



**Sabiedrības ar ierobežotu atbildību**

**„Daugavpils dzīvokļu un komunālās  
saimniecības uzņēmums”**

**vidēja termiņa darbības stratēģija**

**2021.-2025.gadam**

## IZMANTOTIE TERMINI UN SAĪSINĀJUMI

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Energoefektivitāte</b>                | Attiecība starp iegūto preci vai pakalpojumu un patērēto enerģiju                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kapitālsabiedrība,<br/>Sabiedrība</b> | Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums”                                                                                                                                                               |
| <b>Klienti</b>                           | Privātpersonas, organizācijas vai komersanti, kuri izmanto Sabiedrības pakalpojumus                                                                                                                                                                       |
| <b>SVID analīze</b>                      | ( <u>angļu</u> : <i>SWOT analysis</i> ) ir stratēģijas plānošanas instruments, kas ļauj noteikt uzņēmuma vai projekta stiprās puses ( <i>Strengths</i> ), vājības ( <i>Weaknesses</i> ), iespējas ( <i>Opportunities</i> ) un draudus ( <i>Threats</i> ). |
| <b>Stratēģija</b>                        | Ilgtermiņa plans (stratēģiskais plāns) vai programma (stratēģiskā programma), kurā definēts mērķis, tā sasniegšanas posmi un mehānisms                                                                                                                    |
| <b>Pakalpojumi</b>                       | Saimnieciskās darbības, kas ietver preču vai pakalpojumu piedāvāšanu tirgū, tai skaitā klientu uzdevuma īstenoti pakalpojumi                                                                                                                              |
| <b>Pašvaldība</b>                        | Daugavpils pilsētas dome                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ES</b>                                | Eiropas Savienība                                                                                                                                                                                                                                         |

## SATURA RĀDĪTĀJS

|                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| IEVADS                                                                                                                                                | 4  |
| 1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS ANALĪZE                                                                                                                          | 9  |
| 1.1. Pārskats par kapitālsabiedrības stratēģiskajiem mērķiem, to sasniegšanas pakāpi iepriekšējā plānošanas periodā                                   | 9  |
| 1.2. Kapitālsabiedrības biznesa modelis                                                                                                               | 16 |
| 1.3. Kapitālsabiedrības darbību un attīstību ietekmējošie faktori                                                                                     | 19 |
| 1.3.2. SVID analīze                                                                                                                                   | 21 |
| 2. KAPITĀLSABIEDRĪBAS ATTĪSTĪBAS REDZĒJUMS                                                                                                            | 22 |
| 2.1. Kapitālsabiedrības misija, vīzija un vērtības                                                                                                    | 22 |
| 2.2. Kapitālsabiedrības stratēģiskie mērķi                                                                                                            | 23 |
| 2.3. Nefinanšu mērķi, tos raksturojošie rezultatīvie rādītāji, sasniedzamās vērtības un īstenošanas periodi                                           | 23 |
| 2.4. Finanšu mērķi, kā arī kapitālsabiedrības darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji, sasniedzamās vērtības un īstenošanas periodi | 25 |
| 2.5. Kapitālsabiedrības darbības risku analīze                                                                                                        | 28 |
| 3. KAPITĀLSABIEDRĪBAS VEICAMIE UZDEVUMI NOTEIKTO MĒRĶU SASNIEGŠANAI                                                                                   | 31 |
| 4. STRATĒGIJAS ATBALSTA POLITIKA                                                                                                                      | 35 |

## IEVADS

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” (turpmāk tekstā – Sabiedrība vai Kapitālsabiedrība) galvenā funkcija ir dzīvojamo māju apsaimniekošana un pārvaldīšana, t.i. nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī dzīvojamo māju kopīpašumā esošo daļu un tai piesaistīto zemesgabalu sanitāro kopšanu un labiekārtošanu.

### Vispārīga informācija par Sabiedrību

|                                              |                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Sabiedrības nosaukums:                       | Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums |
| Komercedarbības forma:                       | Sabiedrība ar ierobežotu atbildību                     |
| Juridiskā adrese:                            | Liepājas iela 21, Daugavpils, LV-5417                  |
| Reģistrācijas numurs:                        | 41503002485                                            |
| PVN maksātāja numurs:                        | LV41503002485                                          |
| Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā:      | 1991.gada 30.novembris                                 |
| Reģistrācijas datums Komercreģistrā:         | 2004.gada 21.janvāris                                  |
| Reģistrācijas datums Būvkomersantu reģistrā: | 2009.gada 30.decembris                                 |

Kopš 2003.gada Sabiedrība ir Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas biedrs, kopš 2012.gada 5.jūlija reģistrēta Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

Sabiedrībai ir izdots sertifikāts „Par atbilstību namu pārvaldītāja un apsaimniekotāja kvalifikācijai” ar atbilstības apstiprināšanu katru gadu (*izdota: Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija*).

Sabiedrības vēsture sākas no 1944.gada 17.septembra, kad tika izveidota pilsētas dzīvokļu pārvalde, kura sastāvēja no 22 namu pārvaldēm. Dzīvokļu pārvaldes galvenais uzdevums bija dzīvojamā fonda kapitālo un kārtējo remontu veikšana, dzīvokļu uzskaitē un sadale. Pamatojoties uz 2003.gada 18.februāra Daugavpils pilsētas domes lēmumu Nr.957, uzņēmums tika pārveidots par Sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums”.

Sabiedrības pamatkapitāla<sup>1</sup> lielums ir EUR 4 618 918,00 (*četri miljoni seši simti astoņpadsmiņi tūkstoši deviņi simti astoņpadsmiņi euro un 00 centi*), ko veido 4 618 918 (*četri miljoni seši simti astoņpadsmiņi tūkstoši deviņi simti astoņpadsmiņi*) kapitāla daļas. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir EUR 1,00 (*Viens euro un 00 centi*).

Sabiedrība nav saņēmusi valsts vai pašvaldības budžeta finansējumu.<sup>2</sup>

Sabiedrības īpašuma struktūra (*tai skaitā līdzdalība citās sabiedrībās*):

- Kapitālsabiedrības 100% kapitāla daļu pieder Daugavpils pilsētas domei.
- Kapitālsabiedrībai nav līdzdalības citās kapitālsabiedrībās.

Sabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir Dalībnieku sapulce, kuras funkcijas pilda kapitāla daļu turētājs – Daugavpils pilsētas domes izpilddirektors.

Sabiedrības izpildinstitūcija ir valde. Valdes sastāvā ir viens valdes loceklis, kuru ievēlē amatā uz pieciem gadiem. Valdi ieceļ dalībnieku sapulce. Valde vada un pārstāv Sabiedrību.

<sup>1</sup> Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums” STATŪTI (jaunā redakcijā). Apstiprināti 2019.gada 09.decembra dalībnieku sapulcē (protokola Nr.2019/16 2.punkts).

<sup>2</sup> Informācija par saņemto valsts vai pašvaldības budžeta finansējumu un tā izlietojumu. Pieejams: <https://www.ddzksu.lv/lv/par-mums/>

Papildus likumā<sup>3</sup> noteiktajam, valdei ir nepieciešama dalībnieku sapulces piekrišana Sabiedrības Statūtos noteikto jautājumu izlemšanai.

Saskaņā ar likuma Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju 50.panta septīto daļu, pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Lai nodrošinātu augstāk minētā normatīva akta izpildi, Daugavpils pilsētas dome 2004.gada 15.decembrī ir noslēgusi Līgumu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ar Sabiedrību. Pamatojoties uz pilnvarojuma līgumu, Sabiedrība veic Daugavpils pilsētas domes valdījumā esošo dzīvojamo māju ar piesaistītajiem zemes gabaliem un palīgēkām un Daugavpils pilsētas domes īpašumā esošo dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Dzīvojamo māju, kuros dzīvokļu īpašnieki pārņēma pārvaldīšanas tiesības, apsaimniekošana un uzturēšana tiek veikta uz noslēgtā līguma pamata.

Sabiedrība pārvalda un apsaimnieko 799 dzīvojamās mājas, kurās ir 29350 dzīvokļu īpašumi un 190 neapdzīvotas telpas. No visiem dzīvokļu īpašumiem 13% atrodas Daugavpils pilsētas domes īpašumā.

Sabiedrības komercdarbības veidi atbilstoši NACE klasifikatoram:

- Dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība (41.20);
- Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);
- Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (81.10).

Kopš Sabiedrības saimnieciskās darbības uzsākšanas, finansiālās darbības gaitā patstāvīgi tiek veiktas iemaksas Latvijas valsts vai pašvaldības budžetā<sup>4</sup> (sk. 1.tabulu):

*1.tabula Maksājumi valsts un pašvaldību budžetā*

| Nodeva vai nodoklis                               | 2017.gads           | 2018.gads           | 2019.gads           | 2020.gads           |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Iedzīvotāju ienākuma nodoklis                     | 525 672.00          | 384 427.34          | 385 625.58          | 390 751.47          |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 1 042 023.00        | 1 122 549.84        | 1 175 676.20        | 1 230 704.03        |
| Pievienotās vērtības nodoklis                     | 891 059.00          | 1 067 062.19        | 998 385.55          | 928 396.11          |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis                        | 37 296.00           |                     |                     |                     |
| Nekustamā īpašuma nodoklis                        | 11 589.00           | 14 448.03           | 14 636.49           | 14 414.34           |
| Dabas resursu nodoklis                            | 71.00               | 71.00               | 71.14               | 71.14               |
| Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva               | 2 085.00            | 2 048.04            | 2 023.56            | 2 023.20            |
| Transportlīdzekļu ekspluatācijas nodoklis         | 6 477.00            | 6 649.96            | 7 346.71            | 6 207.46            |
| Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis        | 348.00              | 87.00               | 348.00              | 609.00              |
| <b>KOPĀ:</b>                                      | <b>2 516 620.00</b> | <b>2 597 343.40</b> | <b>2 584 113.23</b> | <b>2 573 176.75</b> |

2020.gadā nodarbināti vidēji 452 darbinieki, no tiem: 10 – administrācija, 258 – kvalificēti strādnieki un citi darbinieki, 184 – sētnieki/apkopēji.

Sabiedrības speciālistu kvalifikāciju apliecina atbilstoši izsniegti sertifikāti, kas reģistrēti Būvkomersantu reģistrā (sk. 2.tabulu):

<sup>3</sup> Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums .

<sup>4</sup> Informācija par veiktām iemaksām valsts un pašvaldību budžetā. Pieejams: <https://www.ddzksu.lv/lv/par-mums/>

2.tabula *Speciālistu kvalifikācijas apliecinājums*

| Sertifikāta Nr. | Sfēras Nr.  | Sfēra/Joma                                                                                |
|-----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3-01209         | 03-20-00143 | Ēku konstrukciju projektēšana                                                             |
| 4-02107         | 22-50-00383 | Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu būvdarbu vadīšana, ieskaitot ugunsdzēsības sistēmas |
|                 | 23-50-00325 | Siltumapgādes, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu būvdarbu vadīšana            |
| 4-03241         | 18-20-01178 | Ēku būvdarbu vadīšana                                                                     |
| 5-02291         | 34-20-00681 | Ēku būvdarbu būvuzraudzība                                                                |
| 4-02003         | 23-50-00304 | Siltumapgādes, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu būvdarbu vadīšana            |
|                 | 22-50-00365 | Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu būvdarbu vadīšana, ieskaitot ugunsdzēsības sistēmas |
| 5-03663         | 43-70-00941 | Elektroietaišu izbūves darbu līdz 1 kV būvuzraudzība                                      |
| 4-05274         | 27-70-00968 | Elektroietaišu izbūves darbu līdz 1 kV vadīšana                                           |

Klientu apkalpošanai kapitālsabiedrība īsteno šādus uzdevumus:

- Praktiska darba organizācijas koordinēšana.
- Klientu konsultēšana dzīvojamo māju apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu (*siltumenerģijas un ūdens piegāde, kanalizācijas notekūdeņu novadīšana, sadzīves atkritumu izvešana u.c.*) jautājumos.
- Apsaimniekošanas un atsevišķu komunālo maksājumu aprēķinu veikšana, rēķinu sagatavošana un piegāde, maksājumu pieņemšana.
- Lietvedības (*līgumu slēgšana, izziņu izsniegšana*) un grāmatvedības kārtošana, māju tāmju un pārskatu sagatavošana.
- Statistikas datu apkopošana un uzkrāšana.
- Apsaimniekošanas un atsevišķu komunālo maksājumu parādu piedziņa.
- Sadarbība ar Daugavpils pilsētas domi pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu apsaimniekošanas jautājumos.

Sabiedrības organizatoriskā struktūra, kas periodiski tiek pārskatīta un pilnveidota, nodrošina sekmīgu un operatīvu pamatfunkciju izpildi, kā arī informācijas sniegšanu ikdienas darba procesu nodrošināšanai. Sabiedrībā strādā motivēti, prasmīgi un pieredzes bagāti darbinieki, kuri īsteno Sabiedrības noteiktos mērķus un uzdevumus.

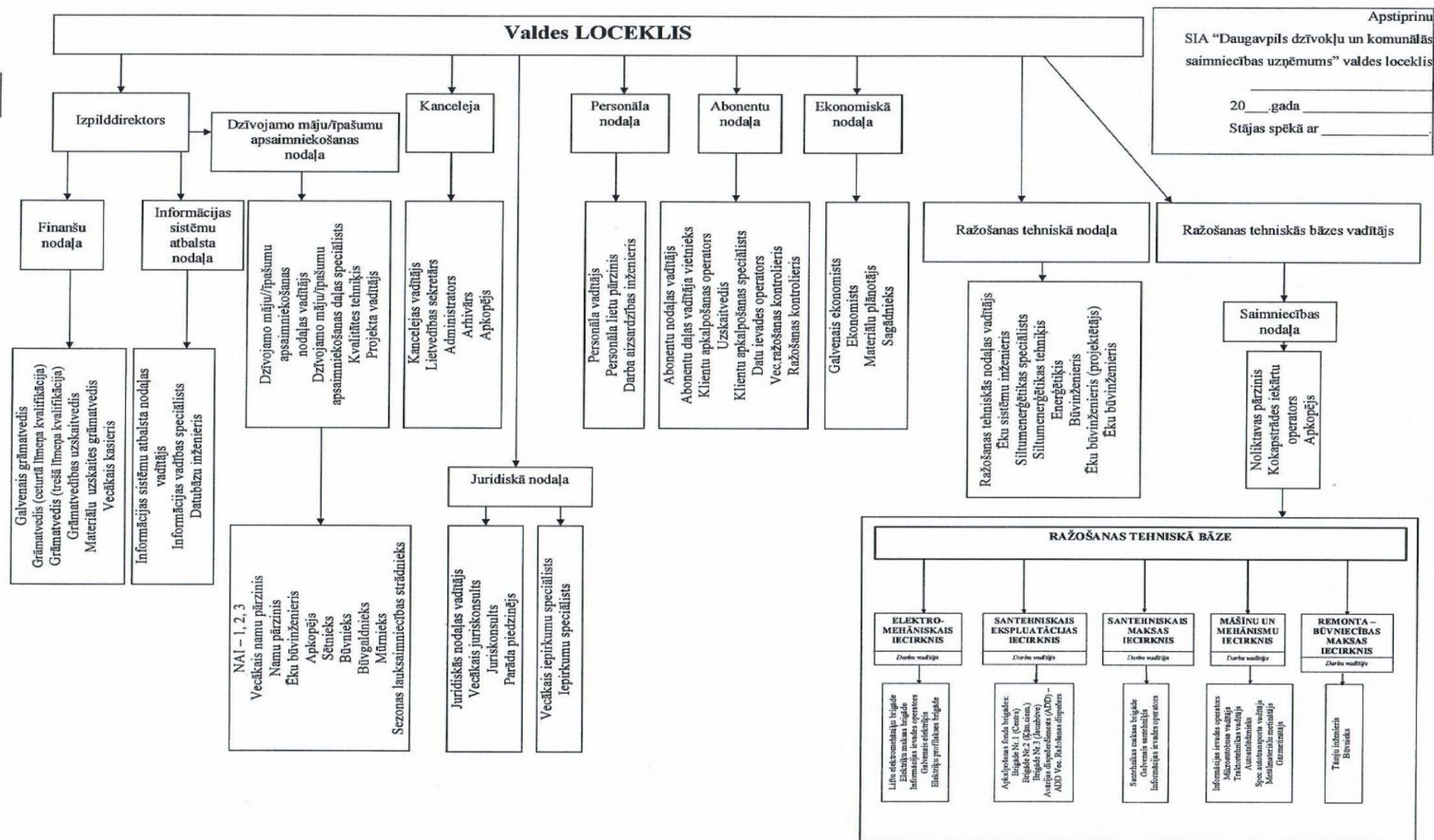
Sabiedrības vidēja termiņa darbības stratēģija (turpmāk tekstā – Stratēģija) ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti kapitālsabiedrības stratēģiskie mērķi (t.sk. finanšu un nefinanšu mērķi, veikta Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu, iespēju un draudu, risku analīze), kā arī definētas rīcības un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2021.-2025.gadā.<sup>5</sup>

Dokuments nosaka Sabiedrības turpmākās attīstības virzienus un sadarbības principus ar Daugavpils pilsētas domi, pilsētas iedzīvotājiem un citiem partneriem, risinot dzīvojamo māju apsaimniekošanas un uzturēšanas jautājumus, kā arī Sabiedrības efektīvas pārvaldības jautājumus kopā ar iesaistītajām pusēm.

Dokuments izstrādāts ņemot vērā Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.panta 4.daļas noteiktās prasības, kā arī ievērojot Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam, Latvijas Nacionālajā attīstības plānā 2021.-2027.gadam, Latgales stratēģijā 2030 un Daugavpils pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2014.-2030.gadam noteiktos stratēģiskos rīcības virzienus.

<sup>5</sup> Sk. Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums: Latvijas Republikas likums. 16.10.2014. *Latvijas Vēstnesis*, 216. - 1.panta pirmās daļas 19.punkts, kurā noteikts, ka **vidēja termiņa darbības stratēģija** – kapitālsabiedrības darbības plānošanas dokuments vismaz triju gadu periodam, uz kura pamata tiek plānota kapitālsabiedrības darbība, dividendēs izmaksājamā peļņas daļa un kapitālsabiedrības budžets.

## SABIEDRĪBAS ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA



## **Sabiedrības saimniecisko darbību reglamentējošie normatīvie akti**

1. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: Latvijas Republikas likums. 21.06.1995. *Latvijas Vēstnesis*, 103.
2. Dzīvokļa īpašuma likums: Latvijas Republikas likums. 28.10.2010. *Latvijas Vēstnesis*, 183.
3. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: Latvijas Republikas likums. 04.06.2009. *Latvijas Vēstnesis*, 96.
4. Dzīvesvietas deklarēšanas likums: Latvijas Republikas likums. 20.06.2002. *Latvijas Vēstnesis*, 104.
5. Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā: Latvijas Republikas likums. 06.12.2001. *Latvijas Vēstnesis*, 187.
6. Par dzīvojamo telpu īri: Latvijas Republikas likums. 16.02.1993. *Latvijas Vēstnesis*, 19.
7. Ēku energoefektivitātes likums: Latvijas Republikas likums. 06.12.2012. *Latvijas Vēstnesis*, 201.
8. Noteikumi par darbības programmas "Infrastruktūra un pakalpojumi" papildinājuma 3.4.4.1.aktivitātes "Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi" projektu iesniegumu atlases pirmo līdz astoto kārtu: MK noteikumi Nr.138. 10.02.2009. *Latvijas Vēstnesis*, 35.
9. Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās" 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās" īstenošanas noteikumi: MK noteikumi Nr.160. 15.03.2016. *Latvijas Vēstnesis*, 65.
10. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi: MK noteikumi Nr.408. 11.07.2017. *Latvijas Vēstnesis*, 143.
11. Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības: MK noteikumi Nr.905. 28.09.2010. *Latvijas Vēstnesis*, 156.
12. Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi: MK noteikumi Nr.906. 28.09.2010. *Latvijas Vēstnesis*, 156.
13. Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām: MK noteikumi Nr.907. 28.09.2010. *Latvijas Vēstnesis*, 156.
14. Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi: MK noteikumi Nr.908. 28.09.2010. *Latvijas Vēstnesis*, 156.
15. Kārtība, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu: MK noteikumi Nr.999. 12.12.2006. *Latvijas Vēstnesis*, 200.
16. Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu: MK noteikumi Nr.1013. 09.12.2008. *Latvijas Vēstnesis*, 197.
17. Citi normatīvie akti, tai skaitā Daugavpils pilsētas domes saistošie noteikumi, Sabiedrības izstrādātie iekšējie normatīvie akti.
18. Valsts un pašvaldības plānošanas dokumenti:  
Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam.  
Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2021.-2027.gadām.  
Nacionālais enerģētikas un klimata plāns 2021.-2030.gadam.  
Latgales stratēģija 2030.  
Daugavpils pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2014.-2030.gadam.



## 1. ESOŠĀS SITUĀCIJAS ANALĪZE

### 1.1. Pārskats par kapitālsabiedrības stratēģiskajiem mērķiem, to sasniegšanas pakāpi iepriekšējā plānošanas periodā

Izvērtējot paveiktā darba apjomu par 2017.-2020.gada periodu, secināms, ka ieplānotais ir sasniegts vai izpildīts daļēji<sup>6</sup>.

***1.mērķis - Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus.***

2017.-2020.gadā paveiktā darba apjoms sekmēja pilsētas dzīvojamo fonda uzlabošanu.

Dzīvojamo māju lietošanas īpašības tiek saglabātas, veicot apsaimniekošanu uzkrāto finanšu līdzekļu robežās, prioritāri novēršot bojājumus avārijas stāvoklī esošās konstrukcijās un veidojot uzkrājumus stratēģiski svarīgu būvkonstrukciju nomaiņai vai nostiprināšanai (jumtu nomaiņa, pamatu stiprināšana, ārsienu siltināšana).

2017.-2020.gadā veikta dzīvojamo māju atkritumvadu tīrīšana (mazgāšana un dezinfekcija), lai nodrošinātu dzīvojamo māju sanitāro tīrību un iedzīvotāju komforta līmeņa uzlabošanu. Šis pakalpojums tiek sniegts katru gadu un apmaksā iekļauta apsaimniekošanas tarifā.

Lai uzlabotu sanitāro stāvokli dzīvojamās mājās, no 2016.gada Sabiedrība organizē kāpņu telpu uzkopšanu. Ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku maksātspēju un vēlmi, Sabiedrība piešķir dzīvokļu īpašniekiem tiesības pašiem lemt par minētā pakalpojuma izmantošanu vai uzņemt dzīvokļu īpašnieku spēkiem. Šobrīd Sabiedrība veic kāpņu telpu uzkopšanu 106 dzīvojamās mājās un interese no dzīvokļu īpašniekiem par piedāvāto pakalpojumu arvien pieaug. Maksa par kāpņu telpu uzkopšanu ir no 0.0164 EUR par 1 m<sup>2</sup> līdz 0.1047 EUR par 1 m<sup>2</sup> dzīvokļu īpašumu platības un atkarīgs no uzkopjamās platības un periodiskuma.

Pamatojoties uz 28.09.2010 MK noteikumiem Nr.905 "Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības" un 28.09.2010. MK noteikumiem Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām", apsektas mājas, kur liftu kalpošanas laiks ir noteikts 30 gadu periodā. 2020.gadā daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās saskaņā ar plānu, nomainīti 11 lifti (EUR 272 925.00 bez PVN). Arī turpmāk tiks nomainīti lifti, atbilstoši apstiprinātajam darbu izpildes plānam.

Sabiedrībā darbojas diennakts avārijas dienests, nodrošinot neatliekamu pakalpojumu un tūlītēju darbu veikšanu avārijas situācijās (gadā vidēji 2100 izsaukumi).

2018.gadā Sabiedrība sāka pielietot augstākas aizsardzības plombas. Vidēji gadā ūdens starpība samazinājās 10-11%, kas ir zemākais rādītājs no 2011.gada. Ņemot vērā, ka ūdens skaitītāju uzstādīšanas/nomainas plāns izpildīts tikai daļēji (uz nākamo gadu pārcelta 1 729 skaitītāju uzstādīšana, sakarā ar Covid-19 izsludināto ārkārtējo stāvokli valstī), ūdens starpības rādītājs vēl tiks samazināts.

2017.-2020.gadā tika plānots labiekārtot 20 dzīvojamo māju pieguļošās teritorijas. Savstarpēji vienojoties ar dzīvokļu īpašniekiem, nodrošināta vides kvalitātes saglabāšana – ierīkoti bērnu rotaļu laukumi un autostāvvietas, apzāģēti krūmi un nokaltušie koku zari. Kopumā labiekārtotas 17 dzīvojamo māju pieguļošās teritorijas, kas ir 85% no prognozētā. Noteicošais faktors veicamajiem darbiem ir naudas līdzekļi - ieplānotos darbus var segt no dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līdzekļiem un/vai uzkrājuma fonda, vai ir iespējams saņemt pašvaldības līdzfinansējumu, kā arī iedzīvotāju savstarpējā komunikācija un vienošanās par nepieciešamajiem labiekārtošanas darbiem.

<sup>6</sup> Valstī izsludināta ārkārtējā situācija un dažādi ierobežojumi, sakarā ar COVID-19, būtiski ietekmēja Uzņēmuma darba apjomu 2020.gadā.

Klientu apkalpošanas uzlabošanas nolūkā elektroniski rēķinus saņem 55% (plānots 50%) abonentu. No 2019.gada Android lietotājiem tiek piedāvāta bezmaksas mobilā lietotne rādījumu iesniegšanai, rēķinu, maksājumu un atgādinājumu izsekošanai.

Pārvaldīšanas tiesības ir pārņemtas 302 dzīvojamās mājās, kas ir 38% no kopējā dzīvojamā fonda dzīvokļu īpašniekiem (plānoti 40%).

Patstāvīgi tiek veikts renovēto māju energoefektivitātes datu monitorings nodrošinot centralizētu uzskaiti un analīzi.

## ***2.mērķis - Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai.***

Sabiedrība savā darbībā ievēro atklātības principu pret privātpersonām un sabiedrību, ciktāl to atļauj personas datu aizsardzības likums.

Informācija par katras pārvaldīšanā esošās mājas uzkrājumiem, izlietotajiem līdzekļiem un plānotajām obligāti veicamajām apsaimniekošanas darbībām tiek sniegta šādos veidos:

- ievietojot informāciju rēķinos par komunālajiem pakalpojumiem katram dzīvokļu īpašniekam (t.sk. neapdzīvojamām telpām);
- sniedzot informāciju māju vecākajiem, vai pilnvarotām personām;
- pēc pieprasījuma sniedzot informāciju rakstiski vai mutiski;
- pēc pieprasījuma sniedzot informāciju Daugavpils pilsētas domei par pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda pārvaldīšanu.

Liela uzmanība tiek pievērsta iekšējām inženierkomunikācijām, jo to nolietojums pieprasa veikt ne tikai kārtējos remontus, bet arī veikt nopietnus kapitālieguldījumus to atjaunošanai. 2017.-2020.gadā veiktie dzīvojamā fonda kapitālie remontdarbi atspoguļoti 3.tabulā.

***3.tabula Veikto remontdarbu apjoms pašu spēkiem (EUR bez PVN)***

| <b>Kapitālo remontdarbu veids</b>                                   | <b>2017.gads<br/>fakts</b> | <b>2018.gads<br/>fakts</b> | <b>2019.gads<br/>fakts</b> | <b>2020.gads<br/>fakts</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Elektromontāžas darbi                                               | 238 672.43                 | 127 785.78                 | 115 015.50                 | 57 875.25                  |
| Karstā ūdens sistēmas remonts, t.sk. cauruļu izolācija              | 2 540.97                   | 15 168.60                  | 49 352.77                  | 30 674.91                  |
| Aukstā ūdens sistēmas remonts, t.sk. cauruļu izolācija              |                            |                            | 3 417.04                   | 39 500.80                  |
| Karstā ūdens cauruļvadu nomaiņa un siltumapgādes izolācijas nomaiņa |                            | 51 530.13                  | 18 789.87                  | 9 124.22                   |
| Kanalizācijas sistēmas remonts                                      |                            |                            | 5 342.77                   |                            |
| Apkures sistēmas remonts, t.sk. cauruļu siltumizolācija             | 28 329.01                  | 71 161.91                  | 18 913.49                  |                            |
| Ūdensapgādes kapitālais remonts                                     |                            |                            |                            | 8 034.25                   |
| Aukstā ūdens pieslēgšana                                            | 19 606.91                  |                            | 11 504.36                  |                            |
| Siltummezgla ierīkošana                                             |                            |                            | 19 909.02                  | 11 741.32                  |
| Ūdens skaitītāju uzstādīšana/nomaiņa                                | 108 071.31                 | 162 321.64                 | 188 135.69                 | 144 018.74                 |
| <b>KOPĀ:</b>                                                        | <b>397 220.63</b>          | <b>427 968.06</b>          | <b>430 380.51</b>          | <b>300 969.49</b>          |

No 2017.gada līdz 2020.gada sākumam tika novērota pozitīva tendence darbu veikšanā pašu spēkiem un darbu apjomu palielinājums vidēji ir 4.2% gadā, taču 2020.gadā, sakarā ar COVID-19 izraisīto ārkārtējo situāciju valstī, darbu apjoms samazinājās par 30.1%.

2017.-2020.gadā veikta apsekošana dzīvojamo māju konstruktīvajiem elementiem visā dzīvojamajā fondā. Nepieciešamības gadījumā bija pieaicināts eksperts, konstruktīvo elementu apsekošanai un tehniskā atzinuma sagatavošanai par elementu tehnisko stāvokli. Sabiedrības speciālisti regulāri organizē dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, kurās dzīvokļu īpašnieki ir informēti par konstruktīvo elementu stāvokli un kapitālo remontdarbu veikšanas nepieciešamību.

Pastāvīgi tiek veikts dzīvojamo māju konstruktīvo elementu kārtējais remonts (133 remontdarbu veidi), kapitālais remonts, t.sk. jumtu, ventizvadu un dūmvadu remonts, sienu

šuvju hermetizācija, atkritumvadu un ventilācijas kanālu tīrīšana, rovjā remonts, durvju un logu uzstādīšana un remonts, dūmvadu tīrīšana, sienu virsmu remonts, veidņu ierīkošana, jumta un tekņu tīrīšana no atkritumiem, skārda lāseņa ierīkošana, ieejas jumtiņu remonts, lieveņu un aizsargapmaļu remonts un citi darbi.

Dzīvojamo māju īpašniekiem piedāvātas arī dažādas apmaksas iespējas par veiktajiem remontdarbiem: kredīta noformēšana kredītiestādē, papildus maksājumi rēķinos līdz 36 mēnešiem vai maksas paaugstināšana apsaimniekošanas un/vai uzkrājuma fonda papildināšanai, pieteikšanās pašvaldības līdzfinansējumam. Vēlamo variantu dzīvojamo māju īpašnieki pieņem kopsapulcē.

Gadījumos, lai nodrošinātu ekonomiski izdevīgāko risinājumu, remontdarbus un tehnisko apkopi var nodrošināt darbuzņēmējs, kuru piesaista noteikta pakalpojuma izpildei un, kas tiek izvēlēts, pamatojoties uz Publisko iepirkumu likuma noteiktajā kārtībā rīkotajiem iepirkumu rezultātiem - šauras specializācijas speciālistu pakalpojumu un specializēto iekārtu izmantošanai (dati 4.tabulā).

4.tabula *Izpildīto darbu apjoms (EUR bez PVN)*

| Remontdarbu veids                                                                       | 2017.gads<br>fakts  | 2018.gads<br>fakts  | 2019.gads<br>fakts  | 2020.gads<br>fakts  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Jumtu remonts un bēniņu pārsegumu siltināšana                                           | 666 464.93          | 895 332.36          | 1 021 227.05        | 456 927.51          |
| Logu bloku nomaina un ieejas durvju nomaina                                             | 263 351.93          | 295 135.38          | 320 957.18          | 183 945.59          |
| Atjaunošanas darbi (sienu, pamatu nostiprināšana)                                       | 24 296.81           |                     | 29 235.55           |                     |
| Renovācijas darbi (būvdarbi), t.sk. būvuzraudzības pakalpojumi                          |                     |                     | 958 476.00          | 483 466.90          |
| Renovācijas darbi (tehniskās dokumentācijas izstrāde, t.sk. energosertifikāta izstrāde) | 46 960.00           |                     |                     |                     |
| Energoaudita veikšana                                                                   |                     | 1 350.00            | 1 796.00            |                     |
| Dzīvojamo māju piesaistīto zemesgabalu labiekārtošana                                   | 39 321.00           | 22 349.42           | 184 527.46          | 92 258.55           |
| Tehniskā projekta izstrāde                                                              | 12 200.00           | 47 685.00           | 108 462.95          | 70 748.65           |
| Karstā ūdens un apkures cauruļvadu siltumizolācija                                      |                     | 65 143.51           | 116 155.32          | 30 674.91           |
| Dzīvojamās mājas pieslēgšana centralizētajai ūdensapgādes vai kanalizācijas sistēmai    |                     |                     | 16 847.12           |                     |
| Dūmvadu remonts                                                                         | 20 042.78           | 9 249.62            | 9 293.48            |                     |
| Ventizvadu remonts                                                                      | 47 722.39           | 69 548.43           | 32 744.68           |                     |
| Cokolu remonts                                                                          | 5 789.05            | 19 660.28           | 11 796.09           |                     |
| Lieveņu un aizsargapmaļu remonts                                                        | 53 771.77           | 45 253.45           | 138 354.55          |                     |
| Ieejas jumtiņu remonts                                                                  | 12 950.91           | 10 396.72           |                     |                     |
| Šuvju hermetizācija                                                                     | 50 000.00           | 70 000.02           | 17 455.05           | 27 301.11           |
| Jumtu, kapitālo remontdarbu būvuzraudzība                                               | 14 059.76           | 10 660.00           | 24 272.95           | 14 104.70           |
| Citi darbi (t.sk. kāpņu telpu remonts)                                                  | 145 138.57          | 80 129.80           | 148 304.56          | 160 385.13          |
| <b>KOPĀ:</b>                                                                            | <b>1 402 069.90</b> | <b>1 641 893.99</b> | <b>3 139 905.99</b> | <b>1 519 813.05</b> |

Tabulas Nr.4 dati liecina, ka 2020.gadā paveiktais darbu apjoms uz pusi mazāks nekā 2019.gadā un atbilst 2017.gada līmenim. Secinājums: darbu izpilde, izņemot Sabiedrības iekšējos faktorus, ir ļoti atkarīga no dzīvokļu īpašnieku vēlmes. Ja 2017.gadā dominēja ārējo dzīvojamās mājas nesošo konstrukciju remontdarbi: jumta remontdarbi, ārējo šuvju hermetizācija, tad 2020.gadā dzīvokļu īpašnieku vēlme pieauga pēc komfortablas dzīves apstākļiem ar ūdens un kanalizācijas apgādi, ar karstā ūdens un centralizētās apkures cauruļvadu siltumizolāciju, kas tieši ietekmē iedzīvotāju maksājumus par saņemtajiem pakalpojumiem.

Līdz 2020.gadam 30 ēkām bija plānoti renovācijas darbi, tika veikti 12 ēkām. Divām dzīvojamām mājām Sporta ielā 2 un Nometņu ielā 66 veikta pilna renovācija ar ALTUM atbalstu. Veikti šādi dzīvojamo ēku renovācijas darbi: fasādes remonts un siltināšana ar krāsošanu, ēkas jumta nomaiņa, pagraba pārseguma un cokola siltināšana, durvju, logu, lūku nomaiņa, apkures sistēmas, karstā un aukstā ūdens apgādes sistēmas rekonstrukcija, zibensaizsardzības sistēmas ierīkošana, elektroapgādes sistēmas atjaunošana, labiekārtošanas darbi. 2020.gadā mājas nodotas ekspluatācijā.

Sabiedrībai aktīvi piedaloties Daugavpils pilsētas domes līdzfinansējuma programmās, tika apgūti līdzekļi (bez PVN) iepriekšējā periodā:

1. 2017.gadā – EUR 141 941.82;
2. 2018.gadā – EUR 579 732.74;
3. 2019.gadā – EUR 671 031.55;
4. 2020.gadā – EUR 543 687.96.

Ar katru gadu tiek iegūta lielāka pieredze dzīvojamo māju uzturēšanā, arvien vairāk tiek informēti iedzīvotāji par energoefektivitātes pasākumu nepieņemību un iespēju dzīvot taupīgāk.

**3.mērķis - Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību.**

Darbus, kas ir saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, Sabiedrība izpilda pašu spēkiem, izmantojot ražošanas tehniskās bāzes iespējas.

Sabiedrība saviem spēkiem veic sava autotransporta tekošos remontus. 2020.gadā iepirkta 5 lietotas vieglās automašīnas santehniķu un būvnieku darba vajadzībām.

Mūsdienu prasību atbilstībai un konkurētspējai dzīvojamo māju pārvaldīšanā, speciālisti apgūst jaunas tehnoloģijas un tiek iegādāta mūsdienu tehnika un profesionālie instrumenti. 2018.gadā iegādāta klientu rindas vadības sistēma klientu apkalpošanas centrā Liepājas ielā 21. Iegādāti datori, atjaunota biroja tehnika nomainot morāli novecojošo tehniku, iegādātas autotransporta izsekošanas iekārtas. 2020.gadā iegādāta automātiskā barjera Satiksmes ielā 2A EUR 23965.56 vērtībā. Sabiedrības ēku vērtība tiek paaugstināta uz kapitālremontu rēķina. 2018.gadā veikts centrālās ēkas Liepājas iela 21 jumta remonts EUR 32 422.25 vērtībā.

5.tabula **Pamatlīdzekļu faktiskā iegāde** (summa EUR ar PVN)

| Periods                        | Pamatlīdzekļu grupa |                                       |                       |                              |               | Kopā par periodu |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------|------------------|
|                                | Autotransports      | Datortehnika, elektronika un kseroksi | Pārējie pamatlīdzekļi | Pārējie, t.sk. ofisa mēbeles | Mājas un ēkas |                  |
| Faktiskā iegāde                |                     |                                       |                       |                              |               |                  |
| 2017.gads                      | 22 046,00           | 6 339,33                              | 9 669,50              | 3 349,78                     |               | 41 404,61        |
| 2018.gads                      | 20 400,60           | 13 395,92                             | 22 125,98             | 3 757,22                     | 32 422,25     | 92 101,97        |
| 2019.gads                      | 25 712,50           | 24 124,99                             | 18 082,27             | 2 905,03                     |               | 70 824,79        |
| 2020.gads                      | 47 504,60           | 32 164.51                             | 9 373.47              | 4 362,56                     |               | 93 405,14        |
| Kopā par pamatlīdzekļu grupām: | 115 663.70          | 76 024.75                             | 59 251.22             | 14 374.59                    | 32 422.25     | 297 736.51       |

Lai uzlabotu Sabiedrības pakalpojumu kvalitāti un pilnveidotu saimniecisko darbību, 2014.gadā tika izveidots Remonta-Būvniecības maksas iecirknis, kura darbinieki veic remontus pašvaldībai piederošajos dzīvokļos un sniedz būvniecības pakalpojumus dzīvokļu īpašniekiem (piemēram, šķūņu būvēšana malkas glabāšanai, dzīvokļu kosmētisko remontu veikšana, balkonu kapitālais remonts un tml.). Paveiktā darba apjoms (bez PVN) iepriekšējā periodā:

- 2017.gadā – EUR 276 418,29;
- 2018.gadā – EUR 359 288,14;
- 2019.gadā – EUR 299 504,14;

- 2020.gadā – EUR 272 217,85.

Darbinieki patstāvīgi piedalās semināros, konferencēs, paaugstinot profesionālo kvalifikāciju un iegūst attiecīgus sertifikātus, sekmējot Sabiedrības konkurētspējas uzturēšanu darbu izpildē un kvalitātes nodrošināšanā.

#### ***4.mērķis – Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā.***

Sekmīgā kopējo vides pārvaldības jautājumu risināšanā nozīmīga loma ir sabiedrības informēšanai, izglītošanai un motivēšanai, lai panāktu iedzīvotāju videi draudzīgu rīcību, un atbildību par saņemto pakalpojumu apmaksas veikšanu. Šobrīd iedzīvotāju informēšanai Sabiedrība izmanto šādus informācijas kanālus:

1. *Tikšanās ar klientiem klātienē uzņēmuma telpās.* Darbinieki klientiem sniedz priekšstatu par Sabiedrību un tā pakalpojumiem. Tiek pieņemti iesniegumi un pretenzijas, veikti skaidrojumi par izrakstītajiem rēķiniem, aprēķinu kārtību, slēgti līgumi, novirzīti klienti pie atbildīgajiem speciālistiem.
2. *Sarakste.* SIA DDzKSU ir apjomīga dokumentu plūsma. Sarakste notiek ik dienas gan ar klientiem, gan dažādām iestādēm, organizācijām, uzņēmumiem. Kapitālsabiedrībā ir izstrādāti Noteikumi par SIA DDzKSU dokumentu apriti, kuros noteikta dokumentu saņemšanas, dokumentu virzības, atbilžu nosūtīšanas kārtība un kontrole, noformēšanas prasības un arhivēšana.
3. *Telekomunikācija.* Lielākā daļā komunikācija ar klientiem notiek telefoniski. Klienti zvana, lai noskaidrotu vispārīgu informāciju, kontaktinformāciju, lai saņemtu atbildes par rēķiniem, ziņotu skaitītāju rādījumus, pieteiktu nepieciešamos remontdarbus, izteiktu pretenzijas u.tml.
4. *E-pasts.* Klientiem ir iespēja regulāri saņemt rēķinu e-pastā, nosūtot iesniegumu uz kapitālsabiedrības e-pastu: [pasts@ddzksu.lv](mailto:pasts@ddzksu.lv) uzdot sev interesējošus jautājumus un saņemt atbildi uz iesniegumā norādīto e-pastu.
5. *Pakalpojumu rēķini un tajos ietvertā papildus informācija.* Pakalpojuma rēķinos tiek iekļauta dzīvokļa īpašniekam aktuālā informācija.
6. *Plānotas un izziņotas iedzīvotāju tikšanās uz vietas dzīvojamajās mājās* (pagalmos, nomātās telpās). Kapitālsabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošās mājas uzrauga ēku un apsaimniekojamo teritoriju pārziņi, kuri uzrauga situāciju tajās un organizē darbus, t.sk., veic vizuālo apsekošanu, defektāciju, informē dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras pieņem lēmumus par turpmāk veicamajām pārvaldnieka darbībām. Ja mājā ir nepieciešams veikt remontdarbus un to ir akceptējušas dzīvokļu īpašnieku kopības, ēku un apsaimniekojamo teritoriju pārziņi piesaista citus kapitālsabiedrības speciālistus darbu veikšanas organizēšanai.
7. *Elektroniskā saziņa.* Sabiedrība elektroniski ir nodrošinājusi klientus un jebkuru ieinteresēto personu ar publiski pieejamu mājas lapu - [www.ddzksu.lv](http://www.ddzksu.lv), kur ir visa aktuālā informācija par sabiedrību, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošām mājām, ēku renovāciju, nozari regulējošiem normatīviem aktiem, kā arī skaidrojumus, aktualitātes, iepirkumi u.c.
8. *Mobilā lietotne.* Savstarpējo komunikāciju ar klientiem vienkāršošanai un modernizēšanai, no 2019.gada Sabiedrība piedāvā saviem klientiem mobilo lietotni, lai nodotu ūdens un propāna gāzes skaitītāju rādījumus, aplūkotu sagatavotos rēķinus noteiktā laika periodā un sekotu līdzi maksājumiem, iestatītu atgādinājumu par rādījumu nodošanu, rēķinu apmaksu un ūdens skaitītāju verificēšanas termiņa beigu datumu utt. Lietotne ir bezmaksas un pieejama Android lietotājiem. Periodā no 2019.gada novembra aplikācijai jau pievienojās 735 klienti.
9. Vietējie laikraksti.
10. SIA "Baltcom TV".

Kapitālsabiedrībai ar esošiem cilvēkresursiem pastāv plašas iespējas uzlabot informācijas saturu, izplatīšanu un atgriezenisko saiti ar noteiktām mērķa grupām un vietējo

sabiedrību kopumā, piemēram, papildināt mājas lapā esošo informāciju, organizēt vai piedalīties pašvaldības organizētās informatīvās un iesaistošas akcijās u.c.

Ārējās komunikācijas nodrošināšanai ir vajadzīgs laiks un kvalificētu speciālistu piesaiste. Regulāri papildinot uzņēmuma mājas lapu, vietējam laikrakstam un interneta portāliem tiek sagatavoti izglītojoši un motivējoši raksti (piemēram, par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanas pozitīviem piemēriem Daugavpils pilsētā un citur Latvijā – tādējādi tiek izglītoti un motivēti arī Daugavpils pilsētas iedzīvotāji), ko īsteno pieņemts sabiedrisko attiecību speciālists.

Saskaņā ar 2018.gadā veikto aptauju 78% respondentu pozitīvi novērtēja Sabiedrības darbību un ir apmierināti ar sniegto pakalpojumu kvalitāti. Klientiem savlaicīgi tiek sniegta aktuālā informācija, kuru izvieto mājaslapā, kāpņutelpās uz paziņojumu dēļiem, vai nodod personīgi. Skaidrojumi un profesionālas konsultācijas tiek sniegtas Abonentu daļā un namu apsaimniekošanas iecirkņos (vidēji 9000 klienti gadā). Saņemto iesniegumu/sūdzību izvērtējums (pamatoto sūdzību skaits gadā līdz 5) liecina par nepieciešamību turpināt uzlabot klientu informēšanu un izglītošanu dzīvojamo māju apsaimniekošanas jautājumos, pilnveidojot komunikācijas formas, to kvalitāti. Iespējamais sūdzību pieaugums saistāms ar iedzīvotāju pieaugušo zināšanu līmeni un plašo saziņas līdzekļu informāciju.

Ar mērķi samazināt iedzīvotāju inficēšanās risku ar Covid-19, 2020.gada 21.aprīļa sēdē Ministru kabinets apstiprināja izmaiņas ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu nodošanas kārtībā ārkārtējās situācijas laikā, ūdens skaitītāju rādījumus ieteikts nodot telefoniski vai elektroniski, uz laiku atcelta ūdens skaitītāju nomaiņa, klientu pieņemšana klātienē, rezultātā būtiski pieauga zvanu skaits Sabiedrības Abonentu nodaļai, samazinoties pieņemto klientu skaitam.

*6.tabula Abonentu nodaļas komunikācija ar iedzīvotājiem 2019./2020.gadā<sup>7</sup>*

| Periods   | Pieņemto zvanu skaits | Pieņemto klientu skaits | Atbildes uz klientu e-vēstulēm <sup>8</sup> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------------|
| 2019.gads | 37 888                | 19 055                  | 4 386                                       |
| mēnesī    | 3 157                 | 1 588                   | 365                                         |
| 2020.gads | 53 620                | 8 460                   | 4 896                                       |
| mēnesī    | 4 468                 | 705                     | 408                                         |

Iedzīvotāji aktīvi izmanto skaitītāja rādījumu nodošanu izmantojot aplikācijas mans.ddzksu.lv iespējas, kas būtiski atslogo darbiniekus un zvani tiek veikti mājokļu apsaimniekošanas jautājumos.

Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, 100% dzīvokļu īpašniekiem sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas aprēķināto uzturēšanas un pārvaldīšanas maksas apmēru, par dzīvojamās mājas bilanci.

#### **5.mērķis – Nodrošināt efektīvu Uzņēmuma darbību.**

Analizējot ieņēmumu struktūru un dinamiku, secināms, ka Sabiedrība strādā rentabli un ir nepieciešams nodrošināt esošā finansiālā līmeņa saglabāšanu. Sabiedrības galvenais mērķis ir nevis peļņas gūšana, bet gan kvalitatīva esošā dzīvojamā fonda apsaimniekošana un uzturēšana. Pateicoties finanšu līdzekļu efektīvai izmantošanai, neizveidojās budžeta deficīts. Ņemot vērā uzkrājumu veidošanu nedrošiem parādiem PNB bankas maksātnespējas dēļ (667 769 EUR), Sabiedrība 2019.gadu noslēdza ar zaudējumiem 518 734 EUR apmērā.

Sabiedrības pamatdarbības ieņēmumi ir stabili un veido 87-90% no kopējās ieņēmumu summas (sk.7.tabulu).

<sup>7</sup> Informācija saņemta Abonentu nodaļā.

<sup>8</sup> Vidējais rādītājs.



7.tabula *Ieņēmumi*(EUR)

| Ieņēmumu veidi              | 2017.gads        | 2018.gads        | 2019.gads        | 2020.gads        |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Pamatdarbība                | 5 332 528        | 5 756 588        | 5 640 262        | 5 607 640        |
| Pārējie pakalpojumi         | 705 711          | 589 363          | 615 006          | 585 694          |
| Līgumsods un kavējuma nauda | 60 872           | 61 814           | 65 402           | 69 246           |
| <b>Kopā</b>                 | <b>6 099 111</b> | <b>6 407 765</b> | <b>6 320 670</b> | <b>6 262 580</b> |

Kopējo ieņēmumu apjomu negatīvi ietekmē ilgstoši neatgūtie debitoru parādi. Debitoru parādu (pircēju un pasūtītāju parādi) dinamiku pa gadiem raksturo šādi bilances dati (skat.8.tabulu):

8.tabula *Debitoru parādu dinamika*

|                                     | 2017.gads | 2018.gads | 2019.gads | 2020.gads |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Summa, EUR                          | 1 603 496 | 1 581 330 | 1 532 184 | 1 559 699 |
| Izmaiņas pret iepriekšējo gadu, EUR | -189 380  | -22 166   | -49 146   | +27 515   |
| Izmaiņas pret iepriekšējo gadu, %   | -11.8     | -1.4      | -3.2      | 1.8       |

\* tiek plānots, ka 2020., 2021.g. beigās izveidosies uzkrājumi šaubīgiem debitoriem, apmērām, 150 000 EUR par gadu.

2020.gadā klientu maksāspēju ietekmēja Covid-19 pandēmijas sekas, kuras laikā slēgti uzņēmumi un/vai samazinātas darba vietas.

Pircēju un pasūtītāju parāda summa katru gadu palielinās un daļa no tās ir bezcerīgie, sakarā ar to, ka dzīvokļu īpašnieks/īrnieks ir:

- miris;
- rīcībnespējīgs vai atrodas pansionātā un nav lietderīgi celt tiesā prasības pieteikumus par parādu piedziņu, sakarā ar to, ka parādniekiem nav ienākumu un mantu, uz kuru tiesas izpildītājs varētu vērst piedziņu, izpildot tiesas spriedumu par parāda piedziņu;
- nav lietderīgi celt tiesā prasības pieteikumus par parādu piedziņu, ja tiesas izdevumi pārsniedz parāda summu (parāda summa līdz 71 EUR).

Katru gadu ir nepieciešams izveidot uzkrājumus šaubīgiem debitoriem, aptuveni EUR 150 000 apmērā, kas sastāda nepilnus 9% no kopējās parāda summas gadā. Šaubīgo un bezcerīgo parādu analīze tiek veikta katru gadu pēc stāvokļa uz 31.decembri. Šaubīgie debitori uzskaitē tiek saglabāti 10 gadus saskaņā ar Civillikumu, katru gadu tos precizējot.

9.tabula *Šaubīgie debitori*

| Periods           | Summa EUR        | Klientu skaits |
|-------------------|------------------|----------------|
| No 1 līdz 5 gadi  | 955 801          | 952            |
| No 5 līdz 10 gadi | 597 432          | 877            |
| <b>Kopā</b>       | <b>1 553 233</b> | <b>1829</b>    |

Sabiedrības Juridiskā daļa parādu piedziņas procesā veic preventīvās darbības (maksājumu uzraudzība un analīze, mutiski/ rakstiski atgādinājumi), pirmstiesas darbības (uzaicinājums uz pārrunām, brīdinājuma vēstules, vienošanās par parāda dzēšanu vienā maksājumā, pa daļām u.c.), sagatavo prasības pieteikumus tiesā. Preventīvā darba rezultātā 94% klientu termiņā samaksā izrakstītos rēķinus vai viņu parāds pret Sabiedrību nepārsniedz EUR 299,99.

Ja preventīvo un pirmstiesas darbību rezultātā parāds netiek samaksāts, dokumentus gatavo iesniegšanai tiesā. Sakarā ar to, ka darbs ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem tiek veikts individuāli, un katra situācija tiek detalizēti izvērtēta, tiek ņemti vērā iedzīvotāju rakstiskie un mutiskie paskaidrojumi, iesniegumi, maksāspēja, tad prasības summas var klasificēties no EUR 300 līdz EUR 600 brīdinājuma kārtībā, un no EUR 600 vispārējā kārtībā.

Prasības summas apmērs, iesniedzot prasības pieteikumu tiesā vispārējā kārtībā, tiek noteikts ņemot vērā prasības summas un valsts nodevas samērīgumu. Lēmumus par izlikšanu no dzīvokļa tiesas ceļā pieņem Daugavpils pilsētas domes Mājokļu komiteja.

2017.-2020.gadā veikto parāda piedziņas darbību un to rezultāta dati atspoguļoti 10.tabulā.

10.tabula *Veiktās piedziņas darbības rezultāts*<sup>9</sup>

| Darbu veids (skaits)                                               |                                                 | 2017.gads         | 2018.gads         | 2019.gads        | 2020.gads        |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Tiesā iesniegtās lietas                                            |                                                 | 276               | 144               | 128              | 179              |
| <i>Piedzīta parāda summa, EUR</i>                                  |                                                 | <i>105 030.06</i> | <i>123 272.97</i> | <i>68 836.74</i> | <i>72 725.71</i> |
| Iesniegti ZTI                                                      |                                                 | 111               | 115               | 115              | 100              |
| Noslēgtās vienošanās                                               |                                                 | 86                | 44                | 56               | 32               |
| Saņemtie iesniegumi par līgumsoda neapreķināšanu                   |                                                 | 667               | 416               | 512              | 303              |
| Brīdinājumi                                                        | <i>KOPĀ:</i>                                    | <i>2 921</i>      | <i>1 059</i>      | <i>1417</i>      | <i>1970</i>      |
|                                                                    | pašv.dzīvoklis                                  | 970               | 458               | 698              | 524              |
|                                                                    | privātīpašums                                   | 1 669             | 232               | 301              | 1098             |
|                                                                    | neapdzīvotās telpas                             | 50                | -                 | 12               | 33               |
|                                                                    | atgādinājumi/<br>priekšlikumi atbrīvot<br>zvani | 41                | 137               | 142              | 129              |
|                                                                    |                                                 | 191               | 232               | 264              | 186              |
| Kreditoru prasījumi (maksātnespēja, likvidācija, mantojuma lietas) |                                                 | 73                | 71                | 87               | 57               |
| Summa parādnikiem no EUR 300.00                                    |                                                 | 2 765 424,77      | 2 693 041,19      | 2 715 408,95     | 2 611 332,69     |
| Kopējā atmaksāta summa, EUR                                        |                                                 | 201 136,40        | 143 309,41        | 258 607,33       | 53 383,08        |
| % no parāda summas                                                 |                                                 | 7,27              | 5,32              | 9,52             | 2,04             |
| Kopējā parāda summa, EUR                                           |                                                 | 3 159 596,01      | 3 079 952,26      | 3 098 249,55     | 2 997 514,24     |
| Kopējā atmaksāta parāda summa, EUR                                 |                                                 | 216 026,01        | 25 911,85         | 139 620,27       | -305 423,35      |
| % no parāda summas                                                 |                                                 | 6,84              | 0,84              | 4,51             | -10,19           |

Apkopotie dati liecina, ka 2020.gadā ir veiksmīgi strādāts ar parādnikiem, jo ir samazinājusies kopējā parāda summa, palielinoties kopējai atmaksātai parāda summai.

Finanšu līdzekļi, kas aprēķināti un iekasēti no apsaimniekošanas un īres maksām, tiek izmantoti konkrētiem mērķiem un atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veidoti ikgadējie pārskati par aprēķinātajiem, izlietotajiem un uzkrātajiem līdzekļiem.

Veicot pareizu finanšu politiku un naudas līdzekļu kontroli katrai dzīvojamajai mājai atsevišķi, kā arī analizējot dzīvojamo māju bilanci un nepieciešamos remontdarbus, Sabiedrība rada iespēju samazināt apsaimniekošanas un uzturēšanas maksu tajās mājās, kurās finanšu līdzekļu atlikums ir pozitīvs (sk.11.tabulu *Apsaimniekošanas tarifu salīdzinājums*).

## 1.2. Kapitālsabiedrības biznesa modelis

Kapitālsabiedrības pamatpakalpojums ir dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju nepārtraukta un kvalitatīva pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas sevī ietver māju tehnisko uzturēšanu, mājas un teritoriju sanitāro kopšanu, pārvaldīšanas darbību administrēšanu.

Savā darbībā kapitālsabiedrība nodrošina: plānoto pakalpojumu (sanitārā kopšana, apkope un labiekārtošana) nepārtrauktību un kvalitāti, veic darbības, lai ieviestu jaunas un progresīvas darba metodes, veido un uztur sociāli atbildīga un ilgtspējīga uzņēmuma reputāciju, uztur augstu darba drošības līmeni.

Saskaņā ar 2004.gada 15.decembra noslēgto Līgumu Nr.1 par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Sabiedrības **galvenās darbības funkcijas** ir sekojošas:

<sup>9</sup> Kapitālsabiedrības uzskaites dati.



1. Daugavpils pilsētas domes īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres līgumu un neapdzīvojamo telpu nomas līgumu slēgšana;
2. līgumu slēgšana ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizēto dzīvokļu īpašniekiem;
3. līgumu slēgšana ar sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem;
4. daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nodrošināšana ar pakalpojumiem, kuri ir saistīti ar dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu lietošanu (siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, sadzīves atkritumu apsaimniekošana un citi nepieciešamie sabiedriskie (komunālie) pakalpojumi);
5. ikgadējā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, palīgēku un to būvkonstrukciju un komunikāciju apsekošana, nepieciešamo apkopes un remontdarbu veikšana dzīvojamo māju un palīgēku būvkonstrukciju un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanai un mājām piesaistīto zemes gabalu uzturēšana un dzīvokļu īpašnieku, īrnieku un neapdzīvojamo telpu nomnieku informēšana par dzīvojamo māju tehnisko stāvokli un nepieciešamajiem remontdarbiem un iepazīstināšana ar īstermiņa un ilgtermiņa plāniem to veikšanai;
6. īrnieku, nomnieku un dzīvokļu īpašnieku iemaksāto naudas līdzekļu pārvaldīšana, nodalot ieņēmumu un izdevumu uzskaiti atsevišķi katrai mājai un regulāri sniedzot atskaites par līdzekļu izlietošanu.

Papildus iepriekš minētajām funkcijām, kapitālsabiedrība nodrošina:

1. klientu apkalpošanu, kā arī bojājumu, avāriju, remontdarbu u.c. veida pieteikumu un iesniegumu (rakstveida, mutiski, telefoniski) reģistrāciju;
2. ātru un efektīvu iesniegumu izskatīšanu un problēmu risināšanas mehānismu, kā arī sniedz klientiem nepieciešamās izziņas un cita veida informāciju;
3. avārijas dispečeru dienesta darbību 24 stundas diennaktī;
4. pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, to remontdarbu organizēšanu un izpildi.

Kapitālsabiedrība, veicot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, nodrošina Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās obligāti veicamās un citas pārvaldīšanas darbības, tās ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai:

***Obligāti veicamie darbi (saskaņā ar 2017.gada 11.jūlija MK noteikumiem Nr.408):***

- dzīvojamo māju uzturēšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām: sanitārā apkope, dzīvojamo māju, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, dzīvojamo māju energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana;
- pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība;
- dzīvojamo māju lietu vešana;
- līgumu slēgšana ar zemes gabalu īpašniekiem par piesaistīto zemes gabalu lietošanu;
- informācijas sniegšana valsts un pašvaldības institūcijām.

***Citas pārvaldīšanas darbības:***

- Darbi, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un tiek veikti atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku gribai un maksātspējai. Pie tiem pieder darbības, kas ir saistītas ar dzīvojamo māju uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošana.

***Papildus maksas pakalpojumu sniegšana, pēc iedzīvotāju pieprasījuma:***

- ūdensapgādes sistēmu izbūve un rekonstrukcija;
- apkures sistēmu izbūve un rekonstrukcija;
- kanalizācijas sistēmu izbūve un rekonstrukcija;
- sanitārtehnisko ierīču uzstādīšana un remonts;
- ūdens skaitītāju nomaiņa un uzstādīšana;

- elektromontāžas darbi;
- specializētā autotransporta noma.

Sabiedrība veic pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķinu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumiem Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” (spēkā no 2017.gada 21.jūlija), Sabiedrības 28.09.2018 apstiprinātajiem metodiskajiem norādījumiem “Metodiskie norādījumi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanai” un citiem normatīvajiem aktiem, kas ir saistīti ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa kapitālsabiedrības klientiem ir noteikta atkarībā no dzīvojamās mājas labiekārtotības līmeņa:

11.tabula *Apsaimniekošanas tarifu salīdzinājums*

| Mājas labiekārtojums                                                                          | 2019.gads<br>EUR/m2 | 2020.gads<br>EUR/m2 | 2021.gads<br>EUR/m2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Mājas, kurās nav ūdensapgādes, siltumapgādes, kanalizācijas un sanitārās uzkopšanas           | 0.1420-0.7400       | 0.1197-0.7400       | 0.1420-0.6111       |
| Mājas, kurās ir ūdensapgāde un kanalizācija, piegulošā teritorija (ir/nav), nav siltumapgādes | 0.1741-0.5834       | 0.1741-0.5834       | 0.1581-0.5746       |
| Mājas, kurās ir gan ūdens un kanalizācija, gan siltumapgāde un piegulošā teritorija           | 0.2134-1.6729       | 0.2134-1.6882       | 0.1420-1.6457       |

Tarifs ir atkarīgs no mājai piegulošās teritorijas (saskaņā ar Zemes robežu plānu), kopējās dzīvokļu īpašumu platības un var būt palielināts remontdarbiem (pēdējos gados tarifs tika mainīts minimāli, nākamajos – nemainīsies/ mainīsies remontdarbiem vai kāpņu telpu uzkopšanai).

Sabiedrības finanšu līdzekļu avoti ir ieņēmumi no dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas, uzkrājuma fonds, maksas pakalpojumi, kredīti, struktūrfondu līdzekļi projektu realizācijai, kā arī pašvaldības līdzfinansējums saskaņā ar saistošajiem noteikumiem.

Privatizēto dzīvokļu platība ir aptuveni 87% no kopējās SIA DDzKSU apsaimniekotās dzīvojamā fonda platības, 13% dzīvokļu neprivatizēti. Daugavpils pilsētas pašvaldības īpašumā ir pietiekams dzīvojamais fonds, lai nākotnē nodrošinātu dzīvojamo platību visiem interesentiem, kuri vēlas dzīvokļus īrēt, kā arī pilsētai ir iespēja piesaistīt jaunus iedzīvotājus. Taču jāatzīmē fakts, ka ekspluatācijas laikā dzīvojamā fonda stāvoklis ir pasliktinājies<sup>10</sup>, gan pašvaldībai, gan privātpersonām trūkst finansējuma māju un dzīvokļu renovācijai un modernizācijai.

Diemžēl līdz 2020.gadam tikai 12 (divpadsmit) apsaimniekošanā esošās daudzdzīvokļu mājās Sabiedrība realizējusi mājas energoefektivitātes paaugstināšanas (siltināšanas) projektus, piesaistot Latvijas Investīciju un attīstības aģentūras (LIAA) programmas līdzfinansējumu.

Daudzdzīvokļu ēku dzīvojamam fondam jāveic visaptveroša atjaunošana, kas ietver gan energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, gan ar energoefektivitāti nesaistītus pasākumus. Veicot ēkā vienlaikus visus pasākumus, ir ekonomiski izdevīgāk un tehniski vieglāk tos izpildīt, kā rezultātā iespējams iegūt vislabāko rezultātu - enerģijas ietaupījumu. Padomju laikā celtajām daudzdzīvokļu ēkām visaptverošu ēku atjaunošanas projektos ieteicams ietvert sekojošus energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus:

- norobežojošo konstrukciju siltināšana;

<sup>10</sup> Gandrīz visas Sabiedrības apsaimniekošanā esošās dzīvojamās mājas tika uzbūvētas līdz 1990.gadam.

Tādējādi var secināt, ka visas inženierkomunikācijas, kas atrodas mājās (karstā un aukstā ūdensapgāde, apkure, kanalizācija, elektroapgāde), kā arī konstruktīvie elementi, pārsniedz savu ekspluatācijas termiņu vairākas reizes un ir nepieciešama to nomaiņa/renovācija/modernizācija.

- logu, ārdurvju un apkures sistēmas sildelementu (radiatoru) nomaiņa;
- apkures sistēmas renovācija;
- karstā ūdens sistēmas renovācija;
- jaunas ventilācijas sistēmas izveide;
- atjaunojamo energoresursu izmantošana (pēc vienošanās);
- enerģijas monitoringa sistēma.

Visaptverošas atjaunošanas ietvaros ieteicams veikt arī ar energoefektivitāti nesaistītus darbus, kas nodrošina ēkas turpmāku drošu ekspluatāciju un ilgtspēju:

- norobežojošo konstrukciju un to elementu remonts;
- kāpņu telpas kosmētiskais un mājas ieejas mezgla remonts;
- balkonu un lodžiju renovācija;
- lietus ūdens novadīšanas sistēmas sakārtošana;
- jauna aukstā ūdens un kanalizācijas sistēmas izveide, ja nepieciešams;
- jumta renovācija.

Darbus, kas ir saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, izpilda Sabiedrība, izmantojot ražošanas tehniskās bāzes iespējas. Izņēmuma gadījumos, lai nodrošinātu ekonomiski izdevīgāko risinājumu, remontdarbus un tehnisko apkopi var nodrošināt darbuzņēmējs, kuru piesaista noteikta pakalpojuma izpildei un, kas tiek izvēlēts, pamatojoties uz iepirkuma procedūru rezultātiem. Iepirkuma procedūras rīko saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu.

### **1.3. Kapitālsabiedrības darbību un attīstību ietekmējošie faktori**

*Iekšējie pozitīvi ietekmējošie faktori:*

1. Dzīvokļu īpašnieku izglītošana un skaidrojumi:
  - tiesības un pienākumi;
  - mājas pārvaldīšanas formas;
  - līdzfinansējuma programmas;
  - lēmumu pieņemšana un īpašnieku sapulču organizēšana.
2. Nepārtraukta un stabila dzīvokļu un komunālo pakalpojumu nodrošināšana.
3. Juridiskā, finanšu un organizatoriskā procesa nodrošināšana.
4. Finanšu un ekonomiskās darbības caurspīdīgums, kontrole un atskaite.
5. Ražošanas tehniskās bāzes uzturēšana, kas ļauj nepaaugstināt cenas par pakalpojumu un sniegt to pilnā apmērā un kvalitatīvi.
6. Darbinieku pastāvīgā kvalifikācijas paaugstināšana, kas savukārt paaugstina pildāmo darbu kvalitāti.

*Ārējie negatīvi ietekmējošie faktori:*

1. Māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū parādās jauni apsaimniekotāji.
2. Makroekonomiskās konjunktūras ietekme, ieskaitot cenu dinamiku, kredītu procentu likmes, iedzīvotāju ienākumu līmeni.
3. Sociālie un politiskie faktori, demogrāfija un migrācija, bezdarbs un ienākumu samazinājums.

Galvenie darbības veidi ir Daugavpils pilsētas pašvaldības uz pilnvarojuma pamata nodotie pienākumi – Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošana un uzturēšana (pārvaldīšana), pašvaldības īpašumā un valdījumā nekustamo īpašumu izīrēšana un iznomāšana. Sabiedrības apsaimniekošanā uz 2020.gada beigām atrodas 799 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar kopējo dzīvokļu īpašuma platību 1390835.76 m<sup>2</sup>, kopējo dzīvokļu skaitu 29350, no tiem neprivatizēto dzīvokļu skaits ir 3812, privatizēto dzīvokļu skaits ir 25538. Pakalpojumi tiek sniegti gan Daugavpils pilsētas pašvaldības pārvaldīšanā esošajām mājām,

gan atsevišķām dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras no pašvaldības ir pārņēmušās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

12.tabula *Pilnvarojuma līgumu skaits*

| Gads      | SIA DDzKSU apsaimniekošanā esošās mājas (skaits) |                                             |
|-----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|           | pilnvarojuma līgums ar pašvaldību                | pilnvarojuma līgums ar dzīvokļu īpašniekiem |
| 2016.gads | 780                                              | 46                                          |
| 2017.gads | 774                                              | 52                                          |
| 2018.gads | 626                                              | 190                                         |
| 2019.gads | 531                                              | 274                                         |
| 2020.gads | 497                                              | 302                                         |

Sabiedrība ir lielākais namu apsaimniekošanas uzņēmums Daugavpils pilsētā, kas ir Daugavpils pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība. Jau vairāk kā 20 gadus kapitālsabiedrības apsaimniekošanā ir ne mazāk kā 799 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Tomēr 2017.-2020.gada periodā ir parādījās tendence uz apsaimniekoto dzīvojamo māju skaitu samazināšanos (att.Nr.1), kas galvenokārt ir saistīts ar dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un cita apsaimniekotāja izvēli sakarā ar konkurentu pastiprinātu ienākšanu tirgū.



1.attēls *Dzīvojamo māju skaits*

Daugavpilī, izņemot Sabiedrību, darbojas šādi namu pārvaldnieki:

1. LAND-INVEST-D, SIA apsaimnieko 8 dzīvojamās mājas;
2. Naujenes pakalpojumu serviss, SIA apsaimnieko 8 dzīvojamās mājas;
3. DMP, SIA apsaimnieko 26 dzīvojamās mājas;
4. Draudzība, DzĪKS apsaimnieko 20 dzīvojamās mājas;
5. Forštadte, DzĪKS apsaimnieko 39 dzīvojamās mājas.

Pastāv arī citi namu apsaimniekotāji ar salīdzinoši nelielu apsaimniekošanā esošo māju skaitu (attēlā atspoguļoti apsaimniekotāji, kuriem apsaimniekājamo māju skaits ir ne mazāk par 3).

Aktīvākie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki izveido dzīvokļu īpašnieku biedrības un paši saviem spēkiem apsaimnieko ēku.

Daugavpilī un Daugavpils novadā vidējais apsaimniekošanas tarifs ir 0.30 EUR par 1 m<sup>2</sup> mēnesī (bez PVN), kas ir konkurētspējīgs dzīvojamo māju apsaimniekošanas tirgū, par ko liecina citu apsaimniekotāju apsaimniekošanas un uzturēšanas maksa. Veicot tirgus analīzi un apkopojot informāciju par citiem namu apsaimniekotājiem ir secināms, ka vidēji apsaimniekošanas maksa ir 0.36 EUR par 1 m<sup>2</sup> mēnesī (bez PVN). Ņemot vērā iepriekšminēto, secināms, ka Sabiedrībai ir potenciāls uzturēt / palielināt apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju skaitu.

### 1.3.1. SVID analīze

| IEKŠĒJIE FAKTORI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stiprās puses (S)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vājās puses (V)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. daudzfunkcionāls un konkurētspējīgs uzņēmums;<br>2. ilggadīgā pieredze māju apsaimniekošanas jomā;<br>3. atbilstoša un augsta esošo darbinieku kvalifikācija;<br>4. izdevīga atrašanās vieta (kapitālsabiedrībai ir trīs namu apsaimniekošanas iecirkņi un administratīvā ēka pilsētā);<br>5. augstas ražošanas bāzes tehniskās iespējas;<br>6. konkurētspējīgas sniegto pakalpojumu cenas;<br>7. komunikācija ar iedzīvotājiem;<br>8. tiek veidots apsaimniekošanā esošo ēku finanšu uzkrājums daudzdzīvokļu mājā nepieciešamo remontdarbu veikšanai.                                                                                                                                                                             | 1. iedzīvotāju zemā maksātspēja un negatīvā sociālā situācija pilsētā, kas kavē parādu piedziņu;<br>2. komunikāciju fiziskais nolietojums lielā daļā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju;<br>3. apsaimniekoto māju fiziskais nolietojums, kas nav energoefektīvs un rada nepievilcīgu pilsētas tēlu;<br>4. iedzīvotāju zema zināšanu līmenis par dzīvokļa īpašnieka pienākumiem un tiesībām, sava īpašuma apsaimniekošanu;<br>5. liels darba apjoms un kvalificētu darbinieku trūkums;<br>6. pasīvi dzīvokļu īpašnieki, kā rezultātā zema iniciatīva īstenot energoefektivitātes projektus.                        |
| ĀRĒJIE FAKTORI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Iespējas (I)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Draudi (D)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. jaunu moderno tehnoloģiju ieviešana kapitālsabiedrībā, inovatīvu materiālu un moderno pielietojamo tehnoloģiju izmantošana pakalpojumu sniegšanā;<br>2. esošo darbinieku kvalifikācijas paaugstināšana, kvalificētu profesionāli tehnisko darbinieku piesaiste kapitālsabiedrībā;<br>3. daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācija;<br>4. mācību un darba prakšu vietu nodrošināšana;<br>5. sabiedrības informēšanas pasākumu paaugstināšana;<br>6. ES finansējuma piesaiste daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanai;<br>7. pašvaldības finansējuma piesaiste ēku teritoriju labiekārtošanai, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanai un atbalstam energoefektivitātes uzlabošanai. | 1. mainīga valsts nodokļu politika, likumdošanas neparedzēta ietekme;<br>2. konkurences pieaugums namu apsaimniekošanas jomā;<br>3. kvalificētu speciālistu skaita turpmāka samazināšanās kapitālsabiedrībā un pilsētā kopumā, sakarā ar nepietiekamu darba samaksu (speciālistu trūkums);<br>4. pakalpojuma saņēmēju maksātspējas samazināšanās un kopējās sociāli ekonomiskās situācijas pasliktināšanās;<br>5. nepieciešamo resursu, tehnisko līdzekļu un materiālu cenu paaugstināšanās (piemēram, cenu kāpums energoresursiem, kas negatīvi ietekmēs tarifus);<br>6. iedzīvotāju skaitu samazināšanās. |

## 2. KAPITĀLSABIEDRĪBAS ATTĪSTĪBAS REDZĒJUMS

### 2.1. Kapitālsabiedrības misija, vīzija un vērtības

#### *Misija*

Veikt kvalitatīvu un nepārtrauktu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un uzturēšanu, pārvaldīšanas procesu nepārtrauktību, veicināt dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa kvalitatīvu saglabāšanu un uzlabošanu, energoefektivitātes paaugstināšanu visā to ekspluatācijas laikā.

#### *Vīzija*

Konkurētspējīga kapitālsabiedrība, kas sekmīgi pārvalda dzīvojamo fondu, nodrošina kvalitatīvus namu apsaimniekošanas pakalpojumus, pamatojoties uz profesionālu personālu un efektīvu darba resursu izlietojumu.

Kapitālsabiedrība nodrošina dzīvojamo māju apsaimniekošanas pakalpojumus kvalitatīvi, pamatojoties uz personāla profesionalitāti, pieredzi, efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu dzīvojamo māju remontam un uzlabošanai, atbilstoši dzīvokļu kopības lēmumiem un maksātspējai, piemērojot progresīvas pārvaldības un darbu izpildes metodes.

Apsaimniekošanas maksas noteikšana tiek balstīta uz iepriekšējo pieredzi konkrētā īpašuma pārvaldīšanā, plānotajiem darbiem, ko ir iespējams detalizēti atspoguļot pakalpojuma saņēmējam. Īpašumu pārvaldīšanas maksas noteikšana pamatojoties uz Sabiedrības metodiskajiem norādījumiem, ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamo namu iedzīvotājiem izprast apsaimniekošanas maksā ietilpstošos pakalpojumus un to izmaksu pamatotību.

Turpmākajos gados Sabiedrība plāno mērķtiecīgi aktivizēt mājokļu energoefektivitātes pasākumus un apgūt struktūrfondu līdzekļus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanas projektiem. Cieši sadarbojoties ar būvspeciālistu – ekspertu, risina jautājumus par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas darbiem, galvenokārt konstruktīvo elementu atjaunošanu, lai savlaicīgi novērstu un nepieļautu situāciju, kas var būt bīstama gan cilvēku veselībai, gan īpašumam. Nepieciešamo remontdarbu veikšanai, piedalās pašvaldības līdzfinansējuma programmās.

Īstenojot pamatuzdevumu veidot komfortablu un drošu mājokli, Sabiedrība turpina piedalīties pašvaldības līdzfinansējuma programmā dzīvojamo māju pieslēgšanā centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, palīdzot dzīvokļu īpašniekiem risināt ilggadīgo problēmu ar ūdeni un kanalizāciju.

Dzīvojamo māju finanšu līdzekļi mērķtiecīgi tiks izlietoti dzīvojamo fondu remontam un uzlabošanai atbilstoši normatīvo aktu prasībām un dzīvokļu īpašnieku vēlmēm un maksātspējai.

#### *Sabiedrības vērtības*

Savā darbībā kapitālsabiedrība izceļ šādas pamatvērtības:

1. **Profesionalitāte** – kapitālsabiedrības darbiniekiem ir pieredze un zināšanas savā jomā, kas tiek mērķtiecīgi un pastāvīgi pilnveidotas, tādējādi uzlabojot sniegto pakalpojumu kvalitāti un paaugstinot klientu apmierinātību;
2. **Stabilitāte** – kvalitatīvs un konkurētspējīgs pakalpojums, Sabiedrības maksātspējas un ilgtermiņa stabilitātes saglabāšana;
3. **Orientēšanās uz rezultātu** – izvirzīto uzdevumu izpilde solītajā termiņā un apjomā, iniciatīva, radoša un proaktīva rīcība nepieciešamā rezultāta sasniegšanā;
4. **Komandas darbs** – būtiski priekšnoteikumi rezultatīvam un efektīvam darbam ir sadarbība, palaušanās uz kolēģiem, cita viedokļa cienīšana un lojalitāte uzņēmumam;
5. **Atbildība** – ikkatrs ir atbildīgs par uzticēto uzdevumu izpildi, saviem pieņemtajiem lēmumiem un ar maksimālu rūpību attiecas pret uzticēto īpašumu (komfortabls un drošs mājoklis);

6. **Pieejamība** – Sabiedrības darbinieki pieejami un pretimnākoši klientu priekšlikumu uzklaušīšanai un izskatīšanai, laipni un atsaucīgi;
7. **Atklātība** – kapitālsabiedrības darbība ir caurskatāma un saprotama visiem – darbiniekiem, klientiem, sabiedrībai, kapitāla daļu turētājam;
8. **Attīstība** – Sabiedrība orientēta uz attīstību un jauno tehnoloģiju un inovatīvu risinājumu izmantošanu.

## 2.2. Kapitālsabiedrības stratēģiskie mērķi

1. Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu.
2. Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai.
3. Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību.
4. Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā.
5. Nodrošināt efektīvu kapitālsabiedrības darbību.

Vidējā termiņa darbības stratēģiskie mērķi ietver kvalitatīvu un nepārtrauktu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un uzturēšanu. Kapitālsabiedrības iepriekš izvirzītie mērķi ir aktuāli plānošanas periodā, nosakot veicamos uzdevumus, sasniedzamos rezultātus un rezultatīvos rādītājus 2021.-2025.gadam.

## 2.3. Nefinanšu mērķi, tos raksturojošie rezultatīvie rādītāji, sasniedzamās vērtības un īstenošanas periodi

Noteikto stratēģisko mērķu un uzdevumu īstenošana, sekmēs sabalansētu attiecību modeli starp patērētāju un Sabiedrību, nodrošinot ar kvalitatīviem dzīvokļu un komunāliem pakalpojumiem, kuru cena ir pieejama patērētājam no vienas puses un nodrošināta izmaksu kompensācija par sniegto pakalpojumu izpildi no otras puses.

Vairums Daugavpils iedzīvotāju dzīvo pirms vairākiem gadu desmitiem būvētās daudzstāvu dzīvojamās mājās, to tehniskais stāvoklis un inženiersistēmas laika gaitā ir novecojušas, kā arī ir vērojami lieli siltuma zudumi, neatbilstošas siltumizolācijas. Veicot renovāciju, šīs problēmas ir iespējams atrisināt, rezultātā paaugstinot mājas energoefektivitāti.

Lai veicinātu energoefektivitātes paaugstināšanu, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu, daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem ir pieejams valsts atbalsts – grantu, aizdevuma garantiju un aizdevumu veidā – Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes (DME) programmās<sup>11</sup> ietvaros. Programmu finansē ERAF un Latvijas valsts.

Ir turpināma visaptveroša dzīvojamā fonda atjaunošana, kas ietver gan energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, gan ar energoefektivitāti nesaistītus pasākumus, panākot iespējami labāku rezultātu.

Atbilstoši *Latvijas Nacionālajam enerģētikas un klimata plānam 2021.-2030.gadam*, Sabiedrība plāno mērķtiecīgi aktivizēt mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus.

Enerģijas patēriņa samazināšana ēkās ir viens no tiem sektoriem, kuram ir augsts potenciāls, jo, samazinot enerģijas patēriņu ēkā, samazinās arī nepieciešamās enerģijas ražošanas apjomi. Gan pašvaldības ēkās, gan pašvaldības kapitālsabiedrību ēkās, gan arī citās

---

<sup>11</sup> Darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1. specifiskā atbalst mērķa “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākums “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” (MK 15.03.2016. noteikumi Nr.160)



ēkās, ieskaitot daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, siltumenerģijas un elektroenerģijas patēriņš var tikt nozīmīgi samazināts.

*Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam* kā galvenais mērķis enerģētikas sektorā ir noteikta valsts enerģētiskās neatkarības nodrošināšana, palielinot energoresursu pašnodrošinājumu un integrējoties ES enerģijas tīklos. Atjaunojamo energoresursu un energoefektivitātes jomā ir noteikti septiņi svarīgākie veicamie pasākumi, kas savstarpēji salīdzināmi pret valsts un pašvaldību investīciju vienību un viens no tiem ir daudzdzīvokļu māju atjaunošana un siltumenerģijas patēriņa samazināšana.

*Latvijas nacionālais attīstības plāns 2021.-2027.gadam* (turpmāk- NAP 2027) nosaka sešas galvenās prioritātes, kuru starpā viens no rīcības virzieniem ir “Mājoklis”. NAP 2027 ir noteikts uzdevums par mājokļu kvalitātes paaugstināšanu, modernizējot un uzlabojot mājokļu energoefektivitāti un pieejamību, un nekustamā īpašuma pārvaldības kvalitātes uzlabošanu, lai mazinātu ēku ilgtermiņa uzturēšanas riskus. Rīcības virziena pasākumu īstenošanai indikatīvi pieejamais finanšu apjoms 480.00 milj. EUR.

*Daugavpils pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2014.-2030.gadam* funkcionālajā telpā “Mājoklis”, sasniedzamās izmaiņas ir ērti dzīvei piemēroti mājokļi un labiekārtota ārtelpa. Tiek ties uz ēku renovāciju 50% energoefektivitātes sasniegšanai.

Šobrīd ir vairākas iespējas kādā veidā īstenot energoefektivitāti paaugstinošus pasākumus un saņemt līdzfinansējumu.

Daugavpils pilsētas pašvaldībai ir atbalsta instruments, ar kuru var tieši ietekmēt enerģijas patēriņu dzīvojamo ēku sektorā. Pamatojoties uz Daugavpils pilsētas domes 14.12.2017. saistošiem noteikumiem Nr.47 „Līdzfinansējums energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu veikšanai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās”, Daugavpils pilsētas pašvaldība līdzfinansē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes pasākumus (80% apmērā tehniskā projekta un energosertifikāta izstrādei, 30-70% apmērā energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem).

Sabiedrība, kas ir Daugavpils pilsētas lielākais namu apsaimniekotājs, kas patstāvīgi veic renovēto ēku siltumenerģijas patēriņa monitoringu, informē iedzīvotājus par labās prakses piemēriem, turpmāk veiks visu apsaimniekoto daudzdzīvokļu ēku enerģijas patēriņa izvērtējumu. Uzsākot daudzdzīvokļu māju ikmēneša siltumenerģijas patēriņa centralizēto uzskaiti un energoefektivitātes rādītāju analīzi, speciālisti mērķtiecīgi noteiks energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus, citus darbus, kuru kompleksa īstenošana nodrošinās ēku turpmāku drošu ekspluatāciju, ilgtspēju, rezultātā palielinot nekustamā īpašuma vērtību.

Informācija par energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu plānoto darbu apjomu atspoguļota 13.tabulā.

13.tabula *Izpildāmo darbu apjoms (EUR bez PVN)*

| Darbu nosaukums                                               | 2021.gads<br>plāns | 2022.gads<br>plāns | 2023.gads<br>plāns | 2024.gads<br>plāns | 2025.gads<br>plāns |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Jumtu remonts un bēniņu pārseguma siltumizolācijas ierīkošana | 607 206.45         | 600 000            | 600 000            | 600 000            | 600 000            |
| Gala sienu siltināšana                                        | 42 247.71          | 130 000            | 130 000            | 130 000            | 130 000            |
| Logu un durvju bloku nomaiņa                                  | 220 000            | 200 000            | 190 000            | 180 000            | 170 000            |
| Karstā ūdens un apkures cauruļvadu siltumizolācija            | 50 000             | 80 000             | 80 000             | 80 000             | 80 000             |
| Siltumpatēriņa un kartsā ūdens regulējuma uzskaitē            | 50 000             | 10 000             | 10 000             | 10 000             | 10 000             |
| Aukstā ūdens apgādes sistēmas kapitālais remonts              | 41 111.60          | 35 000             | 35 000             | 35 000             | 35 000             |
| Dzīvojamo māju pieslēgšana centralizētajai ūdensapgādes vai   | 65 000             | 10 000             | 10 000             | 10 000             | 10 000             |

|                                                |                     |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| kanalizācijas sistēmai                         |                     |                  |                  |                  |                  |
| Tehniskās dokumentācijas izstrāde              | 46 160              | 50 000           | 50 000           | 50 000           | 50 000           |
| Energoaudita veikšana                          | 3 000               | 2 000            | 2 000            | 2 000            | 2 000            |
| Atjaunošanas darbi                             | 276 388.43          | 50 000           | 50 000           | 50 000           | 50 000           |
| Labiekārtošanas darbi                          | 783 280.07          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          |
| Būvuzraudzības pakalpojumi                     | 48 000              | 15 000           | 15 000           | 15 000           | 15 000           |
| Citi darbi (t.sk. kāpņu telpu remonts)         | 415 200.04          | 150 000          | 150 000          | 150 000          | 150 000          |
| Šuvju hermetizācija                            | 50 000              | 20 000           | 20 000           | 20 000           | 20 000           |
| Renovācijas darbi                              | 452 637             | 500 000          | 500 000          | 500 000          | 500 000          |
| Ietvju remonts                                 | 20 000              | 20 000           | 20 000           | 20 000           | 20 000           |
| Dūmvadu remonts                                | 12 775.33           | 15 000           | 15 000           | 15 000           | 15 000           |
| Ventizvadu remonts                             | 6 521.87            | 70 000           | 70 000           | 70 000           | 70 000           |
| Cokolu remonts                                 | 20 325.43           | 25 000           | 25 000           | 25 000           | 25 000           |
| Lieveņu un aizsargapmaļu ierīkošana un remonts | 93 956.52           | 70 000           | 70 000           | 70 000           | 70 000           |
| Ieejas jumtņu remonts                          | 4 841.90            | 10 000           | 10 000           | 10 000           | 10 000           |
| <b>KOPĀ:</b>                                   | <b>3 308 652.35</b> | <b>2 287 000</b> | <b>2 277 000</b> | <b>2 267 000</b> | <b>2 257 000</b> |

2017.gadā tika ieviesta jauna Daugavpils pilsētas domes līdzfinansējuma programma (Daugavpils pilsētas saistošie noteikumi Nr.44 „Saistošie noteikumi par līdzfinansējumu nekustamā īpašuma pieslēgšanai centralizētajai ūdensapgādes vai kanalizācijas sistēmai”), kuru Sabiedrība veiksmīgi īsteno (2017.-2020.gadā tika pabeigti 10 projekti) un turpinās strādāt 2021.-2025.gadā.

Sabiedrība turpinās piedalīties citās Daugavpils pilsētas domes līdzfinansēšanas programmās, proti, saskaņā ar 2015.gada 12.februāra saistošajiem noteikumiem Nr.10 „Par Daugavpils pilsētas pašvaldības līdzfinansējuma apjomu un tā piešķiršanas kārtību daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanai, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanai”.

#### ***Citi nefinanšu mērķi:***

1. Klientu apkalpošanas un komunikācijas kvalitātes uzlabošana.
2. Darbinieku kvalifikācijas celšana, izglītošana, motivēšana, lai uzlabotu darba ražīgumu un efektivitāti.
3. Sabiedrības atpazīstamības un reputācijas uzlabošana.
4. Radošs un efektīvs darbs, iesaiste dažādos projektos.

#### **2.4. Finanšu mērķi, kā arī kapitālsabiedrības darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji, sasniedzamās vērtības un īstenošanas periodi**

Sabiedrības 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.

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 apsaimniekošanas maksas noteikšana atbilstoši katras mājas tehniskajam stāvoklim, saglabājot pašreizējo klientu skaitu, kā arī sniedzot iespēju nākotnē piesaistīt jaunus klientus un palielinot kopējo ieņēmumu apjomu.
2. Nodrošināt debitoru parāda apjoma samazinājumu.  
Debitoru parāda apjoms ir 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 esošo dzīvojamo māju atjaunošanai, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem un atbalstam, piesaistot ES finansējumu investīciju projektu realizēšanai, rezultātā uzlabojot pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko stāvokli.

4. Saglabāt esošo peļņas apjomu, nodrošināt stabila un maksāspējīga uzņēmuma finansiālo pamatu.

Vidējā termiņā stabilizēt ieņēmumu apjomu, gūstot peļņu no saimnieciskās darbības.

Saimnieciskās darbības un attīstības mērķu sasniegšanai, Sabiedrība balstās uz šādiem principiem:

**Caurspīdīgums** – savlaicīga un pilna informācijas sniegšana, kas ir saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

**Darbības efektivitāte** – pamatdarbības vēlamo rezultātu un mērķu sasniegšanai, noteikto funkciju kvalitatīvai izpildei, Sabiedrība efektīvi izmanto gan cilvēkresursus un tehniskās iespējas, gan finanšu līdzekļus.

**Prioritātes noteikto mērķu sasniegšanai:**

- maksimāli izmantojot Sabiedrības iespējas sniegt kvalitatīvus un nepārtrauktus pakalpojumus;
- maksimāli informēt iedzīvotājus par nepieciešamo pasākumu īstenošanu ar mērķi veikt dzīvojamo māju kapitālos remontus uzlabojot to energoefektivitāti;
- papildpakalpojumu piedāvāšana, tai skaitā pieslēgšana ūdens un kanalizācijas sistēmai mājām ar daļējām ērtībām;
- pastāvīga tehniskās bāzes aprīkojuma modernizēšana;
- pastāvīga speciālistu kvalifikācijas paaugstināšanas nodrošināšana.

**Bilances dati (plāns)<sup>12</sup>**

| Balance                             | 2020.gada<br>operat.<br>dati <sup>13</sup> | 2021.gada<br>plāns | 2022.gada<br>plāns | 2023.gada<br>plāns | 2024.gada<br>plāns | 2025.gada<br>plāns |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>AKTĪVS</b>                       |                                            |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>I. Ilgtermiņa ieguldījumi</b>    | <b>2 185 075</b>                           | <b>2 661 000</b>   | <b>2 638 780</b>   | <b>2 589 980</b>   | <b>2 557 680</b>   | <b>2 520 100</b>   |
| I. Nemateriālie ieguldījumi         | 7 436                                      | 9 000              | 9 500              | 9 200              | 8 900              | 9 100              |
| II. Pamatlīdzekļi                   | 1 680 468                                  | 2 062 000          | 2 058 780          | 2 020 780          | 2 008 780          | 2 001 000          |
| III. Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi | 497 171                                    | 590 000            | 570 500            | 560 000            | 540 000            | 510 000            |
| <b>2. Apgrozāmie līdzekļi</b>       | <b>7 928 612</b>                           | <b>7 122 000</b>   | <b>6 995 050</b>   | <b>6 823 600</b>   | <b>6 800 500</b>   | <b>7 095 500</b>   |
| I. Krājumi                          | 376 177                                    | 290 000            | 295 000            | 304 000            | 275 000            | 290 000            |
| II. Debitori                        | 3 874 949                                  | 2 732 000          | 2 550 000          | 2 510 000          | 2 325 000          | 2 700 500          |
| III. Nauda                          | 3 677 486                                  | 4 100 000          | 4 150 050          | 4 009 600          | 4 200 500          | 4 105 000          |
|                                     |                                            |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Aktīvu kopsumma</b>              | <b>10 113 687</b>                          | <b>9 783 000</b>   | <b>9 633 830</b>   | <b>9 413 580</b>   | <b>9 358 180</b>   | <b>9 615 600</b>   |

|                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>PASĪVS</b>           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>1. Pašu kapitāls</b> | <b>4 079 116</b> | <b>4 618 918</b> | <b>4 618 918</b> | <b>4 618 918</b> | <b>4 618 918</b> | <b>4 618 918</b> |
| <b>2. Kreditori</b>     | <b>6 034 571</b> | <b>5 164 082</b> | <b>5 014 912</b> | <b>4 794 662</b> | <b>4 739 262</b> | <b>4 996 682</b> |
| I. Ilgtermiņa kreditori | 3 710 217        | 3 012 000        | 3 312 000        | 3 090 000        | 2 812 000        | 2 850 000        |

<sup>12</sup> Grāmatvedības uzskaites dati

<sup>13</sup> Sabiedrības 2020.gada operatīvais pārskats. Pieejams: <https://www.ddzksu.lv/lv/par-mums/>

|                         |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| II. Īstermiņa kreditori | 2 324 354         | 2 152 082        | 1 702 912        | 1 704 662        | 1 927 262        | 2 146 682        |
|                         |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Pasīvu kopsumma</b>  | <b>10 113 687</b> | <b>9 783 000</b> | <b>9 633 830</b> | <b>9 413 580</b> | <b>9 358 180</b> | <b>9 615 600</b> |

***Peļņas vai zaudējumu aprēķins, finanšu koeficienti (plāns)<sup>14</sup>***

| <b>Rādītāja nosaukums</b>                                                                                          | <b>2020.gada<br/>operat.<br/>dati<sup>15</sup></b> | <b>2021.gada<br/>plāns</b> | <b>2022.gada<br/>plāns</b> | <b>2023.gada<br/>plāns</b> | <b>2024.gada<br/>plāns</b> | <b>2025.gada<br/>plāns</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1. Neto apgrozījums <sup>16</sup>                                                                                  | 5 607 640                                          | 5 900 000                  | 6 090 000                  | 6 100 000                  | 6 120 000                  | 6 100 000                  |
| a) no citiem pamatdarbības veidiem                                                                                 | 5 607 640                                          | 5 900 000                  | 6 090 000                  | 6 100 000                  | 6 120 000                  | 6 100 000                  |
| 2. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas <sup>17</sup> | (4 091 702)                                        | (4 550 000)                | (4 600 000)                | (4 620 000)                | (4 620 000)                | (4 700 000)                |
| <b>3. Bruto peļņa vai zaudējumi</b>                                                                                | <b>1 515 938</b>                                   | <b>1 350 000</b>           | <b>1 490 000</b>           | <b>1 480 000</b>           | <b>1 500 000</b>           | <b>1 400 000</b>           |
| 4. Pārdošanas izmaksas                                                                                             | (1 408)                                            | (2 000)                    | (2 000)                    | (2 000)                    | (2 000)                    | (2 000)                    |
| 5. Administrācijas izmaksas                                                                                        | (1 180 963)                                        | (1 150 000)                | (1 250 500)                | (1 250 000)                | (1 300 000)                | (1 150 000)                |
| 7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas                                                                         | (808 049)                                          | (800 000)                  | (900 000)                  | (950 000)                  | (930 000)                  | (1 000 000)                |
| 8. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi                                                                | 69 246                                             | 60 000                     | 60 000                     | 60 000                     | 60 000                     | 65 000                     |
| a) no citām personām                                                                                               | 69 246                                             | 60 000                     | 60 000                     | 60 000                     | 60 000                     | 65 000                     |
| 9. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas                                                                      | (37 426)                                           | (35 000)                   | (32 000)                   | (32 000)                   | (32 000)                   | (35 000)                   |
| a) citām personām                                                                                                  | (37 426)                                           | (35 000)                   | (32 000)                   | (32 000)                   | (32 000)                   | (35 000)                   |
| <b>10. Peļņa vai zaudējumi pirms UIN</b>                                                                           | <b>143 077</b>                                     | <b>23 000</b>              | <b>15 500</b>              | <b>11 000</b>              | <b>16 000</b>              | <b>13 000</b>              |
| 11. UIN par pārskata gadu                                                                                          | -                                                  | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          |
| <b>12. Pārskata gada peļņa vai zaudējumi<sup>18</sup></b>                                                          | <b>143 077</b>                                     | <b>23 000</b>              | <b>15 500</b>              | <b>11 000</b>              | <b>16 000</b>              | <b>13 000</b>              |
| <b><i>Finanšu rādītāji</i></b>                                                                                     |                                                    |                            |                            |                            |                            |                            |
| Bruto peļņas rentabilitāte, %                                                                                      | 27.0                                               | 22.88                      | 24.47                      | 24.26                      | 24.51                      | 22.95                      |
| Neto peļņas rentabilitāte, %                                                                                       | 2.55                                               | 0.39                       | 0.25                       | 0.18                       | 0.26                       | 0.21                       |
| Pašu kapitāla atdeve, %                                                                                            | 3.51                                               | 0.50                       | 0.34                       | 0.24                       | 0.35                       | 0.28                       |
| Aktīvu atdeve, %                                                                                                   | 1.41                                               | 0.24                       | 0.16                       | 0.12                       | 0.17                       | 0.14                       |
| Kopējā likviditāte                                                                                                 | 3.41                                               | 3.31                       | 4.11                       | 4.00                       | 3.53                       | 3.31                       |
| Saistību attiecība pret pašu kapitālu                                                                              | 1.48                                               | 1.12                       | 1.09                       | 1.04                       | 1.03                       | 1.08                       |
| Saistību īpatsvars bilancē                                                                                         | 0.59                                               | 0.53                       | 0.52                       | 0.51                       | 0.51                       | 0.52                       |
| Debitoru apmaksas periods                                                                                          | 102                                                | 169                        | 153                        | 150                        | 139                        | 162                        |
| Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu                                                                     | 1.87                                               | 1.74                       | 1.75                       | 1.78                       | 1.81                       | 1.83                       |

<sup>14</sup> Grāmatvedības uzskaites dati

Finanšu dati var mainīties atkarībā no dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs pieņemtajiem lēmumiem, kā arī pamatojoties uz Daugavpils pilsētas Domes saistošajiem noteikumiem

<sup>15</sup> Sabiedrības operatīvā gada pārskata dati. Pieejams: <https://www.ddzksu.lv/lv/par-mums/>

<sup>16</sup> Ieņēmumi no īres, apsaimniekošanas, nomas, sniegtajiem pakalpojumiem, saņemtie procenti, kas apliekami ar nodokļiem vispārējā kārtībā

<sup>17</sup> Izdevumi izejvielu, materiālu un preču iepirkšanai, personāla izmaksas, Valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas, pamatlīdzekļu nolietojums un citi saimnieciskie izdevumi

<sup>18</sup> Peļņa paredzēta iepriekšējo periodu zaudējumu segšanai

*Naudas plūsmas plāns (pēc netiešās metodes)<sup>19</sup>*

| Rādītājs                                                                                                   | 2020.gada<br>operat. dati | 2021.gada<br>plāns | 2022.gada<br>plāns | 2023.gada<br>plāns | 2024.gada<br>plāns | 2025.gada<br>plāns |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>I. Pamatdarbības naudas plūsma</b>                                                                      |                           |                    |                    |                    |                    |                    |
| 1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa                                                     | 143 077                   | 23 000             | 15 500             | 11 000             | 16 000             | 13 000             |
| 2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām | 253 430                   | 143 082            | 107 797            | 83 070             | 126 066            | 111 947            |
| 3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma                                                                       | 380 208                   | 63 968             | 75 797             | (126 404)          | 226 666            | (144 326)          |
| 4. Izdevumi procentu maksājumiem                                                                           | (37 426)                  | (35 000)           | (32 000)           | (32 000)           | (32 000)           | (32 000)           |
| 5. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem                                                          |                           |                    |                    |                    |                    |                    |
| 6. Pamatdarbības neto naudas plūsma                                                                        | 342 782                   | 28 968             | 43 797             | (158 404)          | 194 666            | (176 326)          |
| <b>II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>                                                             |                           |                    |                    |                    |                    |                    |
| 1. Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde                                                         | (85 814)                  | (58 533)           | (70 000)           | (50 000)           | (70 000)           | (60 000)           |
| 2. Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas                                                                          | 319                       | 480                | 480                | 480                | 500                | 500                |
| 3. Saņemtie procenti                                                                                       | 69 246                    | 60 000             | 60 000             | 60 000             | 60 000             | 65 000             |
| 4. Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas                                         |                           |                    |                    |                    |                    |                    |
| 5. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma                                                                | (16 249)                  | 1 947              | (9 520)            | 10 480             | (9 500)            | 5 500              |
| <b>III. Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>                                                            |                           |                    |                    |                    |                    |                    |
| 1. Saņemtie aizņēmumi                                                                                      | 520 571                   | 300 000            | 290 000            | 302 500            | 350 000            | 400 000            |
| 2. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai                                                                         | (590 839)                 | (280 915)          | (274 227)          | (295 026)          | (344 266)          | (324 674)          |
| 3. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma                                                                | (70 268)                  | 19 085             | 15 773             | 7 474              | 5 734              | 75 326             |
| <b>IV. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums</b>                                       | 256 264                   | 50 000             | 50 050             | (140 450)          | 190 900            | (95 500)           |
| <b>V. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>                                          | 3 421 222                 | 4 050 000          | 4 100 000          | 4 150 050          | 4 009 600          | 4 200 500          |
| <b>VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>                                         | 3 677 486                 | 4 100 000          | 4 150 050          | 4 009 600          | 4 200 500          | 4 105 000          |

\*2015.gada 29.oktobra Noteikumi Nr.12 "Kārtība, kādā pašvaldības kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās pašvaldība ir dalībnieks (akcionārs) nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu, un veic maksājumus pašvaldības budžetā par pašvaldības kapitāla izmantošanu"

## 2.5. Kapitālsabiedrības darbības risku analīze

Viena no galvenajām darbībām mērķu sasniegšanai ir potenciālo risku vadība, t.i. savlaicīga risku identifikācija, to analīze, novērtēšana un rīcība iespējamo risku novēršanai vai samazināšanai.

<sup>19</sup> Grāmatvedības uzskaites dati

| Apzināto risku veidi, riska pakāpe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Uzdevumi risku novēršanai/ samazināšanai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAŽOŠANAS riski</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nepietiekošs tehniskās bāzes nodrošinājums;<br>Novecojušas tehnoloģijas, transporta vienības;<br>Izejvielu/materiālu kvalitātes neatbilstība;<br>IT programmatūras sakaru traucējumi;<br>Iekārtu traucējumi, sistēmas bojājumi.                                                                                                                           | Sadalīt risku, regulāri pārbaudīt iepirkto izejvielu un materiālu kvalitāti un ievērot optimālus to uzglabāšanas apstākļus, sekot līdzi iekārtu tehniskajam stāvoklim, laikus novērst to trūkumus un savlaicīgi plānot jaunu pamatlīdzekļu iegādi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>FINANŠU riski</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās (kopējās sociāli ekonomiskās situācijas pasliktināšanās);<br>Neparedzamas izejmateriālu, tehnisko līdzekļu un resursu cenu paaugstināšanās;<br>Nepietiekama apgrozāmo līdzekļu aprīte;<br>Neplānoti izdevumi (soda naudas, tiesvedība).                                                                            | Veidot finanšu rezerves, uzkrājumus, sekot līdzi kapitālsabiedrības naudas plūsmai, izmantot īstermiņa kredītus, sadarboties ar vairākiem biznesa partneriem, veikt mērķtiecīgu un sistemātisku darbu debitoru parādu atgūšanā, noteikt tarifus atbilstoši iedzīvotāju maksātspējai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DARBASPĒKA riski</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kvalificētu speciālistu aizplūšana;<br>Nepietiekoša iekšējā komunikācija darbinieku vidū;<br>Darbinieku bezatbildība, nolaidība, darba kultūras degradācija, ilgstošas slimības.                                                                                                                                                                          | Paredzēt jebkura darbinieka aizstāšanas iespēju, veidot spēcīgu, uzticīgu darbinieku "komandu", rūpīgi izvēlēties darbinieku atlases metodes, ievērot godīgas konkurences principus, uzturēt labas attiecības ar uzņēmuma darbiniekiem, paaugstināt profesionālo kvalifikāciju, nodrošināt darba apmaksu atbilstoši ieguldītam darba apjomam.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>SOCIĀLIE riski</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nepietiekoša informācijas izplatīšana klientiem;<br>Klientu neparedzētas rīcības sekas.                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ievērot godīgas konkurences principus, uzturēt labas attiecības gan ar konkurentiem, gan ar klientiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>POLITISKIE riski</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nepietiekoša ārējā komunikācija ar galveno sadarbības partneri – Daugavpils pilsētas pašvaldību.<br>Nodokļu politikas izmaiņas.<br>Normatīvo aktu izmaiņas attiecībā uz namu apsaimniekošanu, tās darbību.                                                                                                                                                | Regulāri tikties ar Daugavpils pilsētas pašvaldības pārstāvjiem, apmeklēt nozarē nozīmīgus seminārus un informatīvas tikšanās valsts mērogā, sekot līdzi visam jaunajam, kas notiek valsts un pašvaldības ekonomiskā, politiskā, tiesību un finanšu sfērās, veidot finanšu fondu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>OPERACIONĀLIE riski</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Iekšējie krāpnieciskie darījumi.<br>Ārējie krāpnieciskie darījumi.<br>Nekorekta attieksme pret klientiem, neatbilstoši produkti un komercdarbības prakse.<br>Materiālo aktīvu bojājumi - piemēram, terorisms, vandālisms, ugunsgrēki, plūdi.<br>Komercdarbības pārrāvumi un sistēmu kļūdas (defekti).<br>Nepilnības izpildes, piegādes un procesa vadībā. | Veikt ieguldījumus atbilstošās datu apstrādes un informācijas drošības tehnoloģijās; kapitālsabiedrības darba procesu reglamentēšana, regulārā reglamentējošo dokumentu bāzes aktualizēšana, iekšējās kontroles sistēmas regulārā pilnveidošana (limitu pārskatīšana, atskaišu sistēmas pilnveidošana, organizatoriskās struktūras pārskatīšana atbilstoši kapitālsabiedrības attīstības tempiem u.c.) un pārraudzība, pilnvaru sadalījuma principu un pakļautības ievērošana, regulāra sākotnējo dokumentu un rēķinu, kas saistīti ar kapitālsabiedrības darījumiem, salīdzināšana; kvalificētu speciālistu atlase; darbinieku pastāvīga apmācība un to kvalifikācijas celšana; ārpakalpojumu saņemšana atbilstoši normatīvajiem aktiem. |
| <b>REPUTĀCIJAS riski</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Negatīvs sabiedrības viedoklis par kapitālsabiedrību.<br>Negatīvs sabiedrības viedoklis par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem.                                                                                                                                                                                                                           | Nodrošināta ārējo un iekšējo normatīvo aktu un regulējošo institūciju prasību ievērošanas pastāvīgu kontroli, strikti ievērot maksājumu disciplīnu, t.sk. savlaicīga norēķinu klientu uzdevumā veikšana u.c., nodrošināt kontroli par atskaišu datu un citas publicējamās informācijas ticamību un precizitāti,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                      | veikt masu medijos publicējamās informācijas, kura var skart kapitālsabiedrības reputāciju, pastāvīgu monitoringu; ievietot informāciju par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas jautājumiem kapitālsabiedrības mājas lapā internetā.                                                                  |
| <b>TIRGUS riski</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Klientu skaita turpmāka samazināšanās.<br>Jaunu konkurentu parādīšanās.<br>Jaunas prasības kvalitātes un citos standartos.                                                                           | Nepārtraukti pētīt tirgu, sekot līdzi tirgus izmaiņām ( <i>cenu svārstībām, pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām, klientu maksātspējai</i> ), sekot līdzi potenciālo konkurentu darbībai, klientu vajadzībām un vērtību maiņai, uzlabot sava pakalpojuma kvalitāti, ieviest jauninājumus, meklēt jaunus klientus. |
| <b>STRATĒĢISKIE riski</b>                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kļūdas kapitālsabiedrības stratēģiskajā darbībā.<br>Nepietiekami apzināti un noteikti darbības perspektīvie virzieni un mērķi.<br>Nepietiekami organizatoriskie lēmumi izvirzīto mērķu sasniegšanai. | Pastāvīgi kontrolēt kapitālsabiedrības darbības pašreizējo rādītāju atbilstību kapitālsabiedrības attīstības stratēģiskajam plānam, kā arī nepieciešamības gadījumā labot kapitālsabiedrības attīstības stratēģisko plānu.                                                                                        |
| <b>VIDES riski</b>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Darba apstākļi, epidēmijas un citi līdzīga rakstura riski.<br>Vētras un/vai ugunsgrēki.                                                                                                              | Izmantot obligāto un brīvprātīgo apdrošināšanu (īpašuma, tehnikas, iekārtas, darbinieku veselības), iespēju robežās nodrošināt apsardzes sistēmu, stingri ievērot darba drošības un ugunsdrošības noteikumus.                                                                                                     |



### 3. KAPITĀLSABIEDRĪBAS VEICAMIE UZDEVUMI NOTEIKTO MĒRĶU SASNIEGŠANAI

#### Kapitālsabiedrības sasniedzamie mērķi:

1. Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu;
2. Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai;
3. Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību;
4. Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā;
5. Nodrošināt efektīvu kapitālsabiedrības darbību.

| Uzdevumi                                                                                                                    | Sasniedzamais rezultāts                                                                                                                                                                                                                      | Rezultatīvais rādītājs perioda sākumā                                                                                              | Rezultatīvais rādītājs perioda beigās                                                                                  | Izpildes termiņš | Nepieciešamie resursi                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>1. Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                    |                                                                                                                        |                  |                                                          |
| 1.1. Nodrošināt dzīvojamo māju tehniskās apkopes, inženiertīklu un iekārtu tehnisko uzturēšanu                              | Konstruktīvie elementi atrodas labā tehniskā stāvoklī.<br>Nodrošināta inženierkomunikāciju un tehnoloģisko iekārtu nepārtraukta darbība. Inženierkomunikāciju tehniskie parametri un tehnisko iekārtu darba režīms atbilst noteiktām normām. | 100% dzīvojamo māju esošās iekārtas darbojas-atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem.                                     | 100% dzīvojamo māju esošās iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem.                         | 2021.-2025.      | Sabiedrības resursi (apsaimniekošanas līdzekļi)          |
| 1.2. Veikt dzīvojamo māju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.                                                   | Uzlabots dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis.<br>Novērsta avārijas situācijas rašanās.<br>Darbi izpildīti savlaicīgi un kvalitatīvi.                                                                                                         | 90% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu.                                                                                      | 100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu<br><br>100% izpildītie darbi atbilst kvalitātes prasībām.                | 2021.-2025.      | Sabiedrības resursi (apsaimniekošanas līdzekļi)          |
| 1.3. Veikt dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.                         | Teritorijas ir sakoptas savlaicīgi un atbilstoši sanitārās apkopes noteikumiem.                                                                                                                                                              | 100% apsaimniekošanā esošo pieguļošo teritoriju un koplietošanas telpu.                                                            | 100% apsaimniekošanā esošo pieguļošo teritoriju un koplietošanas telpu.                                                | 2021.-2025.      | Sabiedrības resursi (apsaimniekošanas līdzekļi)          |
|                                                                                                                             | Teritorija labiekārtota, droša, ērta un pieejama dzīvokļu īpašniekiem                                                                                                                                                                        | 14 dzīvojamās mājās tika veikti labiekārtošanas darbi, proti, asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana | 30 dzīvojamās mājās veikti labiekārtošanas darbi: asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana |                  | Pašvaldības līdzfinansējums, dzīvokļu īpašnieku līdzekļi |
| 1.4. Modernizēt iedzīvotāju apkalpošanas sistēmu<br><br>- Informēt dzīvokļu īpašniekus par savu īpašumu energoefektivitātes | Racionāli izmantoti Sabiedrības resursi<br><br>Zinošs, sabiedriski aktīvs dzīvokļu īpašnieks, kas rūpējas par īpašuma saglabāšanu                                                                                                            | 100%<br><br>1 reizi gadā tika sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci                         | 100%<br><br>1 reizi gadā sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci                  | pastāvīgi        | Sabiedrības resursi                                      |



|                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |                                                                                                                                                  |             |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| paaugstināšanas pasākumiem                                                                                              | Pilnveidota energoefektivitātes rādītāju datu bāze                                                                                                                                                                                                 | Pieaug iedzīvotāju motivācija energoresursu taupībai                                                                | Īstenoto projektu skaita pieaugums                                                                                                               | 2021.-2025. |                                                                                                                |
| - Klientu portāla <a href="http://www.mans.dzksu.lv">www.mans.dzksu.lv</a> attīstīšana                                  | Nodrošināta ērta un savlaicīga ūdens un gāzes skaitītāju rādījumu sniegšana; rēķinu saņemšana elektroniskā veidā un veicot bezskaidras naudas rēķinu apmaksu; rēķina arhīva skatīšanas iespēja                                                     | 55% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita (16 129 no kopējā abonentu skaita)                                    | 90% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita                                                                                                    |             |                                                                                                                |
| 1.5. Veikt enerģijas patēriņa monitoringu visām daudzdzīvokļu ēkām                                                      | Nodrošināta enerģijas patēriņa uzskaitē, datu analīze un nepieciešamo pasākumu plānu sagatavošana<br>Apkopota un sistematizēta informācija par visiem energoefektivitātes uzlabošanas pasākumiem, kontrolēta energoefektivitātes mērķu sasniegšana | Renovēto māju datu monitorings                                                                                      | Izveidota datu bāze 100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze<br>Sagatavots pasākumu plāns | 2021.-2025. | Sabiedrības resursi                                                                                            |
| 1.6. Pārvaldīšanas līgumu noslēgšana.                                                                                   | Juridiski noformēti un izpildīti likuma nosacījumi „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”, t.i., pārņemtas dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības un izvēlēta piemērotākā pārvaldīšanas forma                                     | 38% no kopējā skaita (302 no kopējā dzīvojamo māju skaita 799)                                                      | 70% no kopējā skaita                                                                                                                             | 2021.-2025. | Sabiedrības resursi                                                                                            |
| <b>2. Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai</b> |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |                                                                                                                                                  |             |                                                                                                                |
| 2.1. Veikt dzīvojamo māju novērtējumu, informēt īpašniekus par nepieciešamajiem, neatliekamajiem darbiem.               | Novērtēts māju tehniskais stāvoklis, savlaicīgi konstatēti un novērsti bojājumi.                                                                                                                                                                   | 100% (799 dzīvojamām mājām) sagatavots ziņojums par nepieciešamo darba plānu katrai dzīvojamai mājai                | 100% sagatavoti ziņojumi par nepieciešamo darba plānu katrai dzīvojamai mājai                                                                    | 2021.-2025. | Sabiedrības resursi                                                                                            |
| 2.2. Nodrošināt izstrādāto un realizēto projektu pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai | Veicināta energoefektivitātes paaugstināšana, viedas energovadības un atjaunojamo energoresursu izmantošana daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, samazināts vidējais siltumenerģijas patēriņš                                                           | 2017.-2020.gadā pilna renovācija tika veikta 2 dzīvojamās mājās, daļējā renovācija tika veikta 254 dzīvojamās mājās | 100 dzīvojamās mājās veikta daļēja renovācija<br>Siltumenerģijas patēriņš gadā zemāk par 90 kWh/m²                                               | 2021.-2025. | ES finansējumu programmas; pašvaldības līdzfinansējuma programmas; kredīta līdzekļi                            |
| 2.3. Nodrošināt dzīvojamo māju kapitālo remontu veikšanu                                                                | Inženierkomunikāciju un konstruktīvo elementu droša un ilgtspēja ekspluatācija                                                                                                                                                                     | 100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei                                                                             | 100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei<br>Faktiskais darbu apjoms                                                                               | 2021.-2025. | Apsaimniekošanas maksas un uzkrājuma fonda līdzekļi, kredīta līdzekļi. Pašvaldības līdzfinansējuma programmas. |

| 3. Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| 3.1. Modernizēt nepieciešamo specializēto transportu, instrumentus un datortehniku.                                              | Atbilstoša darba un drošības prasībām tehnika, instrumenti. Palielināta konkurētspēja.                                                                                                                                  | 50% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi<br><br>Nav iebildumu, sūdzību par veiktajiem darbiem                                                                                                       | 70% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi                                                                                                                                                            | 2021.-2025. | Sabiedrības līdzekļi                                        |
| 3.2. Paaugstināt personāla kvalifikāciju, piesaistīt profesionālus speciālistus                                                  | Personāla izglītība, kvalifikācija un kompetence atbilst ieņemamajam amatam                                                                                                                                             | 100% darbinieku atbilstība                                                                                                                                                                                        | 100% darbinieku novērtēša. Piesaistīto speciālistu skaits. Paaugstināta kvalifikācija, skaits.                                                                                                                    | 2021.-2025. | Sabiedrības līdzekļi<br>Personāla apmācībai EUR 8000 (gadā) |
| 3.3. Īstenot Sabiedrības ēku energoefektivitātes pasākumus                                                                       | Nodrošināta pastāvīga kontrole energoresursu patēriņam Sabiedrības ēkās.                                                                                                                                                | Saņemti 4 uzņēmuma ēku energosertifikāti pamatojoties uz Energoefektivitātes likuma 10.panta 8.daļas prasībām: Liepājas ielā 21, Inženieru ielā 2a, Imantas ielā 35a, Satiksmes ielā 2a, Daugavpilī               | Uzņēmuma 4 ēkas: Liepājas ielā 21, Inženieru ielā 2a, Imantas ielā 35a, Satiksmes ielā 2a, Daugavpilī                                                                                                             | 2021.-2025. | Sabiedrības līdzekļi                                        |
| 4. Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā                        |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                             |
| 4.1. Veicināt kapitālsabiedrības pozitīva tēla veidošanu sabiedrībā.                                                             | Savlaicīga, normatīvajos aktos noteiktajā termiņā, informēta sabiedrība par aktuālajiem jautājumiem.                                                                                                                    | Izdotas preses relīzes, publiskoti raksti, sludinājumi, organizēti semināri, raidījumi masu informācijas līdzekļos, aktualizēta informācija interneta mājas lapā <a href="http://www.ddzksu.lv">www.ddzksu.lv</a> | Izdotas preses relīzes, publiskoti raksti, sludinājumi, organizēti semināri, raidījumi masu informācijas līdzekļos, aktualizēta informācija interneta mājas lapā <a href="http://www.ddzksu.lv">www.ddzksu.lv</a> | Pastāvīgi   | Sabiedrības resursi                                         |
| 4.2. Noturēt un iespēju robežās palielināt tirgus daļu.                                                                          | Esošo apsaimniekošanā māju saglabāšana, jaunu piesaiste.                                                                                                                                                                | Apsaimniekošanā esošais dzīvojamais fonds                                                                                                                                                                         | Apsaimniekošanā esošā dzīvojamā fonda palielināšana                                                                                                                                                               | 2021.-2025. | Sabiedrības resursi                                         |
| 4.3. Novērtēt pakalpojumu kvalitāti                                                                                              | Pozitīva viedokļa būtisks pārsvars.                                                                                                                                                                                     | 78% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums                                                                                                                                                                    | 95% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums                                                                                                                                                                    | 2021.-2025. | Sabiedrības resursi                                         |
| 4.4. Uzklaut iedzīvotājus, nodrošināt darbības atklātību.                                                                        | Uzlabota savstarpējā sadarbība un uzticība. Sagatavotas atbildes pēc būtības uz saņemtajiem iesniegumiem. Klientiem nodrošināta maksimāli plašāka iespēja aktīvāk iesaistīties sava īpašuma apsaimniekošanas plānošanā. | Normatīvajos aktos noteiktajos termiņos sniegta 100% izsmeļoša un kvalitatīva informācija 4800 klientiem. Sūdzību skaita samazināšanās.                                                                           | Pilnveidoti sadarbības veidi. Normatīvajos aktos noteiktajos termiņos sniegta 100% izsmeļoša un kvalitatīva informācija. Pamatotu sūdzību samazināšanās.                                                          | pastāvīgi   | Sabiedrības resursi                                         |
| 5. Nodrošināt efektīvu kapitālsabiedrības darbību                                                                                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                             |
| 5.1. Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus                                                              | Pilnveidota saimnieciskās un finansiālās darbības datu uzskaitē. Ekonomiski pamatotas saimnieciskās darbības izmaksas.                                                                                                  | 100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tika veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likuma                                                                                                                    | 100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tika veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likumam                                                                                                                   | 2021.-2025. | Sabiedrības resursi                                         |

|                                                                 |                                                                                                                                               |                                                                                   |                                                                                                                     |                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
|                                                                 | <p>Nodrošināta rentabilitātes un maksātspējas rādītāju kontrole.</p> <p>Uzlabota debitoru parādu atgūšana</p>                                 | <p>Neto peļņas rentabilitāte 0.5%</p> <p>94% no kopējas izrakstītiem rēķiniem</p> | <p>Neto peļņas rentabilitāte – pozitīvs rādītājs (ne mazāk kā 0.5%)</p> <p>98% no kopējas izrakstītiem rēķiniem</p> |                   |                            |
| <p>5.2. Pilnveidot Sabiedrības vadības un atbalsta procesus</p> | <p>Īstenots efektīvs pārvaldības process: pilnveidota informācijas un datu apmaiņas sistēma, ieviesta efektīva iekšējās kontroles sistēma</p> | <p>Normatīvie akti regulē informācijas pieejamību darbiniekiem.</p>               | <p>Palielināta informācijas pieejamība darbiniekiem. Procesi nodrošina darbu izpildes izsekojamību</p>              | <p>patstāvīgi</p> | <p>Sabiedrības resursi</p> |

#### 4. STRATĒGIJAS ATBALSTA POLITIKA

Sabiedrības vidējā termiņa darbības stratēģija 2021.-2025.gadam ir izstrādāta pamatojoties uz līdzšinējo Sabiedrības darbības pieredzi un esošās situācijas analīzi, ņemot vērā valsts un pašvaldības plānošanas dokumentos noteiktos darbības virzienus un prioritātes. Stratēģijā noteiktie rezultatīvie rādītāji sasniedzami pakāpeniski, ik gadu izvērtējot faktiskos izpildes rādītājus, noviržu ietekmējošos faktorus.

Daugavpils pilsētas dome, kā īpašnieks, var ierosināt izmaiņas noteiktajos mērķos, uzdevumos vai sasniedzamajos rezultātos, nodrošinot pašvaldības mērķu īstenošanu pilsētas dzīvojamā fonda apsaimniekošanas jomā.

Ņemot vērā mainīgos makro un mikro ekonomiskos apstākļus, iedzīvotāju migrāciju, izmaiņas nozarē, tirgos vai kapitālsabiedrības saimnieciskajā darbībā un veicot izvirzīto mērķu izpildes novērtējumu, nepieciešamības gadījumā ir precizējama vidēja termiņa darbības stratēģija.

Uzraudzību par izvirzīto stratēģisko mērķu sasniegšanu veic Sabiedrības valde un vadošie speciālisti atbilstoši savai kompetencei.

| Uzd.Nr.                                                                                         | Rezultatīvais rādītājs                                                                                              | Perioda sākumā | Perioda beigās                                                                                      | Rādītāju noteikšanas metodika, uzraudzība                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu</b> |                                                                                                                     |                |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.1.                                                                                            | Dzīvojamo māju esošās iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem.                           | 100%           | 100%                                                                                                | Darbu apjoms un summa tiek noteikti ikgadēji<br>Obligāti veicamo dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāmēs kopsavilkumā, izpilde nosakāma kā izpildīto darbu apjoms pret plānoto, %.<br>Datu apkopojums 1 x ceturksnī. |
| 1.2.                                                                                            | Uzlabots dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis, novērsta avārijas situācijas, darbi atbilst kvalitātes prasībām.      | 90%            | 100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu<br>100% izpildītie darbi atbilst kvalitātes prasībām. |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3.                                                                                            | Sakoptas apsaimniekošanā esošās pieguļošās teritorijas un koplietošanas telpas.                                     | 100%           | 100%                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                 | Dzīvojamās mājās veikti labiekārtošanas darbi: asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana | 14             | 30                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.4.                                                                                            | Racionāli izmantoti sabiedrības resursi                                                                             | 100%           | 100%                                                                                                | Plānotie un grāmatvedības uzskaites dati, 1x ceturksnī                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                 | Sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci                                        | 1 reizi gadā   | 1 reizi gadā                                                                                        | 11.07.2017. MK noteikumi Nr.408, 1x gadā                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                 | Pieaug iedzīvotāju motivācija energoresursu taupībai                                                                |                | Īstenoto projektu skaita pieaugums                                                                  | Uzskaites dati                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                 | Rēķinu iesniegšana elektroniskā veidā                                                                               | 55% (16 129)   | 90% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita                                                       | Elektroniski iesniegtie rēķini/ kopējais rēķinu skaits*100                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                  |                                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.5.                                                                                                                             | Nodrošināta enerģijas patēriņa uzskaitē un analīze                       | Renovēto māju datu monitorings                                                                                                                                                            | Izveidota datu bāze.<br>100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze.<br><br>Sagatavots pasākumu plāns. | Uzskaites dati, 1x mēnesī<br><br>Pārskats par darbu izpildi 1x ceturksnī                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.6.                                                                                                                             | Noslēgti pārvaldīšanas līgumi                                            | 302 jeb 38% no kopējā skaita                                                                                                                                                              | 70% no kopējā skaita                                                                                                                                       | Līgumu reģistrs, patstāvīga uzraudzība                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai                 |                                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.                                                                                                                             | Sagatavots ziņojums par nepieciešamo darba plānu katrai dzīvojamai mājai | 100% (799 dzīvojamām mājām)                                                                                                                                                               | 100%                                                                                                                                                       | 11.07.2017. MK noteikumi Nr.408, 1x gadā                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.2.                                                                                                                             | Īstenoti energoefektivitātes pasākumi                                    | 2017.-2020. pilna renovācija veikta 2 dzīvojamās mājās, daļējā renovācija veikta 254 dzīvojamās mājās                                                                                     | 100 dzīvojamās mājās veikta daļēja renovācija<br><br>Siltumenerģijas patēriņš gadā zemāk par 90 kWh/m²                                                     | Darbu apjoms un līguma summa tiek noteikta ikgadēji pašvaldības budžetā saskaņā ar saistošiem noteikumiem Nr.47, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē pieņemtajiem lēmumiem un ES līdzfinansējuma programmas piešķirto līdzfinansējumu. Izpildīto darbu apjoms/ pret plānoto*100.<br>Dati apkopoti 1 x ceturksnī. |
| 2.3.                                                                                                                             | Nodrošināt dzīvojamo māju kapitālo remontu                               | 100%% izpildīto darbu atbilst kvalitātei                                                                                                                                                  | 100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei<br><br>Faktiskais darbu apjoms                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību |                                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.1.                                                                                                                             | Atjaunoti darba tehniskie resursi.                                       | 50% Nav iebildumu, par veiktajiem darbiem                                                                                                                                                 | 70% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi                                                                                                     | Elektroinstrumentu, datortehnikas, datorprogrammu tehniskās darbības pastāvīga kontrole.<br>Atjaunošana pēc nepieciešamības, uzskaites dati.                                                                                                                                                                               |
| 3.2.                                                                                                                             | Veikt darbinieku novērtēšanu, kvalifikācijas paaugstināšanu, piesaiste   | 100% darbinieku atbilstība                                                                                                                                                                | 100% darbinieku novērtēša. Piesaistīto speciālistu skaits; Paaugstināta kvalifikācija, skaits.                                                             | Darbinieku atestēšana noteiktajā kārtībā, kursu un semināru apmeklēšana pēc nepieciešamības.                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.3.                                                                                                                             | Īstenoti ēku energoefektivitātes pasākumi                                | Saņemti 4 ēku energosertifikāti pamatojoties uz Energoefektivitātes likuma 10.panta 8.daļas prasībām: Liepājas ielā 21, Inženieru ielā 2a, Imantas ielā 35a, Satiksmes ielā 2a,Daugavpilī | Sabiedrības 4 ēkas: Liepājas ielā 21, Inženieru ielā 2a, Imantas ielā 35a, Satiksmes ielā 2a, Daugavpilī                                                   | Energoresursu patēriņa pastāvīga kontrole.<br>Faktiskie rādītāji                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4. Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā                        |                                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.                                                                                                                             | Izdotas preses relīzes,                                                  | Publiskota,                                                                                                                                                                               | Faktiskais apjoms                                                                                                                                          | Publikāciju skaits, uzskaites dati,                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | publiskoti raksti, sludinājumi, organizēti semināri, raidījumi masu informācijas līdzekļos, aktualizēta informācija interneta mājas lapā <a href="http://www.ddzksu.lv">www.ddzksu.lv</a> | aktualizēta informācija atbilstoši nepieciešamībai                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                              | apkopojums 1x ceturksnī.                                                                                                                                                                    |
| 4.2.                                                     | Apsaimniekošanā esošais dzīvojamais fonds                                                                                                                                                 | 799 dzīvojamās mājas                                                                                                                                                             | Apsaimniekošanā esošā dzīvojamā fonda palielināšana                                                                                                                                                          | Faktiski veiktās aktivitātes, patstāvīga uzraudzība un aktualizācija.                                                                                                                       |
| 4.3.                                                     | Pakalpojuma novērtēšanas aptaujas rezultāts                                                                                                                                               | 78% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums                                                                                                                                   | 95% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums                                                                                                                                                               | Pastāvīga uzraudzība, 1 x četros gados klientu aptauja                                                                                                                                      |
| 4.4.                                                     | Normatīvajos aktos noteiktajos termiņos sniegta izsmeljoša un kvalitatīva informācija.<br>Pamatotu sūdzību samazināšanās                                                                  | Normatīvajos aktos noteiktajos termiņos sniegta 100% izsmeljoša un kvalitatīva informācija 4800 klientiem.                                                                       | Pilnveidoti sadarbības veidi; 100% sniegta informācija. Pamatotu sūdzību skaits.                                                                                                                             | Aktuāla informācija, skaidrojumi un profesionālās konsultācijas, uzskaites dati 1x ceturksnī.<br><br>Pamatoto sūdzību skaits / kopējais skaits.<br>Uzskaites dati.                          |
| <b>5. Nodrošināt efektīvu kapitālsabiedrības darbību</b> |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| 5.1.                                                     | Ekonomiski pamatotas saimnieciskās darbības izmaksas<br><br>Nodrošināta rentabla darbība<br><br>Atgūti debitoru parādi                                                                    | 100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tika veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likuma<br><br>Neto peļņas rentabilitāte 0.5%<br><br>94% no kopējas izrakstītiem rēķiniem | 100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegādi veikt atbilstoši Publisko iepirkumu likuma<br><br>Neto peļņas rentabilitāte – pozitīvs rādītājs (ne mazāk kā 0.5%)<br><br>98% no kopējas izrakstītiem rēķiniem | Uzskaites finanšu dati, salīdzinājums ar plānoto.<br>Patstāvīga uzraudzība.<br>Apkopojums 1x ceturksnī.<br><br>Atgūto debitoru summa/izrakstīto rēķinu summa*100, uzskaites dati 1x mēnesī. |
| 5.2.                                                     | Uzlaboti vadības un atbalsta procesi                                                                                                                                                      | Normatīvie akti regulē informācijas pieejamību darbiniekiem.                                                                                                                     | Palielināta informācijas pieejamība darbiniekiem. Procesī nodrošina darbu izpildes izsekojamību                                                                                                              | Darbu izpildes kontroles dati, patstāvīga uzraudzība.                                                                                                                                       |

SIA “Daugavpils un dzīvokļu komunālās saimniecības”  
valdes loceklis

J.Mamaja

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

I.Nežberte 642-92611  
M.Ņikitenko 654-07290