

APSTIPRINĀTS
Ar Talsu novada domes 29.06.2021. lēmumu Nr.202



Talsu novada pašvaldības

līdzdalības izvērtējums

Sabiedrībā ar ierobežotu atbildību “Talsu namsaimnieks”



TALSU NAMSAIMNIEKS

Talsos 2021.gadā

Saturs

SAĪSINĀJUMI	4
I. LĪDZDALĪBAS NOVĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	5
II VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU	7
2.1. Sabiedrības uzdevumi un funkcijas	7
2.2. Sabiedrības sniegtie pakalpojumi (pamatdarbība, papildu darbība).....	9
III. DARBĪBAS EKONOMISKAIS NOVĒRTĒJUMS	15
3.1. Uzņēmuma finanšu analīze	15
3.1.1. Likviditāte.....	16
3.1.2. Aktivitātes analīze	17
3.1.3. Kapitāla struktūras analīze.....	18
3.1.4. Ienesīguma (rentabilitātes) analīze	19
IV. SABIEDRĪBAS PAKALPOJUMU TIRGUS	21
4.1. Sabiedrības sniedzamo pakalpojumu uzskaitījums	21
4.2. Pakalpojumu sniegšanas teritorija	23
4.3. Sabiedrības sniegto pakalpojumu raksturojums un to turpmākais novērtējums	23
4.3.1. Dzīvojamo namu apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi.....	23
4.3.2. Nedzīvojamo namu un īpašumu apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi.....	28
4.3.3. Siltumapgādes pakalpojumi.....	31
4.3.4. Administratīvie (iekasēšanas) pakalpojumi	31
4.4. Citi esošie vai potenciālo tirgus dalībnieki	32
4.4.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	32
4.4.2. Talsu novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana	33
4.4.3. Pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās	33
4.5. Nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi.....	34
4.5.1. Nedzīvojamo telpu noma.....	34
4.5.2. Kapliču apsaimniekošana, apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība.....	34
4.5.3. Dažādi citi sniegtie pakalpojumi	34
4.6. Sabiedrības orientējošā tirgus daļa un ietekme uz tirgu sadalījumu pa pakalpojumu veidiem	37
4.6.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	37
4.6.2. nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	38
4.7. SIA “Talsu namsaimnieks” sniegto pakalpojuma pieprasījuma un piedāvājuma līdzsvars.....	41
4.7.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	41
4.7.2. Nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	43
4.8. Vertikālā integritāte.....	47
4.9. Barjeras ienākšanai un darbībai tirgū	48

4.9.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	48
4.9.2. Nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	49
4.9.3. Dažādi citi pakalpojumi gan daudzdzīvokļu ēkās, gan nedzīvojamajās ēkās 50	
4.10. Sabiedrības piemērotā cenu politika	50
4.10.1. Cenu politiku regulējošie iekšējie un ārējie normatīvie akti	50
4.10.2. Budžeta sastādīšana un izmaksu attiecināšana	51
4.10.3. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi	52
4.10.4. Nedzīvojamo īpašumu noma	53
4.10.5. Siltumapgāde	53
4.10.6. Kopsavilkums	54
4.11. Darījumu slēgšana un finansējuma piesaiste.....	54
4.11.1. Darījumu slēgšana no konkurences nodrošināšanas aspekta.....	54
4.11.2. Finansējuma piesaiste	55
4.12. Kopsavilkums par pakalpojumu sniegšanas turpināšanu	56
V. MISIJA, VĪZIJA UN MĒRĶI	59
5.1. Misija un vīzija	59
5.2. Sabiedrības stratēģiskie mērķi.....	59
5.3. Kapitālsabiedrības finanšu un nefinanšu mērķi	63
VI. KOPSAVILKUMS	65
VI. SECINĀJUMI UN IETEIKUMI.....	66

SAĪSINĀJUMI

ATR – Administratīvi teritoriālā reforma

Deleģēšanas līgums – Deleģēšanas līgums, kas ir noslēgts starp SIA “Talsu namsaimnieks” un Talsu novada pašvaldību 2015. gada 13. februārī.

Sabiedrība – SIA “Talsu namsaimnieks”

Pašvaldība – Talsu novada pašvaldība

Pārvaldības likums – Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums

SPRK – Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija

VPIL – Valsts pārvaldes iekārtas likums

I. LĪDZDALĪBAS NOVĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

SIA "Talsu namsaimnieks" reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls ir 2 060 238,00 EUR, ko veido 2 060 238 daļas. SIA "Talsu namsaimnieks" kapitāla daļas nominālvērtība ir 1,00 EUR.

Saskaņā ar Pārvaldības likuma 1. panta pirmās daļas 2.punktu SIA "Talsu namsaimnieks" ir publiskas personas kapitālsabiedrība un 13.punktu pašvaldības kapitālsabiedrība, jo visas uzņēmuma kapitāla daļas pieder vienai publiskai personai – Talsu novada pašvaldībai.

Saskaņā ar Pārvaldības likuma 2. pantu šā likuma mērķis ir veicināt publiskai personai piederošu kapitāla daļu un publiskas personas kapitālsabiedrību efektīvu pārvaldību, publiskas personas kapitālsabiedrību racionālu un ekonomiski pamatotu resursu izmantošanu, labas korporatīvās pārvaldības principu ievērošanu, kā arī nodrošināt publiskas personas līdzdalības nosacījumu ievērošanu.

Saskaņā ar Pārvaldības likuma 4. panta pirmo daļu publiska persona drīkst iegūt un saglabāt līdzdalību kapitālsabiedrībā atbilstoši VPIL 88. pantam.

Saskaņā ar VPIL 88. panta pirmo, otro un septīto daļu, ciktāl likumā nav noteikts citādi, publiska persona savu funkciju efektīvai izpildei var dibināt kapitālsabiedrību vai iegūt līdzdalību esošā kapitālsabiedrībā, ja īstenojas viens no šādiem nosacījumiem:

- 1) tiek novērsta tirgus nepilnība – situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā;
- 2) publiskas personas kapitālsabiedrības vai publisku personu kontrolētas kapitālsabiedrības darbības rezultātā tiek radītas preces vai pakalpojumi, kas ir stratēģiski svarīgi valsts vai pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai vai valsts drošībai;
- 3) tiek pārvaldīti tādi īpašumi, kas ir stratēģiski svarīgi valsts vai pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai vai valsts drošībai.

Tiesību norma paredz pienākumu publiskai personai, pārvērtējot līdzdalību, veikt rīcības izvērtējumu, ietverot arī ekonomisko izvērtējumu, lai pamatotu, ka citādā veidā nav iespējams efektīvi sasniegt noteiktos mērķus – komercdarbības nosacījumus.

Saskaņā ar Pārvaldības likuma 7. panta pirmo daļu publiskai personai ir pienākums ne retāk kā reizi piecos gados pārvērtēt katru tās tiešo līdzdalību kapitālsabiedrībā un atbilstību iepriekš minētajām tiesību normām. Šo prasību nepiemēro, ja likumā ir noteikts, ka attiecīgās kapitālsabiedrības kapitāla daļas vai akcijas nav atsavināmas. Saskaņā ar panta otro daļu lēmumu par publiskas personas līdzdalības saglabāšanu kapitālsabiedrībās pieņem attiecīgās publiskās personas augstākā lēmēj institūcija.

Lēmumā ietver:

- 1) vērtējumu attiecībā uz atbilstību šā likuma 4. panta nosacījumiem;
- 2) vispārējo stratēģisko mērķi.

Sagatavotais izvērtējums (analīze un izdarītie secinājumi) ir balstīts uz atvasinātas publiskas personas darbību regulējošām tiesību normām, speciālajām tiesību normām, kuras nosaka konkrēto pakalpojumu sniegšanas kārtību, kā arī valsts atbalsta un konkurences noteikumiem attiecībā uz konkrētā tirgus definēšanu, tirgus dalībnieku ietekmi tajā, kā arī novērtējot konkurenci konkrētajā tirgū kopumā, tostarp vērtējot, vai identificētais konkurences līmenis konkrētajā tirgū nodrošina sabiedrības intereses.

VPIL 88. panta mērķis ir nodrošināt pastāvīgu, nepārtrauktu un konkrētām prasībām atbilstošu noteiktu pakalpojumu pieejamību sabiedrības interesēs, nepieļaujot ar sabiedrības interesēm nesaderīgu ietekmi uz konkurenci. Secīgi, izvērtējums satur konkurences situācijas novērtējumu, darbības ietekmes uz konkurenci novērtējumu, kā arī ietekmes uz konkurenci un sabiedrības interešu aizsardzības samērīguma izvērtējumu. Līdz ar to valsts atbalsta un konkurences noteikumu piemērošana izvērtējumā izriet no VPIL 88. panta mērķa. Konkurences noteikumu mērķis ir konkurences ierobežošana sabiedrības interesēs, savukārt, konkurences politika (valsts atbalsts) ir krīzes pārvaldības instruments. Ietekmes uz konkurenci izvērtējums nepieciešams, lai nodrošinātu, ka iekšējā tirgū netiek izkropļota konkurence.

Izvērtējuma sagatavošanai izmantots Konkurences padomes 2019. gada informatīvais materiāls:

*Priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā un tās izvērtēšana*¹ un 2020. gada *Pašnovērtējuma rīks publisku personu līdzdalības kapitālsabiedrībā izvērtēšanai*.²

¹ Informācija -

https://www.kp.gov.lv/files/documents/Informat%C4%ABvais%20materi%C4%81ls_Priek%C5%A1noteikumi%20PP%20%C4%ABdzdal%C4%ABbai%20kapit%C4%81lsabiedr%C4%ABb%C4%81%20un%20t%C4%81s%20izv%C4%93rt%C4%93%C5%A1ana.pdf

² Informācija - <https://www.kp.gov.lv/darbibas-virzieni/publiku-personu-raditi-konkurences-kroplojumi/lidzdaliba-kapitalsabiedriba>

II VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

1. SIA “Talsu namsaimnieks” ir 100 % Talsu novada pašvaldības kapitālsabiedrība, kas dibināta 02.12.2009., reorganizējot SIA “Talsu namu pārvalde”. SIA “Talsu namsaimnieks” darbojas saskaņā ar statūtiem, Talsu novada pašvaldības kapitāla daļu turētāja lēmumiem un rīkojumiem.

Kapitālsabiedrības nosaukums: SIA “Talsu namsaimnieks”, tiesiskā forma: sabiedrība ar ierobežotu atbildību, juridiskā adrese: Talsu nov., Talsi, Ezeru laukums 2, LV-3201, reģistrācijas numurs: 41203035896, pievienotās vērtības maksātāja numurs: LV41203035896, reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 02.12.2009., reģistrācijas datums Komercreģistrā: 02.12.2009.

1.1. SIA “Talsu namsaimnieks” reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls ir 2060238,00 EUR, ko veido 2060238 daļas. SIA “Talsu namsaimnieks” kapitāla daļas nominālvērtība ir 1,00 EUR. SIA “Talsu namsaimnieks” nav saņēmis valsts vai pašvaldības budžeta finansējumu darbības nodrošināšanai.

1.2. Sabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir Dalībnieku sapulce, kuras funkciju pilda kapitāla daļu turētājs. Sabiedrības izpildinstitūcija ir valde. Valdes sastāvā ir divi valdes locekļi. Valde pieņem lēmumus ar klātesošo valdes locekļu vienkāršu balsu vairākumu. Valdi ieceļ Dalībnieku sapulce. Valde savu darbu organizē atbilstoši tās apstiprinātai kārtībai.

1.3. Sabiedrības saimnieciskā darbība iedalīta trīs darbības jomās, atbilstoši uzņēmuma pamatfunkcijām un uzdevumiem. Administrācija nodrošina darba organizatorisko un tehnisko apkalpošanu:

1.3.1. dzīvojamā fonda nozare – struktūrvienības darbu vada namu pārvaldnieks, kurš koordinē darbu namu apsaimniekošanas speciālistiem. Namu apsaimniekošanas speciālisti dod darba uzdevumus namu apsaimniekotājam, kurš ir darba vadītājs tehniskajiem darbiniekiem. Komunikācijas atbalstu nodrošina klientu apkalpošanas speciālists;

1.3.2. Siltumenerģijas nozare – struktūrvienības vadītājs koordinē darbu kurinātājiem un tehniskajiem darbiniekiem;

1.3.3. Nedzīvojamā fonda nozare – struktūrvienības vadītājs koordinē darbu kapu pārzinim, tehniskajiem darbiniekiem, apkopējiem un sētniekiem

2.1. Sabiedrības uzdevumi un funkcijas

Talsu novada pašvaldība deleģējusi un noslēgusi līgumus ar Sabiedrību, noteikusi pamatuzdevumus un funkcijas, balstoties uz:

1. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septīto daļu, kas nosaka, ka pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās

pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai;

2. Likuma “Par pašvaldībām” 15. pantu, kas nosaka, ka pašvaldībām ir šādas autonomās funkcijas:

2.1. organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (ūdensapgāde un kanalizācija; siltumapgāde; sadzīves atkritumu apsaimniekošana; notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds;

2.2. gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana; ielu, laukumu un citu publiskai lietošanai paredzēto teritoriju apgaismošana; parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana; atkritumu savākšanas un izvešanas kontrole; pretplūdu pasākumi; kapsētu un beigto dzīvnieku apbedīšanas vietu izveidošana un uzturēšana).

Sabiedrībai, kā pašvaldības dzīvojamā fonda uzturētājam un apsaimniekotājam, galvenie uzdevumi un funkcijas:

1. Pašvaldības, kā īpašnieka, dzīvokļu uzturēšana un apsaimniekošana. Talsu novada pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšana, saskaņā ar normatīvajiem aktiem un Talsu novada domes lēmumiem un norādījumiem; īres maksas un maksas par pakalpojumiem iekasēšana, noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu saistību savlaicīgas izpildes nodrošināšana, prasību celšana tiesā, pārstāvēšana tiesā, valsts un pašvaldību institūcijās saistībā ar noslēgtajiem līgumiem par pašvaldības dzīvokļu izīrēšanu, uzturēšanu, apsaimniekošanu.

2. Līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai veikt pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, nodrošinot nepārtrauktu komunālo pakalpojumu sniegšanu pārvaldāmo dzīvojamo māju iedzīvotājiem:

2.1. līgumu slēgšana ar daudzdzīvokļu māju privatizēto dzīvokļu īpašniekiem par dzīvokļu īpašumos ietilpstošo dzīvojamo māju kopīpašuma un mājai piesaistīto zemes gabalu un palīgēku domājamo daļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pamatojoties uz īpašuma tiesību apliecinošiem dokumentiem;

2.2. līgumu slēgšana ar sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem daudzdzīvokļu māju nodrošināšanai ar pakalpojumiem, kuri ir saistīti ar dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu lietošanu (siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, sadzīves atkritumu apsaimniekošana un citi nepieciešamie komunālie pakalpojumi);

2.3. ikgadējā dzīvojamo māju, palīgēku un to būvkonstrukciju un komunikāciju apsekošana 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;

2.4. nepieciešamo apkopes un remontdarbu veikšana dzīvojamo māju un palīgēku būvkonstrukciju un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanai un mājām piesaistīto zemes gabalu uzturēšana apstiprināto ieņēmumu un izdevumu apjomu (tāmju) ietvaros;

2.5. īrnieku, nomnieku un dzīvokļu īpašnieku iemaksāto naudas līdzekļu pārvaldīšana, nodalot ieņēmumu un izdevumu uzskaiti atsevišķi katrai mājai un regulāri sniedzot atskaites par līdzekļu izlietošanu;

2.6. īres un apsaimniekošanas maksas, kā arī maksas par sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, iekasēšana saskaņā ar valsts normatīvajos aktos noteikto kārtību, apstiprinātiem tarifiem, kā arī savlaicīga norēķināšanās ar pakalpojumu sniedzējiem un citiem kreditoriem.

2.2. Sabiedrības sniegtie pakalpojumi (pamatdarbība, papildu darbība)

Sabiedrības darbības mērķis ir kvalitatīva Pašvaldības īpašumu uzturēšana un apsaimniekošana, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana, siltumenerģijas ražošana, sadale un tirdzniecība, kā arī kapu apsaimniekošana.

Saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 3. punktu pašvaldībai, lai izpildītu savas funkcijas, likumā noteiktajā kārtībā ir pienākums racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu.

Dzīvojamā fonda nozare

Saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 9. punktu pašvaldības autonomā funkcija ir sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā. Saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 21. panta pirmās daļas 14. punkta b apakšpunktu tikai dome var noteikt, ja tas nav aizliegts vai noteikts ar likumiem vai Ministru kabineta noteikumiem, maksu par pašvaldības dzīvojamā un nedzīvojamā fonda īri (nomu).

Sabiedrība 2021. gada 1.martā apsaimniekoja 270 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar kopējo platību vairāk nekā 215 tūkst. m², 4506 dzīvokļus, no tiem Talsu novada pašvaldībai piederoši 766, privatizēto dzīvokļu skaits 3808. Sabiedrība strādā saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.pantā noteiktajiem mērķiem:

1. nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
2. veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā;
3. nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību;
4. saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vērtības;

5. dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus;

6. pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti. SIA "Talsu namsaimnieks" pamatpakalpojums ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tām funkcionāli piesaistītās teritorijas nepārtraukta un kvalitatīva pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas sevī ietver māju tehnisko uzturēšanu, mājas un teritoriju sanitāro kopšanu, pārvaldīšanas darbību administrēšanu.

Līgums par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nosaka, ka Sabiedrības galvenās darbības funkcijas ir šādas:

1. Pārvaldīt Dzīvojamo māju atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pienākumos ietilpst dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām:

1.1. dzīvojamās mājas sanitārā apkope;

1.2. siltumenerģijas piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju;

1.3. elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai);

1.4. dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts;

1.5. dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana;

1.6. dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana.

2. Plānot, organizēt un pārraudzīt pārvaldīšanas darbu. Pārvaldīšanas darba plānošanā un pārraudzīšanā ietilpst:

2.1. pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna sagatavošana;

2.2. attiecīgā gada budžeta projekta (ieņēmumu un izdevumu tāmes) sagatavošana;

2.3. finanšu uzskaites organizēšana.

3. Dzīvojamās mājas lietas vešana.

4. Līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

5. Sniegt informāciju valsts un pašvaldību institūcijām par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un apmērā.

6. Atbilstoši īpašnieku gribai un īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem veikt citas pārvaldīšanas darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas attīstīšanu un uzlabošanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu, ciktāl īpašnieki ar saviem maksājumiem nodrošina finansējumu šīm darbībām. Sabiedrība, veicot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, nodrošina dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās pārvaldīšanas darbības. Dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver:

1. Pārvaldīšanas darbu organizēšana un plānošana:

- 1.1. pārvaldīšanas darbu plāna sastādīšana;
- 1.2. pārvaldīšanas darbu organizēšana;
- 1.3. avārijas dienesta uzturēšana.

2. Dzīvojamo māju finanšu uzskaitē:

- 2.1. maksas sadalīšana par īpašuma pārvaldīšanu un maksu par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem;
- 2.2. dzīvokļu īpašumu īpašnieku norēķinu uzskaitē;
- 2.3. norēķini ar pakalpojumu slēdzējiem;
- 2.4. nodokļu pārskatu sastādīšana;
- 2.5. gada pārskatu sagatavošana;
- 2.6. finanšu pārskata sagatavošana par aprēķinātiem un reāli ieņemtiem naudas līdzekļiem;
- 2.7. remonta darbu tāmēšana;
- 2.8. ienākumu un izdevumu tāmes obligāti veicamajiem apsaimniekošanas darbiem sagatavošana;
- 2.9. mājas atjaunošanas līdzekļu uzkrāšana;
- 2.10. finanšu un grāmatvedības dokumentu saglabāšana papīra un elektroniskā formā;
- 2.11. gada budžeta projekta sagatavošana.

3. Dzīvojamo māju juridiskie pakalpojumi:

- 3.1. līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem;
- 3.2. līgumu slēgšana ar dzīvokļu īpašniekiem;
- 3.3. parādu piedziņa;
- 3.4. juridisko dokumentu projektu sagatavošana;
- 3.5. pārstāvība darījumu attiecībās;
- 3.6. juridisko dokumentu glabāšana;

3.7. informācijas sniegšana valsts un pašvaldības institūcijās;

3.8. līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

4. Administratīvo resursu uzturēšana:

4.1. administratīvo ēku uzturēšana;

4.2. informācijas tehnoloģiju pakalpojumi, uzturēšana;

4.3. sakaru pakalpojumi.

5. Lietvedība:

5.1. mājas dokumentācijas saglabāšana;

5.2. izziņu sagatavošana un izsniegšana;

5.3. iedzīvotāju iesniegumu saņemšana, reģistrēšana un atbilžu sniegšana;

5.4. lietvedības dokumentu saglabāšana.

Papildus jau iepriekš minētajām funkcijām Sabiedrība nodrošina:

1. klientu apkalpošanas sistēmu;

2. ērtus pieņemšanas laikus pie speciālistiem, kā arī bojājumu, avāriju, remontdarbu u.c. veida pieteikumu un iesniegumu (rakstveida, mutiski, telefoniski) reģistrāciju;

3. ātru un efektīvu iesniegumu izskatīšanu un problēmu risināšanas mehānismu, kā arī sniedz klientiem nepieciešamās izziņas un cita veida informāciju;

4. Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu;

5. Pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu un dzīvojamo telpu remontdarbu organizēšanu un darbu izpildes kontroli. Sabiedrība pārvaldīšanā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas celtas padomju laikā un to vidējais kalpošanas ilgums ir 60 gadi, kas nozīmē, ka tuvojoties paredzētā ekspluatācijas termiņa beigām, nepieciešams veikt sistemātisku dzīvojamo māju atjaunošanas darbu plānošanu, ēku renovāciju un paralēli veikt energoefektivitātes pasākumus. Veicamie ēku renovācijas darbi:

1. Dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošanas darbi;

2. Elektroapgādes sistēmas remontdarbi;

3. Iekšējo inženierkomunikāciju sistēmas remontdarbi;

4. Energoefektivitātes pasākumi.

5. Dzīvojamo māju funkcionāli piesaistītās teritorijas labiekārtošanas darbi.

Sabiedrība darbus izpilda tehnisko iespēju robežās. Lai nodrošinātu ekonomiski izdevīgāko risinājumu, remontdarbus un tehnisko apkopi var nodrošināt arī darbuzņēmējs, kuru piesaista noteikta pakalpojuma izpildei. Līgumus slēdz, pamatojoties uz cenu aptauju un/vai iepirkuma procedūras rezultātiem. Dzīvojamo

māju apsaimniekošanas speciālisti pirms daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopīpašumu kopsapulces, sagatavo prezentāciju ar informāciju par ēkas tehnisko stāvokli, sadalot prioritātēs veicamos darbus, vienojoties ar māju kopīpašniekiem par tālāku rīcības plānu un nepieciešamajiem naudas līdzekļiem. Lai veicinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijas, energoefektivitātes pasākumus un to funkcionāli piesaistītās teritorijas labiekārtošanas darbus, Sabiedrība plāno dzīvojamo māju teritorijas sadalīt kvartālos, katrā kvartālā radīt vismaz vienu piemēru, kur kopīpašnieki ir veikuši renovācijas, energoefektivitātes un labiekārtošanas darbus, mudinot pārejos daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopīpašniekus sekot piemēram. Situācijas uzlabošanai nepieciešams informatīvi izglītēt iedzīvotājus par to tiesībām un pienākumiem. Izstrādāt metodoloģiju Dzīvojamā fonda darba organizācijai. Veidot nepieciešamo līdzekļu uzkrājumu, plānveidīgu darbu plānošanu un to realizāciju.

Siltumenerģijas nozare

Sabiedrības uzdevums ir organizēt Talsu novada iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus un nodrošināšana ar komunālajiem pakalpojumiem, tajā skaitā siltumenerģiju un karsto ūdeni. SIA "Talsu namsaimnieks" ražo siltumenerģiju 17 katlumājās. Siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali, tirdzniecību kā pakalpojumu kontrolē SPRK. Sabiedrība viena kalendārā gada laikā vidēji saražo 17 500 MWh un lietotājiem nodod vidēji 15 300 MWh siltumenerģijas. Centralizētā siltumapgādes sistēma Talsu novada pagastos pārņemta pakāpeniski sākot no 2011. gada, lai nodrošinātu Talsu novada pašvaldības, kā valsts pārvaldes, uzdevumu un funkciju izpildi.

Lai nodrošinātu iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus, Sabiedrība ražo siltumenerģiju un piegādā to lietotājiem 14 vietās, kur to neveic neviens cits pakalpojuma sniedzējs. Siltumenerģijas ražošana un tā nodošana, galvenokārt, tiek nodrošināta Talsu novada iedzīvotājiem, t.i., Ģibuļu pagastā, Laidzes pagastā, Abavas pagastā, Ārlavas pagastā, Stendes pagastā, Virbu pagastā, Laucienes pagastā, Īves pagastā, Lībagu pagastā.

Katru gadu Sabiedrība veic ieguldījumus siltumenerģētikas nozarē, katlumāju efektivitātes uzlabošanai, siltumzudumu mazināšanā un infrastruktūras atjaunošanai/modernizācijai. Sabiedrība veic ekonomisko izvērtējumu par katras pakalpojuma sniegšanas vietas rentabilitāti, veic tehnisko resursu izvērtējumu un izstrādā investīciju plānu. Nepieciešams pilnveidot metodoloģiju darba organizācijai un mehānismus, lai nodrošinātu efektīvu ražošanu.

Nedzīvojamā fonda nozare

1. Sabiedrība apsaimnieko un labiekārto 8 kapsētas Talsos un 8 kapsētas Abavas pagastā. Sabiedrības pamatfunkcija kapu apsaimniekošanā:

- 1.1. organizēt, vadīt un nodrošināt kapsētu tehnisko uzturēšanu un apsaimniekošanu;
- 1.2. nodrošināt precīzu un pārskatāmu apbedījumu uzskaiti, kā arī apbedījumu vietu kartēšanu;
- 1.3. veidot elektronisku apbedījuma vietu datu bāzi;

- 1.4. slēgt kapavietas nomas līgumus;
 - 1.5. organizēt bezpiederīgo vai par tādiem atzīto mirušo personu apbedīšanu, kā arī veikt bezpiederīgo kapu kopiņu kopšanu;
 - 1.6. administrēt informācijas apmaiņu ar privātpersonām, juridiskām personām un citām valsts institūcijām;
 - 1.7. veikt kapavietu ierādīšanu un uzmērīšanu;
 - 1.8. veikt sanitāro apsaimniekošanu;
 - 1.9. sniegt un nodrošināt iedzīvotājiem maksas pakalpojumus, kas saistīti ar apbedīšanu un kapavietu uzturēšanu;
 - 1.10. nodrošināt labiekārtošanas darbus;
 - 1.11. zālāju pļaušana;
 - 1.12. sniega šķūrēšana, izvešana.
2. Sabiedrība sniedz arī citus pakalpojumus pēc pieprasījuma, kā piemēram, nodrošināšana ar pārvietojamajām tualetēm un apzaļumojuma uzturēšanu.
3. Sabiedrība kopā pārvalda 12 pašvaldības pārvaldībā esošas ēkas, no kurām 5 ēkām administrē nomas maksu un apsaimnieko, 7 ēkām administrē nomas maksu un veic tehniskās apsekošanas, veic apsaimniekošanas darbus pēc pieprasījuma par papildus samaksu.
4. Sabiedrība apsaimnieko 3 sporta stadionus. Pašvaldība kā pasūtītājs dod darba uzdevumus uzņēmuma piesaistītajam tehniskajam darbiniekam, kurš:
- 4.1. veic ikdienas tehniskās uzturēšanas darbus;
 - 4.2. sanitāro apsaimniekošanu;
 - 4.3. veic mākslīgā futbola laukuma līdzināšanas darbus;
 - 4.4. pludmales volejbola laukuma frēzēšanu;
 - 4.5. zālāju pļaušanu;
 - 4.6. nodrošina ar āra WC un to apkopēm.
5. Sabiedrība pēc pieprasījuma sniedz sekojošus maksas ārpakalpojumus:
- 5.1. remontstrādnieka pakalpojumus;
 - 5.2. elektriķa pakalpojumus;
 - 5.3. santehniķa pakalpojumu;
 - 5.4. specializētā autotransporta nomu;
 - 5.5. citas specializētās tehnikas nomu ar/bez speciālista;
 - 5.6. zālāju pļaušanas pakalpojumus;

5.7. sanitāro apsaimniekošanu;

5.8. transporta pakalpojumus;

5.9. citus pakalpojumus tehnisko iespēju robežās.

Sabiedrība regulāri pārskata sniegtos pakalpojumus un strādā pie to optimizēšanas/pilnveidošanas, lai nodrošinātu konkurētspējīgu pakalpojuma klāstu. Sabiedrība plānveidīgi papildina tehniskās ražošanas bāzes iespējas, organizē esošā personāla kvalifikācijas celšanu un piesaista jaunus kvalificētus darbiniekus.

III. DARBĪBAS EKONOMISKAIS NOVĒRTĒJUMS

3.1. Uzņēmuma finanšu analīze

SIA "Talsu namsaimnieks" balance par 2016., 2017., 2018., 2019., 2020. gadu.

AKTĪVS	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
1. ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI	3428437	3034716	2891788	2577972	3 222 133
I Nemateriālie ieguldījumi	2549	1511	1128	697	750
II Pamatlīdzekļi	3405798	3013747	2871270	2558433	3202842
III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	20090	19458	19390	18842	18541
2. APGROZĀMIE LĪDZEKĻI	698128	809089	1057672	1155868	1381116
I Krājumi	74856	58172	88020	90444	56938
II Debitori	576346	550126	602123	517456	655279
III Naudas līdzekļi	46926	200791	367529	547968	668899
AKTĪVS KOPĀ	4126565	3843805	3949460	3 733 840	4603249
PASĪVS					
1. PAŠU KAPITĀLS	1871322	2001214	133915	1316799	1340544
I Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	2060238	2060238	2060238	2060238	2060238
II Nesadalītā peļņa:	(188916)	(59024)	(726323)	(743439)	(719694)
2. UZKRĀJUMI					
3. KREDITORI	255243	1842591	2615545	2 417 041	3262705
I Ilgtermiņa kreditori	1098667	724281	885220	660012	1241276
<i>t.sk. ilgtermiņa nākamo periodu ieņēmumi</i>	397631	300141	202649	105158	394772
II Īstermiņa kreditori	1156576	1118310	1730325	1757029	2021429
<i>t.sk. īstermiņa nākamo periodu ieņēmumi</i>	101895	114184	908605	1025885	1194659

PASĪVS KOPĀ	4126565	3843805	3949460	3 733 840	4 603 249
--------------------	---------	---------	---------	------------------	------------------

Peļņas un zaudējumu aprēķins 2016. -2020. gads

Rādītāja nosaukums	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Neto apgrozījums	3632581	3339267	3277798	3230908	3314815
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	3314954	2964693	3011545	2971047	3076059
Bruto peļņa vai zaudējumi (no apgrozījuma)	317627	374574	266253	259861	238756
Administrācijas izmaksas	237737	253418	264779	269988	264056
Pārējie uzņēmuma saimnieciskās darbības ieņēmumi	19384	23785	167669	153923	200605
Pārējās uzņēmuma saimnieciskās darbības izmaksas	155148	123553	131079	134327	127501
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	139577	139371			
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	41561	33403	23318	26345	24021
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	30862	138600	9746	16876	23783
UIN		8708	183	240	38
Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem	30862	129892	9563	17116	23745

3.1.1. Likviditāte

Likviditātes analīze atspoguļo uzņēmuma īstermiņa finansiālos rādītājus un likviditāti. Tā sniedz priekšstatu par to vai Sabiedrība ir spējīga tikt galā ar savām īstermiņa saistībām, kā arī ar īstermiņa finansiālajiem riskiem, ja tādi rodas.

Vispārējais apgrozāmo līdzekļu koeficients Apgrozāmie līdzekļi/ īstermiņa parādi	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	0,6059	0,7235	1,024	0,658	0,683
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	<i>1,3699</i>	<i>1,3569</i>	<i>1,349</i>	<i>1,421</i>	<i>x</i>

Ja koeficients ir virs viens, uzņēmuma nevajadzētu būt problēmām ar savu īstermiņa saistību kārtošanu. Ja koeficients samazinās zem viens, parādās risks, ka uzņēmuma varētu rasties problēmas īstermiņa saistību maksājumos.

Precīzais apgrozāmo līdzekļu koeficients (Apgrozāmie līdzekļi – krājumi)/īstermiņa parādi	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	0,541	0,6715	0,929	0,606	0,655
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	1,26	1,207	1,279	1,293	x

Ar šī koeficienta palīdzību tiek veikta daudz stingrāka īstermiņa likviditātes pārbaude, jo tas izslēdz krājumus, kurus ne vienmēr var viegli pārvērst naudas līdzekļos. Pēc šiem datiem redzams, ka daudz uzņēmuma līdzekļu netiek ieguldīts krājumos.

Brīvie apgrozāmie līdzekļi Apgrozāmie līdzekļi – īstermiņa saistības	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	-454044	- 309221	25633	- 601161	- 640313
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	2293	2341	2352	2507	x

Jāņem vērā, ka brīvie apgrozāmie līdzekļi parasti ir proporcionāli realizācijas apjomiem. Ja tiek plānots realizācijas apjoma pieaugums, būs nepieciešami arī lielāki brīvie apgrozāmie līdzekļi, lai finansētu realizācijas izmaksas. Šim rādītājam jābūt sabalansētam, jo negatīvu efektu var radīt gan pārmērīgi liels brīvo apgrozāmo līdzekļu apjoms, gan to trūkums. Pārāk mazs brīvo apgrozāmo līdzekļu apjoms var liecināt par uzņēmuma nespēju kārtot īstermiņa saistības, bet pārāk liels par neefektīvu resursu izmantošanu. Šeit jāņem vērā, ka uzņēmumam ir realizēti ES projekti un ir aizņēmumi no kredītiestādēm, un īstermiņu saistību apmērā ir iekļauti arī Nākamo periodu ieņēmumi (ES līdzfinansējuma daļa).

3.1.2. Aktivitātes analīze

Aktivitātes koeficienti norāda uz to, cik efektīvi Sabiedrība izmanto tam esošos resursus. Ja, Sabiedrībai ir pārāk daudz aktīvu, tad ieguldījumi tajos var būt nelietderīgi. Ja pietrūkst aktīvu, tad var būt, ka Sabiedrība nedarbojas pietiekami efektīvi.

Pircēju un pasūtītāju debeta apgrozījums Neto apgrozījums/ Debitori kopā	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	6,303	6,07	5,363	6,244	5,059
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	3,655	3,654	3,539	3,867	x

Pircēju un pasūtītāju debeta apgrozījuma koeficients parāda, cik reizes gada laikā debitoru parādi tiek pārvērsti par naudas līdzekļiem. Nav iespējams noteikt optimālu

šī rādītāja lielumu, jo tas ļoti lielā mērā ir atkarīgs no nozares, kurā uzņēmums strādā.

Vidējais iekasēšanas periods Debitori/ Neto apgrozījums *365	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	57,911	60,131	68,056	58,458	70,154
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	60,019	63,736	61,109	54,045	x

Šis rādītājs parāda laiku, kas nepieciešams apmaksas saņemšanai no preces vai pakalpojumu pārdošanas brīža. Tas nosaka vai uzņēmumam ir pietiekami labi izstrādātas iekasēšanas procedūras, kā arī vai klienti neaiztur maksājumus. Arī šis rādītājs ļoti lielā mērā ir atkarīgs no nozares kurā uzņēmums strādā.

Apgrozāmo līdzekļu kustība Neto apgrozījums/Apgrozāmie līdzekļi	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	5,203	4,1272	3,037	2,795	2,400
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	1,548	0,7325	1,394	1,454	X

Augsts koeficients norāda, ka uzņēmumam ir nepietiekams apgrozāmo līdzekļu daudzums, turpretī zems koeficients var norādīt uz esošo apgrozāmo līdzekļu neefektīvu izmantošanu.

Kopējo aktīvu apgrozījums Neto apgrozījums/ Kopējie aktīvi	2016.	2017.	2018.	2019.	2020. operatīvie dati
Sabiedrībā	0,8803	0,8687	0,8255	0,865	0,702
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	0,749	1,7325	0,740	0,768	X

Pārāk zems koeficients parāda, ka investīcijas uzņēmumā ir bijušas lielas. Ļoti augsts aktīvu apgrozījuma koeficients var norādīt arī uz to, ka uzņēmumam ir jāiegulda papildus līdzekļi aktīvos, lai izturētu konkurenci. Svarīgi ir pievērst uzmanību šī rādītāja dinamikai, lai gan koeficienta vērtību būtiski var ietekmēt aktīvu apjoma izmaiņa. Šai izmaiņai vajadzētu pievērst īpašu uzmanību pirms izdarīt secinājumus par uzņēmuma darbības uzlabošanos vai pasliktināšanos.

3.1.3. Kapitāla struktūras analīze

Šie koeficienti apskata uzņēmuma kapitāla struktūru un indicē, cik lielas papildu saistības Sabiedrība ir spējīga uzņemties. Pārmērīgs parāds var izraisīt bankrotu un nespēju iegūt nepieciešamos līdzekļus kritiskās situācijās.

Finanšu līdzsvara koeficients Kopējie aktīvi/ Pašu kapitāls	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	2,20	1,921	1,954	2,836	3,434
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	1,1656	1,098	1,1587	1,171	X

Finanšu līdzsvara koeficients parāda uzņēmumu īpašnieku ieguldītas naudas īpatsvaru uzņēmuma aktīvos. Jo lielāks pašu kapitāla īpatsvars, jo stabilāka ir

uzņēmuma finanšu struktūra, attiecīgi kreditori labprātāk kreditē uzņēmumu un paveras iespēja piekļūt lētākiem un lielākiem finanšu resursiem. Pārāk augsts rādītājs norāda, ka uzņēmumam ir jāsamazina parādu apjoms. Zems koeficients liecina par to, ka uzņēmumam nepieciešami papildu līdzekļi, lai uzlabotu savu ienesīgumu.

Parāds pret pašu kapitālu Kreditori/ Pašu kapitāls	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	1,20	0,9207	0,954	1,836	2,434
Vidēji mediāna nozarē	0,1506	0,0814	0,1349	0,161	X

Parāds pret pašu kapitālu raksturo, cik lielā mērā uzņēmums ir atkarīgs no aizņemta kapitāla. Augsts rādītājs nozīmē, ka uzņēmums daudz izmanto aizņemto kapitālu, kas uzņēmumam rada papildu izmaksas procentu maksājuma veidā. Rādītāja novērtēšanai jāvērtē arī vidējais rādītājs nozarē, kā arī rādītāja dinamika. Ja rādītājam ir tendence pieaugt, tas norāda uz arvien pieaugošu uzņēmuma atkarību no aizņemtā kapitāla. Procentu maksājumi par aizņemto kapitālu ir nemainīgi, neatkarīgi no realizācijas apjoma, līdz ar to var ievērojami ietekmēt uzņēmuma stabilitāti mainoties realizācijas apjomam. Pārāk zems koeficients var liecināt par to, ka uzņēmumam nepieciešams piesaistīt papildus finanšu resursus, lai uzlabotu savu ienesīgumu.

Ilgtermiņa aktīvi pret Pašu kapitālu Ilgtermiņa ieguldījumi/ Pašu kapitāls	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	1,8278	1,516	1,423	1,958	2,403
Vidēji mediāna nozarē	0	0	0	0	X

Trīs tā saucamie bilances zelta likumi izsaka uzņēmuma ieguldījumu finansēšanas noteikumus. Pirmais likums paredz, ka ilgtermiņa ieguldījumus jāfinansē no pašu kapitāla. Tā kā pašu kapitāls ir uzņēmuma rīcībā uz neierobežotu laiku, tāpēc ar to ir jāfinansē ar ilgtermiņa ieguldījumiem. Ja pašu kapitāls ir mazāks nekā ilgtermiņa ieguldījumu summa, tas nozīmē, ka pašu kapitāls nesedz visus ilgtermiņa ieguldījumus. Tas liecina par racionālu pašu kapitāla izmantošanu. Bet, ja pašu kapitālu lieto apgrozāmo līdzekļu finansēšanai, to uzskata par neracionālu pašu kapitāla izmantošanu. Otrais likums nosaka, ka ilgtermiņa ieguldījumi jāfinansē no pašu kapitāla un ilgtermiņa saistībām. Tā kā ilgtermiņa saistības ir jādzēš pēc viena gada un ilgāk, tāpēc tās var izmantot ilgtermiņa ieguldījumu finansēšanai. Ja ilgtermiņa rīcībā esošais kapitāls ievērojami pārsniedz ilgtermiņa ieguldījumus, tad uzņēmumam ir iespējas lielu daļu apgrozāmo līdzekļu segt ar ilgtermiņa lietošanā saņemto kapitālu. Bet lietderīgāk būtu palielināt ilgtermiņa ieguldījumus. Trešais likums attiecas uz apgrozāmo līdzekļu finansēšanu.

3.1.4. Ienesīguma (rentabilitātes) analīze

Ienesīguma koeficienti analizē vadības lēmumu efektivitāti finanšu uzdevumu pildīšanai. Šie koeficienti norāda apgrozāmo līdzekļu, ilgtermiņa ieguldījumu un kreditoru administrēšanas ietekmi uz uzņēmuma darbību. Visumā, jo augstāks koeficients, jo labāk.

Bruto peļņas robeža Bruto peļņa vai zaudējumi/Neto apgrozījums *100	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	8,744	11,217	8,1229	8,043	7,203
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	24,689	25,602	29,376	29,384	X

Bruto peļņas robeža (apgrozījuma rentabilitāte) parāda uzņēmuma darbības efektivitāti, cik ražoto preču vai sniegto pakalpojumu cenas ir atbilstošas tirgus stāvoklim, kā arī to vai ražošanas izmaksas ir nozarei atbilstošā līmenī. Bruto peļņas rentabilitātes rādītāji dod iespēju aprēķināt kādā mērā neto apgrozījuma pārmaiņas ietekmē bruto peļņas lielumu. Bruto peļņas koeficients parāda pārdošanas apjomu un tiešo izmaksu attiecību, cik lielu peļņu dod katrs produkciju realizējot iegūtais eiro pēc apgrozījuma izmaksu segšanas.

Kapitāla atdeve Pārskata perioda peļņa/ Pašu kapitāls *100	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	1,653	6,4907	1,5248	1,230	1,77
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	-1,718	-1,6315	-0,5987	-0,136	- 0,136

Pašu kapitāla rentabilitāte (kapitāla atdeve) parāda, cik efektīvi tiek izmantots tas kapitāls, ko ir investējuši uzņēmumā īpašnieki. No ieguldītāja viedokļa šis ir viens no svarīgākajiem rādītājiem, jo parāda cik potenciālais investors nopelnīs no katra sava ieguldītā eiro. Šis rādītājs bieži vien tiek salīdzināts ar banku depozītu ienesīgumu.

Aktīvu atdeve Pārskata perioda peļņa/Aktīvi *100	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	0,7479	3,379	0,7804	0,458	0,515
<i>Vidēji mediāna nozarē</i>	0	-0,007	0	0,116	

Aktīvu rentabilitāte ir viens no svarīgākajiem rādītājiem, kas parāda uzņēmuma konkurētspēju. Šis rādītājs ievērojami svārstās atkarībā no nozares, tāpēc ir svarīgi salīdzināt uzņēmuma rādītāju ar vidējiem rādītājiem. Ja rādītājs ir augstāks par nozares vidējo rādītāju, tas var liecināt par stipru uzņēmuma konkurētspēju.

Ilgtermiņa ieguldījumu atdeve Pārskata perioda peļņa/ Ilgtermiņa ieguldījumi *100	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Sabiedrībā	0,900	4,280	1,071	0,664	0,737

Vidēji mediāna nozarē	0,00	0	0,112	1,499	x
-----------------------	------	---	-------	-------	---

Ilgtermiņa ieguldījumu atdeve parāda ienesīgumu atkarībā no uzņēmuma ieguldījumiem ilgtermiņa aktīvos. Ja uzņēmums maz investē līdzekļus attīstībā, tas var novest pie konkurētspējas samazināšanās nākotnē. Svarīgi pievērst uzmanību rādītāja dinamikai, kā arī salīdzināt to ar vidējiem rādītājiem, lai noteiktu optimālo rādītāju.

IV. SABIEDRĪBAS PAKALPOJUMU TIRGUS

4.1. Sabiedrības sniedzamo pakalpojumu uzskaitījums

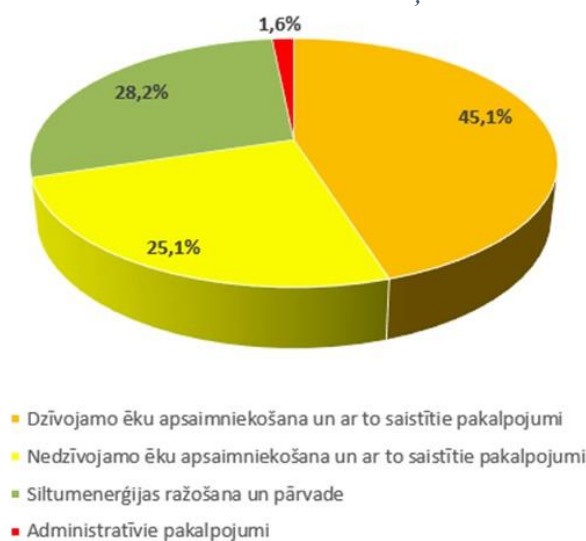
SIA “Talsu namsaimnieks” statūtu redakcija, kas stājas spēkā 2017. gada 9. februārī, paredz, ka Sabiedrības komercdarbības veidi ir šādi (pēc NACE 2.red.):

- (1) namdaru un galdniecības izstrādājumu ražošana (16.23);
- (2) elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde un gaisa kondicionēšana (35);
- (3) atkritumu savākšana (izņemot bīstamos atkritumus) (38.11);
- (4) sanitārija un citi atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumi (39);
- (5) būvniecības projektu izstrādāšana (41.10);
- (6) dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība (41.20);
- (7) ēku nojaukšana (43.11);
- (8) būvlaukuma sagatavošana (43.12);
- (9) elektroinstalācijas ierīkošana (43.21);
- (10) cauruļvadu, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana (43.22);
- (11) citu inženiersistēmu montāža (43.29);
- (12) apmetēju darbi (43.31);
- (13) galdnieku darbi (43.32);
- (14) grīdas un sienu apdare (43.33);
- (15) krāsotāju un stiklinieku darbi (43.34);
- (16) citas būvdarbu pabeigšanas operācijas (43.39);
- (17) jumta seguma uzklāšana (43.91);
- (18) citur neklasificētie specializētie būvdarbi (43.99);
- (19) sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana (68.10);
- (20) sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- (21) starpniecība darbībā ar nekustamo īpašumu (68.31);
- (22) nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);
- (23) ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (81.10);
- (24) vispārēja ēku tīrīšana (81.21);
- (25) citas ēku un ražošanas objektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības (81.22);
- (26) cita veida tīrīšanas darbības (81.29);
- (27) ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības (81.30).

Statūti atspoguļo visas tās teorētiskās darbības, kuras Sabiedrībai varētu būt veicamas, lai nodrošinātu tās darbību. Faktiski gan sniedzamo pakalpojumu klāsts ir neliels šaurāks un būtiska daļa no pakalpojumiem netiek sniegta ārpus principiālā ēku apsaimniekošanas procesa (t.i., ieskaitot ēku apsaimniekošanā dažādus sīkus remontdarbus un uzturēšanas darbības). Savukārt transporta pakalpojumi, kas gan tiek sniegti reti, taču rada ieņēmumus, nav minēti darbības veidu sarakstā.

Zemāk esošā ilustrācija atspoguļo Sabiedrības sniegto pakalpojumu klāstu un to struktūru, raugoties no Sabiedrības ieņēmumu struktūras (2020. gada neauditētie rezultāti).

Ilustrācija IV-1 SIA "Talsu namsaimnieks" ieņēmumu struktūra 2020. gadā



Datu avots: SIA "Talsu namsaimnieks"

Saskaņā ar ilustrācijā Nr. 1-1 sniegtajiem datiem 28,2% no ieņēmumiem veidojas no centralizētās siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas, kas saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88. panta 2. daļu ir stratēģiski svarīgs pakalpojums pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai. Iepriekš likumā (versija, kas bija spēkā līdz 31.12.2015.) tika definēts, ka publiska persona (Talsu novada dome) komercdarbību var veikt nozarē, kurā pastāv dabiskais monopols, tādējādi nodrošinot sabiedrībai attiecīgā pakalpojuma pieejamību. Centralizētie siltumapgādes pakalpojumi vienā konkrētajā apdzīvotajā apdzīvotā vietā, tās rajonā vai pat tikai ēkā ir uzskatāmi par dabisko monopolu.

Pārējie 71,8% no Sabiedrības ieņēmumiem tiek radīti, sniedzot pakalpojumus, kurus nodrošina arī citas komercsabiedrības (darbība konkurences apstākļos) vai arī pastāv iespēja, ka citas komercsabiedrības arī varētu sniegt pakalpojumus, ja vien tām nebūtu tirgus specifiskās vai administratīvās barjeras ienākšanai konkrēto pakalpojumu tirgū.

Turpmākajās šī izvērtējuma sadaļās Sabiedrības darbības aspekti tiek skatīti tādā sadalījumā, kā ir norādīts ilustrācijā Nr. 1-1, vienlaikus sīkāk analizējot pakalpojumu veidus katrā no kategorijām.

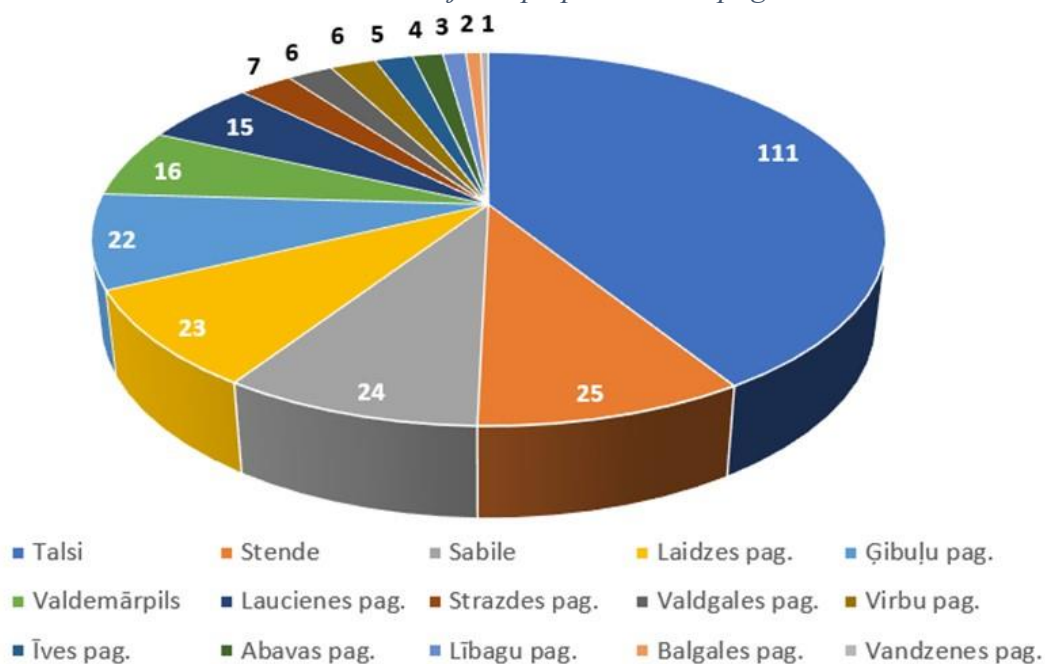
4.2. Pakalpojumu sniegšanas teritorija

Sabiedrība savus pakalpojumus saskaņā ar deleģēšanas līgumu, kas ir noslēgts starp Sabiedrību un Talsu novada pašvaldību 2015. gada 13. februārī, sniedz visā Talsu novada teritorijā.

Daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas pakalpojumi koncentrējas Talsu novada pilsētās (65% no ēkām), kamēr Ārlavas, Ķūļciema un Lubes pagastos Sabiedrība daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas pakalpojumus vispār nesniedz.

Ilustrācija Nr. 1-2 atspoguļo apsaimniekojamo daudzdzīvokļu ēku skaitu sadalījumā Talsu novada pilsētām un pagastiem.

Ilustrācija IV-2 SIA "Talsu namsaimnieks" Apsaimniekojamo dzīvojamo ēku skaits Talsu novadā sadalījumā pa pilsētām un pagastiem



Datu avots: SIA "Talsu namsaimnieks"

Siltumenerģijas apgādes pakalpojumi tiek sniegti tikai atsevišķās Talsu novada apdzīvotajās vietās – Jaunpagastā, Mundigciemā, Laidzē, Laucienē, Pastendē, Priedēs, Sabilē, Stendē, Valdemārpilī un Zvirgzdos.

4.3. Sabiedrības sniegto pakalpojumu raksturojums un to turpmākais novērtējums

4.3.1. Dzīvojamo namu apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.3.1.1. Daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošana

Saskaņā ar "Dzīvojamo telpu īres likuma" 3.pantu dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Dzīvojamās telpas

lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā. Šī likuma ceturrtā panta pirmā daļa nosaka, ka izīrētājs var būt jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieks vai valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.

Saskaņā ar “Dzīvojamo telpu īres likuma” 31.pantu pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu noteiktajā kārtībā. Savukārt saskaņā ar 30. pantu dzīvojamā telpa var tikt izīrēta personai, kurai pašvaldības pienākums ir sniegt likumā noteiktajā kārtībā palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā.

Likuma “Dzīvojamo telpu īres likuma” 18. panta 3.daļu noteikts pienākums izīrētājam nodot dzīvojamo platību, lai īrnieks varētu dzīvojamo telpu izmantot dzīvošanai un gūt no tās visu to labumu, ko viņam ir tiesības saņemt saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu. Saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”:

1. 11. panta pirmo daļu pašvaldība ir tiesīga izīrēt tai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu vienīgi šajā likumā noteiktajām personām un ievērojot šā likuma, likuma “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām mājām”, Dzīvojamo telpu īres likuma” noteikumus;
2. nosaka personu kategorijas, kurām pašvaldībai ir pienākums izīrēt dzīvojamo telpu, kā arī deleģē pašvaldībai saistošajos noteikumos noteikt papildu personu kategorijas;
3. 21.1 pants nosaka pašvaldībai tiesības izīrēt dzīvojamo platību kvalificētiem speciālistiem. Pašvaldība, izvērtējot pašvaldības attīstības programmā ietvertās nozares (rīcības virzieni, jomas u.c.) un ar valsts vai pašvaldības funkciju nodrošināšanu saistītos pārvaldes uzdevumus, ar saistošajiem noteikumiem nosaka, kurās darbības nozarēs vai kādu pārvaldes uzdevumu veikšanai nepieciešami speciālisti.

Sabiedrība uz 2021. gada 1. martu apsaimniekoja 270 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (111 - Talsos, 159 - ārpus Talsu pilsētas) ar kopējo platību vairāk nekā 215 tūkst. m².

Sabiedrība sniedz daudzdzīvokļu namu pilna spektra pakalpojumus saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.pantā noteiktajiem mērķiem:

- (1) nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- (2) veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā;
- (3) nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību;
- (4) saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vērtības;
- (5) dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus;

- (6) pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti.

Līdz ar to jāsecina, ka:

1. saskaņā ar autonomo funkciju Pašvaldībai ir pienākums izīrēt dzīvojamo telpu noteiktu kategoriju iedzīvotājiem;
2. pašvaldība autonomās funkcijas- sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā- ietvaros ir tiesīga:
 - 2.1. slēgt īres līgumu civiltiesiskā kārtā (tirgus ekonomiskai situācijai raksturīgā veidā), izīrējot sev piederošās dzīvojamās telpas sakarā ar tās tiesībām sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā,
 - 2.2. slēgt īres līgumu administratīvā kārtībā, iznomājot sev piederošās vai nomātas dzīvojamās telpas sakarā ar pašvaldības pienākumu sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā;
3. pašvaldības pienākums ir veikt apsaimniekošanas darbības sev piederošajās dzīvojamās mājās, ja tā pati to nedara, tā slēdz līgumu ar pārvaldnieku;
4. pašvaldības pienākums ir sniegt apsaimniekošanas pakalpojumus un realizēt savā īpašumā konkrētus citus likumā paredzētos pakalpojumus, kā arī papildu pakalpojumus atbilstoši dzīvokļu īpašnieku vēlmēm un maksātspējai;
5. pašvaldībai ir vienlīdzīgi pienākumi kā jebkurai privātpersonai, ja tā iznomā sev piederošu dzīvojamo telpu, attiecībā uz īpašuma uzturēšanu;
6. pašvaldībai ir noteikti konkrēti pienākumi attiecībā uz dzīvojamās telpas stāvokli, ja tā to iznomā, sniedzot atbalstu dzīvokļa jautājumos.

Sabiedrības pamatpakalpojums ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tām funkcionāli piesaistītās teritorijas nepārtraukta un kvalitatīva pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas sevī ietver māju tehnisko uzturēšanu, mājas un teritoriju sanitāro kopšanu, pārvaldīšanas darbību administrēšanu.

Kopējie Sabiedrības ieņēmumi no daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas (bez komunālajiem maksājumiem tranzītā, uzkrājumu veidošanas un pirmstermiņa aizņēmumu atmaksas) 2020. gadā ir sasnieguši 896,5 tūkst. EUR.

4.3.1.2. Pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana

Pašvaldībai Talsu novadā pieder gandrīz 800 dzīvokļi, kas ģeogrāfiski atrodas dažādās novada vietās, dažāda tipa un dažāda tehniskā stāvokļa ēkās.

Pašvaldībai nav ekonomiski izdevīgi pašai pārvaldīt un apsaimniekot atsevišķus dzīvokļus. Kapitālsabiedrība, kas jau nodrošina daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas pakalpojumus, ir labākais veids kā organizēt īres dzīvokļu pārvaldību. Tai ir profesionāli, kompetenti darbinieki, kā arī materiāli tehniskā bāze, kas nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanai. Pašvaldība nav ieinteresēta veidot savu administratīvo resursu un palielināt pašvaldības budžeta izdevumus šī pakalpojuma sniegšanai.

Šī funkcija ar Deleģēšanas līguma punktu 1.2. ir nodota Sabiedrībai. Deleģēšanas līguma punkts 5.3. paredz, ka dzīvokļu īres maksas, kuras nosaka Pašvaldība, paliek

Sabiedrības rīcībā, un šīs summas ir izmantojamas deleģēto uzdevumu izpildei, t.i., nodrošinot pašvaldības dzīvokļu uzturēšanu, kā arī atbilstošās daudzdzīvokļu ēkas domājamās daļas uzturēšanu, kurā atrodas konkrētie pašvaldībai piederošie dzīvokļi.

Uz 2021. gada 1. martu 91 no dzīvokļu līgumiem ir beztermiņa. Pārējie līgumi ir terminēti (parasti līgums tiek slēgts uz 6 vai 12 mēnešu termiņu). Pašvaldības noteiktā dzīvokļu īres maksa ir zema, kas rada apgrūtinājumu uzturēt īpašumu stāvoklī. Dzīvokļu īrniekiem, lielākoties, ir zema maksāspēja.

Kopējie ieņēmumi no šādu dzīvokļu īres un apsaimniekošanas, kuri visi tiek izmantoti to un ēku uzturēšanai, 2020. gadā ir sasnieguši 60,8 tūkst. EUR. Vienlaikus šī pakalpojuma sniegšana Sabiedrībai rada negatīvu naudas plūsmu (Sabiedrība apmaksā komunālos pakalpojumus pilnā mērā, kamēr iedzīvotāji nereti nesedz savas saistības vai sedz tās tikai daļēji), kas tiek kompensēta ar ieņēmumiem no citiem darbības veidiem. Pašvaldība esošajā situācijā nekādā veidā nekompensē šos zaudējumus. Pie tam Pašvaldības dzīvokļu parādu rezultātā tiek radīti zaudējumi šo māju uzkrājumiem.

4.3.1.3. Pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās

Sabiedrība apsaimniekojamajās daudzdzīvokļu mājās un tiem pieguļošajās teritorijās sniedz sekojošus ar namu apsaimniekošanu saistītus pakalpojumus (koplietošanas telpās un ēkām pieguļošie veicamie ikdienas uzturēšanas darbi ietilpst apsaimniekošanas maksā):

- (1) elektriķa pakalpojumi;
- (2) santehniķa pakalpojumi;
- (3) zāliena pļaušana;
- (4) telpu sanitārā uzkopšana;
- (5) teritoriju sanitārā uzkopšana;
- (6) lielgabarīta atkritumu izvešana un deponēšana.

Šos (1) līdz (6) punktā uzskaitītos darbus SIA "Talsu namsaimnieks" parasti nodrošina pilnībā ar saviem resursiem.

- (7) ūdens patēriņa mērītāju maiņa;
- (8) dažādi izpildītie remontdarbi un energoefektivitātes paaugstināšanas darbi;

(7) un (8) punktā minētos darbus Sabiedrība var daļēji izpildīt ar saviem resursiem, bet daļēji tiek piesaistītas trešo personu pakalpojumi. Nereti (8) punktā norādīto darbu izpildei iedzīvotāji paši izvēlās citu pakalpojuma sniedzēju, un tādā gadījumā Sabiedrība tikai pilda maksātāja funkciju.

- (9) deratizācija;
- (10) ventilācijas un dūmvadu uzturēšana.

(9) un (10) punktā minētos darbus Sabiedrība parasti nodod veikšanai trešajām personām atbilstoši veikto iepirkumu (cenu aptauju) procedūru rezultātiem.

Visi Sabiedrības punktos (1) līdz (6) sniegtie pakalpojumi daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem ir uzskatāmi par pašpakalpojumu pilna ēku apsaimniekošanas cikla nodrošināšanai, tā kā šie pakalpojumi ir nepieciešami pastāvīgi un sava materiāli – tehniskā un cilvēkresursu pieejamība un nodarbināšana ir ekonomiski pamatotāka

nekā pastāvīga ārpakalpojuma pirkšana, un tas ļauj arī nodrošināt klientiem zemākas izmaksas.

Pārējos pakalpojumus Sabiedrība sniedz konkurējoša tirgus apstākļos vai arī nodrošina to ar trešo personu starpniecību, kur tas ir izdevīgāk klientiem – daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem.

Ūdens patēriņa mērītāju maiņa

Sabiedrība nodrošina ūdens patēriņa mērītāju uzstādīšanu un nomaiņu gan apsaimniekājamo daudzdzīvokļu ēku dzīvokļos, gan arī dzīvokļos, kas pieder Pašvaldībai. Vidēji gadā Sabiedrība nomaina aptuveni 200 ūdens patēriņa mērītājus. Visas nomaiņas tiek veiktas tikai pašvaldībai piederošajos dzīvokļos, kurus apsaimnieko Sabiedrība. Pārējos dzīvokļos ūdens patēriņa mērītājus maina SIA “Talsu ūdens” vai trešās juridiskās personas un/vai privātpersonas, līdz ar to, arī šis pakalpojums zināmā mērā arī ir uzskatāms par pašpakalpojumu.

Dažādi izpildītie remontdarbi un energoefektivitātes paaugstināšanas darbi

Sabiedrība šo pakalpojumu sektorā brīvi konkurē ar citiem komersantiem, kas spēj nodrošināt atbilstošos pasākumus, kurus pieprasa daudzdzīvokļu namu iedzīvotāji. Šo darbu apjoms 2020. gadā ir pārsniedzis 119 tūkst. EUR, kamēr trešās personas Sabiedrība pārvaldītajās ēkās ir izpildījis dažādus darbus par vairāk nekā 307 tūkst. EUR.

4.3.1.4. Pārējie ieņēmumi daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas sektorā

Pārējie ieņēmumi, kas ir cieši saistīti ar iepriekš uzskaitīto daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu, Sabiedrībai rodas:

- (1) iekasējot maksu no iedzīvotājiem par atkritumu izvešanu un asenizācijas pakalpojumu organizēšanu. Sabiedrība šeit ir tikai starpnieks starp pakalpojuma sniedzēju un iedzīvotāju, nepaturot sev jebkādas komisijas vai citus maksājumus, kas varētu palielināt Sabiedrības peļņu;
- (2) piesaistot uzkrājumus no iedzīvotājiem, lai nākotnē nodrošinātu daudzdzīvokļu ēku attīstības projektu finansēšanu;
- (3) kā pietiesātie tiesu izdevumi no ilgstošajiem apsaimniekošanas pakalpojumu debitoriem;
- (4) par rēķinu izdruku un nosūtīšanu pa pastu³.

Šie papildus pakalpojumi netiek sīkāk skatīti turpmākajās izvērtējuma sadaļās, tā kā tie ir nesaraujami saistīti ar daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanu, taču vienlaikus nerada papildus neto ieņēmumus Sabiedrībai, t.i. šie ieņēmumi sedz tikai tiešās izmaksas, kuras ir radušās. Sabiedrība šo pakalpojumu gadījumā nodrošina tikai

³ Rēķinu sūtīšana pa pastu nav apzināta ieņēmumu ģenerēšana. Tas ir rīks kā pēc iespējas samazināt to klientu skaitu, kas rēķinus saņem papīra formātā, tādējādi, samazinot gan administratīvo slogu, gan arī citu resursu patēriņu.

tranzīta funkciju maksājumiem no faktiskā klienta līdz faktiskajam pakalpojumu sniedzējam.

4.3.2. Nedzīvojamo namu un īpašumu apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.3.2.1. *Nedzīvojamo telpu un īpašumu noma un apsaimniekošana*

Sabiedrība kopā pārvalda 12 Pašvaldības īpašumā esošas ēkas, no kurām 5 ēkām administrē nomas maksu un veic to apsaimniekošanu, bet 7 ēkām administrē nomas maksu, veic tehnisko apsekošanu, kā arī veic apsaimniekošanas darbus pēc pieprasījuma par papildus samaksu.

Sabiedrības ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu un apsaimniekošanu 2020. gadā ir sastādījuši 402,9 tūkst. EUR.

Sabiedrības budžetā tiek atspoguļoti arī ieņēmumi un izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem, kas tiek sniegti šajos objektos. Tā kā tie ir tranzīta tipa maksājumi, un Sabiedrība negūst papildus ieņēmumus, tie un to apmēri naudas izteiksmē šajā izvērtējumā turpmāk sīkāk netiek skatīti. Kopējās šādas tranzīta ieņēmumu – izdevumu plūsmas nedzīvojamo telpu nomas pakalpojumu sektorā 2020. gadā ir sasniegušas 109,0 tūkst. EUR.

Sabiedrība apsaimnieko arī 3 sporta stadionus, atbilstoši šādiem darba uzdevumiem:

- (1) ikdienas tehniskā uzturēšana;
- (2) sanitārā apsaimniekošana;
- (3) mākslīgā futbola laukuma līdzināšana;
- (4) pludmales volejbola laukuma frēzēšana;
- (5) zālāju pļaušana;
- (6) āra tualetu uzturēšana un apkopes.

Sabiedrība nesaņem jebkādu ienākumus no trešajām personām, kas varētu tikt attiecināti uz sporta stadionu apsaimniekošanu. Kopējais finansējums, kuru Sabiedrība ir saņēmusi par sporta stadionu apsaimniekošanu 2020. gadā ir sasniedzis 33 tūkst. EUR (2019. gadā – 28 tūkst. EUR).

4.3.2.2. *Kapliču apsaimniekošana, apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība*

Sabiedrība piedāvā sekojošus ar Talsu meža kapu un Sabiles kapu kapliču apsaimniekošanu un apbedīšanu saistītus pakalpojumus:

- (1) Uzglabāšana;
- (2) Kapu vietas ierādīšana;
- (3) Ceremonijas zāles noma (līdz 1,5 stundām);
- (4) Kapa rakšana;
- (5) Zārka nešanas pakalpojums.

Šos pakalpojumus (pilns personas apbērēšanas pakalpojumu klāsts) pēdējos gados Sabiedrība ir sniegusi tikai Pašvaldībai, veicot to personu apbedīšanu, kurām nav

tuvinieku. Sabiedrība 2020. gadā no Pašvaldības par šādiem pakalpojumiem ir saņēmusi 3,6 tūkst. EUR, kopumā apbērējot 10 šādas personas.

Sabiedrības mājas lapā internetā pieejamā informācija⁴ gan liecina, ka tā piedāvā šos pakalpojumus brīvā tirgū, t.i. nav nekādu norāžu, ka šie pakalpojumi ir pieejami tikai Pašvaldībai.

Papildus šiem pakalpojumiem Sabiedrība nodrošina izvadīšanas piederumu tirdzniecību kapsētu apsaimniekojamajās telpās. Šāds pakalpojums ir pieprasīts, tā kā bēru ceremoniju dalībnieki nereti nav pilnībā sagādājuši visu nepieciešamo pirms bēru procesijas sākuma. Šādi ieņēmumi Sabiedrībai 2020. gadā ir sastādījuši 9,5 tūkst. EUR, līdz ar to, šajā segmentā Sabiedrība piedalās brīvas konkurences tirgū.

Papildus Sabiedrība piedāvā zāles nomas pakalpojumus bēru procesiju vajadzībām. Ieņēmumi no šī pakalpojuma 2020. gadā gan ir sasnieguši tikai 91 EUR.

Sabiedrība nesaņem samaksu no Pašvaldības par kapliču apsaimniekošanu, izmaksas to uzturēšanai sedzot ar ienākumiem, kas rodas sniedzot apbedīšanas pakalpojumus un nodrošinot apbedīšanas piederumu tirdzniecību.

4.3.2.3. Transporta pakalpojumi

Sabiedrības budžetā kā atsevišķs pakalpojums tiek norādīti transporta pakalpojumi. Analizējot šos ieņēmumus pēc būtības var secināt, ka Sabiedrības pakalpojumu cenu aprēķina metodikā ir noteikts, ka, ja pakalpojums tiek sniegts jebkuram Sabiedrības pakalpojumam ārpus Talsu pilsētas robežām, tad tiek piemērota papildus transporta maksa 0,35 EUR/km apmērā. Kopējie šādi ieņēmumi 2020. gadā ir atzīti 6,7 tūkst. EUR apmērā.

Veicot sniegto pakalpojumu analīzi pēc būtības, var secināt, ka transporta pakalpojumi, veicot preču pārvietošanu klasiskā izpratnē, netiek veikti. Saskaņā ar Sabiedrības sniegto informāciju šādi gadījumi ir bijuši, taču tie ir tik reti (aptuvenā aplēse – līdz trijām reizēm gadā), ka tos nevar uzskatīt par Sabiedrības pamatpakalpojumu.

Līdz ar to, iespējamā Sabiedrības ietekme uz transporta pakalpojumiem Talsu novadā šajā izvērtējumā turpmāk vairs netiek skatīta.

4.3.2.4. Dažādi citi sniegtie pakalpojumi

Sabiedrības budžetā ir norādīti virkne dažādu citu pakalpojumu, kas tiek sniegti Pašvaldībai un SIA “Talsu ūdens”, kā arī trešajām personām – dažādām juridiskajām personām un fiziskajām personām.

Apkopotie dati atbilstoši pakalpojumu veidam un to apjomam naudas izteiksmē par 2020. gadu ir norādīti tabulā Nr. 1-1.

⁴ <https://www.talsunamsaimnieks.lv/klientiem/apbedisanas-pakalpojumi> , apmeklēta 04.03.2021.

Tabula IV-1 SIA "Talsu namsaimnieks" sniegtie dažādi citi pakalpojumi nedzīvojamā ēku apsaimniekošanas sektorā (EUR, tūkst. 2020. gadā)

Pakalpojuma veids / Pakalpojuma saņēmējs	Talsu novada pašvaldība	SIA "Talsu ūdens"	Privātie pakalpoju mu saņēmēji	Kopā
Elektriķa pakalpojumi	0,8	4,4	0,2	5,5
Santehniķa pakalpojumi	1,2	0,0	0,4	1,6
Materiāli	2,8	0,0	0,4	3,2
Zāliena pļaušana	46,8	0,0	0,0	46,8
Telpu sanitārā uzkopšana	135,0	0,0	0,9	135,9
Teritoriju sanitārā uzkopšana	0,0	0,0	2,4	2,4
Par izpildītiem darbiem	58,8	0,0	0,0	58,8
Citi	0,7	0,4	0,7	1,8
Pakalpojumi, pamatojoties uz līgumu	4,3	0,0	3,1	7,4
Palīgdarbi	0,0	0,0	1,9	1,9
Telpu tehniskā apsardze	0,0	0,0	0,3	0,3
Telpu apsaimniekošana	11,2	0,0	0,0	11,2
Tranzīta maksājumi	2,0	0,0	0,0	2,0
Kopā	263,7	4,8	10,4	278,9

Datu avots: SIA "Talsu namsaimnieks"

Saskaņā ar tabulā 1-1 norādītajiem datiem, Pašvaldības pasūtījumu īpatsvars dažādu citu sniegto pakalpojumu nedzīvojamā nekustāmā īpašuma apsaimniekošanas sektorā sasniedz 94,6% no visiem veiktajiem Sabiedrības darbiem.

Turpmākajās izvērtējuma sadaļās iespējamā Sabiedrības tirgus daļa, ietekme uz konkurenci, tirgus līdzsvars, kā arī barjeras ienākšanai tirgū tiek vērtētas atbilstoši šādam sniegto pakalpojumu dalījumam:

- (1) Elektriķa pakalpojumi;
- (2) Santehniķa pakalpojumi;
- (3) Zāliena pļaušana;
- (4) Telpu sanitārā uzkopšana;
- (5) Teritoriju sanitārā uzkopšana;
- (6) Dažādi izpildītie sīkie remontdarbi.

Nemot vērā, ka visi šie minētie darbi pārklājas ar tiem sniegtajiem pakalpojumiem, kas ir identificēti izvērtējuma sadaļā Nr. 4.3.1.3., turpmāk šie pakalpojumi tiek skatīti, nesadalot tos starp dzīvojamo ēku un nedzīvojamo ēku un īpašumu apsaimniekošanu.

4.3.3. Siltumapgādes pakalpojumi

Sabiedrība ražo siltumenerģiju 17 katlumājās. Siltumenerģijas ražošana un tās piegāde tiek veikta Talsu novada iedzīvotājiem Abavas, Ārlavas, Ģibuļu, Īves, Laidzes, Laucienes, Lībagu un Virbu pagastos, kā arī Stendes pilsētā. Pašvaldība siltumapgādes pakalpojumus Talsu pilsētas pašvaldības iedzīvotājiem ir uzdevusi sniegt SIA „Talsu Bio-enerģija”, noslēdzot deleģēšanas līgumu. Vienlaikus siltumapgādes pakalpojumus atsevišķos dzīvojamās mājās nodrošina arī apsaimniekotājs SIA „ADAX 2”.

Centralizēto siltumapgādes sistēmu Talsu novada pagastos apsaimniekošana un pakalpojuma sniegšana no Pašvaldības pārņemta sākot no 2011. gada, lai nodrošinātu Talsu novada pašvaldības, kā valsts pārvaldes, uzdevumu un funkciju izpildi. Šī funkcija kā deleģējums no Pašvaldības ir nodota Sabiedrībai ar Deleģēšanas līguma punktu 1.1.

Siltumenerģijas ražošanu, pārvadi, sadali un tirdzniecību kā pakalpojumu kontrolē SPRK. SIA “Talsu namsaimnieks” viena kalendārā gada laikā vidēji saražo 17,5 tūkst. MWh un lietotājiem nodod vidēji 15,3 tūkst. MWh siltumenerģijas.

Kopējie ieņēmumi par siltumapgādes pakalpojumiem 2020. gadā ir sasnieguši EUR 957,7 tūkst. Lai arī pamatdarbības ieņēmumi no siltumapgādes sniegšanas pārsniedz tiešos izdevumus, kopējā naudas plūsma no siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas ir negatīva (EUR 70 tūkst.), tā kā ieņēmumi pilnībā nesedz nepieciešamos resursus, kas ir nepieciešami aizņēmumu atmaksai, kā arī siltumapgādes sektora pamatlīdzekļu atjaunošanai.

4.3.4. Administratīvie (iekasēšanas) pakalpojumi

Sabiedrība sniedz iekasēšanas pakalpojumus komunālo pakalpojumu sniedzējiem Talsu novadā, t.i. iedzīvotāji, kuru ēkas apsaimnieko SIA “Talsu namsaimnieks”, veic maksājumus par pakalpojumiem. Sabiedrība iekasē ne tikai par apsaimniekošanu, bet arī pa pārējiem saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Sabiedrība par iekasēšanas darbu un naudas resursu pārvaldību saņem atbilstošus komisijas maksājumus no komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Tā kā šis pakalpojums ir cieši saistīts ar pamatpakalpojumu (līdzīgu praksi izmanto arī galvenais konkurents – SIA “ADAX 2”) un tā, kā atsevišķa pakalpojuma, nodošana trešajām personām ir ekonomiski nepamatota, turpmāk šis pakalpojums iespējamās tirgus ietekmes un konkurentu aspektā vairs netiek skatīts.

4.4. Citi esošie vai potenciālo tirgus dalībnieki

4.4.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.4.1.1. Daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošana

Daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanu Talsu novadā nodrošina 2 komersanti – SIA “Talsu namsaimnieks” un SIA “ADAX 2”. Daļu daudzdzīvokļu ēkas apsaimnieko biedrības, daļu – paši iedzīvotāji un pavisam nelielu daļu (2 ēkas) apsaimnieko komersants – daudzdzīvokļu ēkas īpašnieks.

Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) Dzīvojamo pārvaldnieku reģistrā kā daudzdzīvokļu namu apsaimniekotāji Talsu novadā papildus SIA “Talsu namsaimnieks” un SIA “ADAX 2” ir reģistrēti arī fiziskās personas (nav zināms, ka tās reāli darbotos Talsu novadā). Zemāk esošā tabula Nr. 2-1 atspoguļo BIS reģistrēto daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējus Talsu novadā.

Tabula IV-2 Talsu novadā reģistrētie daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēji

Apsaimniekotājs	Apsaimniekošanas pakalpojumu teritorija
SIA “Talsu namsaimnieks”	Talsu novada Talsi, Laucienes pag., Balgales pag., Laidzes pag., Valdemārpils, Ārlavas pag., Valdgales pag., Īves pag., Ģibuļu pag., Sabile., Abavas pag., Virbu pag., Stende, Strazdes pag.
SIA “Adax 2”	Talsu novads
Egīls Gailītis	Talsu novads
Rolands Neimanis	Talsi

Datu avots: BIS https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers (apmeklēts 2021. gada 1.martā)

Sabiedrībai un Pašvaldībai nav zināmas citas potenciālās komercsabiedrības vai personas, kas plānotu vai vēlētos uzsākt namu apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu Talsu novadā.

Šāda oligopolistiska vai pat monopolistiska situācija ir salīdzinoši raksturīga Latvijas pilsētām, kurās iedzīvotāju skaits ir mazāks par aptuveni 30 – 40 tūkstošiem. Tabula Nr. 2-2 norāda daudzdzīvokļu ēku apsaimniekotāju tirgus situāciju citos ģeogrāfiski lielos novados, kuri robežojas ar Talsu novadu.

Tabula IV-3 Blakus novados reģistrēto daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēju skaits

Pilsēta / novads	Komersantu skaits, kas sniedz dzīvojamo ēku apsaimniekošanas pakalpojumus	Iedzīvotāju reģistrēto biedrību skaits, kas veic savu ēku apsaimniekošanu
Kuldīgas nov.	1	8
Talsu nov.	2	17
Tukuma nov.	3 (t.sk. 2 – Tukuma pilsēta, 1 – Tukuma novads)	2
Ventspils	4	31

Datu avots: apkopojums no dažādiem publiski pieejamiem avotiem internetā

4.4.2. Talsu novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana

Pašvaldībai piederošo dzīvokļu apsaimniekošana ar Deleģēšanas līguma starpniecību ir nodota Sabiedrībai un kamēr spēkā ir minētais Deleģēšanas līgums, tikmēr nav iespējams runāt par citu tirgus dalībnieku iespējamību pat pieļāvuma formā.

Vienlaikus Talsu novadā darbojas vairāki komersanti, kuri vismaz pieļāvuma formā varētu būt ieinteresēti un spējīgi sniegt šādas pakalpojumus pašvaldībai. “Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata” (NACE 68.32) vai arī “Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības” (NACE 81.10) kā primārais darbības veids ir reģistrēts vairākām komercsabiedrībām, kas ir reģistrētas Talsu novadā vai tajos novados, kas iekļausies Talsu novadā pēc ATR.

Tabula IV-4 Reģistrētie komersanti Talsu novadā, kuriem pamatdarbības veids ir 68.32

Novads	Komersanti, kuriem pamatdarbības veids ir reģistrēts 68.32	Apgrozījums (tūkst. EUR) 2019	Darbinieku skaits, 2019
Talsu nov.	SIA “Talsu namsaimnieks”	3 230,9	143
	SIA “ADAX 2”	332,4	18
	SIA “Lorante”	20,5	5
	SIA “Ultima G”	6,7	1
	SIA “A.L.P.-6”	15,1	0
	SIA “Blackwater”	2,4	3
Dundagas nov.	-	-	-
Rojas nov.	SIA “Rojas DzKU”	767,1	37
Mērsraga nov.	SIA “Ragakrasts”	36,2	1

Datu avots: lursoft.lv

Vienlaikus jāuzsver, ka Pašvaldībai nav informācija, ka iespējamie privātie pakalpojuma sniedzēji varētu būt ieinteresēti un/vai spējīgi pašvaldības dzīvokļu pārvaldīšanā.

Šāda iespēja ir maz ticama tā kā šo dzīvokļu apsaimniekošana Sabiedrībai rada zaudējumus un tie nekādā veidā esošajā situācijā netiek kompensēti no Pašvaldības puses.

4.4.3. Pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās

Tirgus dalībnieku analīze ir norādīta izvērtējuma sadaļā “Ūdens patēriņa mērītāju nomaiņa” kā pakalpojums primāri attiecas uz daudzdzīvokļu ēkām, tāpēc tas ir norādīts šajā izvērtējuma sadaļā.

Ūdens patēriņa mērītāju maiņa

Esošajā situācijā lielākais tirgus dalībnieks, kurš nodrošina ūdens patēriņa mērītāju maiņu ir SIA “Talsu ūdens”. Papildus Sabiedrība ūdens patēriņa mērītāju maiņu Talsu

novadā dzīvokļos nodrošina arī SIA “ADAX 2”, SIA “Lerad” un vairākas pašnodarbinātās personas.

Kopējais šādu ūdens patēriņa mērītāju skaits Talsu novada dzīvokļos, kuri ir regulāri 4 gados nomaināmi vai verificējami, sastāda aptuveni 6,17 tūkstošus⁵.

Sabiedrībai un Pašvaldībai nav zināmi citi komersanti, kas vēl nodrošina šo pakalpojumu, vai arī vēlās uzsākt darbību Talsu novadā.

4.5. Nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.5.1. Nedzīvojamo telpu noma

Pašvaldībai piederošo nedzīvojamo telpu noma un apsaimniekošana ar Deleģēšanas līguma starpniecību ir nodota Sabiedrībai un kamēr spēkā ir minētais Deleģēšanas līgums, tikmēr nav iespējams runāt par citu tirgus dalībnieku iespējamību pat pieļāvuma formā.

Vienlaikus pastāv iespēja, ka, izsludinot atbilstošu iepirkumu, interesi par šo pakalpojumu varētu izrādīt citi komersanti. Talsu novada teritorijā pēc ATR strādājošie komersanti šajā jomā ir identificēti izvērtējuma tabulā Nr. 2-3.

Nemot vērā to, ka nedzīvojamo telpu noma un apsaimniekošana tiek veikta kopumā par 12 pašvaldībai piederošām ēkām un ieņēmumi no to apsaimniekošanas Sabiedrībai 2020. gadā ir sasnieguši 402,9 tūkst. EUR, pastāv iespēja, ka iepirkumā, ja tāds tiktu izsludināts, pieteiktos arī uzņēmumi no Kurzemes vai Rīgas reģiona.

4.5.2. Kapliču apsaimniekošana, apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība

Apbedīšanas pakalpojumu un apbedīšanas piederumu tirdzniecības jomā Talsu novadā darbojas vairāki komersanti:

- (1) ZS “Bieļas – 1” (ir pieejama sava kapliča - “Liepu kapliča”, A. Lerha-Puškaiša ielā 29, Talsos);
- (2) SIA “Apbedīšanas birojs Atvadas”;
- (3) SIA “Kalve Kandavā”;
- (4) SIA “Nacionālais apbedīšanas dienests” (nad.lv).

Iespējams, ka šos pakalpojumus piedāvā arī pašnodarbinātās personas, bet informācija par tām nav precīzi zināma. Šie pakalpojumu sniedzēji papildus apbedīšanas pakalpojumiem nodrošina arī apbedīšanas piederumu tirdzniecību. Apbedīšanas piederumu tirdzniecību Talsu novadā papildus nodrošina 1 individuālais komersants – “Viktorija-S” (veikals – Kr. Valdemāra iela 22).

4.5.3. Dažādi citi sniegtie pakalpojumi

Tirgus dalībnieku skaits ir vērtēts, balstoties uz publiski pieejamo datu analīzi par komersantiem, kas sniedz līdzīgus pakalpojumus kā Sabiedrība un ir reģistrēti un

⁵ Skaits balstīts uz SIA “Talsu ūdens” klientu datu bāzes datiem. Lai arī tajā, lielākoties, ir norādīts dzīvokļu skaits katrā atsevišķajā daudzdzīvokļu ēkā, kuru apsaimnieko apsaimniekotāji, atsevišķām ēkām šādi dati var nebūt pilnībā precīzi. Tomēr tā ir pavisam neliela daļa no ēkām un to ietekme uz kopējo skaitu noteikti ir mazāka par 0,5%.

darbojas Talsu, Dundagas, Rojas vai Mērsraga novados (Talsu novada teritorija pēc ATR).

Zemāk esošā tabula Nr. 2-4 atspoguļo veiktās analīzes rezultātus. Tabulas pēdējā rindā ir norādīti komersanti, kuru primārais darbības veids ir 41.20 "Dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība". Šie komersanti, visdrīzāk, principiāli spēj nodrošināt visu to pakalpojumu sniegšanu, kas ir norādīti grupā ar kodiem 43, kā arī 16.23, tāpēc, vērtējot iespējamo Sabiedrības tirgus daļu, balsoties uz kvalitatīviem apsvērumiem, tiks ņemti vērā arī šo komersantu dati.

Jāuzsver, ka daļa no tabulas Nr. 2-4 identificētajiem komersantiem ir sīkie (mikro) uzņēmumi, un ir maz ticams, ka būtu spējīgi/griboši piedalīties iespējamajos Talsu novada iepirkumos.

Tabula IV-5 Talsu novadā (pēc ATR) strādājošo komersantu analīze dažādos pakalpojumu sektoros

NACE kods	Darbības veids pēc NACE	Strādājošo komersantu skaits Talsu, Dundagas, Rojas un Mērsraga novados kopā	Šo komersantu apgrozījums 2019. gadā, EUR	Tirgus dalībnieks ar būtiskāko tirgus daļu
16.23	namdaru un galdniecības izstrādājumu ražošana	21	524 413	SIA "Delkors"
43.21	elektroinstalācijas ierīkošana	11	3 274 095	SIA "Talsu spriegums"
43.22	cauruļvadu, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana	6	2 562 217	SIA "San B"
43.29	citu inženiersistēmu montāža	4	72 507	
43.31	apmetēju darbi	3	430 730	SIA "Erteks"
43.32	galdnieku darbi	10	540 540	SIA "MS Building", SIA "Kesa"
43.33	grīdas un sienu apdare	19	1 112 651	SIA "EG Būve"
43.34	krāsotāju un stiklinieku darbi	0	0	
43.91	jumta seguma uzklāšana	7	1 108 233	SIA "AG"

NACE kods	Darbības veids pēc NACE	Strādājošo komersantu skaits Talsu, Dundagas, Rojas un Mērsraga novados kopā	Šo komersantu apgrozījums 2019. gadā, EUR	Tirgus dalībnieks ar būtiskāko tirgus daļu
				Pamats"
81.10	ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības	6	784 712	
81.21	vispārēja ēku tīrīšana	3	70 261	
81.22	citas ēku un ražošanas objektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības	1	0	
81.29	cita veida tīrīšanas darbības	4	62 379	
81.30	ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības	12	451 634	SIA "Janvāri"
41.20	dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība	54	22 108 959	SIA "CVS", SIA "Ductus", SIA "BauArt", SIA "Pretpils", SIA "Stats", SIA "A Celtne"

Datu avots: lursoft.lv

Atsevišķos pakalpojumu veidos pakalpojumus var sniegt arī komersanti, kas ir reģistrēti ārpus Talsu novada un tiem novadiem, kas iekļausies Talsu novadā pēc ATR pabeigšanas. Ietvju uzturēšanā Talsu novada pašvaldības iepirkumos regulāri startē SIA "Hagberg", bet zāles pļaušanas iepirkumā 2020. gadā tika saņemti 9 dažādu pretendentu piedāvājumi.

Īpaši jāuzsver, ka novados, kas Talsu novadā iekļausies pēc ATR (Dundagas, Mērsraga un Rojas novadi), ir vērojama ļoti zema dažādu pakalpojumu sniedzēju koncentrācija. Tas varētu liecināt par to, ka šajos novados būtiskā daļā no pakalpojumiem varētu pastāvēt tirgus nepilnība.

4.6. Sabiedrības orientējošā tirgus daļa un ietekme uz tirgu sadalījumu pa pakalpojumu veidiem

4.6.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.6.1.1. *Daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana*

Sabiedrība uz 2021. gada 1. martu apsaimniekoja 270 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (111 gab. – Talsos; 159 gab. – Talsu novadā), ar kopējo dzīvokļu skaitu 4506⁶. SIA “ADAX 2” uz 2021. gada 1. martu apsaimniekoja 27 daudzdzīvokļu ēkas visā Talsu novadā, kurās kopā ir 763 dzīvokļi.

Tirgus daļas pakalpojumu sniedzējiem pēdējos gados ir bijušas relatīvi stabilas. Uz 2019. gada 1. septembri Sabiedrība apsaimniekoja 279 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās atradās 4574 dzīvokļi (līdz ar to, laika posmā līdz 2021. gada martam apsaimniekoto dzīvokļu skaits ir samazinājies par 1,5%). Savukārt, SIA “ADAX 2” apsaimniekoto ēku skaits 2019. gada 1. septembrī bija 25. Tādējādi, laika posmā no 2019. gada 1. septembra līdz 2021. gada 1. martam 7 daudzdzīvokļu ēku iedzīvotāji ir atteikušies no apsaimniekošanas pakalpojumu saņemšanas no komersantiem un ēkas apsaimniekošanu veic saviem spēkiem. Vairākus simtus daudzdzīvokļu ēkas (lielākoties tās ir dažu dzīvokļu ēkas) apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku biedrības, kooperatīvās saimniecības vai arī ēku īpašnieki – gan fiziskās, gan juridiskās personas. Kopējais triju vai vairāk dzīvokļu ēku skaits visā Talsu novadā kopumā sasniedz 727 ēkas⁷, t.i., komersanti sniedz pakalpojumus nedaudz vairāk kā 40% no ēkām, kurās ir 3 vai vairāk dzīvokļi.

Sabiedrības tirgus daļa tajā tirgus segmentā, kur pakalpojumus nodrošina komercsabiedrības, uz 2021. gada 1. martu sastādīja 85,5%.

4.6.1.2. *Pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana*

Saskaņā ar Deleģēšanas līgumu, Sabiedrība ir vienīgais tirgus dalībnieks, kas nodrošina Pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu nomu un apsaimniekošanu.

4.6.1.3. *Pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās*

Sabiedrības orientējošā tirgus daļa un ietekme uz tirgu sadalījumu pa pakalpojumu veidiem ir norādīta izvērtējuma sadaļā Nr. 3.2.3. Zemāk esošais pakalpojums “Ūdens patēriņa mērītāju nomaiņa” kā pakalpojums primāri attiecas uz daudzdzīvokļu ēkām. Tāpēc tas ir norādīts šajā izvērtējuma sadaļā.

Ūdens patēriņa mērītāju maiņa

Sabiedrība laika posmā pirms 2020. gada⁸ uzstādīja vai nomainīja vidēji aptuveni 200 ūdens patēriņa mērītājus daudzdzīvokļu ēku pašvaldībai piederošu dzīvokļos. Kopējais ūdens patēriņa mērītāju skaits Talsu novada dzīvokļos, kuri ir regulāri 4

⁶ Šajā skaitā ietilpst arī Talsu novada pašvaldībai piederoši dzīvokļi.

⁷ Datu avots: Talsu novada pašvaldības mājokļu politikas vadlīnijas 2020. – 2022. gadam

⁸ 2020. gada dati objektīvi izmantot nav iespējams, tā kā dēļ COVID-19 pandēmijas ūdens patēriņa mērītāju nomaiņas process ir bijis apgrūtināts vai pat neiespējams. SIA “Talsu ūdens” ir pagarinājusi 2020. gadā nenomainīto ūdens patēriņa mērītāju derīguma termiņus līdz brīdim, kad nomaiņa būs iespējama.

gados nomaināmi vai verificējami, sastāda aptuveni 6,17 tūkstošus⁹ jeb aptuveni 1,54 tūkstošus gadā.

Tādējādi, pieņemot, ka Sabiedrība vidēji gadā nomaina 192¹⁰ ūdens patēriņa mērītājus, tuvināti var novērtēt, ka Sabiedrības tirgus daļa šajā pakalpojumu segmentā sastāda aptuveni 12,5%.

4.6.2. nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.6.2.1. Nedzīvojamo telpu noma

Saskaņā ar Deleģēšanas līgumu Sabiedrība ir vienīgais tirgus dalībnieks, kas nodrošina pašvaldības īpašumā esošo nedzīvojamo telpu nomu un apsaimniekošanu.

4.6.2.2. Kapliču apsaimniekošana, apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība

Visi apbedīšanas biroji savus pakalpojumus sniedz plašākā teritorijā nevis tikai Talsu novadā – to interneta vietnēs ir norādīts, ka pakalpojums ir pieejams arī Dundagas, Kandavas, Kuldīgas, Mērsraga, Skrundas un Rojas novados.

Zemāk esošā tabula Nr. 3-1, balstoties uz publiski pieejamo informāciju, atspoguļo galvenos rādītājus par šiem komersantiem.

Tabula IV-6 Apbedīšanas pakalpojumu un apbedīšanas piederumu tirdzniecības jomā strādājošie komersanti

	Nosaukums	Apgrozījums (EUR)	Piezīmes
	2	3	4
	Bieļas 1 (ir sava un pašu apsaimniekota Liepu kapliča)	56 774 (2020)	Norādītais apgrozījums ir tikai apbedīšanas pakalpojumi (izslēgta pārējā darbība). Apbedīšanas pakalpojumus sniedz arī kaimiņu novados.
	Apbedīšanas birojs Atvadas	n/d	Uzņēmums dibināts tikai 2020. gadā. Gada pārskats uz 2021. gada 4. martu nav iesniegts. Atbilstoši atsauksmēm internetā, ir iespējams secināt, ka aktīvi veic savu darbību.
	Kalve Kandavā	104 899 (2019)	Darbību veic primāri Kandavas novadā. Pakalpojumi tiek sniegti arī Talsu, Skrundas un Kuldīgas novados.
	Nacionālais apbedīšanas dienests	43 541	Darbību veic visā Latvijā. Adrese novadā - Stūrīši 11, Laidzes pagasts. Nav zināma darbības daļa Talsu novadā.
	Viktorija-S	n/d	Likumdošanas prasības IK ar zemu apgrozījumu neliek atklāt informāciju

⁹ Skaitis balstīts uz SIA "Talsu ūdens" klientu datu bāzes datiem. Lai arī tajā, lielākoties, ir norādīts dzīvokļu skaits katrā atsevišķajā daudzdzīvokļu ēkā, kuru apsaimnieko apsaimniekotāji, atsevišķām ēkām šādi dati nav pieejami. Tomēr tā ir pavisam neliela daļa no ēkām un to ietekme uz kopējo skaitu noteikti ir mazāka par 1%.

¹⁰ ¼ daļa no pašvaldībai piederošo dzīvokļu skaita, kurus apsaimnieko SIA "Talsu namsaimnieks".

	Nosaukums	Apgrozījums (EUR)	Piezīmes
	2	3	4
			publiski.
	SIA „Talsu namsaimnieks”	12 860 (2020)	Visi ieņēmumi, kas saistās ar apbedīšanas pakalpojumu sniegšanu un apbedīšanas piederumu tirdzniecību.

Datu avots: lursoft.lv

Vērtējot tirgus daļu, nav iespējams izslēgt iespēju, ka daļa no tirgus eksistē t.s. *pelēkā ekonomikas* zonā. Tāpat nav zināms cik liels apgrozījums ir atsevišķiem komersantiem, kā arī nav zināms to pakalpojumu apjoms apbedīšanas pakalpojumu tirgū atsevišķi tikai Talsu novadā.

Tādējādi, Sabiedrības tirgus daļu ir iespējams novērtēt ļoti aptuveni un tā, piemērojot dažādus kvalitatīvus pieņēmumus, visticamāk, ka ir 11 līdz 18% robežās no kopējā apjoma, kurus nodrošina komersanti.

Šeit gan jāņem vērā, ka aprēķinā ir iekļauti pakalpojumi, kas ir saistīti ar to personu apbedīšanu, kuriem nav tuvinieku (Sociālās aprūpes centru klienti). Šajā pakalpojumu segmentā Sabiedrības tirgus daļa līdz šim ir bijusi 100%. Situācija ir mainījies pēc iepirkuma procedūras “Talsu novada bezpiederīgo mirušo apbedīšanas pakalpojuma sniegšanu un kapavieta labiekārtošana (TNPz 2021/9)” noslēgšanās, kur 2021. gada 15. martā ar atbilstošu lēmumu tiesības sniegt šos pakalpojumus Talsu novada pašvaldībai ir piešķirtas SIA “Nacionālais apbedīšanas dienests”.

4.6.2.3. Dažādi citi sniegtie pakalpojumi

Šajā sadaļā apskatītie pakalpojumi un to tirgus daļas ir novērtētas tikai par to pakalpojumu daļu, kas ir sniegta ārpus īpašumu apsaimniekošanas procesa, kur to nodrošināšana ir uzskatāma par daļu no pilna cikla apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas.

Dati par šo pakalpojumu tirgu Talsu novadā, t.sk. informācija par pasūtījumu apjomiem, tirgus dalībniekiem un to veikto darbu specifiku, ir ļoti limitēti un to interpretācijā pastāv ļoti augsta kļūdas varbūtība. Tāpēc tirgus daļa ir novērtēta, balstoties arī uz kvalitatīviem pieņēmumiem, un tā ir noteikta plašā amplitūdā, kas varētu ticami parādīt Sabiedrības tirgus daļu šajos nišas pakalpojumos.

Kā atsevišķs nišas pakalpojums ir jāuzsver visu Sabiedrības pakalpojumu pieejamība diennakts režīmā, kas Pašvaldībai ir ļoti svarīgi dažādu avāriju situāciju novēršanas kontekstā. Šādu situāciju apmēru un specifiku nav iespējams savlaicīgi prognozēt, taču Sabiedrības pieejamie materiāli – tehniskie un cilvēku resursi parasti ir pietiekami, lai vismaz nekavējoties novērstu avārijas situāciju un limitētu tās radītās plašākās sekas. Saskaņā ar pēdējo gadu apkopoto pieredzi visbiežāk šādi pakalpojumi ir bijuši nepieciešami elektriķa un santehniķa pakalpojumi.

Elektriķu pakalpojumi

Sabiedrības kopējais sniegto pakalpojumu apjoms 2020. gadā ir pārsniedzis 5 tūkst. EUR bez PVN.

Ņemot vērā to, ka Talsu topošajā teritorijā (pēc ATR):

- (1) ir reģistrēti 11 komersanti, kas specializējas šo pakalpojumu sniegšanā un to apgrozījums 2019. gadā ir pārsniedzis 3,2 milj. EUR;
- (2) ir reģistrēti 54 komersanti, kas sniedz būvniecības pakalpojumus (un nereti tiem ir pieejami savi elektriķi);
- (3) darbojas elektriķi – pašnodarbinātie, kas nereti strādā kā būvuzņēmēju apakšuzņēmēji, un piedāvā arī pakalpojumus individuāli (2021. gada 22. martā publiski sludinājumu portālos bija reģistrēti 3 atbilstoši sludinājumi),

var secināt, ka Sabiedrības tirgus daļa šo pakalpojumu segmentā (ārpus namu apsaimniekošanas pilna cikla pakalpojumiem) ir neliela un, visdrīzāk, ka nepārsniedz 1 līdz 5% no kopējā tirgus apjoma.

Santehnika pakalpojumi

Sabiedrības kopējais sniegto santehniķu pakalpojumu apjoms 2020. gadā ir pārsniedzis 1,5 tūkst. EUR bez PVN.

Ņemot vērā to, ka Talsu topošajā teritorijā (pēc ATR):

- (1) ir reģistrēti 10 komersanti, kas specializējas šo pakalpojumu sniegšanā vai vismaz nodrošina tuvināti līdzīgu pakalpojumu sniegšanu, un to apgrozījums 2019. gadā ir pārsniedzis 2,6 milj. EUR (tiesa, lielākā daļa darbu ir saistīti ar ārējo komunikāciju remontu / izbūvi);
- (2) ir reģistrēti 54 komersanti, kas sniedz būvniecības pakalpojumus (un nereti tiem ir pieejami savi santehniķi);
- (3) darbojas santehniķi – pašnodarbinātie, kas nereti strādā kā būvuzņēmēju apakšuzņēmēji, un piedāvā arī pakalpojumus individuāli (2021. gada 22. martā publiski sludinājumu portālos bija reģistrēti 2 atbilstoši sludinājumi),

var secināt, ka Sabiedrības tirgus daļa šo pakalpojumu segmentā (ārpus namu apsaimniekošanas pilna cikla pakalpojumiem) ir niecīga un, visdrīzāk, ka nepārsniedz 1% no kopējā tirgus apjoma.

Zāliena pļaušana

Kopējais zāles pļaušanas apjoms, kuru 2020. gadā ir nodrošinājusi Sabiedrība, ir sasniedzis aptuveni 115 ha Talsu pilsētā. Tā ir būtiska daļa (vismaz 40% līdz 45%) no kopējās teritorijas, kas principiāli ir jāpļauj Talsu pilsētā. Būtisku daļu pļauj paši īpašnieki – privāto zemju īpašnieki. Daļēji pļaušana tiek kontraktēta trešajām personām.

Jāuzsver, ka Pašvaldības pēdējā iepirkumā “Zālāju pļaušana Talsu pilsētā 2020. gadā” kopumā bija pieteikušies 9 komersanti, kas spēj nodrošināt šī pakalpojuma sniegšanu visai Talsu pilsētai.

Ņemot vērā augstāk izteiktos apsvērumus, var secināt, ka Sabiedrībai tirgū ir dominējošas pozīcijas (iespējams, ka virs 70% no tā apjoma, kas tiek nodots komersantiem). Vienlaikus, gan tās itin viegli var mainīties, ja zāles pļaušanas pakalpojumus pašvaldībai nodrošinātu cits pakalpojumu sniedzējs.

Telpu sanitārā uzkopšana

Sabiedrības kopējais telpu sanitārās uzkopšanas ieņēmumu apjoms 2020. gadā ir sasniedzis gandrīz 136 tūkst. EUR bez PVN, no kuriem vairāk kā 99% no pakalpojumiem ir nodrošināti Pašvaldībai.

Talsu novadā ir reģistrēti vismaz 10 komersanti, kuri nodrošina līdzīga spektra pakalpojumus (NACE kodi 81.10, 81.21., 81.22 un 81.29). Kopējais to apgrozījums ir sasniedzis vairāk kā 900 tūkst. EUR un, visdrīzāk, ka visi pakalpojumi ir sniegti privātajam sektoram.

Precīzs kopējais tirgus pasūtījumu apjoms nav zināms, tā kā būtisku lomu Talsu novadā spēlē arī komersanti, kas piedāvā līdzīgus pakalpojumus, taču ir reģistrēti ārpus Rīgas – piemēram, SIA “Marix”, SIA “Fresh MM”, SIA “Hagberg”, SIA “Marivo” u.c..

Ņemot vērā augstāk izteiktos apsvērumus, var secināt, ka Sabiedrības tirgus daļa naudas izteiksmē ir relatīvi neliela un Talsu novadā varētu sasniegt 8% līdz 15%.

Dažādi remontdarbi un palīgdarbi

Dažādus remontdarbus (apmetēju darbi, krāsošana, stiklošana, grīdas un sienu apdare, jumta segumu uzklāšana un remonts, namdaru darbi) un palīgdarbus nodrošina ievērojams skaits Talsu novadā reģistrēto komersantu. Kopējais šādu komersantu skaits sasniedz aptuveni 30 līdz 50 (daļai komersantu nav zināma precīza darbība (informācija nav pieejama publiski)).

Šādu Sabiedrības sniegto pakalpojumu apjoms (ārpus tiem pakalpojumiem, kas ir sniegti nodrošinot pilnvērtīgu daudzdzīvokļu ēku un nedzīvojamo telpu apsaimniekošanu) 2020. gadā ir sasniedzis gandrīz 73 tūkst. EUR.

Precīzs tirgus apjoms, ņemot vērā to, ka tirgus dalībnieku skaits ir liels, tie daļēji strādā arī ārpus Talsu novada, bet Talsu novadā strādā komersanti, kas ir reģistrēti citur, nav zināms. Var tikai ļoti aptuveni aplēst, ka šādu pakalpojumu tirgus ir vismaz 3 miljonu EUR apmērā gadā. Līdz ar to, Sabiedrības tirgus daļa šajos pakalposmos nepārsniedz 2 līdz 5%.

4.7. SIA “Talsu namsaimnieks” sniegto pakalpojuma pieprasījuma un piedāvājuma līdzsvars

4.7.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.7.1.1. Daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana

Pie esošās tirgus situācijas daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas sektora pieprasījums un piedāvājums atrodas līdzsvarā. Klientiem – daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašniekiem pastāv iespēja izvēlēties vairākas apsaimniekošanas alternatīvas: ir iespējams izvēlēties vienu no esošajiem ēku apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem, ir iespējams dibināt biedrību vai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību vai arī apsaimniekot ēku ar pašu iedzīvotāju spēkiem. Novadā pastāv un darbojas visi minētie daudzdzīvokļu ēku pārvaldības veidi.

Sabiedrība uz 2021. gada 1. martu apsaimniekoja 270 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (111 Talsos; 159 ārpus Talsu pilsētas) ar kopējo platību vairāk nekā 215 tūkst. m² un tā tirgus daļa sasniedz 85,5%.

Tas nozīmē, ka Sabiedrība, pārtraucot sniegt pakalpojumus, veidosies būtisks pakalpojumu pieprasījuma pārpalikums un Talsu novada iedzīvotāji vismaz kādu laiku nespēs saņemt apsaimniekošanas pakalpojumus. Tādējādi, ir skaidri secināms, ka pastāv tirgus nepilnība – brīvais tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas jomā Talsu novadā.

Gadījumā, ja Sabiedrība pārtrauktu sniegt pakalpojumus ir sagaidāms šāds attīstības scenārijs:

- (1) iedzīvotāji pārtrauks saņemt ēku apsaimniekošanas pakalpojumus, kas var izraisīt virkni nepatīkamas īstermiņa un vidēja termiņa gan finansiāla, gan funkcionāla, gan ēku ilgtspējības rakstura sekas;
- (2) privātais pakalpojumu sniedzējs SIA “ADAX 2”, iespējams, centīsies nekavējoties pārņemt to daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanu, kuras varētu tikt uzskatītas par *rentablām*, t.i. tādas ēkas, kurās ir maksātspējīgākie iedzīvotāji un/vai ēkas ir labā tehniskā stāvoklī. Vienlaikus, visdrīzāk, ka notiktu masveida personāla aizplūšana no Sabiedrības uz SIA “ADAX 2”. Uz noteiktu laiku varētu veidoties monopolistiska situācija. Daļa iedzīvotāju varētu izvēlēties dibināt biedrības vai kooperatīvus;
- (3) pastāv iespēja, ka Talsu daudzdzīvokļu ēku tirgū veidotos jauni tirgus dalībnieki vai arī tirgū ienāktu jauni dalībnieki no blakus novadiem vai Rīgas reģiona. Lai arī nav iespējams precīzi prognozēt kāda būtu reālā tirgus reakcija, ir diezgan maz ticams, ka šāda reakcija būtu ļoti ātra. Savukārt, novēlota reakcija varētu nesekot, tā kā *rentablākās* ēkas, jau, visdrīzāk, ka būtu izvēlējušās esošo apsaimniekotāju vai dibinājušas savu biedrību.

Tādējādi, jāsecina, ka pastāv tirgus nepilnība un Sabiedrībai ir jāturpina daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana, vienlaicīgi neliekot nekādus šķēršļus privāto namu apsaimniekotāju attīstībai un ienākšanai Talsu novada tirgū.

4.7.1.2. Pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana

Pašvaldībai piederošo dzīvokļu nomas un apsaimniekošanas pakalpojums ar Deleģēšanas līguma punktu 1.2. ir nodots Sabiedrībai un kamēr vien spēkā ir šis līgums, citām kapitālsabiedrībām nav pat teorētisku iespēju apsaimniekot pašvaldības dzīvokļus.

Lai arī ir pamatota argumentācija (skat. izvērtējuma sadaļu 4.9. “Barjeras ienākšanai un darbībai tirgū”), ka šajā tirgus segmentā Talsu novadā varētu būt vērojama tirgus nepilnība, to nav iespējams konstatēt, kamēr vien pašvaldība šo pakalpojumu nav piedāvājusi atklātā konkursā jebkuram potenciālajam tirgus dalībniekam.

Iespējams, ka ekonomiski pamatoti būtu slēgt nediskriminējošu deleģēšanas līgumu (līgumu noteikumi vienādi visiem apsaimniekotājiem) ar jebkuru daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēju par tiem Talsu novada pašvaldībai

piederošajiem dzīvokļiem, kas atrodas konkrētā apsaimniekotāja apsaimniekojamajās daudzdzīvokļu ēkās.

4.7.1.3. Pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās

Sabiedrības pārējo pakalpojumu pieprasījuma un piedāvājuma līdzsvars ir norādīta izvērtējuma sadaļā 4.4.3. Pakalpojums “Ūdens patēriņa mērītāju nomaina” kā pakalpojums primāri attiecas uz daudzdzīvokļu ēkām, tāpēc tas ir norādīts šajā izvērtējuma sadaļā.

Ūdens patēriņa mērītāju maiņa

Sabiedrības tirgus daļa šajā pakalpojumu segmentā sastāda aptuveni 12,5%. Analizējot tirgus situāciju un nosakot tirgus nepilnību, ir jāņem vērā, ka SIA “Talsu ūdens” nomaina aptuveni 73% no Talsu novada dzīvokļos esošajiem ūdens patēriņa mērītājiem. Tas nozīmē, ka pašvaldībai piederošo kapitālsabiedrību tirgus daļa kumulatīvi sastāda aptuveni 85,5%.

Gadījumā, ja Sabiedrība pārtrauktu sniegt šo pakalpojumu, visdrīzāk, ka klienti nesajustu būtiskas neērtības – pakalpojumu varētu sniegt atlikušie tirgus dalībnieki – SIA “Talsu ūdens”, SIA “Lerad” vai atsevišķas pašnodarbinātās personas.

Analizējot tirgus nepilnību izolēti, ciktāl tas attiecas uz Sabiedrību, var konstatēt, ka tirgus nepilnība nepastāv. Taču, skatot abu Pašvaldībai piederošo kapitālsabiedrību datus kopā, var secināt, ka to kopējā tirgus daļa liecina par dominējošu stāvokli ūdens patēriņa mērītāju maiņas un verifikācijas tirgū. Līdz ar to, nekavējoties minētā pakalpojuma pārtraukšana no abu kapitālsabiedrību puses izraisītu pakalpojuma nepieejamību Talsu novada iedzīvotājiem, tā kā ir maz ticams, ka privātā sektorā strādājošie komersanti spēs savu kapacitāti īsā laikā audzēt tik strauji, lai nodrošinātu pakalpojuma pieejamību iedzīvotājiem. Šādas situācijas izveidošanās var novest arī pie vismaz īslaicīgas pakalpojumu cenu kāpuma. SIA “Talsu ūdens”, visdrīzāk, būtu spiests pagarināt ūdens patēriņa mērītāju derīguma termiņus (iespējams, pārkāpjot normatīvajos aktos noteiktos maksimālos termiņus) līdz brīdim, kamēr privātie pakalpojumu sniedzēji būs izveidojuši atbilstoši materiāli – tehnisko – cilvēku resursu bāzi, lai spētu pārņemt pakalpojumu sniegšanu Talsu novadā.

Būtiski uzsvērt, ka šī pakalpojuma sniegšanas pārtraukšana gan no SIA “Talsu namsaimnieks”, gan no SIA “Talsu ūdens” puses varētu stimulēt esošo mazo komersantu vai pašnodarbināto personu, kas sniedz šos pakalpojumus, attīstību un izaugsmi. Vienlaikus, pakalpojuma sniegšanas pārtraukšana nedrīkst būt pārlietu strauja, lai neizraisītu iepriekšējā rindkopā minētos iespējamus negatīvos efektus.

4.7.2. Nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.7.2.1. Nedzīvojamo telpu noma

Sabiedrībai ar Pašvaldību, papildus Deleģēšanas līgumam, ir noslēgti Nedzīvojamo telpu apsaimniekošanas līgumi (Nr. 9-23/380/2019, Nr. 17/7-22/45, Nr. 14/7-14/2 un Nr. 14/7-22/12), kur ir atrunāts, kas ietilpst nekustāmā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumu komplektā un kāds finansējums par to ir pieejamas Sabiedrībai. Visos

līgumos pamata tekstā vai arī tā pielikumā, tehniskajā specifikācijā, ir atrunāts kādus darbus un cik bieži Sabiedrība veic nedzīvojamajās telpās. Galvenie darbi saistās ar telpu sanitāro uzturēšanu, iekšējo inženiertehnisko tīklu uzturēšanu, remontdarbiem un darba vietu pārvietošanu. Līgumā ir atrunāts, ka neparedzētie darbi ir veicami pēc papildus vienošanās.

Nemot vērā spēkā esošos līgumus, to vai ir vērojama tirgus nepilnība nav iespējams konstatēt, kamēr vien Pašvaldība šo pakalpojumu nav piedāvājusi atklātā konkursā jebkuram potenciālajam tirgus dalībniekam.

4.7.2.2. *apsaimniekošana, apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība*

Sabiedrības ticamākā tirgus daļa šajā pakalpojumu segmentā ir aptuveni 11 līdz 18%. Šo pakalpojumu un tirdzniecības tirgus, visdrīzāk, ka ir līdzsvarā un komersantu piedāvājums daudz maz atbilst tam pieprasījumam, kuru rada sabiedrība kopumā.

Visdrīzāk, ka tirgus nepilnība neeksistē, tā kā Sabiedrības šajā jomā Talsu novadā darbojas vismaz vēl 5 citi komersanti.

Ja Sabiedrība pārtrauks apbedīšanas pakalpojumu sniegšanu un apbedīšanas piederumu tirdzniecību, visdrīzāk, ka tirgus būs spējīgs absorbēt pieprasījuma pārpalikumu. Tiesa, cilvēkiem varētu rasties zināmas neērtības gadījumā, ja ierastie apbedīšanas procesa piederumi vairs nebūs pieejami Talsu Meža kapu kapličā.

4.7.2.3. *Dažādi citi pakalpojumi*

Atbilstoši veiktajai citu dalībnieku tirgus analīzei izvērtējuma sadaļās 4.4.3. un 4.5.3. tirgū darbojas ievērojams pakalpojumu sniedzēju skaits, kuri nodrošina līdzīgus pakalpojumus kā SIA "Talsu namsaimnieks".

No veiktajām aplēsēm var secināt, ka tirgus atrodas līdzsvarā un tirgus dalībnieki savā starpā brīvi konkurē ar pakalpojumu cenām un citiem raksturlielumiem, kas ir saistīti ar konkrētā pakalpojuma nodrošināšanu.

Vienlaikus, izvērtējuma sagatavošanas ietvaros ir vērtēta arī privāto tirgus dalībnieku aktivitāte sludinājumu tirgū. Ievērojams skaits sludinājumu varētu netieši liecināt par piedāvājuma puses būtisku pārpalikumu, kas varētu netieši norādīt uz to, ka Sabiedrības darbības dažādu citu pakalpojumu tirgū, sniedzot pakalpojumus tirgus dalībniekiem, varētu kaut kādā mērā negatīvi ietekmēt pārējos tirgus dalībniekus.

Zemāk esošā tabula Nr. 4-1 satur veiktās analīzes kopsavilkumu (veikta 2021. gada 11. martā).

Tabula IV-7 Dažādu tirgus dalībnieku sludinājumu internetā apkopojums

Darbu veids	Sludinājumu skaits interneta portālos			Kopā
	ss.lv	mm.lv	zip.lv	
2	3	4	5	6
Santehniķu pakalpojumi	2	0	0	2
Apmetēju darbi	2	0	1	3
Elektriķu pakalpojumi	0	0	0	0

Darbu veids	Sludinājumu skaits interneta portālos			Kopā
	ss.lv	mm.lv	zip.lv	
2	3	4	5	6
Krāsotāju un stiklinieku darbi	4	1	1	6
Galdnieku darbi	0	0	0	0
Jumta seguma uzklāšanas un remontdarbi	1	0	0	1
Inženiersistēmu montāža	0	0	0	0
Teritoriju uzkopšana un apsaimniekošana	1	0	0	1
Telpu uzkopšana	0	0	0	0
Kopā	10	1	2	13

Datu avots: ss.lv, mm.lv, zip.lv

Saskaņā ar veikto datu apkopojumu var netieši secināt, ka tirgū nav vērojams būtisks piedāvājuma pārpalikums, tā kā sludinājumu skaits attiecībā pret atbilstošajās nozarēs reģistrēto un strādājošo komersantu skaitu (turklāt, iepriekšējās izvērtējuma sadaļās ir norādītas tikai kapitālsabiedrības nevis arī individuālie darba veicēji, kuri varētu būt ievērojams skaits) ir vērtējams kā neliels. Saskaņā ar Sabiedrības novēroto dažādu pakalpojumu pieejamību (jo sevišķi attiecībā uz nelieliem pasūtījumiem) var būt tirgū limitēta, tā kā nereti gadās situācijas, kad klienti informē Sabiedrību, ka nekur brīvā tirgū nav bijuši spējīgi piesaistīt atbilstošos speciālistus savu vajadzību nodrošināšanai.

Gadījumā, ja Sabiedrība nolemtu pārtraukt visu šo pakalpojumu sniegšanu ir sagaidāms sekojošs vistīcāmākais notikumu attīstības scenārijs:

- (1) Sabiedrība kā dzīvojamo un nedzīvojamo ēku apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs būs spiests atbrīvot no amata lielu daļu darbiniekus, kas ir saistīti ar šo dažādo pakalpojumu nodrošināšanu (santehniķi, elektriķi, namdari, sētnieki), saglabājot tikai pārvaldnieka funkciju, kuram pašam ir ierobežots tehniski materiālo un cilvēku resursu apjoms, lai nodrošinātu pilnvērtīgu īpašumu tehnisko apsaimniekošanu. Kopējais no darba atbrīvojamo darbinieku skaits varētu būt robežās no 70 līdz 75, kas veido aptuveni pusi no Sabiedrības kopējā darbinieku skaita. Šiem darbiniekiem būtu izmaksājamas atbilstošas kompensācijas. Atbrīvojot darbaspēku būtu jāveic ievērojama skaita aprīkojuma un tehnikas pārdošana un, visdrīzāk, jāveic to vērtības norakstīšana.
- (2) Sabiedrībai būtu jādibina ilgtermiņa attiecības ar virkni apakšuzņēmējiem, kas regulāri nodrošinātu visu to apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu no kuriem Sabiedrība būtu atteikusies. Lai nodrošinātu šo pakalpojumu sniegšanu, pakalpojumu sniedzējiem būs jāveic investīcijas dažāda aprīkojuma iegādē;
- (3) Ņemot vērā to, ka privātie pakalpojuma sniedzēji būs ieinteresēti nodrošināt veikto ieguldījumu atmaksāšanos, kā arī gūt peļņu, ir sagaidāms, ka kopējās Sabiedrības izmaksas, kas būtu jāpārceļ uz saviem klientiem, palielinātos. Līdz ar to iedzīvotājiem un Talsu novada pašvaldībai varētu nedaudz tikt paaugstināta apsaimniekošanas maksas;

- (4) Pieaugtu riski, kas ir saistīti ar apsaimniekošanas kvalitātes pasliktināšanos. Esošajā situācijā visi resursi nekavējoties ir pieejami Sabiedrībai, kamēr atsakoties no šo pakalpojumu sniegšanas un zaudējot savus materiāli – tehnisko un cilvēku resursus, pastāv iespēja, ka nebūs iespējams nodrošināt pastāvīgi augstu klientu apkalpošanas kvalitāti (piemēram, ieilgst dažādu inženiertehnisko avāriju novēršana brīvdienās, svētku dienās vai nakts laikā);
- (5) Pašvaldība šāda scenārija gadījumā zaudētu elastīgu un ērtu instrumentu, kad dažādi apsaimniekošanas pakalpojumi var būt nepieciešami situācijās un/vai objektos, kuri nav bijuši iekļauti pašvaldības iepirkumos (t.i. samazinās rīcības elastības dažādos neplānotos gadījumos).

Tādējādi, lemjot par Sabiedrības iespējamo rīcību, nodrošinot dažādus pakalpojumus būtu jāņem vērā sekojoši apsvērumi:

- (1) Sabiedrība nodrošina daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanu, kurā, kā secināts iepriekš šajā izvērtējumā, pastāv būtiska tirgus nepilnība (vienlaikus tirgus ir konkurējošs un ienākšanai tajā nepastāv būtiskas barjeras) un Sabiedrībai ir jāturpina daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana. Atteikšanās sniegt pakalpojumus, kas nodrošina daudzdzīvokļu ēku pilna cikla apsaimniekošanu, visdrīzāk, novedīs pie pakalpojumu cenu kāpuma klientiem (un Sabiedrības kā komersanta konkurētspējas pasliktināšanos), kā arī palielinās risku, kas ir saistīts ar nepietiekami labas kvalitātes pakalpojuma sniegšanu saviem klientiem;
- (2) Ja tiek saglabāts esošais Deleģēšanas līgums starp Pašvaldību un Sabiedrību par nedzīvojamo telpu apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu, tad atteikšanās no dažādu citu pakalpojumu sniegšanas šajā ēkā var vismaz daļēji novest pie līdzīgām sekām kā minēts (1) punktā;
- (3) Pašvaldībai būtu nepieciešams veikt savlaicīgus plānošanas darbus, lai varētu veikt atbilstošus iepirkumus par pakalpojumu saņemšanu cik tālu tas attiecas uz to saņemšanu ārpus Sabiedrības apsaimniekotajiem pašvaldībai piederošiem dzīvokļiem un nedzīvojamajām telpām. Esošajā situācijā darbi Sabiedrībai nereti tiek nodoti, balstoties uz faktiskajām vajadzībām, t.i. risināmā problēma ir samilzusi un ir nepieciešams tās atrisinājums pēc iespējas ātrākā laikā;
- (4) Nodarbinātības izmaiņas Talsu novadā. Pastāv iespēja, ka pārlietu strauja pakalpojumu sniegšanas pārtraukšana var radīt papildus bezdarbu Talsu novadā, tā kā pastāv iespēja, ka daļu pakalpojumus varētu nodrošināt komersanti, kas ir reģistrēti un bāzējas ārpus Talsu novada.

Ņemot vērā visus apstākļus, kas ir identificēti šajā un iepriekšējās izvērtējuma sadaļās, optimālākā rīcība varētu būt saglabāt visus Sabiedrības pakalpojumus cik tālu tas attiecas uz apsaimniekošanā esošām dzīvojamajām un nedzīvojamajām ēkām (t.s. pašpakalpojuma daļa, lai nodrošinātu pilnvērtīgu īpašumu apsaimniekošanu), kamēr attiecībā uz šo pakalpojumu sniegšanu trešajām personām varētu būt apsverama pakāpeniska šo pakalpojumu sniegšanas pārtraukšana.

Pašvaldībai, savukārt, ir veicami būtiski uzlabojumi uzturēšanas un remontdarbu plānošanas procesos gan īstermiņā, gan ilgtermiņā. Tas ir vajadzīgs, lai principiāli būtu iespējama iepirkumu izsludināšana un būtu iespējams atteikties no esošās

prakses, kad būtisks darbu apjoms Sabiedrībai tiek nodots tikai tāpēc, ka konkrētā problēma iepriekš nav tikusi risināta, taču tai ir vajadzīgs nekavējošs risinājums (neparedzēti apstākļi).

Lai arī ir skaidrs, ka šādi neparedzētie darbi nākotnē saglabāsies un to novēršanai Sabiedrības piesaiste ar atbilstošu Deleģēšanas līgumu ir ērts rīks Pašvaldībai, ir svarīgi veikt savlaicīgu uzturēšanas un remontdarbu plānošanu, lai nepieciešamības gadījumā Pašvaldība būtu spējīga veikt iepirkumus un saņemt ekonomiski visizdevīgākos piedāvājumus, vienlaikus stimulējot uzņēmējdarbības attīstību Talsu novadā un Kurzemes reģionā kopumā.

4.8. Vertikālā integritāte

Sabiedrības vertikālās integritātes aspekti ir vērtēti sadalījumā pa pakalpojumu veidiem un ir atspoguļoti zemāk esošajā tabulā Nr. 5-1.

Tabula IV-8 SIA "Talsu namsaimnieks" sniegto pakalpojumu vertikālās integritātes novērtējums

Nr.	Pakalpojums	Vertikālās integritātes pazīmes un to apraksts
1	2	3
1.1.	Daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošana	Sabiedrība kā daudzdzīvokļu namu un Pašvaldībai piederošo dzīvokļu apsaimniekotājs regulāri informē savus klientus par nepieciešamajiem darbiem īpašumos.
1.2.	Talsu novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana	Klienti pieņem lēmumu par darbiem, balstoties uz informāciju, kas tiek saņemta no Sabiedrības. Pašvaldība var pieņemt lēmumu nodot konkrētu darbu izpildi Sabiedrībai, balstoties uz savstarpēji noslēgto Deleģēšanas līgumu un citiem pakalpojumu līgumiem, kas izriet no Deleģēšanas līguma.
1.3.	Pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās	Pārējie klienti darbus nodod SIA "Talsu namsaimnieks" brīvā tirgus apstākļos, t.i. namu iedzīvotāji nereti veic Sabiedrības piedāvāto darbu izmaksu salīdzinājumu ar citiem pakalpojumu sniedzējiem un nereti izvēlās citus dažādu remontdarbu sniedzējus.
2.1.	Nedzīvojamo telpu noma	Sabiedrība kā nedzīvojamo ēku un citas infrastruktūras apsaimniekotājs regulāri informē Pašvaldību par nepieciešamajiem darbiem. Talsu novada pašvaldība pieņem lēmumu par darbiem, balstoties uz informāciju, kas tiek saņemta no Sabiedrības. Talsu novada pašvaldība var pieņemt lēmumu nodot konkrētu darbu izpildi SIA "Talsu namsaimnieks", balstoties uz savstarpēji noslēgto Deleģēšanas līgumu un citiem pakalpojumu līgumiem, kas izriet no Deleģēšanas līguma.
2.2.	Nedzīvojamo telpu (t.sk. kapliču un stadionu) apsaimniekošana	
2.3.	Dažādi citi sniegtie pakalpojumi nedzīvojamo ēku un īpašumu apsaimniekošanas kontekstā	
3.1	Dažādi citi sniegtie	Sniegtie pakalpojumi nesatur vertikālās integritātes

Nr.	Pakalpojums	Vertikālās integritātes pazīmes un to apraksts
1	2	3
	pakalpojumi trešajām personām	pazīmes. SIA "Talsu namsaimnieks" darbojas brīva tirgus apstākļos, kur nekādā veidā nepiedalās nepieciešamo darbu un/vai pakalpojumu identifikācijā vai plānošanā.
3.2.	Apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība	
4.	Siltumapgādes pakalpojumi	Sniegtie pakalpojumi nesatur vertikālās integritātes pazīmes. Sabiedrība sniedz pakalpojumu atbilstoši noslēgtajam Deleģēšanas līgumam.

Balstoties uz tabulā Nr. 5.1. veikto apkopojumu, jāsecina, ka ir priekšnoteikumu kopums SIA "Talsu namsaimnieks" apsaimniekotajos īpašumos, lai SIA "Talsu namsaimnieks" gan ietekmētu klientus pieņemt noteiktus lēmumus, kas ir saistīti ar šo īpašumu apsaimniekošanu, gan pretendētu arī uz šo darbu izpildi. Tomēr vienlaikus šī vertikālās integrācijas saite nav ļoti spēcīga, tā kā klienti nereti veic cenu aptaujas (t.sk. Talsu novada pašvaldība veic cenu aptaujas cenu līmeņa noskaidrošanai), lai izvēlētos saimnieciski visizdevīgāko piegādātāju.

Tādējādi, nav iespējams secināt, ka SIA "Talsu namsaimnieks" pastāvīgi un būtiski būtu uzskatāms kā šo vertikālās integritātes priekšnoteikumu izmantotājs un, līdz ar to, ekonomisko labumu ieguvējs.

4.9. Barjeras ienākšanai un darbībai tirgū

4.9.1. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.9.1.1. Daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana

Barjeras ienākšanai daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas tirgū ir relatīvi nelielas:

- (1) Komersantam jābūt reģistrētam BIS Dzīvojamo ēku pārvaldnieku reģistrā;
- (2) Komersantam ir jābūt atbilstoši materiāli – tehniskajai un cilvēkresursu bāzei. Kopējie pašu kapitāla ieguldījumi ir nepieciešami vismaz 50 līdz 100 tūkst. EUR apmērā¹¹, lai nodrošinātu pakalpojuma sniegšanu.

Galvenā barjera ir tirgū esošā salīdzinoši zemā nozares rentabilitāte un iedzīvotāju nepietiekamā maksātspēja un vēlme maksāt. Sabiedrības pašu kapitāla rentabilitāte 2019. gadā bija negatīva un sasniedza -1,3%, savukārt SIA "ADAX 2" +5,4%.

Publiski pieejamo datu analīze par lielāko daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas tirgu Rīgas reģionā¹² liecina, ka vidēji svērtā pašu kapitāla rentabilitāte 2019. gadā Rīgas reģionā ir bijusi negatīva un sasniegusi -0,6%. Publiski pieejamo datu analīze

¹¹ Aplēse balstīta uz publiski pieejamo (lursoft.lv) finanšu gadu pārskatu izpēti par daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem.

¹² Dati par SIA 24PM, SIA Arco property management, SIA BalEst, SIA BREM namu pārvaldīšana, SIA Cleanhouse, SIA CS Apkope, SIA Hausmaster, SIA House manager, SIA Īpašnieku sabiedrība, SIA Lāču nami, SIA Latvijas namsaimnieks, SIA M.J. Saimnieks, SIA Modulis 1, SIA Nekustāmā īpašuma pārvalde, SIA NĪA Nami, SIA NIRA Fonds apsaimniekošana, SIA ORDO Property management, SIA RB Nami, SIA Rīgas namu apsaimniekotājs, SIA Rīgas namu pārvaldnieks, SIA Selectum home, SIA Tehhe, SIA Vestabalt, SIA Votum+

gan liecina, ka Rīgas reģionā strādājošie apsaimniekotāji neizrāda interesi par paplašināšanos Latvijas reģionos.

Latvijas reģionos esošie daudzdzīvokļu namu privātie apsaimniekotāji (parasti – papildus kapitālsabiedrībai, kas 100% apmērā pieder vietējai pašvaldībai) parasti ir komersanti ar vietējā kapitāla izcelsmi. Tādējādi, ja Talsu novadā privātie komersanti neveido jaunus apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējus, ir maz ticams, ka tirgus dalībnieku skaits tuvākajos gados palielināsies.

4.9.1.2. Pašvaldībai piederošo dzīvokļu apsaimniekošana

Šī funkcija ar Deleģēšanas līguma punktu 1.2. ir nodota Sabiedrībai un kamēr vien spēkā ir šis līgumst, citām kapitālsabiedrībām nav pat teorētisku iespēju apsaimniekot pašvaldības dzīvokļus.

Vienlaikus arī dzīvokļu apsaimniekošanas kā atsevišķa pakalpojuma izsolīšana varētu būt pietiekami sarežģīta, tā kā pastāv sekojošas dabiskās tirgus barjeras:

- (1) Katrā atsevišķā daudzdzīvokļu ēkā var būt viens vai daži šādi dzīvokļi un to apsaimniekošana, nesniedzot kopējos daudzdzīvokļu ēkas apsaimniekošanas pakalpojumus, visdrīzāk, ka nav ekonomiski pamatota;
- (2) Pašvaldības noteiktā dzīvokļi īres maksa ir zema. Dzīvokļu īrnieki ir ieinteresēti saņemt iespējami mazāku apsaimniekošanas maksu. Dzīvokļu īrniekiem, lielākoties, ir zema maksātspēja. Peļņas gūšanas iespējas, sniedzot šo pakalpojumu, ir ļoti niecīgas. Esošajā situācijā SIA “Talsu namsaimnieks” šī pakalpojuma nodrošināšana nav rentabla, kamēr zaudējumu kompensācijas no pašvaldības netiek saņemtas.

4.9.2. Nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.9.2.1. Nedzīvojamo telpu apsaimniekošana un noma

Barjeras ienākšanai daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas tirgū ir relatīvi nelielas - komersantam ir jābūt atbilstoši materiāli – tehniskajai un cilvēkresursu bāzei. Kopējie pašu kapitāla ieguldījumi ir nepieciešami vismaz 50 līdz 100 tūkst. EUR apmērā.

Esošajā situācijā šī funkcija ar Deleģēšanas līgumu ir nodota SIA “Talsu namsaimnieks”. Kamēr vien spēkā ir šis līgums, citām kapitālsabiedrībām nav pat teorētisku iespēju apsaimniekot pašvaldībai piederošās nedzīvojamās telpas un citus īpašumus.

4.9.2.2. Kapliču apsaimniekošana, apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība

Šo pakalpojumu tirgū nav būtisku šķēršļu, lai pakalpojumu nodrošinātu jebkurš komersants ar atbilstošu kvalifikāciju un spēju sniegt šos pakalpojumus atbilstoši tām prasībām, kas ir noteiktas normatīvajos aktos¹³.

¹³ Piemēram - Ministru kabineta 2005.gada 19.jūlija noteikumu Nr. 523 "Kārtība, kādā ieved vai izved no tās miruša cilvēka ķermeni, pārvadā, glabā, apbedī vai kremē no infekcijas slimības miruša cilvēka ķermeni un veic obligāto patoloģianatomisko izmeklēšanu diagnozes precizēšanai pēc slimnieka nāves"

Būtiskākie ieguldījumi šajā pakalpojumu nozarē saistās ar atbilstoši aprīkota katafalka iegādi, nepieciešamo apgrozāmo līdzekļu izveidi, kā arī atbilstošas un pieejamas cilvēkresursu komandas nokomplektēšanu.

Citu tirgus dalībnieku esamība Talsu novadā liecina, ka šis pakalpojumu tirgus privātajam sektoram ir finansiāli pievilcīgs.

4.9.3. Dažādi citi pakalpojumi gan daudzdzīvokļu ēkās, gan nedzīvojamajās ēkās

Šo pakalpojumu tirgū nav būtisku šķēršļu, lai pakalpojumu (santehniķa, elektriķa, telpu un ārtelpas uzkopšanas, zāles pļaušanas un ainavu veidošanas, ūdens patēriņa mērītāju nomaiņas, kā arī dažādu remontdarbu pakalpojumi) nodrošinātu jebkurš komersants ar atbilstošu kvalifikāciju un spēju sniegt šos pakalpojumus atbilstoši tām prasībām, kas ir noteiktas saistošajos normatīvajos aktos.

Atkarībā no sniedzamo pakalpojumu veida nepieciešamās investīcijas, kas ir nepieciešamas dažādu pakalpojumu nodrošināšanai var svārstīties no dažiem tūkstošiem līdz dažiem desmitiem tūkstošiem EUR. Šāds investīciju apjoms ir pietiekami nebūtisks, lai varētu tikt uzskatīts par būtisku šķērslī. Lielāko daļu no aprīkojuma ir iespējams arī iznomāt, līdz ar to, nepieciešamo investīciju apjoms var būt pavisam niecīgs.

Galvenais šķērslis varētu būt Talsu novada kā potenciālā tirgus nelielais izmērs un klientu maksātspēja un maksāt vēlme, kas, visdrīzāk, ir zemākas nekā Rīgā un Pierīgas reģionā. Zināma barjera varētu būt arī atbilstošas kvalifikācijas personāla pieejamība. Daļēji šis personāls var būt pieejams tirgus dalībniekiem gadījumā, ja tiktu nolemts, ka SIA "Talsu namsaimnieks" samazina pieejamo pakalpojumu apjomu tirgum vai vispār pārtrauc to sniegšanu. Esošajā situācijā nevar konstatēt, ka publiskas personas iesaiste komercdarbībā būtu absorbējusi kapitālu un cilvēkresursus no citiem tirgiem, tā kā šāda situācija ir pastāvējusi vēsturiski uz SIA "Talsu namsaimnieks" strādājošo skaits pēdējos gados nav audzis, tieši otrādi, laika posmā no 2016. līdz 2019. gadam SIA "Talsu namsaimnieks" vidējais strādājošo skaits ir samazinājies no 174 līdz 143 cilvēkiem.

Tāpat par zināmu barjeru ir jāuzskata iedzīvotāju iespējamie ieradumi veikt darbus, izmantojot pakalpojuma sniedzēja (piemēram, SIA "Talsu ūdens") vai apsaimniekotāja (SIA "Talsu namsaimnieks" vai SIA "ADAX 2") resursus.

4.10. Sabiedrības piemērotā cenu politika

4.10.1. Cenu politiku regulējošie iekšējie un ārējie normatīvie akti

Sabiedrības cenas siltumapgādes sektorā tiek regulētas no SPRK puses saskaņā ar padomes lēmumu Nr.1/7 "Siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifu aprēķināšanas metodika" (14.04.2010).

Cenu veidošanas principus nosaka vairāki iekšējie uzņēmuma dokumenti:

- (1) Noteikumi Nr. 20/2-14/22 par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes kalendārajam gadam maksas pakalpojumu izcenojumu noteikšanas kārtību;
- (2) Noteikumi Nr. 20/2-14/23 par netieši attiecināmo izdevumu aprēķināšanas un attiecināšanas kārtību pa saimnieciskās darbības struktūrvienībām;
- (3) Noteikumi Nr. 20/2-14/24 par attiecināmo izdevumu un pārvaldnieka atlīdzības aprēķināšanas un attiecināšanas kārtību Dzīvojamā fonda struktūrvienībai.

Pakalpojumu pašizmaksas aprēķini kopš 2021. gada tiek veikti, ņemot vērā tās prasības, kuras izvirza Talsu novada domes noteikumi “Par maksas pakalpojumu cenas noteikšanu Talsu novada pašvaldības kapitālsabiedrībās”.

Projekta tipa (tie, kuros nepieciešamas tāmes) pakalpojumiem SIA “Talsu namsaimnieks” sastāda tāmi, kurā tiek ietvertas visas ar pakalpojuma sniegšanu saistītās izmaksas, kā arī iekļauj peļņas uzcenojumu.

4.10.2. Budžeta sastādīšana un izmaksu attiecināšana

Sabiedrība ikgadējo budžetu 2020. gadam ir sagatavojusi griezumā, kurā ieņēmumi un izdevumi tiek atspoguļoti par:

- (1) Dzīvojamo ēku apsaimniekošanu un ar to saistītie pakalpojumi;
- (2) Nedzīvojamo ēku apsaimniekošanu un ar to saistītie pakalpojumi;
- (3) Siltumenerģijas ražošana un pārvade;
- (4) Administratīvie pakalpojumi.

Šāds dalījums ir loģisks, taču tam ir vairāki trūkumi, kas neļauj iegūt pilnīgu priekšstatu par katra pakalpojuma ienākumiem un izdevumiem, lai precīzi būtu iespējams identificēt katra pakalpojuma piemērotās cenu politikas adekvātumu faktiskajiem izdevumiem, tādējādi, arī identificējot iespējamās šķērssubsidēšanas procesus starp dažādiem pakalpojumiem.

Budžetēšanas un plānošanas procesā būtu nepieciešams veikt vismaz šādas izmaiņas:

- (1) Dzīvojamo ēku apsaimniekošanas un ar to saistīto pakalpojumu sektorā ieņēmumi un izdevumi būtu jāsadala pa sekojošām kategorijām:
 - a. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana;
 - b. Pašvaldībai piederošo dzīvokļu apsaimniekošana;
 - c. Dzīvojamajās ēkās sniegtie papildus pakalpojumi iedzīvotājiem, t.sk izdalot atsevišķi tos, kurus.
 - i. SIA “Talsu namsaimnieks” sniedz ar saviem materiāli – tehniskajiem un cilvēku resursiem;
 - ii. SIA “Talsu namsaimnieks” iepērk no trešajām personām (apakšuzņēmējiem);
- (2) Nedzīvojamo ēku apsaimniekošanas un ar to saistītie pakalpojumu sektorā ieņēmumi un izdevumi budžetā būtu jāsadala vismaz sekojoši:
 - a. Pašvaldībai piederošo nedzīvojamo ēku apsaimniekošana;
 - b. Sporta stadionu apsaimniekošana;
 - c. Kapu apsaimniekošana;

- d. Kapliču apsaimniekošana;
- e. Dažādi papildus pakalpojumi, kas ir sniegti Talsu novada pašvaldībai saskaņā ar Deleģēšanas līgumu;
- f. Dažādi papildus pakalpojumi, kas ir sniegti Talsu novada pašvaldībai saskaņā ar iepirkuma noteikumiem;
- g. Pārējām personām sniegtie dažādie pakalpojumi.

Iespēju robežās būtu sīkāk jādala arī ieņēmumi un izmaksas pa dažādiem pakalpojumiem.

- (3) Visās pakalpojumu jomās izmaksas būtu jāpapildina ar administratīvajām izmaksām, kas pilnībā esošajā budžetā ir atspoguļotas sadaļā _ . “Administrācijas naudas plūsma”, kurā kā vienīgie ieņēmumi ir norādīti iekasēšanas pakalpojumi. Esošajā situācijā budžeta sadaļas _ . “Dzīvojamo ēku apsaimniekošanu un ar to saistītie pakalpojumi”, _ . “Nedzīvojamo ēku apsaimniekošanu un ar to saistītie pakalpojumi” un _ . “Siltumenerģijas ražošana un pārvade” tiek atspoguļotas bez administrācijas izmaksām, tādējādi, neļaujot gūt precīzu priekšstatu par katra konkrētā sektora finansiālo ilgtspēju.

4.10.3. Dzīvojamo ēku apsaimniekošana un ar to saistītie pakalpojumi

4.10.3.1. *Daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošana un papildus pakalpojumi*

SIA “Talsu namsaimnieks” kā apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs ar katru ēku vienojas atsevišķi par apsaimniekošanas maksu, vienlaikus vienojoties par sniedzamo pakalpojumu klāstu.

Papildus pakalpojumi daudzdzīvokļu namu iedzīvotājiem tiek sniegti, balstoties uz SIA “Talsu namsaimnieks” sagatavotajiem darbu apjomiem un izmaksām, vai arī par samaksu, kas ir identiskai tai, ko samaksā SIA “Talsu namsaimnieks” gadījumā, ja faktisko pakalpojuma nodrošināšanu veic trešā persona (iedzīvotāju pašu izvēlēts pakalpojumu sniedzējs).

4.10.3.2. *Pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma*

Sabiedrība veic Talsu novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu apsaimniekošanu, pamatojoties Deleģēšanas līgumu un 2019. gada 4. novembra Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu Nr.19/7-21/41. Lēmumus par Talsu novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu izīrēšanu pieņem Talsu novada Dzīvokļu komisija. Sabiedrība atbilstoši šiem lēmumiem slēdz īres līgumus, slēdz vienošanās par īres līgumu pagarināšanu un īres līgumu izbeigšanu.

Līdz ar to, Sabiedrība nekādā veidā neietekmē dzīvokļu īres cenu politiku, taču vienlaikus cenšas nodrošināt to, lai par saņemto finansējumu dzīvokļi un ēkas, kurās tie atrodas, tiktu apsaimniekoti atbilstoši normatīvo aktu un pašvaldības prasībām.

Izvērtējot pakalpojuma raksturojumu, rekomendējams būtu veikt Pašvaldības dzīvojamās platības novērtējumu un tajā nepieciešamo investīciju aprēķinu. Šāds novērtējums un aprēķins ir nepieciešams, arī lai izvērtētu īres maksas atbilstību pašizmaksai patlaban un ilgtermiņā, kā arī nodrošinātu ekonomiski pamatotu lēmumu,

Pašvaldībai lemjot par atbalstu iedzīvotājiem dzīvojamo telpu jautājumu risināšanā, ja to nevar nodrošināt, balstoties uz tirgus principiem.

4.10.4. Nedzīvojamo īpašumu noma

Nekustāmā īpašuma nomas cenas tiek noteiktas ievērojot tās prasības, kas ir definētas Ministru kabineta noteikumos Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”.

Noteiktās nomas maksas vidējā vērtība ir EUR 3,01 mēnesī bez PVN par 1 m². Minimālā vērtība – EUR 0,40 m² mēnesī bez PVN (novada teritorijā), maksimālā – EUR 6,10 m² mēnesī bez PVN (mazumtirdzniecība Talsos). Kopējā iznomājamo telpu platība pārsniedz 2,4 tūkst. m². Iznomājamās telpas ir samērojamas ar telpām biroju vajadzībām.

Šādu telpu nomas tirgus ir relatīvi neliels gan Talsos, gan citos novados Kurzemes reģionā. 2020. gada marta beigās, balstoties uz publiski pieejamo informāciju internetā, Talsu novadā piedāvājumā ir tikai dažas šādas telpas par cenu EUR 2,40 līdz EUR 4,40 par 1 m². Ventspilī līdzīgu tipa telpu cenas svārstās no EUR 2 līdz EUR 5,20 par 1 m² mēnesī.

Līdz ar to ir iespējams secināt, ka noteiktās nedzīvojamo īpašumu nomas cenas vismaz tuvināti atbilst tirgus cenām Talsu novadā un Kurzemes reģionā kopumā.

4.10.5. Siltumapgāde

SIA “Talsu namsaimnieks” centralizētās siltumapgādes (siltumenerģijas) pakalpojumu cenas Talsu novadā nosaka saskaņā ar SPRK padomes lēmumu Nr.1/7 “Siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifu aprēķināšanas metodika”. Tarifu apstiprināšanu veic SPRK ar atbilstošu lēmumu.

Spēkā esošie tarifi ir noteikti ar SPRK lēmumu Nr. 158 (17.12.2015.), kas paredz, ka siltumenerģijas tarifs Talsu novada apdzīvotajās vietās, kur pakalpojumu sniedzējs ir SIA “Talsu namsaimnieks”, ir EUR 61,55/MWh bez PVN.

SIA “Talsu namsaimnieks” nodrošina tādu izmaksu uzskaiti, kas caurspīdīgi ļauj noteikt siltumenerģijas apgādes izmaksu attiecināmību uz atbilstošo tarifu. Tādējādi, SPRK apstiprinātajos tarifos ir iekļautas tikai un vienīgi tādas izmaksas, kas attiecas uz centralizēto siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu.

Būtiska ilgtermiņa izmaksu šķērssubsidēšana starp centralizētajiem siltumenerģijas apgādes pakalpojumiem un pārējiem pakalpojumiem, ja tarifi tiek laikus pārskatīti, ir iespējama relatīvi nelielā apmērā. Spēkā esošie tarifi uz to pārskatīšanas brīdi un SPRK lēmuma pieņemšanas brīdi ir ekonomiski pamatoti.

Iespējamie šķērssubsidēšanas riski vidējā termiņā būtiski pieaug vien gadījumā, ja strauji mainās pieņēmumi uz kuriem ir balstīti tarifi, kas ir saskaņoti SPRK (piemēram, strauji krītas vai pieaug piegādātās siltumenerģijas apjoms vai arī izmaksas aug straujāk nekā prognozēts). Tas arī ir noticis SIA “Talsu namsaimnieks” sniegto siltumapgādes pakalpojumu ietvaros, kam galvenais skaidrojums ir klientiem piegādātās enerģijas samazinājums.

Spēkā esošais tarifs (2015.) ir kalkulēts ar pieņēmumu, ka klientiem tiks piegādātas 15816 MW, kamēr pēdējos gados faktiski piegādātās enerģijas apmērs ir bijis sekojošs:

- (1) 2018. gads – 15448 MW;
- (2) 2019. gads – 14666 MW;
- (3) 2020. gads – 13557 MW jeb par 14,3% mazāk nekā iepriekšējā tarifu apstiprināšanas reizē.

Tādējādi, ir iespējams secināt, ka siltumapgādes pakalpojumi vismaz pēdējos 2 gadus ir tikuši šķērssubsidēti no ieņēmumiem, kas ir tikuši gūti citos pakalpojumu sektoros.

4.10.6.Kopsavilkums

Esošā Sabiedrības budžetēšanas prakse neļauj pilnīgi precīzi identificēt katra atsevišķā pakalpojumu veida ieņēmumu un izdevumu balansu.

Balstoties uz esošajiem datiem, kvalitatīviem apsvērumiem un Sabiedrības sniegto informāciju ir iespējams tuvināti secināt, ka pēdējos gados ar zaudējumiem tiek sniegti pakalpojumi, kas attiecas uz siltumapgādi un pašvaldības dzīvokļu uzturēšanu. Pamatā šie zaudējumi ir tikuši kompensēti sniedzot dažādus papildus pakalpojumus gan pašvaldībai, gan trešajām personām.

Ilgstoši zaudējumi un nepieciešamība šķērssubsidēt pakalpojumus novedis pie situācijas, kurā uzņēmumam nebūs uzkrāti pietiekami daudz līdzekļi, lai veiktu nozīmīgas investīcijas nepieciešamo pamatlīdzekļu atjaunošanā un tas attieksies ne tikai uz zaudējumus nesošajiem sektoriem, bet gan uz kapitālsabiedrību kopumā.

Attiecībā uz pašvaldības dzīvokļu apsaimniekošanu, ja tie rada zaudējumus un Sabiedrība ar precīzu uzskaiti spēj pierādīt radīto zaudējumu apmēru, būtu nepieciešams apsvērt zaudējumu kompensāciju kapitālsabiedrībai no Pašvaldības budžeta.

4.11. Darījumu slēgšana un finansējuma piesaiste

4.11.1.Darījumu slēgšana no konkurences nodrošināšanas aspekta

Sabiedrības iepirkumu veikšanas kārtību regulē Publisko iepirkumu likums. Iepirkumu organizēšana Sabiedrībā notiek saskaņā ar kapitālsabiedrības valdes 2018. gada 13.martā apstiprinātiem noteikumiem “SIA “Talsu namsaimnieks” publisko iepirkumu kārtība”.

Noteikumi neparedz iespēju, ka kāds no iepirkuma pretendentiem varētu jebkādā veidā tikt diskriminēts. Kvalifikācijas prasības pretendentiem tiek noteiktas atbilstoši plānotajam iepirkuma priekšmetam. Lai samazinātu iespējamās diskusijas par kvalifikācijas aspektiem (tās samērīgums, nepieciešamā personāla kvalifikācija), SIA “Talsu namsaimnieks” izmanto tās metodiskās pieejas kādas dažādos skaidrojumos un metodiskajos materiālos ir definējis Iepirkumu uzraudzības birojs.

Paziņojumi par iepirkumiem ar iepirkumu dokumentāciju tiek savlaicīgi publicēti Sabiedrības tīmekļvietnē <http://www.talsunamsaimnieks.lv/iepirkumi/pazinojumi-par->

[iepirkumiem/](#). Ja iepirkums ir izsludināts, izmantojot EIS sistēmu, tad ar iepirkumu saistītie pielikumi ir pieejami EIS sistēmā.

Lai uzlabotu pretendentu iespējas sagatavoties dažādiem Sabiedrības veiktajiem iepirkumiem, vietnē internetā <https://www.talsunamsaimnieks.lv/iepirkumi/planotie-iepirkumi/> savlaicīgi tiek publicēta informācija par sagaidāmajiem iepirkumiem tuvāko kalendāro ceturkšņu laikā. Lai gan iepirkumu procedūrās nereti ir limitēts piedāvājumu skaits un būtu vēlams vairāk piedāvājumu saņemšana, Sabiedrība nepraktizē individuālu iespējamo piegādātāju uzaicināšanu dalībai iepirkumu procedūrā, tā kā tas varētu tikt interpretēts kā nevienlīdzīgas attieksmes demonstrēšana.

Par sīkiem pirkumiem cenu aptaujas netiek rīkotas, tā kā tas būtu pārlietu liels administratīvais slogs. Ar atsevišķiem tirgotājiem un pakalpojumu sniedzējiem (ūdens mērītāju maiņa, sīkie santehnikas darbi) ir vispārējas vienošanās (sadarbības līgumi), kas nepieciešamības gadījumā paredz to vienkāršotu piesaisti. Pirms šādu līgumu slēgšanas tiek veikta atbilstoša tirgus izpēte.

Sabiedrība savā mājas lapā publiski publicē dažādu pakalpojumu cenrādi. Pakalpojumi tiek sniegti tikai par norādītajām cenām, nepiemērojot ne apjoma, ne citas īpašas atlaides kā to praktizē privātajā sektorā strādājošie komersanti. Šādā veidā tiek novērsts risks, ka dēļ tās sniegtajiem pakalpojumiem kāds no pakalpojuma saņēmējiem saņem jebkāda konkurētspējas priekšrocības.

4.11.2. Finansējuma piesaiste

Sabiedrībai primārais ārējā finansējuma avots (bez ES struktūrfondu finansējuma) ir aizņēmumi no kredītiestādēm un tā ir klients AS “SEB Banka”, AS “Swedbank” un AS “Citadele banka”.

Visi spēkā esošie aizņēmumi ir saņemti no AS “SEB Banka”. Pirms katra aizņēmuma piesaistes tiek veikta aizņēmuma likmju un aizņēmuma noteikumu salīdzināšana. Vidēji svērtā aizņēmumu likme uz 2021. gada 1. martu sastāda 2,59% gadā no atlikušās summas, kas ir vērtējama kā zema un izdevīga likme. LR Valsts kasē, iespējams, būtu pieejamas nedaudz zemākas likmes (Valsts kasei Sabiedrības aizdevums arī būtu jāizsniedz atbilstoši tirgus likmēm, lai netiktu kropļota konkurence), tomēr aizņēmumu apkalpošanas administratīvais slogs ir augstāks nekā komercbankās.

Aizņēmumu atlikums uz 2020. gada 31. decembri sasniedza 1,02 miljonus EUR no kuriem:

- (1) 13 aizņēmumi ir piesaistīti klientu – daudzdzīvokļu ēku iedzīvotāju vārdā un tie ir tikuši izmantoti dažādu renovācijas darbu veikšanai ēkās. Šo aizņēmumu atlikums sastādīja EUR 239,1 tūkst. Ar šo aizņēmumu saistītās apkalpošanas izmaksas sedz tikai un vienīgi šo konkrēto daudzdzīvokļu ēku iedzīvotāji;
- (2) 2 aizņēmumi ir piesaistīti darbu veikšanai nedzīvojamajās ēkās. Šo aizņēmumu atlikums sastādīja EUR 67,1 tūkst. Ar šo aizņēmumu saistītās apkalpošanas izmaksas arī sedz tikai šajās ēkās esošie klienti;

- (3) 5 aizņēmumi, kuru atlikums sastādīja 714,4 tūkst. EUR ir piesaistīti, lai finansētu siltumapgādes attīstības projektus. Šīs izmaksas pamatā tiek segtas no maksājumiem, kas tiek saņemtas no klientiem siltumapgādes sektorā, tomēr tā kā siltumapgādes tarifs pēdējos dažus gadus nav bijis ekonomiski pamatots, daļēji ir bijusi iespējama šo izmaksu šķērssubsidēšana ar citu pakalpojumu starpniecību. Apstiprinot jauno tarifu, kas varētu notikt 2021. gada laikā, šķērssubsidēšanas riski tiks pilnībā izslēgti.

Pašvaldības finansējumu, kas tiek ieguldīts uzņēmumā pamatkapitāla palielināšanas veidā, Sabiedrība pēdējos gados nav saņēmusi. Pēdējā reģistrētā pamatkapitāla palielināšana ir notikusi 2014. gadā, kad pamatkapitāls tika palielināts no EUR1 852 236 līdz EUR 2 060 238. Tādējādi, Pašvaldības līdzekļi kapitāla ieguldījumu formā netiek izmantoti, lai stiprinātu tās konkurētspēju. Pašvaldības ieguldījums pamatkapitālā būtu pieļaujams tikai tad, ja tas tiktu izmantots siltumapgādes pakalpojumu attīstības nodrošināšanai, kas ir vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojums un stratēģiski svarīgs pašvaldības teritorijas attīstības nodrošināšanai.

Pašvaldība ir galvojusi, šobrīd vienu Reorganizācijas ceļā pārņemtu kredītu "Stendē dzīvojamā mikrorajona "Melorācija" siltuma sistēmas apgādes rekonstrukcijai" - atlikusī galvojuma summa uz 31.12.2020. – 42355 EUR.

4.12. Kopsavilkums par pakalpojumu sniegšanas turpināšanu

Šī izvērtējuma sadaļa satur iepriekšējās sadaļās minēto informāciju cik tālu tā attiecas uz Sabiedrības pakalpojumu sniegšanas turpināšanu, ievērojot to apstākļu kopumu, kura ietvaros šie pakalpojumi tiek nodrošināti Sabiedrības klientiem.

Tabula IV-9 SIA "Talsu namsaimnieks" pakalpojumu sniegšanas turpinātības novērtējums

Nr.	Pakalpojums	Pakalpojuma turpināšanas novērtējums
1.1.	Daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošana	Attiecībā uz daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanu pakalpojumu ir konstatēta būtiska tirgus nepilnība, kas nozīmē, ka Sabiedrībai ir jāturpina nodrošināt pakalpojuma sniegšanu. Sabiedrības darbība šajā pakalpojumu sniegšanas jomā šobrīd uzskatāma par atbilstošu VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punktam un novērš tirgus nepilnību.
1.2.	Talsu novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana	Kā primārā barjera konkurentu ienākšanai tirgū ir uzskatāms Deleģēšanas līgums, kas ir noslēgts starp Pašvaldību un Sabiedrību. Kā papildus barjera ir uzskatāma zemās dzīvokļu īres maksas, sliktais dzīvojamā fonda stāvoklis un zemā iedzīvotāju maksātspēja, kā rezultātā Sabiedrībai veidojas zaudējumi. Lai arī privātais sektors, visdrīzāk, ka nebūtu ieinteresēts pakalpojuma nodrošināšanā dēļ zemās iespējas gūt peļņu, to vai tirgū tiešām ir vērojama tirgus nepilnība būtu iespējams konstatēt tikai tādā gadījumā, ja Pašvaldība izsludinātu iepirkumu par atbilstošā pakalpojuma iegādi no privātā sektora. Kamēr Talsu novada domē nav ticis pieņemts atbilstošs lēmums, kā arī Pašvaldība būs pilnībā ieviesusi un sakārtojusi savu mājokļu politiku un noteikusi pašvaldības īpašumā nepieciešamo dzīvokļu

Nr.	Pakalpojums	Pakalpojuma turpināšanas novērtējums
		skaitu, lai būtu iespējams domāt par dzīvojamā fonda apsaimniekošanas tiesību izsoli un veikt iepirkuma procedūru, Sabiedrībai ir jāturpina pakalpojuma sniegšanai Pašvaldībai. Tādejādi Sabiedrības darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu jomā var uzskatīt par tādu, kas novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē.
1.3.	Pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās	Visi Sabiedrības papildus sniegtie pakalpojumi daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem ir uzskatāmi par pašpakalpojumu pilna ēku apsaimniekošanas cikla nodrošināšanai, tā kā šie pakalpojumi ir nepieciešami pastāvīgi un sava materiāli – tehniskā un cilvēkresursu pieejamība un nodarbināšana ir ekonomiski pamatotāka nekā pastāvīga ārpuspakalpojumu iegāde. Tas ļauj arī nodrošināt klientiem ēku zemākas apsaimniekošanas izmaksas. Sabiedrība iedzīvotājiem brīvi ļauj izvēlēties pakalpojuma sniedzēju gadījumā, ja iedzīvotāji uzskata, ka to no privātā sektora ir iespējams saņemt kvalitatīvāk un/vai lētāk. Ņemot vērā to, ka pakalpojums ir integrēts daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas pakalpojumā, kur ir konstatēta būtiska tirgus nepilnība, SIA "Talsu namsaimnieks" būtu jāturpina nodrošināt arī citu pakalpojumu pieejamība daudzdzīvokļu ēkās dzīvojošajiem. Viena laiku gan SIA "Talsu namsaimnieks" nedrīkst likt nekādus šķēršļus, lai iedzīvotāji spētu piesaistīt arī citus pakalpojumu sniedzējus konkrētu darbu nodrošināšanai. Sabiedrības darbība pakalpojumu sniegšanas jomā šobrīd uzskatāma par atbilstošu VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punktam un novērš tirgus nepilnību.
2.1.	Nedzīvojamo telpu noma	Kā primārā barjera konkurentu ienākšanai tirgū ir uzskatāms Deleģēšanas līgums, kas ir noslēgts starp pašvaldību un SIA "Talsu namsaimnieks".
2.2.	Nedzīvojamo telpu (t.sk. kapliču un stadionu) apsaimniekošana	To vai tirgū ir vērojama tirgus nepilnība būtu iespējams konstatēt tikai tādā gadījumā, ja Talsu novada pašvaldība izsludinātu iepirkumu par atbilstošā pakalpojuma iegādi no privātā sektora. Kamēr šī procedūra nav noslēgusies (ja par tādu lēmumu pieņem Talsu novada dome), SIA "Talsu namsaimnieks" ir jāturpina pakalpojuma nodrošināšana esošā Deleģēšanas līguma ietvaros. Šī pakalpojumu sniegšana ir atbalstāma tikai tiktāl, cik ir konstatējama tirgus nepilnība.
2.3.	Dažādi citi sniegtie pakalpojumi nedzīvojamo pašvaldībai piederošo ēku un īpašumu	Sabiedrības papildus sniegtie pakalpojumi nedzīvojamajās ēkās vai citos pašvaldībai piederošos īpašumos ir uzskatāmi par pašpakalpojumu pilna īpašumu apsaimniekošanas pilna cikla nodrošināšanai, kas ļauj nodrošināt zemākas īpašumu apsaimniekošanas izmaksas. Kamēr vien spēkā ir atbilstošie Deleģēšanas līgumi, SIA "Talsu namsaimnieks" būtu jānodrošina

Nr.	Pakalpojums	Pakalpojuma turpināšanas novērtējums
	apsaimniekošanas kontekstā	šo pakalpojumu pieejamība pašvaldībai. Pašvaldībai ir jāuzlabo plānošanas darbs, lai nepieciešamos dažādus īpašuma uzturēšanas darbus, kurus ir iespējams plānveidīgi nodot privātajam sektoram, būtu iespējams iegādāties, veicot atbilstošas iepirkumu procedūras. Tādā veidā tiktu stimulēts atteikties no prakses, ka pakalpojumi SIA "Talsu namsaimnieks" tiek nodoti <i>steidzamības</i> kārtā, kad risināmais jautājums ir samilzis un tā atlikšana nav iespējama. Iespējams, ka pašvaldībai būtu jāmeklē iespējas kā slēgt vispārējās vienošanās ar dažādiem pakalpojumu sniedzējiem, lai atvieglotu piedāvājumu saņemšanu par konkrētiem darbiem (samazināts administratīvais slogs). Ir apsverama iespēja, ka Talsu novadā tiek veidots vienots dienests, kas ir atbildīgs par dažādu problēmu novēršanu neplānotās ārkārtas situācijās. Tas varētu nodrošināt pilna spektra pakalpojumus, kas ir saistīti ar inženiertehniskās infrastruktūras, ēku, nekustāmo īpašumu un transporta infrastruktūras uzturēšanu. Vienlaikus atteikšanās no prakses nodot darbus SIA "Talsu namsaimnieks" nenozīmē to, ka Sabiedrība nedrīkstētu startēt pašvaldības iepirkumos ar nosacījumu, ka Pašvaldība nekādā veidā nav finansējusi pakalpojuma sniegšanai nepieciešamos resursus, kā arī ir novērsti šķērssubsidēšanas riski. Šī pakalpojumu sniegšana ir atbalstāma tikai tiktāl, cik ir konstatējama tirgus nepilnība.
3.1	Dažādi citi sniegtie pakalpojumi trešajām personām (ārpus īpašumu apsaimniekošanas pilna cikla pakalpojumiem)	Tirgū nav konstatēta tirgus nepilnība. Ir apsverama pakāpeniska šī pakalpojuma sniegšanas pārtraukšana trešajām personām, ja vien šīs trešās personas neveic publisku un caurspīdīgu iepirkuma procedūru vai tirgus izpēti. Tā gan nedrīkst būt pārāk strauja tā kā SIA "Talsu namsaimnieks" regulāri konstatē situāciju, kad klienti, vēršoties pie SIA "Talsu namsaimnieks", skaidri un nepārprotami norāda, ka pakalpojuma pieejamība pie privātā sektora nav bijusi vairāku ierobežojumu dēļ (piemēram, neliels objekts, kur nevar gūt nozīmīgu peļņu, pakalpojums nepieciešams brīvdienā un tml.). Ir apsverama iespēja, ka SIA "Talsu namsaimnieks" nodrošina šos pakalpojumus operatīvā diennakts palīdzības dienesta darbības kontekstā. Tāpat pastāv iespēja, ka šos pakalpojumus Sabiedrība varētu nodrošināt Talsu novada attālākajās vietās (piemēram, Dundagas un Mērsraga novadu teritorijās), tā kā šajos novados tirgus nepilnības riski ir daudz augstāki nekā Talsu un arī Rojas novadu teritorijās.
3.2.	Apbedīšanas pakalpojumi un apbedīšanas piederumu tirdzniecība	Kapitālsabiedrībai nav jāturpina apbedīšanas pakalpojumu un apbedīšanas piederumu tirdzniecība. Šajā nozarē nav konstatēta tirgus nepilnība, līdz ar to pakalpojumu var sniegt privātais sektors. Tas daļēji jau ir ticis izdarīts 2021. gada martā veicot iepirkumu "Talsu novada bezpiederīgo mirušo apbedīšanas pakalpojuma

Nr.	Pakalpojums	Pakalpojuma turpināšanas novērtējums
		sniegšanu un kapavietu labiekārtošana” (TNPz 2021/9).
4.	Siltumapgādes pakalpojumi	Saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88. pantu siltumapgādes pakalpojums ir pakalpojums, kas ir stratēģiski svarīgs pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai un Sabiedrībai jāturpina nodrošināt siltumapgādes pakalpojumus. Attiecībā uz siltumenerģijas ražošanas un tirdzniecības pakalpojumu sniegšanu, lai arī Pašvaldības teritorijā ir citi tirgus dalībnieki, kas nodrošinātu šos pakalpojumus, tomēr atbilstoši VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punktam Sabiedrība, nodrošinot siltumenerģijas ražošanu un tirdzniecību, novērš tirgus nepilnību. Vienlaikus šo pakalpojumu sniegšanai tirgū potenciāli ir iespējama Konkurence.

V. MISIJA, VĪZIJA UN MĒRĶI

5.1. Misija un vīzija

Sabiedrības misija ir piedāvāt kvalitatīvus, klientu vajadzībām atbilstošus, nepārtrauktus īpašuma apsaimniekošanas un Siltumenerģijas ražošanas pakalpojumus Talsu novadā.

Sabiedrības vīzija ir ilgtspējīgas, vienotas un kvalitatīvas īpašuma apsaimniekošanas un siltumenerģijas ražošanas pakalpojumu nodrošināšana Talsu novadā.

5.2. Sabiedrības stratēģiskie mērķi

Saskaņā ar Pārvaldības likuma pirmā panta 1. daļas 18. punktu vispārējie stratēģiskie mērķi ir publiskas personas augstākās lēmēj institūcijas noteikti kapitālsabiedrības mērķi, kurus publiska persona vēlas sasniegt ar līdzdalību kapitālsabiedrībā un kuri izriet no tiesību aktiem un politikas plānošanas dokumentiem.

Sabiedrība, vadoties pēc Talsu novada Attīstības programmas 2014. – 2020. gadam noteiktajām vadlīnijām un stratēģiskajiem mērķiem, ir noteicis sekojošus darbības virzienus, mērķus, uzdevumus un veicamos pasākumus:

Stratēģiskais mērķis: Izglītota, radoša un pilsoniski aktīva, veselīga, ģimeniska un pārtikusi sabiedrība			
Ilgtermiņa prioritāte: i-6 “Mājoklis”			
Vidēja termiņa mērķi	Rīcību virzieni	Rīcības	Pasākumi

VM-i-6-1 Nodrošināt pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekošanu un izmaksu efektivitātes paaugstināšanu. VM-i-6-3 Veicināt pieejamu mājokļu attīstību.	i-6-2 Sociālie mājokļi	i-6-2-1 Sociālo māju atjaunošana, energoefektivitātes paaugstināšana un pieejamības nodrošināšana	Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošana/ energoefektivitātes uzlabošana/ atjaunošana/pārbūve, teritoriju labiekārtošana un piemērošana vides pieejamības prasībām.
VM-i-6-1 Nodrošināt pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekošanu un izmaksu efektivitātes paaugstināšanu. VM-i-6-2 Attīstīt sadarbību ar namu apsaimniekotājiem. VM-i-6-3 Veicināt pieejamu mājokļu attīstību.	i-6-3 Labi apsaimniekots dzīvojamais fonds	i-6-3-1 Dzīvojamā fonda pārvaldības pilnveide	Pārvaldības struktūras sakārtošana.
		i-6-3-2 Informatīvs atbalsts daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas biedrībām	Izstrādāts informatīvs materiāls (buklets, plakāts, informācija evidē) par biedrību veidošanu.
		i-6-3-3 Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes	Daudzdzīvokļu dzīvojamā fonda sakārtošana un energoefektivitātes pasākumi.
		paaugstināšana un māju atjaunošana	
		i-6-3-4 Daudzdzīvokļu māju iekšpagalmu labiekārtošana	Daudzdzīvokļu māju pagalmu labiekārtošana.
		i-6-3-5 Talsu un mazpilsētu vēsturisko centru atjaunošanas programma	Talsu pilsētas pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā esošo ēku atjaunošana.

Stratēģiskais mērķis: Izglītota, radoša un pilsoniski aktīva, veselīga, ģimeniska un pārtikusi sabiedrība

Ilgtermiņa prioritāte: i-8 “Siltumapgāde”

Vidēja termiņa mērķi	Rīcību virzieni	Rīcības	Pasākumi
VM-i-8-1 Nodrošināt siltumapgādes pakalpojumu pieejamību	i-8-1 Novada vienota centralizētās siltumapgādes	i-8-1-1 Talsu novada CSS attīstības koncepcija	Talsu novada CSS attīstības koncepcijas izstrāde.

pašvaldības dzīvojamā fondā. VM-i-8-2 Sekmēt apkures sistēmu modernizēšanu un komunālo pakalpojumu izmaksu efektīvizēšanu. VM-i-8-3 Veicināt videi draudzīgu apkures sistēmu un elektroenerģijas risinājumu ieviešanu.	politika	i-8-1-2 Talsu novada CSS pārvaldības modelis, izvērtējot optimizācijas iespējas katras apdzīvotās vietas CSS	Talsu novada CSS pārvaldības modeļu izveide izvērtējot optimizācijas iespējas katras apdzīvotās vietas CSS.
		i-8-1-3 Siltumapgādes uzņēmumu administratīvā kapacitātes paaugstināšana	Siltumapgādes uzņēmumu administratīvās kapacitātes paaugstināšana.
		i-8-1-4 Energoservisa uzņēmumu veidošanās veicināšana	Energoservisa uzņēmumu veidošanās veicināšana.
		i-8-1-5 Alternatīvo enerģijas veidu pilotprojekti	Alternatīvo enerģijas veidu pilotprojekti.
	i-8-2 Talsu pilsētas centralizēto siltumapgādes sistēmu pārbūve	i-8-2-1 Talsu pilsētas Centralizētās siltumapgādes sistēmas attīstība	CSS atjaunošana Talsu pilsētā.
	i-8-3 Kompleksie siltumapgādes pasākumi, pielietojot atjaunojamās energoresursus	i-8-3-1 Kompleksie siltumapgādes pasākumi novada teritoriālajās daļās	Kompleksie siltumapgādes pasākumi.

Stratēģiskais mērķis: Izglītota, radoša un pilsoniski aktīva, veselīga, ģimeniska un pārtikusi sabiedrība

Ilgtermiņa prioritāte: i-9 “Vide un publiskā ārtelpa”

Vidēja termiņa mērķi	Rīcību virzieni	Rīcības	Pasākumi
----------------------	-----------------	---------	----------

VM-i-9-1 Paaugstināt iedzīvotāju izpratni par vides jautājumiem un dabas procesiem. VM-i-9-2 Sakārtot pilsētu un ciemu publisko ārtelpu, izkopt vietu unikālo raksturu. VM-i-9-3 Veicināt iedzīvotāju veselību – aktīvu dzīves stilu un uzturēšanos svaigā gaisā. VM-i-9-4 Samazināt antropogēnu slodzi uz aizsargājamām dabas teritorijām un nodrošināt sugu un biotopu aizsardzību. VM-i-9-6 Talsu novada dabas teritoriju un publiskās ārtelpas pārvaldības uzlabošana.	i-9-2 Publiskā ārtelpa	i-9-2-2 Apdzīvoto vietu publisko teritoriju labiekārtošana, infrastruktūras uzturēšana un pilnveide	Daudzdzīvokļu māju iekšpagalmu labiekārtošanas projektu konkursi.
		i-9-2-8 Esošo publisko teritoriju uzturēšana un apsaimniekošana	Publisko teritoriju ikdienas uzturēšana.
	i-9-4 Kapsētas	i-9-4-1 Talsu novada kapsētu labiekārtošana un apsaimniekošana	Kapsētu labiekārtošana un apsaimniekošana.

Stratēģiskais mērķis: Iedzīvotājiem tuva pašvaldība, stipra un efektīva pārvaldība			
Ilgtermiņa prioritāte: p-1 “Iedzīvotājiem tuva pašvaldība”			
Vidēja termiņa mērķi	Rīcību virzieni	Rīcības	Pasākumi
VM-p-1-1 Stiprināt pilsonisku un atbildīgu sabiedrību Talsos, gan pagastos un mazajās pilsētās.	p-1-1 Iedzīvotāju līdzdalība lēmumu pieņemšanā	p-1-1-2 Mūsdienīgu komunikācijas veidu attīstīšana saziņā ar iedzīvotājiem	Kapitālsabiedrību mājas lapu attīstīšana. Modernu komunikācijas veidu attīstīšana saziņā ar iedzīvotājiem.
VM-p-1-4 Attīstīt dažādu komunikāciju veidu pielietošanu sabiedrības līdzdalības procesā.			
VM-p-1-5 Attīstīti un uzlabot komunikāciju un drošības sektora materiāli tehnisko bāzi.			

Sabiedrība, vadoties pēc kapitāla daļu turētāju ieteikumiem un rīkojumiem, Vidēja termiņa darbības stratēģijai 2020.-2022. gadam izvirzījusi sekojošus mērķus, rīcības un pasākumus.

Stratēģiskais mērķis: Kapitālsabiedrības pārvaldības un konkurētspējas veicināšana			
Vidēja termiņa mērķi	Rīcību virzieni	Rīcības	Pasākumi
Saimnieciskās darbības pārvaldības un kontroles veicināšanas pasākumi	Laba pārvaldība	Pilnveidot uzņēmuma darba organizācijas metodoloģiju, kontroles sistēmu un uzraudzību	Kapitālu daļu turētāja lēmums Nr.16/2018
Uzņēmuma finanšu situācijas uzlabošana, stabilizēšana	Efektīva uzņēmējdarbība	Rentabla pakalpojumu sniegšana, efektīva finanšu pārvaldība	Kapitālu daļu turētāja lēmums Nr.19/2019

Ar Kapitālu daļu turētāja lēmumu Nr.19/2019 Sabiedrībai noteikti stratēģiskie mērķi:

1. nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo ēku un to teritoriju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus;
2. veikt dzīvojamo ēku labiekārtošanas un energoefektivitātes pasākumus;
3. nodrošināt kompleksus siltumapgādes pasākumus;
4. veicināt kapitālsabiedrības pārvaldības attīstību un palielināt konkurētspēju.

Vidējā termiņa stratēģiskie mērķi 2020.-2022.gadam ietver Talsu novada attīstības programmas uzstādītos stratēģiskos mērķus un uzdevumus, kā arī kapitāla daļu turētāja norādījumus un ieteikumus, efektīvu uzdoto un deleģēto pasākumu pārvaldīšanu. Pamatojoties uz noteiktajiem mērķiem, tiek izvirzīti veicamie uzdevumi un prognozēti sasniedzamie rezultāti.

5.3. Kapitālsabiedrības finanšu un nefinanšu mērķi

Sabiedrības nefinanšu mērķi:

1. Klientu apkalpošanas un komunikācijas kvalitātes uzlabošana.
2. Iedzīvotāju izpratnes veidošana, izglītošana un aktuālās informācijas nodošana, apsaimniekošanas jautājumos.
3. Uzņēmuma reputācijas celšana.

4. Darbinieku kvalifikācijas celšana.
5. Darba efektivitātes uzlabošanai, motivējošas sistēmas pilnveidošana.
6. Darba organizācijas metodoloģijas un iekšējās kontroles pilnveidošana uzņēmuma rādītāju izpildes kontrolei un efektivitātes paaugstināšanai.

Sabiedrības finanšu mērķi

Sabiedrības finanšu mērķi tiek virzīti ilgtspējīgai attīstībai, spējai pielāgoties ārējo apstākļu radītām izmaiņām, un saglabāt darbības nepārtrauktu un kvalitatīvu uzņēmuma darbību, efektīvi izmantojot pieejamos resursus.

Dzīvojamā fonda finanšu mērķi:

1. Rentabli un pamatoti, uzņēmuma tarifu un pakalpojumu izcenojumi.
2. Nodrošināt mērķtiecīgu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu pārslēgšanu, nosakot pamatotu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksu katrai daudzdzīvokļu dzīvojamajai mājai, vadoties pēc:
 - 2.1.maksājumiem par dzīvojamās mājas uzturēšanu (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);
 - 2.2.amortizācijas atskaitījumiem ēkas atjaunošanai,
 - 2.3.likumos noteiktajiem obligātajiem maksājumiem;
 - 2.4.daudzdzīvokļu dzīvojamo māju faktiskā stāvokļa.
3. Nākamā gada plānoto remontu un labiekārtošanas darbu plāna izstrāde, lai sabalansētu uzņēmuma resursus.
4. Līdzfinansējuma piesaistīšana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes veicināšanas pasākumiem.
5. Debitoru parāda apjoma samazināšana, tai skaitā, pašvaldības piederošajos īpašumos.

Siltumenerģētikas nozarē finanšu mērķi:

1. Siltumenerģijas ražošanas un apgādes pakalpojuma rentabilitāte.
2. Līdzfinansējuma piesaistīšana pamatlīdzekļu un infrastruktūras, atjaunošanai un modernizācijai.

Nedzīvojamā fonda finanšu mērķi:

1. Noslēgto līgumu pārjaunošana, pārskatot sniegtos pakalpojumus un to izcenojumus.
2. Jaunu pakalpojumu veidu ieviešana, palielinot ieņēmumus.
3. Jaunu klientu piesaiste, palielinot ieņēmumus.

Sabiedrība plāno, izmantojot finanšu analīzes un kontroles instrumentus, nodrošināt pakalpojumu rentabilitātes un uzņēmuma likviditātes pozitīvus rādītājus.

Sabiedrības sniegtie pārskati par mērķu izpildi liecina, ka kopumā tā sasniedz tai izvirzītos stratēģiskos mērķus. Vienlaikus Sabiedrības stratēģiskie mērķi 2020.-2022. gadam būtu precizējami:

1. nodrošināt nepārtrauktu, kvalitatīvu, efektīvu un uzticamu dzīvojamo ēku un to teritoriju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu;
2. nodrošināt racionālu un lietderīgu Pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekošanu, teritoriju labiekārtošanu un piemērošana vides pieejamības prasībām;
3. nodrošināt siltumapgādes sistēmas pastāvīgu, efektīvu, kvalitatīvu un drošu darbību Deleģēšanas līgumā noteiktajā administratīvajā teritorijā;
4. veicināt kapitālsabiedrības pārvaldības attīstību.

VI. KOPSAVILKUMS

Līdz ar to Pašvaldībai ir saglabājama līdzdalība SIA “Talsu namsaimnieks”, jo tās darbība atbilst VPIL 88. panta pirmajai un otrajai daļai:

1. SIA “Talsu namsaimnieks” darbība atbilst VPIL 88. panta pirmās daļas pirmajam punktam, t.i., tiek novērsta tirgus nepilnība – situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā, t.i.

- 1.1. daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošana;
- 1.2. Pašvaldībai piederošo dzīvokļu noma un apsaimniekošana;
- 1.3. pārējie pakalpojumi un darbi daudzdzīvokļu ēkās;
- 1.4. nedzīvojamo telpu apsaimniekošana– tiktāl, cik ir konstatējama tirgus nepilnība;
- 1.5. dažādi citi sniegtie pakalpojumi trešajām personām (ārpus īpašumu apsaimniekošanas pilna cikla pakalpojumiem) –tiktāl, cik ir konstatējama tirgus nepilnība;
- 1.6. dažādi citi sniegtie pakalpojumi nedzīvojamo pašvaldībai piederošo ēku un īpašumu apsaimniekošanas kontekstā tiktāl, cik konstatējama tirgus nepilnība

2. Sabiedrības darbība noteiktās pašvaldības autonomās funkcijas ietvaros ir uzskatāma par komercdarbību, un kapitālsabiedrība veic darbību, kas atbilst Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta pirmās daļas otrā punktā noteiktajam gadījumam, kad publiska persona komercdarbību var veikt stratēģiski svarīgā nozarē, jo kapitālsabiedrības darbības rezultātā tiek radīti pakalpojumi, kas ir stratēģiski svarīgi pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai un izriet no pašvaldības vispārējiem stratēģiskajiem mērķiem, tie ir- siltumapgādes pakalpojumi.

3. Pamatoti atzīt, ka pārvaldes uzdevumu deleģējums SIA “Talsu namsaimnieks” pamatā ir efektīvākais veids, kā sasniegt pakalpojumu pieejamību ilgtermiņā. Sabiedrība ir patstāvīga, neatkarīga struktūra ar nepieciešamajiem personāla resursiem un infrastruktūru.

VI. SECINĀJUMI UN IETEIKUMI

Izvērtējuma ietvaros sniegtas šādas rekomendācijas:

1. Kapitālsabiedrībai pārtraukt apbedīšanas pakalpojumu sniegšanu un izvadīšanas piederumu tirdzniecību, jo šajā nozarē nav konstatēta tirgus nepilnība.
2. Izvērtēt īres maksas atbilstību pašizmaksai patlaban un ilgtermiņā, kā arī nodrošināt ekonomiski pamatotu lēmumu, Pašvaldībai lemjot par atbalstu iedzīvotājiem dzīvojamo telpu jautājumu risināšanā.
3. Nodrošināt katra pakalpojuma ieņēmumu un izdevumu budžeta plānošanu un uzskaiti, izdalot atsevišķi pa pakalpojumu veidiem. Veikt visu ekonomiski pamatotu pakalpojumu pašizmaksas aprēķinu un noteikt pakalpojumu maksu atbilstoši maksas pakalpojumu maksas aprēķināšanas metodikai.
4. Sabiedrībai pārskatīt vidēja termiņa stratēģiju, nosakot mērķu sasniegšanas dinamiku ar izmērāmiem mērķiem, prioritātēm, termiņiem un nepieciešamajiem ieguldījumiem.
5. Pašvaldībai saistošajos noteikumos jānosaka tirgus nepilnību un īpašuma stratēģisko nozīmi Pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai.

Domes priekšsēdētāja

(paraksts*)

S.Pētersone

***ŠIS DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**