



**APSTIPRINĀTS:
ar SIA „Rīgas nami”
2018. gada 20.decembra
valdes sēdes protokolu Nr. 11**

Nr.RN-18-18-not

**SIA „Rīgas nami”
vidējā termiņa stratēģija
2019.–2021. gadam**

Rīgā

SATURS

1	SIA “Rīgas nami” darbības jomas un darbības apraksts	3
1.1	Vispārēja informācija par SIA “Rīgas nami”	3
1.2	SIA „Rīgas nami” darbību regulējošie normatīvie akti	6
1.3	SIA “Rīgas nami” darbības sfēras un struktūra	6
1.4	Biznesa modelis	8
2	SIA “Rīgas nami” pozīcija tirgū un SVID analīze	8
2.1	SIA “Rīgas nami” pozīcija nekustamo īpašumu nomas un apsaimniekošanas tirgū	8
2.1.1	Konkurenti	10
2.2	SIA “Rīgas nami” pozīcija pasākuma telpu nomas tirgū	10
2.2.1	Tirgus apskats un konkurenti	14
2.3	SIA “Rīgas nami” pozīcija kultūras pasākumu rīkošanas tirgū	17
2.4	SVID/SWOT analīze	23
2.4.1	Secinājumi	25
3	Misija, vīzija un stratēģiskie mērķi	25
3.1	Pašvaldības deleģējuma vispārīgie stratēģiskie mērķi	25
3.2	Sabiedrības misija	25
3.3	Sabiedrības vīzija	26
3.4	Sabiedrības stratēģiskās auditorijas	26
3.5	Vērtības	26
4	SIA “Rīgas nami” nefinanšu mērķi	26
4.1	Nekustamo īpašumu apsaimniekošana	26
4.2	Kvalitatīva kultūras piedāvājuma veidošana	31
4.3	Telpu noma un pakalpojumi pasākumu rīkošanai	34
4.4	SIA “Rīgas nami” darbības un procesu organizēšana	39
5	SIA “Rīgas nami” finanšu mērķi	41
5.1	Neto apgrozījuma palielināšana	41
5.2	Plānotie finanšu rādītāji	41
6	Risku analīze	41
1.	pielikums	43
2.	pielikums	44
3.	pielikums	45

1 SIA “Rīgas nami” darbības jomas un darbības apraksts

1.1 Vispārēja informācija par SIA “Rīgas nami”

SIA „Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) pirmsākumi rodami 1989. gadā, kad Rīgas pilsētas tautas deputātu padome izveidoja Rīgas pilsētas izpildkomitejas saimnieciskā aprēķina apvienību “Nedzīvojamais fonds”. Ar Rīgas domes 1992. gada 23. decembra lēmumu Rīgas pilsētas valde dibina Rīgas pilsētas valdes sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” kā apvienības “Nedzīvojamais fonds” tiesību un saistību pārņēmēju. Izveidotās sabiedrības uzdevums – pārvaldīt un apsaimniekot Rīgas pilsētas pārziņā esošos nekustamos īpašumus. Sabiedrības izveidošanas mērķis saskaņā ar statūtiem, kas apstiprināti ar minēto lēmumu, ir Rīgas pilsētas valdes valdījumā esošā nekustamā īpašuma efektīvas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nodrošināšana un peļņas gūšana. Sabiedrība reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1993. gada 8. janvārī.

1997. gadā Sabiedrība ieguva bezpeļņas organizācijas statusu un 1997. gada 11. februārī Uzņēmumu reģistrā tika reģistrētas izmaiņas Sabiedrības nosaukumā – Rīgas pašvaldības bezpeļņas organizācija sabiedrība ar ierobežotu atbildību “RĪGAS NAMI”.

Ar Rīgas domes 2004. gada 19. oktobra lēmumu Nr. 3561 tā tika pārveidota par Rīgas pašvaldības sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” un ierakstīta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 2004. gada 2. novembrī, ar reģistrācijas Nr. 40003109638 un juridisko adresi: Smilšu ielā 14, Rīgā, LV-1050.

Ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2015. gada 29. decembra lēmumu Nr. 6-2/233389 nomainīts Sabiedrības nosaukums no “sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Rīgas nami”” uz “SIA “Rīgas nami””.

Ar 2016. gada 31. oktobri mainīta Sabiedrības juridiskā adrese uz: Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050.

Sabiedrības komercdarbības veidi ir noteikti tās statūtos, atbilstoši Eiropas Savienības saimniecisko darbību statistiskai klasifikācijai (NACE klasifikācija), tai skaitā operācijas ar nekustamo īpašumu, ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības, uzkopšanas darbības, radošas, mākslinieciskas un izklaides darbības, vēsturisku objektu un līdzīgu apmeklējuma vietu darbība, muzeju darbība, cita izklaides un atpūtas darbība, grāmatu izdošana, citi izdevējdarbības veidi, kinofilmu, videofilmu un televīzijas programmu izplatīšana, kinofilmu demonstrēšana, arhitektūras un inženiertehniskie pakalpojumi.

Ņemot vērā Rīgas domes 2009. gada 13. janvāra lēmumu Nr. 4633 „Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” īstenotās pašvaldības komercdarbības veikšanai nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem”, lai nodrošinātu pašvaldības nekustamo īpašumu racionālu un lietderīgu apsaimniekošanu, Sabiedrības pamatkapitālā tiek ieguldīti vairāki Rīgas pilsētas pašvaldībai (turpmāk – pašvaldība) piederošie nekustamie īpašumi.

Ar Rīgas domes 2011. gada 13. decembra lēmumu Nr. 3975 “Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Rīgas nami” valdījuma izbeigšanos un Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma ar sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Rīgas nami” projekta apstiprināšanu” starp pašvaldību un Sabiedrību 2012. gada 10. janvārī tika noslēgts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Ar minēto līgumu Sabiedrībai ir nodoti pārvaldīšanā un apsaimniekošanā virkne pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu.

Pēc apkopotās informācijas 2018. gada 30. novembrī Sabiedrība pārvalda 52 nekustamos īpašumus, no kuriem 35 pieder Sabiedrībai, bet 17 –pašvaldībai.

No Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā esošajiem nekustamajiem īpašumiem lielākā daļa ir ar kultūrvēsturisku vērtību – tādi kā Melngalvju nams, Latvijas Nacionālā opera, Jēkaba kazarmas, Konventa sēta, lidostas „Spilve” ēka, Rāmera tornis, Rīgas Kongresu nams, kinoteātris “Splendid Palace” u. c. Vairāk nekā 20 ēkas ir vecākas par 100 gadiem. Vēsturisko īpašumu uzturēšana ir komplekss pasākumu kopums, kas no pārvaldītāja puses prasa īpašu attieksmi un atbildības līmeni, turklāt vēsturisko ēku uzturēšanai ir nepieciešamas lielas finanšu investīcijas.

Sabiedrība laika periodā no 2013. līdz 2017. gadam (ieskaitot) tās īpašumā un pārvaldībā esošajos nekustamajos īpašumos ir veikusi būtiskus kapitālieguldījumus to uzlabošanā, piemēram, Amatu ielā 4, Rīgā, investēti 173 478 euro, Aspazijas bulvārī 3, Rīgā, – 949 153 euro, Brīvības ielā 49/53, Rīgā – 284 943 euro, Baznīcas ielā 19/23, Rīgā – 872 109 euro, Rātslaukums 5, 6, 7, Rīgā, – 666 797 euro.

Kopš 2016. gada 8. februāra Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 *euro*. Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 110 162 151 kapitāla daļās. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir viens *euro*. Sabiedrības pārvaldi īsteno dalībnieks, dalībnieku sapulce un valde trīs valdes locekļu sastāvā. Savukārt ar Rīgas domes 2018. gada 18. decembra lēmumu Nr. 1785 Rīgas domes priekšsēdētāja vietniekam ir nodotas kapitāla daļu turētāja lēmumu pieņemšanas tiesības.

Sabiedrības darbību nosaka vairāki Rīgas domes lēmumi un līgumi, kas noslēgti ar pašvaldību, nozīmīgākie no tiem:

- Rīgas domes 2009. gada 13. janvāra lēmums Nr. 4633 „Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” īstenošanās pašvaldības komercdarbības veikšanai nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem” (grozījumi ar Rīgas domes 14.12.2010. lēmumu Nr. 2337 (nek.īp.sarakstā); ar Rīgas domes 13.12.2011. lēmumu Nr. 3974 (nek.īp.sarakstā); ar Rīgas domes 28.02.2012. lēmumu Nr. 4294 (nek.īp.sarakstā); ar Rīgas domes 04.09.2012. lēmumu Nr. 5176 (nek.īp. sarakstā); ar Rīgas domes 12.11.2013. lēmumu Nr. 365 (nek.īp.sarakstā); ar Rīgas domes 26.08.2014. lēmumu Nr. 1439 (nek.īp.sarakstā) – apstiprina SIA „Rīgas nami” īstenošanās pašvaldības komercdarbības veikšanai nepieciešamo Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu sarakstu);
- Rīgas domes 2011. gada 13. decembra lēmums Nr. 3975 “Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” valdījuma izbeigšanos un Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma ar sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” projekta apstiprināšanu”;
- 2012.gada 10.janvāra Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr. RD-12-44-lī;
- Rīgas domes 2015. gada 15. decembra lēmums Nr. 3315 „Par pārvaldes uzdevuma deleģēšanas līguma noslēgšanu ar sabiedrību ar ierobežoti atbildību SIA „Rīgas nami””;
- 2016.gada 4.janvāra Pārvaldes uzdevuma deleģēšanas līgums Nr. RD-16-5-lī.

Pamatojoties uz Rīgas domes 2015. gada 15. decembra lēmumu Nr. 3315 “Par pārvaldes uzdevuma deleģēšanas līguma noslēgšanu ar SIA „Rīgas nami”, starp pašvaldību un Sabiedrību 2016.gada 4.janvārī tika noslēgts pārvaldes uzdevuma deleģēšanas līgums, ar ko Sabiedrībai tika deleģēta pašvaldības funkcijā (rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu, un nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai un ar to saistīto nacionālās reprezentācijas objektu uzturēšanu un piedalās nacionālās nozīmes kultūrvēsturisko objektu, kā arī kultūras infrastruktūras uzturēšanā un attīstīšanā) ietilpstošs pārvaldes uzdevums – nodrošināt Sabiedrības Pasākumu centra „Rīgas Kongresu nams”, Kinoteātra „Splendid Palace” un Pasākumu centra „Melngalvju nams” kā nacionālās reprezentācijas un kultūras infrastruktūras objektu uzturēšanu un attīstīšanu, atbalstot kultūras

dzīves norišu daudzveidību un kultūras u.c. valstij un pašvaldībai nozīmīgu pasākumu pieejamību un nodrošinot kultūras mantojuma mērķtiecīgu un lietderīgu izmantošanu.

Sabiedrības finansiālo situāciju raksturo šādi finanšu dati (auditētie dati no 2016. un 2017.gada finanšu pārskatiem).

	31.12.2016	31.12.2017	% izmaiņas
	EUR	EUR	
Neto apgrozījums	5 512 891	5 128 594	(6.9) %
Sniegto pakalpojumu izmaksas	(4 442 934)	(4 736 129)	6.5 %
Bruto peļņa/(zaudējumi)	1 069 957	392 465	(63.3) %
Pārdošanas izmaksas	(334 964)	(364 461)	8.8 %
Administrācijas izmaksas	(202 333)	(223 438)	10.4 %
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	116 765	882 553	655.8 %
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(48 117)	(652 783)	12566.5 %
Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	24	0	(100.0) %
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	(24)	(13)	(45.8) %
Peļņa/(zaudējumi) pirms nodokļiem	601 308	34 323	(94.3) %
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	(182 584)	637 996	449.4 %
Pārskata gada peļņa/(zaudējumi)	418 724	672 319	60.6 %

Samaksātie nodokļi 2016. un 2017. gadā

Nodokļa veids	Pārskaitīts budžetā 2016.gadā EUR	Pārskaitīts budžetā 2017.gadā EUR
Uzņēmējdarbības riska nodeva	(297)	(318)
Pievienotās vērtības nodoklis	(700 392)	(423 044)
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	(396 444)	(384 989)
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	(209 487)	(270 769)
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	(191 687)	(266 498)
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	(215 481)	(276 671)
Nodevas	(0)	(0)
	(1 713 788)	(1 622 288)

1.2 SIA „Rīgas nami” darbību regulējošie normatīvie akti

Sabiedrības darbību reglamentē Komerclikums un Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums, Civillikums, Darba likums, Administratīvā procesa likums, Publisko iepirkumu likums, Publisku izklaides un svētku pasākumu drošības likums, Būvniecības likums, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums, Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, Aizsargjoslu likums, Zemes ierīcības likums, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, likums „Par nodokļiem un nodevām” un citi uz minēto likumu pamata izdotie Ministru kabineta noteikumi, kā arī vairāki Rīgas domes lēmumi un līgumi ar pašvaldību.

Sabiedrībai piederošo nekustamo īpašumu iznomāšanas process tiek īstenots saskaņā ar:

- Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumiem Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”;
- Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumiem Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”;
- Sabiedrības 2018. gada 31. augusta iekšējiem noteikumiem Nr. RN-18-12-not “SIA "Rīgas nami" piederošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtības noteikumi”.

Nodrošinot pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu, kas nodoti Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, iznomāšanu, papildu minētajiem Ministru kabineta noteikumiem tiek veikta saskaņā ar Rīgas domes 2012. gada 3. jūlija iekšējiem noteikumiem Nr. 16 „Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”.

Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas procesu pārvaldībai ir izveidota Nekustamo īpašumu iznomāšanas komisija, kura darbojas saskaņā ar nolikumu.

1.3 SIA “Rīgas nami” darbības sfēras un struktūra

Sabiedrības galvenie darbības virzieni:

1. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un iznomāšana

Sabiedrība pārvalda un apsaimnieko 52 nekustamos īpašumus Rīgā (2018. gada 30. novembra dati), tai skaitā pilsētas centrā un vēsturiskajā centrā. Daļa no tiem ir ar unikālu pievienoto vērtību – vēsturiski, rīdzinieku iemīļoti, atmiņām un leģendām apvīti Rīgas pilsētvides un arhitektūras pieminekļi: Rīgas Kongresu nams, kinoteātris „Splendid Palace”, Melngalvju nams, Latvijas Nacionālā opera, Jēkaba kazarmas, “Rīgas modes” u.c.

1. Būvniecība un projektu attīstība

Nekustamo īpašumu attīstības projektu izstrādāšana, būvniecības ieceru dokumentācijas izstrādes, nepieciešamo remontu, būvdarbu organizēšana.

2. Pasākumu centru pārvaldīšana

Daudzveidīgas, izcilas un pieejamas kultūras vides veidošanai Rīgā Sabiedrības īpašumā ir nozīmīgi kultūras infrastruktūras objekti – Rīgas Kongresu nams, kinoteātris “Splendid Palace” un Melngalvju nams, turpmāk saukti – pasākumu centri, kas ir piemēroti plaša spektra vietējo un starptautisko pasākumu rīkošanai un tiek izmantoti likuma “Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 5. punktā noteikto pašvaldības autonomo funkciju izpildes nodrošināšanai, kā arī 17.² panta 2. un 3. punktā noteiktajā valsts un pašvaldības dalītas atbildības galvaspilsētas funkcijas nodrošināšanai. Kā viens no Sabiedrības darbības pamatmērķiem ir noteikts daudzveidīgas, kvalitatīvas un pieejamas kultūras vides veidošana,

tai skaitā, mākslinieciski augstvērtīga un daudzveidīga latviešu un ārzemju kino demonstrēšana, Rīgas pilsētas vēstures popularizēšana rīdziniekiem un viesiem, kā arī citi stratēģiskie uzdevumi kultūras jomā. Pasākumu centru pārvaldīšanā izdalāmas arī divas apakšfunkcijas:

- a. kino demonstrēšana kinoteātrī “Splendid Palace”;
- b. Melngalvju nama un tā ekspozīcijas apskate.

Struktūra

Visu Sabiedrības darbības virzienu funkcijas nodrošina tās struktūrvienības, t.i. – četras pārvaldes, viens dienests, mārketinga nodaļa un trīs pasākumu centri .

1. Būvniecības pārvalde

Organizē būvniecības un objektu attīstības projektu plānošanu, koordinēšanu un vadību, nodrošina būvdarbu procesa plānošanas un resursu izlietojuma kontroles darbus. Veic visus ar projektu attīstību saistītos pirmsprojekta sagatavošanas darbus (inženierģeoloģisko izpēti, topogrāfiskos darbus, tehniskās izpētes u.c.), organizē apbūves priekšlikumu izstrādi, būvniecības ieceres publiskās apspriešanas, detālplānojumu izstrādi, projektēšanu, būvniecību, nekustamo īpašumu novērtēšanu un apsekošanu, kā arī organizē iepirkumu dokumentācijas izstrādi.

2. Īpašumu pārvaldīšanas un nodrošināšanas pārvalde

Veic Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un telpu ilgtermiņa nomas organizēšanu.

3. Administratīvā pārvalde

Pārvalde ir atbildīga par Sabiedrības administratīvo darbību, veicot un organizējot juridiskās, lietvedības, personālvadības, iepirkumu nodrošināšanas un IT pārvaldības funkcijas.

4. Finanšu pārvalde

Pārvalde ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārvaldību, pārraugot Sabiedrības saimnieciskās darbības budžeta izstrādi un kontroli, kā arī veic grāmatvedības uzskaiti.

5. Īpašuma apsaimniekošanas dienests

Veic un organizē ēku tehniskā stāvokļa plānveida uzraudzību, plānveida un ārpuskārtas inženiertīklu remonta darbus, tai skaitā diennakts operatīvu avārijas situāciju novēršanu objektos, kā arī organizē ēku un teritoriju fizisko un tehnisko apsardzi, saimnieciskos jautājumus, ēku un teritorijas uzkopšanas darbus, autotransporta vienību izmantošanu, uzturēšanu, kā arī iekārtu tehnisko uzraudzību.

6. Mārketinga nodaļa

Nodaļa ir tieši pakļauta Sabiedrības valdei un atbilstoši Sabiedrības noteiktajai kārtībai nodrošina Sabiedrības komercdarbībai nepieciešamo mārketinga plānošanas dokumentu izstrādi, kā arī komunikāciju un pārdošanas pasākumu un aktivitāšu īstenošanu.

7. Pasākumu centri

Pamatfunkcijas:

- Sabiedrības iekšējos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošināt Pasākumu centra “Rīgas Kongresu nams”, Pasākumu centra “Melngalvju nams”, Kinoteātra “Splendid Palace” darbību, t.sk. komercdarbības jomā, pašvaldības deleģēto pārvaldes uzdevumu īstenošanā un sadarbībā ar trešo personu kopīgu sabiedrisku projektu, t.sk. kultūras jomā, sagatavošanu un īstenošanu;

Organizēt un nodrošināt:

- Pasākumu centrā “Rīgas Kongresu nams”:
 - ✓ telpu īstermiņa nomu un ar to saistīto pakalpojumu sniegšanu;
- Pasākumu centrā “Melngalvju nams”:
 - ✓ telpu īstermiņa nomu un ar to saistīto pakalpojumu sniegšanu;

- ✓ Melngalvju nama ēkas un ekspozīcijas uzturēšanu, nodrošināt to publisku apskati;
- ✓ papildu produktu izstrādi tūristu piesaistei.
- Kinoteātrī “Splendid Palace”:
 - ✓ telpu īstermiņa nomu un ar to saistīto pakalpojumu sniegšanu;
 - ✓ kino demonstrēšanu un ar to saistīto pakalpojumu sniegšanu;
 - ✓ īpašo kino pasākumu veidošanu;
 - ✓ tirdzniecības pakalpojumu sniegšanu kinoteātra apmeklētājiem.

1.4 Biznesa modelis

Sabiedrības galvenie ieņēmumu avoti:

1. nekustamo īpašumu ilgtermiņa noma;
2. nekustamo īpašumu īstermiņa noma;
3. ieņēmumi no kultūras pasākumu, kino demonstrēšanas, Melngalvju nama un tajā izvietotās ekspozīcijas apskates biļešu tirdzniecības.

Sabiedrības būtiskākie izdevumi ir:

1. personāla izmaksas;
2. administratīvās izmaksas;
3. pasākumu centru darbības tiešās izmaksas;
4. īpašumu projektēšanas darbu, remontdarbu un būvdarbu izmaksas;
5. nekustamo īpašumu apsaimniekošanas, uzturēšanas un pārvaldīšanas izmaksas;
6. mārketinga izmaksas.

2 SIA “Rīgas nami” pozīcija tirgū un SVID analīze

Tā kā Sabiedrība darbojas vairākos biznesa virzienos, lai novērtētu Sabiedrības stiprās un vājās puses, kā arī iespējas, riskus un draudus izaugsmei, būtiski ir novērtēt Sabiedrības pozīciju šādos tirgos:

- nekustamo īpašumu pārvaldīšana, apsaimniekošana un komercietelpu iznomāšana;
- telpu nodrošinājums pasākumu rīkošanai;
- kino demonstrēšana;
- izstāžu un ekspozīciju izrādīšana.

2.1 SIA “Rīgas nami” pozīcija nekustamo īpašumu nomas un apsaimniekošanas tirgū

Sabiedrība organizē un vada Sabiedrībai piederošo un pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanu un pārvaldīšanu, t.sk.:

- nodrošina pašvaldības iestādes un kapitālsabiedrības ar to darbībai nepieciešamajām telpām;
- nodrošina Sabiedrības pasākumu centrus ar to darbībai nepieciešamajām telpām un pakalpojumiem;
- iznomā telpas nomniekiem;
- iznomā telpas vēsturiskajos namos un pieejamā finansējuma robežās veic ieguldījumus to uzturēšanā un kultūras vērtības saglabāšanā;
- par saviem līdzekļiem apsaimnieko nekustamos īpašumus un veic nepieciešamos kārtējos remontdarbus.

SIA “Rīgas nami” nekustamo īpašumu portfelis

Sabiedrība pārvalda un apsaimnieko:

- Sabiedrības īpašumā esošos nekustamos īpašumus;
- pašvaldības nekustamos īpašumus saskaņā ar 2012. gada 10. janvārī noslēgto Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr. RN-12-69-lī.

Visi Sabiedrības īpašumā un pārvaldībā esošie nekustamie īpašumi raksturojami kā komercplatības.

Īpašumu sastāvs pēc piederības ar prognozi līdz 2021. gadam:

	2018.	2019.	2020.	2021.
Sabiedrība īpašumā esošo nekustamo īpašumu skaits (gabali)	35	32	32	32
Sabiedrība pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu skaits (gabali)	17	17	17	17

Tabula 2.1.-1

Sabiedrība 2019.gadā turpinās īstenot 2018.gadā uzsākto nekustamo īpašumu Sergeja Eizenšteina ielā 57, Kungu ielā 34, Kalēju ielā 78 un 13. janvāra ielā, Rīgā, atsavināšanu, jo 2018.gadā potenciālo pircēju interese bija neliela un visas līdz šim izsludinātās izsoles noslēdzas bez rezultātiem, izņemot par īpašuma Sergeja Eizenšteina ielā 57 pārdošanu, kur darījums tiks pabeigts 2019.gada sākumā.

Detalizēts Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā esošo īpašumu saraksts atrodams 3. pielikumā.

Kopējais nekustamo īpašumu apjoms 2018. gada 31. decembrī:

<i>Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā esošo īpašumu datu kopsavilkums saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra datu bāzi, 31.12.2018.</i>	<i>Zemes platība</i>	<i>Telpu platība</i>
Zeme	124.13 ha	
Ēkas, t.sk.:		129 234.1 m²
- administratīvās ēkas		43 180.7 m ²
- tirdzniecības ēkas		336.1 m ²
- ārstniecības iestāžu ēkas		8 887.2 m ²
- kultūras iestāžu ēkas		41883.9 m ²
- noliktavas, ražošanas un tehniskās ēkas, palīgēkas		14 412.0 m ²
- garāžas		1387.4 m ²
- viesnīcas		8 497.0 m ²
- mācību ēkas		10 649.8 m ²

tabula 2.1-2

Nekustamo īpašumu nomas tirgus apraksts

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas OBER HAUS 2018. gada 3. ceturkšņa Komerccplatību tirgus segmenta tirgus pārskatu vērojamas sekojošas tendences:

- 1) Nomas tirgū biroja telpu pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, tomēr aktivitāte ir salīdzinoši zema, daudzi potenciālie nomnieki nevar atrast telpas atbilstoši savām prasībām;
- 2) Lielākais pieprasījums ir pēc biroju telpām centrālajā darījumu rajonā;
- 3) Nomas maksas apmēri biroju centros 2018. gada 3. ceturksnī :

- Nomas maksa A klases birojos – 11-17 EUR/m² mēnesī;
- Nomas maksa B klases birojos – 8-12 EUR/m² mēnesī;
- Apsaimniekošanas maksa A un B klases birojos – 1.5-3.50 EUR/m² mēnesī.

Nomas maksa mazām tirdzniecības telpām Vecrīgā svārstās no 20 līdz 50 EUR/m² mēnesī. Lielākām tirdzniecības platībām aktīvajā centrā un Vecrīgā nomas maksas amplitūda ir no 10 līdz 20 EUR/m² mēnesī.

Nelielu tirdzniecības platību noma tālāk no Rīgas centra vai mazāk aktīvos ielu posmos, ir no 5 līdz 15 EUR/m² mēnesī, savukārt par lielām platībām – 4 līdz 12 EUR/m² mēnesī.

Noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā līmenī. Maksa par neapsildītiem veciem angāriem vidēji ir 0,70 EUR/m² mēnesī, par vecās industriālās zonas atjaunotajiem cehiem – vidēji no 1,5 līdz 3,0 EUR/m² mēnesī. A klases kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu – no 3,5 – 4,8 EUR/m² mēnesī.

2.1.1 Konkurenti

Galvenie konkurenti:

- komercplatību īpašnieki Vecrīgā un Rīgas centrā;
- biznesa centru attīstītāju uzņēmumi;
- Valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi”.

2.2 SIA “Rīgas nami” pozīcija pasākumu telpu nomas tirgū

Sabiedrība pasākumu rīkošanai piedāvā pasākumu centru telpas:

- Kinoteātris „Splendid Palace”;
- Pasākumu centrs “Rīgas Kongresu nams”;
- Pasākumu centrs “Melngalvju nams”.

Visi trīs objekti, kas tiek iznomāti pasākumu rīkošanai, ir ar kultūrvēsturisku vērtību vai arhitektūras pieminekļi, un katram no tiem ir īpaša nozīme rīdzinieku un Rīgas viesu acīs. Tie atrodas Rīgas centrā, kas sekmē to pieejamību pasākumu apmeklēšanai.

2018. gadā Pasākumu centrā “Rīgas Kongresu nams” norisinājās 199 pasākumi, Kinoteātrī “Splendid Palace” norisinājās 120 pasākumi un Pasākumu centrā “Melngalvju nams” norisinājās 68 pasākumi.

Kinoteātris „Splendid Palace”

Kinoteātris „Splendid Palace” atrodas vēsturiskā ēkā Elizabetes ielā 61, Rīgā, kas skatītāju sirdis iekaroja līdz ar tā atklāšanu 1923. gadā. Šis bija pirmais kinoteātris Baltijā, kas demonstrēja skaņu filmas. Arī mūsdienās tas saglabājas kā viens no greznākajiem un vecākajiem strādājošajiem kinoteātriem Ziemeļeiropā.

Kinoteātra ēka ir valsts nozīmes arhitektūras un mākslas piemineklis (Nr. 6519 - ēkai, Nr. 7181 – interjera dekoratīvajai apdarei). Pēdējie atjaunošanas un pārbūves darbi tika veikti 2006.-2010. gadā.

Kinoteātra Lielā un Mazā zāle aprīkota ar mūsdienīgākajām kino projekcijas iekārtām un stacionāriem ekrāniem. Zālēs ne tikai tiek demonstrēts kino, bet regulāri notiek arī filmu pirmizrādes, festivāli, koncerti, izrādes, kongresi, izlaidumi, apbalvošanas ceremonijas u.c. pasākumi. Savukārt Zaļā un Versaļas zāle lieliski piemērota nelielām pieņemšanām pirms vai pēc pasākuma.

Visās telpās kopā iespējams uzņemt līdz 800 viesiem – Lielajā zālē līdz 566 un Mazajā zālē līdz 206.

2018. gadā pasākumu centrā norisinājās 120 īstermiņa nomas pasākumi, no tiem 24 koncerti, 13 izrādes, 43 kino pasākumi, 5 citi kultūras pasākumi, 3 semināri, 4 konferences, 5 korporatīvie pasākumi, 8 citi izglītojoši pasākumi un 15 citi pasākumi, kas neietilpst kategorijās (kā piemēram, filmu studiju testi un filmu materiāla skaņas un attēla pārbaudes, fotosesijas kinoteātra telpās u.tml.). Lielākie ieņēmumi bijuši no kultūras pasākumiem, taču pasākumi ar lielākiem vidējiem ieņēmumiem bijuši izglītojošo pasākumu segmentā.

"SPLENDID PALACE" DARBĪBAS REZULTĀTI - PASĀKUMU TELPU NOMA		
2018. gada plāns un izpilde		
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde
1. Kopējais pasākumu skaits	130	120
1.1. Kultūras pasākumi (koncerti, izrādes u.c.)	107	85
1.2. Izglītojošie pasākumi (konferences, semināri)	17	15
1.3. Korporatīvie pasākumi	6	5
1.4. Citi pasākumi, kas neietilpst kategorijās		15

Tabula 2.2.-1 Kinoteātra "Splendid Palace" pasākumi – 2018. gada plāns un izpilde.

Telpu tehniskie ierobežojumi (skatuves izmērs un tehniskais aprīkojums) un pasākumu telpu piedāvājums tirgū nosaka to, ka kinoteātrim "Splendid Palace" ir lielāka iespēja piesaistīt jaunus klientus dažādu ar kino saistītu pasākumu organizēšanai, lielāka mēroga korporatīvajiem semināriem, konferencēm un mazas uzbūves koncertiem Lielajā zālē, kā arī nelielām uzņēmumu prezentācijām vai semināriem Mazajā zālē.

Konkurences riski saistīti ar jaunu, moderni aprīkotu telpu ienākšanu tirgū (Latvijas Nacionālā bibliotēka, Latvijas Universitātes jaunā ēka, Nacionālais mākslas muzejs, VEF Kultūras pils), kā arī klientu pieaugošo interesi par sēdbanketu rīkošanu, ko kinoteātris "Splendid Palace" nevar nodrošināt.

Pasākumu centrs "Rīgas Kongresu nams"

Rīgas Kongresu nams, kurš ekspluatācijā nodots 1981.gadā un atrodas Kronvalda parkā, Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā, ir viens no lielākajiem pasākumu centriem Rīgā. Rīgas Kongresu nama Lielā zāle ar 1142 sēdvietām šobrīd ir viena no lielākajām koncertzālēm Rīgā, kurā tiek rīkoti koncerti un izrādes, semināri, kā arī konferences. Vienlaikus tiek nodrošinātas vairākas papildu telpas pasākumu norisei. Uz pasākumu centru ērti var nokļūt gan kājāmgājēji, gan autobraucēji – līdzās Rīgas Kongresu namam ir vairākas sabiedriskā transporta pieturas un plaša pazemes autostāvvietā.

Ēkā ir divas zāles ar plašiem vestibiliem, auditorijas, telpas māksliniekiem, kafejnīca pasākumu apmeklētājiem un telpu nomai. Abās zālēs, auditorijās, foajē divos stāvos un kafejnīcā iespējams uzņemt līdz 1500 apmeklētājiem vienlaicīgi. Mazā zāle ar 243 vietām piemērota kamerizrādēm, mazākām konferencēm un semināriem.

Rīgas Kongresu nams piedāvā arī auditorijas, kas piemērotas semināru, izglītojošu kursu un lekciju rīkošanai no 30 līdz 70 personām.

"RĪGAS KONGRESU NAMS" DARBĪBAS REZULTĀTI - PASĀKUMU TELPU NOMA		
2018. gada plāns un izpilde		
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpildīts

1. Kopējais pasākumu skaits	275	199
Kultūras pasākumi (koncerti, izrādes u.c.)	248	185
Izglītojošie pasākumi (konferences, semināri)	27	11
Korporatīvie pasākumi	0	3

Tabula 2.2.-2 Rīgas Kongresu namā plānotie un notikušie pasākumi 2018. gadā.

2018. gadā Rīgas Kongresu namā norisinājās vairāki nozīmīgi pilsētas un valsts mēroga pasākumi – Mūzikas un mākslas festivāls „Bildes”, Mūzikas festivāla „Rīgas Ritmi” koncerti, “World Jazz Festival” koncerti, dažādu pasaules kultūru festivāli, Rīgas Grāmatu svētki, bija izvietots 2018. gada 13. Saeimas vēlēšanu iecirknis, kā arī tika izvietots Pāvesta Franciska vizītes Latvijā preses centrs.

2018. gadā Rīgas Kongresu namā noslogotākā telpa bijusi Lielā zāle, kur notikuši 188 pasākumi, no tiem 109 bijuši koncerti, 67 - izrādes, 8 konferences un semināri, kā arī 4 cita veida pasākumi. Kopumā 2018. gada 12 mēnešos visās Rīgas Kongresu nama zālēs un semināru telpās notikuši 199 pasākumi, lielākais vairums no tiem (92 %) bijuši kultūras pasākumi. Rīgas Kongresu nama darbību un notiekošo pasākumu apjomu tuvākajos gados ietekmēs ēkā plānoto remonta darbu grafiks un darbu sākšanas termiņi, jo pasākumu rīkotāji rezervē telpas un izziņo biļešu pārdošanu nākamo 12 mēnešu periodā. Tāpēc laikā līdz remontdarbu sākšanai pasākumu apjoms var samazināties.

Rīgas Kongresu nama telpu pieprasījums ir cieši saistīts ar kopējām kultūras un sabiedriskās dzīves tendencēm pilsētā. Starptautisku svētku un sabiedriski nozīmīgu kultūras pasākumu norise Rīgā palielina pasākuma centra telpu noslogotību un ieņēmumus.

Noslogotākie telpu nomas mēneši pasākumu centrā ir marts, aprīlis, novembris un decembris, kas saistīts ar dažādiem svētku pasākumiem šajos mēnešos un pasākumu apmeklētāju tradicionālajiem ieradumiem. Mazāks pieprasījums pēc telpām parasti ir vasaras mēnešos, kad jau ierasti rīkotāji koncentrējas uz pasākumu rīkošanu ārpus telpām, kā arī tiek rīkoti daudzi brīvdabas bezmaksas pasākumi visā Latvijā.

Jāatzīmē, ka klientu izvēli, rīkot pasākumus Rīgas Kongresu namā, būtiski ietekmē pašreizējais telpu tehniskais nodrošinājums un funkcionalitātes iespējas, neļaujot piesaistīt daudzus klientus, kuriem ir svarīgs mūsdienu augstākā līmeņa tehniskais nodrošinājums un serviss, kā arī telpu transformācijas un pielāgošanas iespējas pasākuma vajadzībām. 2018. gadā Rīgas Kongresu nama konkurētspēju būtiski ir ietekmējusi jaunu pasākumu norises vietu darbības uzsākšana Rīgā. Rīgas Kongresu nams atrodas pilsētas atkīvajā centrā ar izdevīgu sasniedzamību no visām Rīgas apkaimēm, līdzās daudzām viesnīcām, tāpēc, uzlabojot pasākumu tehniskā nodrošinājuma piedāvājumu un servisa pakalpojumus, ir iespējams būtiski palielināt ieņēmumus no telpu īstermiņa nomas.

Pasākumu centrs Melngalvju nams

Melngalvju nams atjaunots 1999. gadā un ir viena no greznākajām Rīgas ēkām un, pateicoties savai popularitātei, kļuvusi par vienu no spilgtākajiem Vecrīgas objektiem – Rīgas vizītkarti. Tā atrodas unikālā vietā – pašā Vecrīgas sirdī ar skatu uz vēsturisko Rātslaukuma ēku ansambli un Daugavas krasta panorāmu. No 2012. gada līdz 2016. gada 31. augustam Melngalvju namā rezidēja Latvijas Valsts prezidents, bet pirms tam tas bija populārs tūrisma apskates objekts, ļaujot Latvijas iedzīvotājiem, kā arī viesiem iepazīties ar Melngalvju brālības un Rīgas pilsētas vēsturi, kā arī aplūkot greznās ēkas iekštelpas. Kopš 2017. gada oktobra Melngalvju nams ir atgriezies tirgū kā tūrisma apskates objekts, kā arī turpina nodrošināt un piedāvāt savas greznās telpas dažādu veidu pasākumu organizēšanai.

2018. gadā Melngalvju namā norisinājās 68 pasākumi- 2 koncerti, 6 svinīgās pieņemšanas, 2 balles, 2 izlaidumi, 14 konferences, 6 laulību ceremonijas, 5 kāzu fotosesijas, kā arī vairāk nekā 31 uzņēmumu vai privātpersonu korporatīvie pasākumi. Lielākie ieņēmumi 2018. gadā bijuši no korporatīvajiem pasākumiem, jo tie visbiežāk notiek visās Pasākumu centra "Melngalvju nams" telpās.

Melngalvju nama telpas nomas tirgū tiek pozicionētas kā ekskluzīva vieta svinīgiem un grezniem pasākumiem, koncertu organizēšanai, svinīgu ceremoniju, atzinību un godalgu pasniegšanas vieta ar pievienoto vērtību – vēsturisko greznību un stāstu. Tirgus tendences pieprasa aizvien multifunkcionālākas telpas, tāpēc papildu telpu nomai, klientiem tiek piedāvāti arī papildpakalpojumi, kas iekļauj pasākumu rīkošanas nodrošinājumu un servisu (skaņas aprīkojums, mēbeles, klientu serviss (palīgstrādnieki, skaņotājs un citi)).

Melngalvju nama telpu pieprasījums ir cieši saistīts ar kopējām kultūras un sabiedriskās dzīves tendencēm pilsētā. Lai pasākuma viesiem spilgtāk izceltu un atspoguļotu Melngalvju nama vēsturisko vērtību, papildus tiek piedāvāta iespēja viesus aizvest vēstures ceļojumā, paralēli izbaudot arī gida stāstījumu un nama ekspozīcijas sadaļu.

Pasākumu telpu nomai tiek piedāvātas trīs zāles – Svētku, Lībekas un Latviešu zāle, kā arī papildu telpas – Salons, Vēsturiskie kabineti un Pagraba telpas ar kopējo ēkas ietilpību līdz 700 viesiem.

"MELNGALVJU NAMS" DARBĪBAS REZULTĀTI - PASĀKUMU TELPU NOMA		
2018. gada plāns un izpilde		
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpildīts
1. Kopējais pasākumu skaits	86	68
Kultūras pasākumi (koncerti, izrādes, svinīgas ceremonijas u.c.)	27	12
Izglītojošie pasākumi (konferences, semināri u.c.)	18	14
Korporatīvie pasākumi (svinīgas pieņemšanas, banketi u.c.)	41	42

Tabula 2.2.-3 Melngalvju namā plānotie un notikušie pasākumi 2018. gadā.

Pasākumu telpu piedāvājums tirgū nosaka to, ka Melngalvju nams ir piemērotāks dažādu korporatīvo pasākumu organizēšanai, jo spēj nodrošināt sēdbanketa vai stāvbanketa formātu. Korporatīvais pasākums bieži vien nosedz vairākas dienas un to organizatori izvēlas telpas nomāt uz 12 vai arī 24 h. Lai gan 2018. gadā nav sasniegts plānotais pasākumu skaits, tas nav atstājis būtisku ietekmi uz kopējiem Melngalvju nama plānotajiem 2018.gada finanšu rādītājiem, jo periodos, kad nenotiek pasākums, Melngalvju nams ir atvērts apskatei apmeklētējiem. Melngalvju nams nav atbilstošs lielāka mēroga korporatīvajiem semināriem un konferencēm, kā arī koncertiem (400-500 viesu uzņemšanai), jo Svētku zāles tehniskais nodrošinājums ir paredzēts nelielai (līdz 350 cilvēku) auditorijas apkalpošanai, tomēr Melngalvju nams ir piemērots uzņēmumu prezentācijām vai semināriem, maziem akustiskiem koncertiem, kultūras pasākumiem, kuros viesu skaits nepārsniedz norādīto, un uzņēmums/organizators vēlas konferenci/semināru vai kultūras pasākumu rīkot zālē ar greznu interjeru un pievienoto vērtību.

Konkurences riski saistīti ar jaunu, moderni aprīkotu telpu nostiprināšanos tirgū (Latvijas Nacionālā bibliotēka, Latvijas Universitātes jaunā ēka, Nacionālais mākslas muzejs, VEF Kultūras pils), kā arī klientu pieaugošo interesi par lielāku konferenču, banketu rīkošanu, ko Melngalvju nams nevar nodrošināt.

Papildu telpu nomas tirgū moderni ir izvēlēties neordināras telpas un tās pielāgot vēlamajam pasākuma konceptam, kā piemēram Sūkņu stacija, Padejosim, K.K. fon Stricka villa, Dizaina fabrika.

2.2.1 Tirgus apskats un konkurenti

Pasākumu centru īstermiņa nomas galvenās mērķauditorijas ir:

- pasākumu, izrāžu un koncertu rīkotāji;
- konferenču un semināru organizatori;
- uzņēmumi un organizācijas korporatīvo pasākumu rīkošanai;
- valsts un pašvaldības iestādes vietēja mēroga vai starptautisku pasākumu rīkošanai.

Maza izmēra pasākumu telpu tirgū konkurence ir piesātināta. Rīgā vien ir vismaz 12 zāles, kurās rīkot pasākumus no 450 līdz 700 viesiem, kā arī vēl vairākas mazizmēra zāles ar ietilpību līdz 200 viesiem. Toties labi nodrošinātu lielizmēra zāļu segmentā klientu vērtējumā piedāvājums ir nepietiekams un ir augošs pieprasījums pēc lielāka izmēra pasākumu telpām, kurās varētu uzņemt virs 1000 un pat 2000 viesus.

Ekonomiskā situācija valstī pasākumu organizēšanas jomā ir sarežģīta, pastāv liela konkurence, kas pasākumu producentiem liek rūpīgi analizēt to, kādus pasākumus organizēt, cik rentabli tie varētu būt un kurā pasākumu centrā tos rīkot. Producenti ir kļuvuši piesardzīgāki un rūpīgāk analizē savu darbību.

Tāpat ir pieaugusi konkurence konferenču telpu tirgū ienākot jaunām, moderni aprīkotām telpām, kas orientētas uz valsts nozīmes, korporatīviem un izglītojošiem pasākumiem, piemēram, Latvijas Nacionālās bibliotēkas zāles. Būtisku ietekmi uz tirgu atstājusi arī Nacionālā mākslas muzeja jaunatvēršana – muzejs regulāri izīrē telpas neliela formāta korporatīviem un mākslas pasākumiem.

Korporatīvie klienti arvien vairāk pieprasa telpas sēdbanketiem, ko iepriekš bija grūti īstenot kinoteātrī “Splendid Palace”, bet šobrīd šādiem nolūkiem ir iespējams piedāvāt Melngalvju nama telpas.

Sabiedrības pasākumu centru telpu pirmā priekšrocība ir to centrālā atrašanās vieta, kas atvieglo apmeklētāju nokļūšanu uz pasākumu. Tāpat katram no trim centriem ir savas individuālās priekšrocības – Rīgas Kongresu nams ir līderis Rīgas pasākumu telpu piedāvājumā pēc ietilpības, kinoteātris “Splendid Palace” ar savu eleganto interjeru un kino tehnikas nodrošinājumu, bet Melngalvju nams ar savu reprezentatīvo tēlu un grezno Svētku zāli, kam līdzvērtīgu Rīgā neatrast.

Galvenie konkurenti pasākuma norišu telpu nomas tirgū Latvijā attēloti tabulā 2.2.-3.

Objekts	Piedāvājums (ietilpība – sēdvietas)	Pilsēta
Latvijas Nacionālā bibliotēka	Ziedoņu zāle līdz 450 viesiem, aprīkota ar kino ekrānu. Kores zāle līdz 100 viesiem.	Rīga
Latvijas Nacionālais mākslas muzejs	Konferenču zāle ar 100 sēdvietām un papildu telpas korporatīviem pasākumiem.	Rīga
Mākslas muzejs Rīgas birža	Zāle 75 viesiem ar papildu zāli prezentācijām, korporatīviem pasākumiem.	Rīga
Mencendorfa nams	Muzeja zāles maziem pasākumiem līdz 200 viesiem.	Rīga
Lielā ģilde	Lielā zāle līdz 670 viesiem, Baltā zāle līdz 180 viesiem, Minsteres zāle līdz 200 viesiem, Kamīnzāle līdz 30 viesiem.	Rīga

Rīgas kultūras un tautas mākslas centrs "Mazā ģilde"	Lielā zāle (450 sēdvietas), Zaļā zāle (120 sēdvietas), Bellakorda zāle (80 sēdvietas), apskaņošana, prezentāciju tehnika.	Rīga
Rīgas pašvaldības kultūras iestāžu apvienības kultūras pils "Ziemeļblāzma"	Kamerzāle un Svinību zāle (400 vietas). Tehniskais nodrošinājums. Plaša, noslēdzama āra teritorija pasākumu rīkošanai. Pieejamas arī mazākas zāles semināru, prezentāciju rīkošanai.	Rīga
Rīgas Latviešu biedrības nams	Lielā zāle 645 viesiem, Zelta zāle, Līgo zāle, Kluba zāle, Kamīnzāle, Baltā zāle, Zelta zāles salons, Lielās zāles vestibils.	Rīga
VEF Kultūras pils	Atvērta apmeklētājiem 2017. gadā. Lielā zāle (803 sēdvietas, parterā pieejamas arī vietas apmeklētājiem ratiņkrēslos), Kamerzāle (250–300 sēdvietas), Spoguļu zāle (100 sēdvietas), semināru telpas, telpas mēģinājumiem.	Rīga

Dzintaru koncertzāle	Mazā zāle ar 500 sēdvietām.	Jūrmala
Koncertzāle "Palladium"	Lielā zāle koncertu un pasākumu rīkošanai līdz 2000 stāvvietām, augstvērtīgs tehniskais aprīkojums.	Rīga
Latvijas Nacionālā opera un balets	Lielā zāle 950 viesiem, Jaunā zāle līdz 500 viesiem, Beletāžas zāle līdz 170 viesiem, Sarkanā zāle 100 viesiem.	Rīga
Spīķeru koncertzāle	Koncertzāle ar 280 vietām.	Rīga
Mūzikas nams "Daile"	Zāle izrāžu un koncertu rīkošanai 456 viesiem.	Rīga
Rīgas vēstures un kuģniecības muzejs	Kolonnu zāle 224 m ² platībā.	Rīga
Radisson Blu Latvija Conference & Spa Hotel), Viesnīca "Bellevue Park hotel Rīga"	Telpas korporatīviem pasākumiem ar augstvērtīgu tehnisko aprīkojumu, servisu. Ietilpība 500-650 viesiem.	Rīga
Grand Hotel Kempinski Riga	Balles zāle līdz 360 viesiem, VIP zāle līdz 50 viesiem, Sonata zāle 60 viesiem, Solo zāle 45 viesiem, Andante zāle 40 viesiem, Allegro zāle 57 viesiem.	Rīga
Koncertzāle "Lielais Dzintars"	Lielā zāle līdz 1200 viesiem, kamerzāle 200 viesiem, eksperimentālā skatuve 150 viesiem, mākslas galerija, skatu zāle 150 viesiem.	Liepāja
Rundāles Pils muzejs	Lielas svinīgas pieņemšanas, balles un koncerti pils galvenajās svētku zālēs – Zelta, Baltajā zālē un Lielajā galerijā un citās telpās.	Rundāle
Mežotnes pils	Kupola zāle šobrīd ir nozīmīgākā klasicisma stila telpa Latvijā; Zaļā zāle, Mazās zāles.	Bauskas nov.
Vidzemes koncertzāle	Lielā zāle ar 800 sēdvietām, zāle ar kinoekrānu.	Cēsis
Latgales vēstniecība GORS	Lielā zāle ar 1000 sēdvietām, zāle ar kinoekrānu	Rēzekne
Sūkņu stacija	Jauna vieta – <i>SŪKŅU STACIJA</i> – industriāli sakrāta telpa ceremonijām un svinībām – tepat Rīgā. Lielās zāles ietilpība, atkarībā no skatuves izvietojuma un deju plača vēlmēm, pie apaļajiem galdiem ir līdz 100 viesiem. Plus pagrabstāvs ar atsevišķi nodalītu zonu ēdinātājiem un pagalmis, kas izmantojams dažādām aktivitātēm.	Rīga
Padejosim	Semināri, konferences, banketi, kāzas, koncerti, privāti pasākumi, tehniskais nodrošinājums, bezmaksas autostāvvietas. Zāles izmēri 330 m ² .	Rīga

K.K. fon Stricka villa	Fon Stricka villa saglabājusi cienīgu un aristokrātisku auru, kas ļauj to lieliski pielāgot dažādiem pasākumiem – zolīdām svinībām, kāzām, koncertiem, pieņemšanām, prezentācijām, fotosesijām u.c. Fon Stricka villas telpās var tikt uzņemti līdz 300 cilvēku. Kopējā izmantojamo telpu platība ir 390 m ² , kas ir sadalīta vairākās telpās. Lielās zāles platība ir 140 m ² .	Rīga
D.FAB (Dizaina Fabrika)	325 m ² radošiem, īpašiem un neordināriem pasākumiem. Vieta kāzām, privātām svinībām, semināriem un korporatīvajām ballītēm. Radoša vide fotosesijām un filmēšanām. DFAB telpas ietilpība 50-300 cilvēki.	Rīga

Tabula 2.2.-3

2.3 SIA “Rīgas nami” pozīcija kultūras pasākumu rīkošanas tirgū

Sabiedrība veido kino demonstrēšanas un ar kino saistītu pasākumu programmu kinoteātrī „Splendid Palace”, kā arī nodrošina Melngalvju nama un tā ekspozīcijas apskati un Rīgas vēstures popularizēšanu.

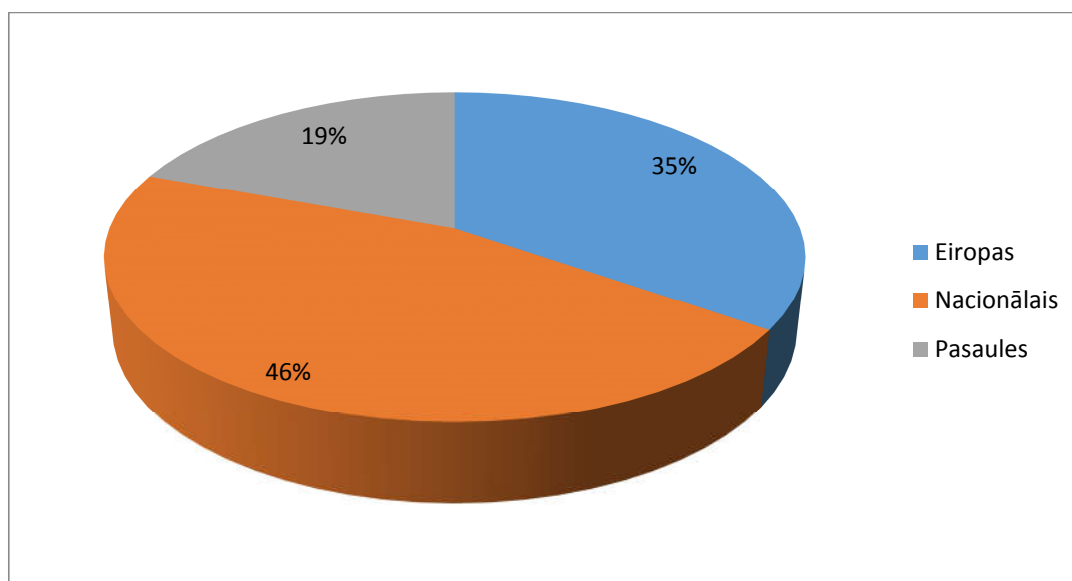
Kino demonstrēšana

Kinoteātris “Splendid Palace” piedāvā plašu kino pakalpojumu grozu – Eiropas un nacionālā kino izrādīšana, arī kā pirmizrāžu ekrāns gan spēlfilmām, gan dokumentālajam kino, kino izglītojošas programmas dažādām auditorijām ar ekspertu piesaistīšanu un diskusiju rīkošanu, kā arī segmentētie seansi (senioriem, skolēniem u.c.).

Kinoteātris „Splendid Palace” ir atpazīstams skatītāju vidū kā kino notikumu radītājs, apvienojot kino skatīšanos ar pirmizrāžu pasākumiem, lektorijiem, kā arī kinoteātrim mazāk tradicionāliem notikumiem – koncertiem, teātra izrādēm, svinīgām ceremonijām.

Kinoteātris „Splendid Palace” kino programmu veido kvalitatīvs autorkino, *art house* filmas no Eiropas un citiem pasaules reģioniem, kas guvušas atsaucību pasaules kinofestivālos. Viens no kinoteātra darbības virzieniem ir Latvijas nacionālā kino (gan spēlfilmās, gan dokumentālais kino) pieejamības un atpazīstamības veicināšana gan lokālā, gan starptautiskā kontekstā.

Repertuāra struktūra 2018



Grafiks 2.3.-1. Seansu īpatsvars pēc izcelsmes valsts 2018. gadā.

Kinoteātra „Splendid Palace” repertuāru papildina dažādu kinofestivālu programmas – Starptautiskais kinoaktieru festivāls “Baltijas Pērle”, Nacionālais filmu festivāls “Lielais Kristaps”, „Rīgas Starptautiskais kino festivāls”, “Tūrisma filmu festivāls”, “Manhetenas Starptautiskais īsfilmu festivāls” un citi.

Sadarbībā ar ārvalstu vēstniecībām un kultūras centriem kinoteātrī „Splendid Palace” notiek filmu dienas un ievērojamu kino klasiķu retrospekcijas. Filmu programma „Berlināle”, Eiropas kino dienas, Ungārijas, Korejas, Īrijas, Japānas filmu dienas – ir tikai daži no šiem pasākumiem.

Sakarā ar projektu “Latvijas filmas Latvijas simtgadei”, nacionālais kino 2018.gadā ieņēma vērā ņemamu lomu kinoteātra apmeklējuma pieaugumā un ienākumu palielināšanā no kino biļetēm. 2018. gadā regulārajā repertuārā izrādīti 1437 seansi, no kuriem 35 % bija Eiropas kino, 46 % – nacionālais kino un 19 % – pārējo valstu filmu seansi. Vidējais seansa apmeklētāju skaits pieaudzis no 44 apmeklētājiem līdz 70.

Regulāri tiek organizēti kinoseansi ar ekspertu piesaisti un lekcijām. 2018. gadā kopumā īstenoti 221 īpašie seansi – kino pasākumi ar pievienotu vērtību (kinolektoriji, segmentētie seansi, pirmizrādes seansi ar ievadlekciju u.tml.), kam raksturīgs salīdzinoši augsts vidējais apmeklējums (118 apmeklētāji) un attiecīgi augstāki ieņēmumi no seansa. Šiem projektiem ir būtiska loma kinoteātra “Splendid Palace” tēla – centrālā kino notikumu un diskusiju vieta Latvijā – veidošanā.

"SPLENDID PALACE" DARBĪBAS REZULTĀTI – KINO DEMONSTRĒŠANA		
2018. gada plāns un izpilde		
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde
1. Kopējais izrādīto seansu skaits	1502	1437
Nacionālais kino	595	660
Eiropas kino	571	499
Pasaules kino	336	278
No tiem kino pasākumi, īpašie seansi	195	221
2. Kopējais apmeklējums	73848	100656
Nacionālais kino	41332	63211
Eiropas kino	21780	25819
Pasaules kino	10736	11626
No tiem kino pasākumi, īpašie seansi	20310	26068

Tabula 2.3.-2. “Splendid Palace” kino demonstrēšanas rezultāti – 2018. gada plāns un izpilde

2017. gadā kinoteātra repertuāru izvēlējās apmeklēt 62731 skatītāji, veidojot 2.53 % no Latvijas kino demonstrēšanas tirgus. 2018. gadā ir īstenots apmeklējuma pieaugums – kopumā uzņemot 100 656 skatītājus. Pēc Nacionālā kino centra publicētajiem datiem redzams, ka 2017. gadā kinoteātrim “Splendid Palace” gan īpatsvars kopējā apmeklētāju skaita apjomā tirgū, gan kopējo ieņēmumu īpatsvars ir pieaudzis.

Dokumenta sagatavošanas brīdī Nacionālā kino centra dati par visu Latvijas kinoteātru darbības rādītājiem par 2018. gadu vēl nav apkopotī, bet paredzams, ka kinoteātra “Splendid Palace” tirgus daļa ir pieaugusi.

Kinoteātra “Splendid Palace” kino pasākumu apmeklējuma rādītāji un vieta tirgū:

Gads	Splendid Palace apmeklētāju skaits	Apmeklētāju skaits kopā tirgū	% no kopējā apmeklētāju skaita (tirgus daļa %)	Splendid Palace kases ieņēmumi, EUR (bez PVN)	Kases ieņēmumi kopā tirgū, EUR (bez PVN)	% no kopējā ieņēmumu apjoma (tirgus daļa %)
2017	62 731	2 476 951	2.53 %	244 055	12 860 497	1.89 %
2016	60 924	2 516 259	2.42 %	229 218	12 209 719	1.88 %

Tabula 2.3-3 Dati – Nacionālais Kino centrs un Sabiedrības pārdoto biļešu rādītāju analīze

Kinoteātra „Splendid Palace” konkurentu apskats kino rādīšanas jomā

Lai arī kinoteātris “Splendid Palace” ieņem nelielu tirgus daļu kopējā kino izrādīšanas tirgū, jo apmeklētāju piesaistē nespēj konkurēt ar multizāļu kinoteātriem, tomēr tā tirgus pozīcija ir noturīga un ar potenciālu – izmantojot savas vēsturiskā kinoteātra priekšrocības un ar unikālo repertuāru, piesaistīt prasīgākus kino skatītājus, kuri ir ieinteresēti autorkino un mākslas kino. Šai segmentā kinoteātris “Splendid Palace” ir izteikts līderis, apkalpojot lielāko daļu šī segmenta skatītāju, kā arī izrādot lielāko daļu kino festivālu. 2018.gadā kinoteātris īstenoja stratēģiju kļūt par Latvijas simtgades filmu pirmizrāžu galveno vietu, piesaistot jaunus apmeklētājus.

Arī kinoteātra turpmākai izaugsmei pastāv perspektīva aktīvāk uzrunāt lojālos skatītājus, veicinot to biežāku apmeklējumu, koncentrējot kinoteātra piedāvājumu uz izglītojošiem plašas nozīmes kino notikumiem, kas spēj piesaistīt lielākas cilvēku masas. Tāpat būtisks arī darbs ar jaunās kino skatītāju paaudzes iesaisti, tā audzinot nākotnes skatītājus, kā arī jāturpina darbs ar segmentētām auditorijām – seniori, skolas, kinolektoriju skatītāji, studenti.

Kinoteātru tirgū lielākie spēlētāji ir multizāļu kinoteātri, kas apkalpo absolūti lielāko kinoskatītāju skaitu. Kinoteātra “Splendid Palace” tiešie konkurenti ir Rīgas mazie *arthouse* kinoteātri – K.Suns/Kino galerija un Kino Bize.

Kinoteātris	Kino zāļu skaits
K.Suns / Kino galerija	1 zāle
KinoBize	1 zāle
Kino Citadele / Forum Cinemas	14 zāles
Cinamon Alfa	8 zāles
Multikino / Riga Plaza	8 zāles
Lora (Sigulda)	2 zāles
Grāfa fon Zīversa kinozāle (Cēsis)	1 zāle
Kino Gaisma (Valmiera)	1 zāle
Kino Balle (Liepāja)	2 zāles
Kino Rio (Ventspils)	1 zāle
Kino “Silver Screen” (Daugavpils)	6 zāles
Kino “Silver Screen” (Rēzekne)	1 zāle
Kino “Apollo”/Akropole (plāno atvērties 2019.gadā)	9 zāles

Tabula 2.3-4

Melngalvju nama un ekspozīcijas apskate

Melngalvju nama atrašanās vieta ir Rātslaukumā, Vecrīgā, tā nodrošinot izcilu pieejamību gan Rīgas viesiem, gan iedzīvotājiem, līdz ar to Melngalvju nams ir viens no populārākajiem pilsētas apskates objektiem.

Melngalvju nams un atjaunotā ekspozīcija tika atvērta plašākai apskatei 2017. gada 22. oktobrī 2018.gads ir pirmais gads, kad tā bija pieejama visu pilnu kalendāro gadu.

Melngalvju nama apskatei un ekspozīcijai ir vairāki virzieni. Viens ir vērsts uz Melngalvju biedrības izveidošanas laiku – biedrības rašanās, arhīvs un dokumenti, melngalvju simboli, tirgotāju dzīve, sudraba kolekcija, tabakdožu kolekcija. Otrs virziens ir vērsts uz pašu namu – Melngalvju nama vēsture, tā celtniecība, nopostīšana un atjaunošana. Kā trešais akcents Melngalvju nama apskates laikā ir telpu greznums – rotājumi, interjers, gleznu kolekcija un citi mākslas kolekcijas priekšmeti.

Atjaunojot ekspozīciju, galvenais mērķis bija uzlabot ekspozīcijas pasniegšanas veidu – dizainu, noformējumu, aprakstus, tādā veidā aktualizējot vēsturi un piešķirot interaktivitāti.

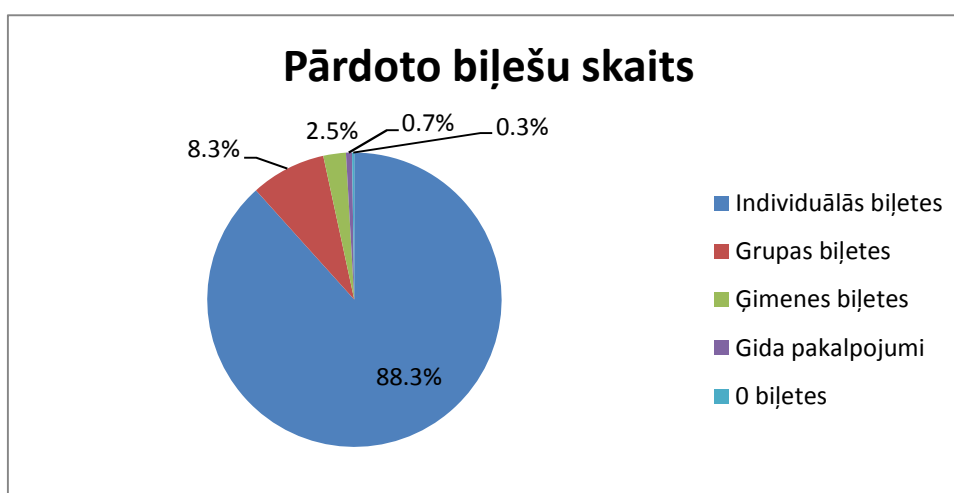
Melngalvju nama konkurenti ir muzeji un izstāžu zāles, kuru galvenā vērtība ir kultūrvēsturisks saturs, saglabāts vēsturiskais interjers, izstrādātas programmas tūristu, kā arī Latvijas iedzīvotāju piesaistei. Nozīmīga ir arī atrašanās vieta Vecrīgas robežās. Kā piemērs minams Mencendorfa nams, Rīgas birža, Rīgas vēstures un kuģniecības muzejs.

Turpmāko trīs gadu stratēģiskie mērķi ir pilnībā atgriezt Melngalvju namu tūrisma objektu tirgū, veicināt interesi par Melngalvju namu un tā ekspozīciju, izstrādāt jaunus produktus un pakalpojumus, tādā veidā palielinot apmeklētāju skaitu, kā arī stiprinot Melngalvju nama atpazīstamību sabiedrībā. Paralēli ar mārketinga atbalstu tiks strādāts pie Melngalvju nama zīmola kā „Rīgas vizītkarte” izstrādāšanas un popularizēšanas.

Ņemot vērā tūristu pieplūduma tendences un sezonālātāti, tiek strādāts pie informācijas izvietojšanas un viesu informēšanas, kā arī kvalitatīva klientu servisa visa gada garumā.

"MELNGALVJU NAMS" DARBĪBAS REZULTĀTI – EKSPOZĪCIJAS APMEKLĒJUMS		
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde
Ekspozīcijas apmeklētāju skaits	41122	42878

Pozīcijas nosaukums	Pārdoto biļešu skaits	%
Individuālās biļetes	37874	88.3
Grupas biļetes	3551	8.3
Ģimenes biļetes	1057	2.5
Gida pakalpojumi	282	0.7
0 biļetes	114	0.3



Tabula 2.3.-5. Melngalvju nama darbības rezultāti 2018. gadā

Melngalvju nama biļešu tirdzniecības rezultāti lieliski ataino Melngalvju nama mērķa grupu – individuālie klienti, pārsvarā pieaugušie, kas sastāda 88 % no pārdoto biļešu skaita. Turpmāko

trīs gadu mērķis ir attīstīt un palielināt grupu biļešu tirdzniecības apjomu, popularizējot Melngalvju namu gan tūrisma kompānijām, gan arī piesaistīt skolu interesi, izstrādājot izglītojošās programmas. Paralēli, attīstot piedāvājumus ģimenēm, tiks veicināta arī gidu pakalpojuma pārdošana, liekot uzsvāru uz ekskursijām vēsturiskajos tērpos.

Melngalvju nama apskates un ekspozīcijas konkurenti

Melngalvju nams jau izsenis ir bijis apmeklējamo vietu Rīgā topa augšgalā. Tā kā ļoti ilgu laiku Melngalvju nams ir bijis slēgts, tad potenciālie klienti kā alternatīvu ir izvēlējušies kādu no zemāk minētajiem muzejiem. Ņemot vērā, ka Melngalvju nams ir aktīvi atsācis savu darbību un pozicionējas kā apskates vieta nevis muzejs, tad Sabiedrība aktīvi darbosies, lai noslēgtu sadarbības līgumus ar tūrisma aģentūrām, skolām, kā arī pastiprināti nodrošinās reklāmas izvietojumu, lai pēc iespējas lielāku sabiedrības daļu informētu par Melngalvju nama pieejamību. Zemāk uzskaitītie konkurenti, kuri atrodas Vecrīgas robežās, pārsvarā savus Latvijas resursus ir izsmēluši un sāk koncentrēties uz ārzemju tūristu piesaisti. Melngalvju nama tuvāko trīs gadu mērķis ir sasniegt un apzināt Latvijas tūristu tirgu, piedāvājot ne tikai ierastās ekskursijas, bet arī īpaši pielāgotas interaktīvas programmas un tikai tad aktīvi koncentrēties uz ārzemju tūristu piesaisti.

Nr.	Vieta	Apraksts	Pieejamie produkti
1.	Mencendorfa nams	Mencendorfa nams – Rīgas vēstures un kuģniecības muzeja filiāle – ar savu 17.-18. gs. mājokļa noskaņu ir vienīgais šāda tipa muzejs Baltijā. Rīdzinieku māja-muzejs iepazīstina apmeklētājus ar turīga rīdzinieka sadzīves kultūras tradīcijām. Ekspozīcijas lielāko daļu veido unikāli 17.-18.gs. griestu un sienu gleznojumi. Tiem ir pieskaņoti vēsturiski interjera priekšmeti no Rīgas vēstures un kuģniecības muzeja krājuma, radot katrai telpai citādu raksturu un noskaņu. Apmeklētājiem iespējams ciemoties senajā veikala telpā, virtuvē ar manteļskursteni, viesu salonā, deju zālē, “dzejnieka istabā”, ģimenes kapelā, saimnieka istabā, “Meitenes istabā”, kā arī ielūkoties vēsturiskajās pagraba velvēs un romantiskajos bēniņos, kur mājvietu radušas izstāžu zāles.	1) Muzeja apskate individuāli vai gida pavadībā; 2) Ekskursijas latviešu, krievu, angļu un vācu valodā; 3) Muzejpedagoģiskā programma skolēniem – “Viena diena rīdzinieku namā”; 4) Kāzu ekskursijas ar īpašu programmu jaunlaulātajiem; 5) Muzeja telpu īre pasākumiem; 6) Muzeja telpu noma komercizstādēm 7) Iespēja izbaudīt kāda noteikta vēsturiska laika svētku mielastu ar autentisku galda servējumu un ēdieniem; 8) Bezmaksas apmeklējums Starptautiskajā muzeju dienā
2.	Mākslas muzejs Rīgas birža	Tā ekspozīcijās var atpazīt bijušā Ārzemju mākslas muzeja kolekcijas, bet darbības stilā – jaunu attieksmi pret specializāciju. Muzejs pozicionējas kā kultūras apmaiņas vieta, kur būtiskāka par nacionālo piederību ir izcilība. Tas nozīmē, ka muzeja durvis nav slēgtas arī latviešu mākslai. Muzejs vēlas būt saskarsmes punkts starp Austrumiem un Rietumiem, kā arī klasiskā un laikmetīgā dialogs – ar to domājot gan ekspozīcijas, gan uztveres formu.	1) Pastāvīgā ekspozīcija; 2) Aktuālās Izstādes 3) Restorāns "Bourse"; 4) Dzimšanas dienas muzejā; 5) Veikals "Rīgas biržas" suvenīri; 6) Gida pakalpojumi; 7) Audiogids. 8) Projekts “Latvijas skolas soma” 9) Ekskursijas personām ar īpašām vajadzībām 10) Pasākumi ģimenēm ar bērniem
3.	Latvijas Nacionālais vēstures muzejs	Lielākā latviešu kultūrvēsturisko vērtību krātuve. Muzejs dibināts 1869. gadā un glabā vairāk nekā miljonu krājumu vienību – unikālas arheoloģijas, etnogrāfijas, numismātikas, vēstures un mākslas priekšmetu kolekcijas. Pamatekspozīcijā atspoguļota Latvijas	1) Pastāvīgā ekspozīcija; 2) Muzeja veidota izstāde; 3) Fotografēšanās vēsturiskā tērpā. 4) Gida pakalpojumi 5) Muzejpedagoģiskā programma 6) Projekts “Latvijas skolas soma”

		vēsture no vissenākajiem laikiem līdz 1940. gadam.	
4.	Izstāžu zāle "Arsenāls"	Latvijas Nacionālā mākslas muzeja izstāžu zāle „Arsenāls” ir lielākā mākslas izstāžu zāle Rīgā. Tā izvietota nozīmīgā arhitektūras pieminekļī – 19. gadsimta sākumā krievu vēlinā klasicisma stilā celtā muitas noliktavas ēkā jeb arsenālā, kas pielāgots muzeja funkcijām. Latvijas Nacionālā mākslas muzeja krājuma daļu, kas glabājas nodaļā „Arsenāls”, veido tēlotāja mākslas darbi, kas radīti Latvijā no 20. gadsimta otrās puses līdz mūsdienām, un tie, kurus darinājuši latviešu izcelsmes mākslinieki pasaulē minētajā laika periodā. Pastāvīgo ekspozīciju aizstāj regulāras izstādes no muzeja krājuma, kas no dažādiem skatupunktiem atklāj Latvijas vizuālās mākslas attīstības procesus.	1) Izstādes; 2) Ekskursijas; 3) Radošās darbnīcas; 4) Izstrādātas darba lapas skolām; 5) mākslinieku meistarklases pieaugušajiem; 6) Jauniešu klubs; 7) Sietspiedes darbnīcas. 8) Projekts “Latvijas skolas soma”
5.	Latvijas Nacionālā opera un balets	LNOB piedāvā iespēju aplūkot unikālo 19. gadsimta arhitektūras pieminekli – LNO ēku ar tās neatkārtojamo un krāšņo interjeru. Ēka pilnībā restaurēta 1995. gadā.	1) Gida vadībā iespējams izstaigāt Operas namu un izziņāt teātra vēsturi, kā arī iepazīt tā ikdienu un aizkulises; 2) Ekskursijas notiek latviešu, krievu, angļu un vācu valodā. 3) Izglītojoši pasākumi - sarunas pirms pirmizrādes
6.	Rīgas vēstures un kuģniecības muzejs	Rīgas vēstures un kuģniecības muzejs ir vecākais publiskais muzejs Latvijā un Baltijā, kā arī viens no vecākajiem Eiropā. Muzejs atrodas Vecrīgā, ievērojamā 13.-20. gs. arhitektūras pieminekļī – Rīgas Doma ansambļī.	1) Tematiskās ekskursijas gida vadībā; 2) Pedagoģiskā programma; 3) Darba lapas “Sameklē pats”; 4) Skolēnu brīvlaika programma; 5) Telpu noma.
7.	Latvijas Kara muzejs	Latvijas Kara muzejs ir publiska kultūras iestāde, specializēts vēstures profila muzejs, kura darbība ir saistīta gan ar aizsardzības, gan kultūras nozares politikas īstenošanu.	1) Pastāvīgā ekspozīcija; 2) Gida pakalpojumi; 3) Grāmatu tirdzniecība; 4) Bezmaksas apmeklējums; 5) Izglītojošās nodarbības; 6) Darba lapas; 7) Kvalifikācijas celšanas semināri skolotājiem; 8) Konferenču zāles īre.
8.	Jugendstila muzejs	Rīgas Jugendstila muzejs ir viens no jaunākajiem muzejiem Rīgā - tas atklāts 2009. gada 23. aprīlī. Muzejs atrodas dzīvoklī, kurā līdz 1907. gadam dzīvojis un strādājis izcilais latviešu arhitekts Konstantīns Pēkšēns (1859. - 1928.).	1) Pastāvīgā ekspozīcija; 2) Gida pakalpojumi; 3) Izstādes; 4) Suvenīru tirdzniecība. 5) Izglītojošās programmas “Iepazīsti Jugendstila ornamentu”
9.	Latvijas Arhitektūras muzejs	Muzeja misija ir apzināt, vākt, pētīt un popularizēt Latvijas arhitektūras mantojumu. Muzeja krājums ietver Latvijas arhitektu biogrāfisko rādītāju un ievērojamāko meistarību zīmējumu kolekciju. Ar izstāžu un publikāciju palīdzību muzejs sniedz sabiedrībai priekšstatu par mūsdienu arhitektūras attīstību un veido izpratni par tās lomu pasaules kultūrā.	1) Pastāvīgā ekspozīcija; 2) Izstādes.
10.	Dekoratīvās mākslas un	Muzeja pastāvīgā ekspozīcija iepazīstina ar Latvijas vadošo dekoratīvās mākslas un	1) Pastāvīgā ekspozīcija; 2) Mainīgā ekspozīcija;

	dizaina muzejs	dizaina mākslinieku daiļradi, kā arī stāsta par dekoratīvajā mākslā un dizainā dominējošiem stiliem un virzieniem laika posmā no 19. gs. beigām līdz mūsdienām.	3) Gida pakalpojumi; 4) Fotosesijas; 5) Suvenīri; 6) Ģimenes dienas; 7) Jauniešu klubs; 8) Lekciju cikls pieaugušajiem; 9) Informatīvie semināri skolotājiem; 10) Radošās darbnīcas. 11) Projekts “Latvijas skolas soma” 12) Izstādes ārpus muzeja
--	-----------------------	---	---

Tabula 2.3-6. Informācijas avots – internetā atrodamā informācija par apskates vietām

2.4 SVID/SWOT analīze

Tabula 2.4-1

Stiprās puses	Vājās puses
Sabiedrība ir 100 % pašvaldības kapitālsabiedrība – uzticams ilgtermiņa sadarbības partneris.	Viegla ievainojamība – uzņēmuma reputācijas riski, darbojoties publiskā vidē kā pašvaldības kapitālsabiedrībai.
Diversificētu nekustamo īpašumu portfelis dod iespēju darboties dažādos nekustamā īpašuma tirgus segmentos. Uzņēmums apsaimnieko vairākus desmitus nekustamo īpašumu, daļa no tiem ir ar unikālu pievienoto vērtību – vēsturiski, rīdzinieku iemīļoti, atmiņām un leģendām apvīti Rīgas pilsētvides un arhitektūras pieminekļi.	Zema uzņēmuma atpazīstamība – sabiedrībā maz zināms, ar ko uzņēmums nodarbojas un ko klientiem var piedāvāt. Nepietiekamās atpazīstamības dēļ, uzņēmums bieži tiek jaukts ar līdzīgiem pašvaldības uzņēmumiem.
Kinoteātris „Splendid Palace” un pasākumu centrs „Melngalvju nams” – objekti ar augstu emocionālo un vēsturisko vērtību – kultūras niša, kvalitatīvs piedāvājums, nozares ekspertu atbalsts. Visi pārvaldībā esošie pasākumu centri, tai skaitā Rīgas Kongresu nams, ir ar plašu atpazīstamību un augstu vērtību sabiedrības acīs.	Ārējo normatīvo aktu noteikumu piemērošana nosaka laikietilpīgāku un birokrātiskāku lēmumu pieņemšanas procedūru, kā arī nosaka virkni ierobežojumu, kas neļauj izmantot uzņēmuma vadības un tirgvedības paņēmienus, kādi pieejami privātā sektora konkurentiem.

Iespējas	Draudi
Stiprināt uzņēmuma unikālās vērtības – vēsturisko namu pārvaldības pieredzi un pasākumu centru piedāvājumu. Akcentējot stiprās puses, attīstīt zīmola unikalitāti un atpazīstamību tirgū.	Riski, kas saistīti ar sabiedrības un mediju lielo uzmanību pašvaldības un tās kapitālsabiedrību darbībām.
Stiprināt pakalpojumu piedāvājuma konkurētspēju – cena, apkalpošana, papildu serviss.	Neparedzēti ieguldījumi, krīzes, kas saistītas ar apsaimniekoto nekustamo īpašumu tehnisko stāvokli.
Klientu servisa uzlabošana, panākot klientu uzticēšanos uzņēmuma servisam.	Jauni konkurenti pasākumu telpu tirgū ar alternatīviem piedāvājumiem, kas, piedāvājot mūsdienīgas, multifunkcionālas un ar kvalitatīvu tehniku aprīkotas telpas, var būtiski mainīt šī brīža tirgus situāciju, tai skaitā plāni par liela mēroga konferenču centra un koncertzāļu būvniecību.
Palielināt uzņēmuma ienākumus no nekustamo īpašumu apsaimniekošanas, ilgtermiņa un īstermiņa nomas.	Neprognozējamība normatīvo aktu izmaiņās.
Attīstīt uzņēmuma vizuālo tēlu, implementējot to uzņēmuma darbībā un saskarsmē ar klientiem, tā veidojot vienotu, pārliecinošu un profesionālu priekšstatu par uzņēmumu.	Ekonomikas attīstības tendences un procesi valstī tieši ietekmē kultūras, izklaides pasākumu un apmeklētāju skaitu.
Precīzāk strādāt ar atsevišķiem tirgus segmentiem/mērķgrupām – veidojot segmentētu un precīzāku piedāvājumu katrai no grupām gan biroju nomas tirgū, gan pasākumu telpu nomas tirgū, izceļot katra centra unikalitāti.	Tehnoloģiju straujā attīstība, kas nosaka nepieciešamību pēc jaunām iekārtām un sistēmām, līdz ar to regulārām un biežām investīcijām, lai uzturētu konkurētspēju tirgū.
Optimizēt uzņēmuma iekšējās pārvaldes procesus, panākot lielāku atdevi no esošajiem personāla un IT resursiem.	
Attīstīt darbinieku prasmes un motivāciju, tā veidojot profesionālāku un efektīvāk strādājošu uzņēmuma komandu.	
Izstrādāt krīžu pārvaldības stratēģiju, kas ļautu veiksmīgāk reaģēt krīzes situācijās, pārdzīvojot mazākus satricinājumus un zaudējumus.	
Īstermiņa telpu nomas piedāvājumu attīstīt starptautiskā līmenī, pasākumu centru pakalpojumus piedāvājot arī ārzemju tirgum vismaz Baltijas mērogā.	
Attīstīt uzņēmuma piedāvājumus tūrisma tirgum, sākot ar Melngalvju nama ekspozīciju piedāvājumu tūrisma grupu apskatei.	

2.4.1 Secinājumi

Sabiedrības stiprās puses un iespējas saistītas ar tās nekustamo īpašumu portfeli ietilpstošo objektu unikalitāti, kā arī izveidotajiem personāla resursiem un uzkrātajām zināšanām, kas ļauj Sabiedrībai ieņemt noteiktu nišu gan nomas, gan pasākumu rīkošanas tirgū, līdz ar to izvēlētais darbības virziens nekustamo īpašumu apsaimniekošanā un pasākumu rīkošanā ir stratēģiski atbilstošs.

Sabiedrībai ir iespējas, izmantojot esošos resursus, kļūt par aktīvāku tirgus dalībnieku, precīzāk pozicionējot savu vietu tirgū, definējot mērķauditoriju (īpaši pasākumu rīkošanas jomā) un informējot tirgus dalībniekus par savu piedāvājumu paketi. Arī uzņēmuma iekšējo darbību iespējams optimizēt, tā panākot lielāku atdevi gan no esošā personāla, gan izmantotajiem rīkiem un tehnoloģijām.

3 Misija, vīzija un stratēģiskie mērķi

3.1 Pašvaldības deleģējuma vispārīgie stratēģiskie mērķi

Gan Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā, gan Nacionālajā attīstības plānā kā viens no Latvijas mērķiem ir noteikts, ka Rīga būs nozīmīgs kultūras, tūrisma un biznesa centrs Eiropā. Kultūra ir Rīgas tēla spilgtākā sastāvdaļa, ko veido gan augstvērtīgās mūsdienas kultūras norises (mākslas festivāli, izstādes un koncerti), gan Pasaules mantojuma sarakstā iekļautais Rīgas vēsturiskais centrs.

Rīgas attīstības programmā minētā rīcības virziena ietvaros paredzēta tādu uzdevumu izpilde kā, piemēram:

- paplašināt un modernizēt kultūras infrastruktūru pilsētā;
- saglabāt un attīstīt kultūrvēsturiskos objektus pilsētas centrā un citās vēsturiskajās apbūves teritorijās.

Kultūras un nacionālās reprezentācijas infrastruktūras objektu uzturēšana un saglabāšana valsts un pašvaldības attīstības plānošanas dokumentos noteikta kā viena no pašvaldības stratēģiskajām politiskajām un ekonomiskajām prioritātēm, kam nepieciešama gan ilgtermiņa uzdevumu un īstenojamo projektu, gan ar tiem saistīto finanšu plānošana. Lai nodrošinātu efektīvu šo mērķu sasniegšanu, pašvaldība nodevusi šos infrastruktūras objektus Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā. Šie objekti ieņem būtisku vietu Rīgas pilsētas kultūrvēsturiskajā un reprezentē Rīgu kā Latvijas galvaspilsētu, un tajos notiekošie pasākumi ir nozīmīga Rīgas pilsētas kultūras dzīves sastāvdaļa, kas būtiski ietekmē pilsētas iedzīvotājus.

Sabiedrība, nodrošinot nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas saistīti ar pašvaldības iestāžu un institūciju darbības nodrošināšanu, pastarpināti nodrošina citu pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanu.

Sabiedrības darbības vispārējais stratēģiskais mērķis izriet no pašvaldības funkcijām (likuma „Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 3. punkts, 15. panta pirmās daļas 5. punkts un 17.² panta 2. un 3. punkts) un tas ir – piedalīties pašvaldības kultūrvēsturisko objektu un kultūras un nacionālās reprezentācijas objektu uzturēšanā un attīstīšanā, sekmējot kultūras un tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu, nodrošinot apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai, un nodrošināt racionālu un lietderīgu pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

3.2 Sabiedrības misija

Saglabāt un attīstīt Rīgas vēsturiskos namus kā kultūras mantojumu un izcilu vidi Rīgas pilsētas un uzņēmēju izaugsmei un daudzveidīgas Rīgas kultūras dzīves veidošanai.

3.3 Sabiedrības vīzija

Uzticams pašvaldības partneris, nodrošinot ērtu un kvalitatīvu vidi pašvaldības institūciju darbībai.

Rīgas vadošā kultūras skatuve, sniedzot Rīgas iedzīvotājiem daudzveidīgu pasākumu programmu autentiskā vēsturisko namu atmosfērā.

Sabiedrībā cienīts par savu atbildīgo un cieņpilno attieksmi pret Rīgas vēsturisko namu apsaimniekošanu un rūpēm par unikālā kultūras mantojuma saglabāšanu nākamajām Rīgas iedzīvotāju un uzņēmēju paaudzēm.

Pazīstams ar savu stabilitāti un paredzamību, kā arī spēju nodrošināt profesionālu un izprasto klientu apkalpošanu.

Sabiedrības izaugsmes pamatā ir saliedēta un zinoša komanda, kura apvieno nekustamo īpašumu un kultūras jomas profesionāļus, veidojot unikālu vidi konkurētspējīgu risinājumu radīšanai.

3.4 Sabiedrības stratēģiskās auditorijas

- Kultūras pasākumu apmeklētāji, pilsētas iedzīvotāji un viesi, kuri vēlas apmeklēt Sabiedrības rīkotos pasākumus – kino filmu izrādīšanu kinoteātrī “Splendid Palace” un vēsturisko ekspozīciju Melngalvju namā;
- Pasākumu rīkotāji un producenti, kuri vēlas nomāt telpas pasākumu rīkošanai;
- Vidēji un mazi uzņēmumi un to pārstāvji, kuri vēlas nomāt Sabiedrības pārvaldībā un īpašumā esošās telpas biroju izvietojumam vai komercdarbības paplašināšanai.
- Pašvaldības un valsts institūcijas

3.5 Vērtības

- CIENĀ PRET TRADĪCIJĀM
- INTELIĢENCE
- NOSVĒRTĪBA UN STABILITĀTE

4 SIA “Rīgas nami” nefinanšu mērķi

4.1 Nekustamo īpašumu apsaimniekošana

Nekustamo īpašuma jomā Sabiedrības stratēģija ir paplašināt pakalpojumu spektru, plašāk piedāvājot kvalitatīvus pilna servisa pakalpojumus (nekustamo īpašumu apsaimniekošana, telpu un teritoriju uzkopšana, ēku inženiersistēmu uzturēšana un apsaimniekošana u.c.) un palielināt pakalpojumu apjomu, vienlaicīgi domājot par nepieciešamajiem resursiem šādu pakalpojumu nodrošināšanai.

Stratēģiskais virziens: Pārdomāta īpašumu vērtības saglabāšana un attīstīšana

Apzinoties finanšu investīciju nepieciešamību gan pašvaldības, gan Sabiedrības īpašumos, viens no galvenajiem Sabiedrības darbības virzieniem ir īpašumu vērtības saglabāšana un attīstīšana. Sabiedrības mērķi īpašumu attīstīšanā ir saistīti ar tās pārvaldīšanu un īpašumā esošo teritoriju, tai skaitā degradētu un piesārņotu teritoriju attīstīšanu, lielu nekustamā īpašuma objektu attīstības plānošanu un realizāciju Rīgas pilsētā, kā arī iznomājamo telpu uzlabošanu, kas paaugstina sniedzamā pakalpojuma kvalitāti un Sabiedrības konkurētspēju.

Sabiedrības stratēģiskā pieeja ir ieguldīt nozīmīgu laiku un enerģiju plānošanas stadijā, lai, īstenojot projektu, būtu pilnīgi skaidra tā tālākā izmantošana, kas ir balstīta uz skaidri noteiktu pašvaldības funkciju izpildi vai tirgus pieprasījumu. Plānošanas stadijā pamatuzdevums ir

nodrošināt, ka ieguldījums īpašumā būs rentabls. Sabiedrība strādās pie ārējo investoru piesaistes, potenciālos partnerus meklējot gan Latvijā, gan ārvalstīs, apzinot galvenos reģionālos tirgus spēlētājus un piedaloties starptautiskās izstādēs un konferencēs, kas saistītas ar nekustamā īpašuma nozari. Atsevišķiem projektiem plānots piesaistīt ārējo finansējumu aizņēmuma veidā.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 „Ēku būvnoteikumi” prasībām, lai ekspluatācijas laikā nodrošinātu ēkas atbilstību būtiskām drošības prasībām, tiek organizēta pakāpeniska publisko ēku tehniskā apsekošana, lai novērtētu ēku atbilstību drošības prasībām. Tehnisko apsekošanu sertificēta speciālistu vadībā plānots pabeigt līdz 2019. gada 30. septembrim.

Sekmīgas būvniecības realizācijas (iekļaujoties laikā un budžetā) pamatā ir profesionāla projektu vadība, tādēļ Sabiedrība liek uzsvāru uz kvalificētu darbinieku piesaisti šajā jomā.

Rīgas Kongresu nama pārbūve

Rīgas Kongresu nams nodots ekspluatācijā 1981. gadā. Sabiedrība strādā pie Rīgas Kongresu nama pārbūves projekta. Tā mērķis ir daudzfunkcionālas zāles izveide, kas kontekstā ar mūsdienīgām apskatīšanas un akustisko sistēmu tehnoloģijām nodrošinātu visplašākās iespējas dažādu pasākumu organizēšanai no populārās un simfoniskās mūzikas koncertiem līdz runas priekšnesumiem.

Rīgas Kongresu nama pārbūves būvprojekts ir izstrādāts un 2014. gada 14. aprīlī akceptēts Rīgas pilsētas būvvaldē. Ņemot vērā, ka Kultūras ministrija nebija gatava iesaistīties ar līdzfinansējumu būvprojekta realizācijā, Sabiedrība ir pārskatījusi Rīgas Kongresu nama plānotās pārbūves mērķi un veiktas izmaiņas iepriekš saskaņotajā būvprojektā, paredzot tā realizāciju divās būvniecības kārtās: 1. būvniecības kārtā paredzēta ārējo inženiertīklu (ūdensvads, sadzīves un lietus kanalizācijas tīklu) pievadu izbūve un izbūves darbi ir pabeigti 2018. gada novembrī.

2. būvniecības kārtā paredzēta ēkas pārbūve. Atbilstoši izniegtās būvatļaujas nosacījumiem, būvprojekta realizācija jāveic līdz 2026. gada 16. martam. Projekta realizācijai nepieciešamā finansējuma piesaistei plānots atjaunot sarunas ar LR Kultūras ministriju.

Rīgas Kongresu nams nodrošina pasākumu norisi ar lielāko skatītāju vietu skaitu pilsētā, tam ir laba piekļūšana, nodrošināta infrastruktūra, tāpēc, lai uzlabotu Rīgas Kongresu nama pašreizējo konkurētspēju tirgū, 2019. gadā ir plānots izstrādāt priekšlikumus Rīgas Kongresu nama Lielās zāles, vestibila, tualešu, garderobes telpu vienkāršotai atjaunošanai. Telpu atjaunošanas darbus plānots veikt pa atsevišķām telpu grupām. Tā kā lielākos ienākumus Rīgas Kongresu namā nodrošina Lielās zāles īstermiņa noma, 2020. gadā paredzēta Lielās zāles atjaunošana, nomainot skatuves tehnoloģijas, iekārtas, aprīkojumu, skatītāju krēslus, interjeru, un ierīkojot aktīvās akustikas sistēmu. Līdz ar Lielās zāles atjaunošanas darbu pabeigšanu plānots veikt arī vestibila, garderobes un WC zonas interjera uzlabošanu. Pārējās telpās atjaunošanas darbi plānoti pēc Lielās zāles atjaunošanas darbu pabeigšanas, nepārtraucot ēkas ekspluatāciju.

Stratēģiskais virziens: Efektīva īpašumu pārvaldīšana

Nekustamā īpašuma racionāla un lietderīga pārvaldīšana nozīmē īpašuma vērtības uzturēšanu un palielināšanu, lietderīgu telpu izmantošanu un iznomāšanu.

Viens no Sabiedrības kā pašvaldības kapitālsabiedrības pamatuzdevumiem ir pašvaldības struktūrvienību un pašvaldības iestāžu nodrošināšana ar tām nepieciešamajām telpām, tādēļ pašvaldība un tās iestādes ir Sabiedrības lielākā klientu grupa (aprēķins).

Otrs īpašumu pārvaldīšanas uzdevums ir nekustamo īpašumu ilgtermiņa iznomāšana komercnomniekiem, nomas tiesību izsoļu sagatavošana, to norises nodrošināšana, ilgtermiņa

nomas līgumu slēgšana, noslēgto līgumu administrēšana, līgumos noteiktās atbildības nodrošināšana, regulāra un sistemātiska komunikācija ar nomniekiem.

Īpašumu atsavināšana

Ņemot vērā būvekspertu atzinumu par ēkas Kungu iela 34, Kalēju iela 78, Rīgā, tehnisko stāvokli un atjaunošanai nepieciešamos liela apjoma ieguldījumus, ko Sabiedrība ar pieejamo finansējumu nevar veikt, un to atpelnīšanās ilgumu, kā arī, attīstot objektu kā apartamentu vai viesnīcu kompleksu, tas nebūs atbilstošs Sabiedrības darbības virzienam, ir pieņemts lēmums par objekta atsavināšanu. 2017. gadā ir sagatavota potenciālajiem investoriem pieejama objekta attīstības vīzija. Ņemot vērā nekustamā īpašuma 13. janvāra ielā B/N, Rīgā, sarežģīto piekļūšanu caur objektu Kungu iela 34, Kalēju iela 78, Rīgā, kā arī nelielo perimetrālās apbūves laukumu, ir pieņemts lēmums īpašumu atsavināt kā vienotu nekustamā īpašuma projektu reizē ar ēkām Kungu iela 34 un Kalēju ielā 78.

Īpašums Sergeja Eizenšteina ielā 57K, Rīgā, dalīto īpašuma tiesību dēļ ir kļuvis nepievilcīgs un nerentabls ilgtermiņa nomas tirgum, tādēļ Sabiedrība 2019. gada sākumā pabeigs tā atsavināšanas procesu.

Melngalvju nama ēku kompleksa attīstība

1996. gadā pēc arheoloģiski izpētītajiem un atsegtajiem pamatiem Sabiedrība uzsāka jaunā Melngalvju nama būvniecību, kas tika pabeigta 1999. gada 9. decembrī. Melngalvju nama ēku kompleksā ietilpst trīs īpašumi Rātslaukumā 5, 6 un 7, Rīgā.

Rīgas pils restaurācijas laikā Melngalvju nama kompleksā tika nodrošinātas reprezentācijas un darba telpas Valsts prezidenta kancelejai. Kopš 2016. gada 1. septembra, kad beidzās nomas līguma termiņš, un Valsts prezidenta kanceleja pārcēlās uz Rīgas pili, Melngalvju namā sākās jaunās ekspozīcijas iekārtošanas darbi, tādēļ Melngalvju nama vēsturiskā ekspozīcija publiskai apskatei tika atvērta 2017. gada 22. oktobrī, savukārt pasākumiem – banketiem, svinībām, koncertiem, ballēm, svinīgām pieņemšanām, korporatīvajiem pasākumiem nams pieejams jau kopš 2016. gada beigām.

2016.–2017. gadā kompleksā ir veikti būvdarbi telpu pielāgošanai Sabiedrība biroja vajadzībām, veikti uzlabojumi kompleksa apsardzes, piekļuves, videonovērošanas, ugunsdzēsības izziņošanas un trauksmes signalizācijas sistēmu darbības nodrošināšanā, kā arī ēku Rātslaukumā 6 un 7 galveno fasāžu atjaunošanas darbi.

2017. gadā ir noslēgti jauni ilgtermiņa nomas līgumi ar komercnomniekiem par visām komercnomai pieejamām telpām.

2018. gadā bija plānots veikt ēkas Rātslaukumā 7 terases seguma pārbūves darbus. Ņemot vērā saņemtos cenu piedāvājumus, kas būtiski pārsniedza 2018. gada budžetā paredzēto finansējumu, tika precizēts terases pārbūves risinājums un darbi pārcelti uz 2019. gadu. 2018. gadā tika paredzēta arī divu demontēto skulptūru atjaunošana (izgatavošana no jauna) un uzstādīšana ēkas Rātslaukumā 6 fasādē, bet iesniegtie cenu piedāvājumi darbu izpildei būtiski pārsniedza 2018. gadā plānoto finansējumu, tāpēc tika pieņemts lēmums veikt papildus tirgus izpēti un darbu izpildi pārcelt uz 2019. gadu.

2019. gadā paredzēta Latviešu zāles un salona atjaunošana, aktualizējot “Zilās gvardes” tēmu. Ņemot vērā būvdarbus (viesnīcas ēka Grēcinieku ielā 25 un Nākotnes nama būvdarbi) ēkām Rātslaukumā 5 un Rātslaukumā 7 blakus teritorijā pārējo fasāžu remonta darbi plānoti pēc minēto būvdarbu pabeigšanas.

Kinoteātris “Splendid Palace”

Kinoteātra ēka ir valsts nozīmes arhitektūras un mākslas piemineklis, kas atrodas Elizabetes ielā 61, Rīgā. Nodota ekspluatācijā 1923.gadā. Pēdējie rekonstrukcijas un pārbūves darbi kinoteātrī notika no 2006. līdz 2010. gadam. Šajā laikā tika atjaunotas kinoteātra iekštelpas, Lielajā zālē tika uzstādīts jauns ekrāns, paplašināta skatuve, tādējādi padarot to piemērotāku koncertiem, teātra izrādēm un multimedijāliem projektiem, vēsturiskās kafejnīcas vietā tika izbūvēta jauna multifunkcionāla zāle.

Kopš 2009. gada 15. decembra kinoteātris “Splendid Palace” ir viens no Sabiedrības pasākumu centriem, kura programmu veido kvalitatīvs autorkino, noris dažādi kinofestivāli un izglītības programmu pasākumi.

Lai uzlabotu apstākļus aizskatuvē un grimētavās, plānots veikt Lielās zāles aizskatuves zonas pārplānošanas un pārbūves darbus, kā arī ir uzsākti darbi jumta zonas sakārtošanai un novecojušo inženiertīklu un iekārtu demontāža.

Īpašums Lāčplēša ielā 60, Rīgā

Īpašums atrodas Latgales priekšpilsētā, Lāčplēša ielā 60, Rīgā, UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautajā Rīgas vēsturiskajā centrā. Kopējā zemes platība ir 1073 m². Uz zemesgabala atrodas divas ēkas – 1905. gadā celtais piecstāvu mūra nams, kas ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis un 1941. gadā celtā saimniecības ēka. Ēkai 2018. gadā tiek veikti divu fasāžu un vārtu remonta darbi, kuru pabeigšana plānota 2019. gada pavasarī. Pagalma fasādes remonta darbus plānots veikt 2020.gadā.

Šobrīd galvenā ēka ir gandrīz pilnībā iznomāta.

Īpašums Torņa ielā 4, Rīgā

Īpašums Torņa ielā 4, Rīgā, atrodas Vecrīgā un tiek dēvēts – Jēkaba kazarmas. Īpašuma galvenā ēka sastāv no trīs savstarpēji sabloķētiem korpusiem un tiek uzskatīta par garāko ēku Vecrīgā. Ēka izbūvēta 1784.gadā un ir Valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, un ir viena no skaistākajām vēsturiskajām ēkām Rīgā.

Jēkaba kazarmas Sabiedrības īpašumā ir no 2016. gada. Ēkas nomnieku vidū ir Nīderlandes Karalistes vēstniecība, daudzi atpazīstami uzņēmumi nomā biroju telpas, tajā mājvietu atraduši veikaliņi un mājīgas kafejnīcas. 2019. gadā plānots aktīvi turpināt strādāt pie ēkas biroju telpu aizpildījuma paaugstināšanas.

Ēkai 2018. uzsākta un 2019.gadā tiks pabeigta 1. stāva ieejas kāpņu atbalstsienu (Torņa ielas pusē) un pagrabstāva ieeju atbalstsienu (autostāvvietas pusē) pārbūve. 2019.gadā un nākamajos divos gados paredzēts veikt jumta seguma nomaiņu, ugunsdzēsības signalizācijas sistēmas pārbūvi, kā arī atkarībā no iekšējo inženiertīklu tehniskā stāvokļa novērtējuma rezultātiem, nepieciešamības gadījumā veikt to nomaiņu.

Īpašums Amatu ielā 4, Rīgā

Īpašums Amatu ielā 4, Rīgā, atrodas pilsētas vēsturiskajā centrā un tā sastāvā esoša ēka ir Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Ģilžu komplekss, tagad sabiedriskā ēka” (valsts aizsardzība Nr.7442) daļa.

Tā celta 1903.gadā pēc arhitekta V.Bokslafa projekta kā Lielās ģildes kantoru, veikalu un dzīvojamā daļa. Ēkas fasādes raksturo bagātīga dekoratīvā apdare. Sabiedrības īpašumā tā ir no 2009.gada.

Ēkas telpas ir iznomātas Rīgas pilsētas būvvaldei un Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam. Šobrīd ir noslēgts līgums par ēkas pagrabstāva pārseguma nesošo konstrukciju pastiprināšanas būvprojekta izstrādi, t.sk.elektrotīklu pārbūvi pagrabstāvā. 2019. gadā paredzēts veikt pagrabstāva nesošo konstrukciju pastiprināšanas būvdarbus un elektroapgādes tīklu pārbūvi pagrabstāvā, kā arī jumta remonta darbus (sniega barjeru uzstādīšana, skursteņu remonts, lokāla jumta seguma nomaiņa u.c.).

Teritorijas Daugavgrīvas ielā 140, Rīgā (Lidlauks „Spilve”) attīstība

Lidlauka “Spilves” teritorija atrodas Daugavas kreisā krasta Spilves pļavās. Austrumu pusē tā robežojas ar Daugavgrīvas ielas trasi. Dienvidu un Dienvidaustrumu daļā atrodas ēku grupa, bijušās lidostas „Spilve” ēkas, arī galvenā pasažieru termināla ēka. Rietumu pusē teritorija robežojas ar mazdārziņu zonu un Hapaka grāvi. Lidlauka „Spilve” pirmsākumi meklējami jau Pirmā pasaules kara laikā. Laikā līdz Otrajam pasaules karam „Spilve” bija Latvijas militārās un civilās aviācijas centrs, kurā darbojās sporta un aizsargu aviācija, planieristi un avio modelisti.

Lidostas centrālā ēka (kadastra apzīmējums 0100 077 0210 057) celta 1953. gadā, lidostas centrālā ēka un aleja ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Lidostas “Spilve” centrālā ēka ar aleju”. Ēkā atrodas valsts nozīmes mākslas piemineklis “Interjera dekoratīvā apdare 3 telpās”, kas ietver interjera dekoratīvo apdari centrālajā hallē, administrācijas telpā un restorāna telpā, kā arī atrodas valsts nozīmes kustamais mākslas piemineklis “Lustru komplekts (19 lustras)”.

Līdz 2017. gada marta mēnesim, kad beidzās lidlauka sertifikācijas termiņš, lidlauka teritorijā aktīvi tika attīstīta mazo lidmašīnu lidojumi, kā arī veidotas aeroapmācības skolas, piesaistot privātās investīcijas, kas ļāva attīstīt teritoriju komerciāli, vienlaikus saglabājot tās vēsturisko funkcionalitāti.

Teritorijas attīstībā nepieciešami lieli ieguldījumi, tādēļ Sabiedrība 2016. gadā ir noslēgusi nekustamā īpašuma ilgtermiņa nomas līgumu ar investoru par visas teritorijas nomu.

Savukārt 2018. gada vasarā, atbilstoši zemes ierīcības projektam, Rīgas domes Īpašumu departaments lidlauka “Spilve” teritorijā veica pašvaldībai piederošo un Sabiedrības pārvaldīšanā nodotā zemes gabala (kadastra apz. 0100 077 0210) daļas un skrejceļa (kadastra apz. 0100 077 0210 104) daļas platību un robežu precizēšanu. Šobrīd lidojumu veikšana ir apgrūtināta un lidmašīnu pacelšanās un nolaišanās notiek Rīgas brīvostai nodotajā teritorijas daļā, savukārt Sabiedrībai nodotā zemes daļa un uz tiem izvietotie pievadceļi tiek izmantoti lidmašīnu apkopei.

Teritorijas Maskavas ielas rajonā attīstība

Teritorijas Maskavas ielas rajonā, bij. Maskavas ielā 444D un 444E, Rīgā, atrašanās vieta ir interesanta un pievilcīga uzņēmējdarbības attīstībai. Šobrīd teritorijā atrodas 1989.gadā būvētas, šobrīd novecojušas kapitālās un vieglas konstrukcijas ēkas, kuras daļēji ir iznomātas.

Sabiedrība ir veikusi zemesgabalu ierīcības projekta izstrādi, un zemesgabalu reālo sadali trīs jaunās zemes vienībās – Mazjumpravas ielā 51, Mazjumpravas ielā 53 un Strengu ielā 4, Rīgā. Ir izstrādāts apbūves priekšlikums zemesgabalu kompleksai attīstībai. Lēmumu par tā realizāciju plānots pieņemt atsevišķi.

Stratēģiskais virziens: Optimāla nekustamo īpašumu uzturēšana un apsaimniekošana, saglabājot un vairojot to vērtību

Pārvaldot un apsaimniekojot nekustamos īpašumus, Sabiedrība rīkojas kā krietns un rūpīgs saimnieks, iepriekš saskaņoto plānu ietvaros veic īpašumu uzturēšanu, apkopi, remontdarbus, inženierkomunikāciju apkopi u.c. darbus.

Optimālas nekustamo īpašumu uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksas ir viens no Sabiedrības prioritāriem mērķiem. Sabiedrības stratēģija šajā jomā ir optimizēt procesus, plānot efektīvāk, lai samazinātu ārkārtas situāciju skaitu, kas palielina kopējās ēku uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksas. Īpašumu apsaimniekošanu nodrošina Īpašumu apsaimniekošanas dienests, kurš atbild par neliela apjoma plānveida remontu un avārijas darbu veikšanu Sabiedrības pārraudzībā esošajos objektos, kā arī nepārtrauktu (24 stundas diennaktī, septiņas dienas nedēļā) pakalpojuma pieejamību.

4.2 Kvalitatīva kultūras piedāvājuma veidošana

Sabiedrības stratēģiskais mērķis ir izveidot unikālu kultūras, kā arī izglītības pasākumu pamatprogrammu Sabiedrības Pasākumu centros, papildinot Rīgas kultūras telpu ar kvalitatīvu, izcilu un pārdomātu nacionāla un starptautiska līmeņa kultūras notikumu un produktu piedāvājumu. Tā ir balstīta uz vairākiem stratēģiskiem virzieniem.

Stratēģiskais virziens: Mākslinieciski augstvērtīga, daudzveidīga ārzemju un latviešu kino izrādīšana

Kinoteātris „Splendid Palace”

Primārais Sabiedrības stratēģiskais virziens kultūras satura veidošanā ir saistīts ar kinoteātra „Splendid Palace” pozicionēšanu kā Latvijas Nacionālo kinoteātri, kas darbojas kā kino notikumu prezentācijas un diskusiju vieta Latvijā un, galvenais, nacionālā un Eiropas kino pirmizrāžu ekrāns.

Sagaidot Latvijas simtgadi 2018. gadā, Nacionālais kino centrs īstenoja projektu “Latvijas filmas Latvijas simtgadei”, piešķirot finansējumu gan dokumentālajām, gan spēles, gan animācijas filmām, kuras piedzīvoja pirmizrādes jau sākot ar 2017. gada augustu. Tāpēc kinoteātrim tieši 2018.gadā redzams ievērojams apmeklētāju skaita un ienākumu pieaugums nacionālajā kino segmentā.

2019.gadā kinoteātris “Splendid Palace” plāno intensīvi strādāt ar Kultūras ministrijas projektu “Latvijas skolas soma”, piedāvājot un izstrādājot īpašus kinoseansus skolām. Kā galvenās projektam piedāvātās filmas kinoteātris plāno izmantot “Latvijas filmas Latvijas simtgadei”, tādējādi nodrošinot Rīgas skolēniem iespēju redzēt visas nacionālās filmas un noturot kinoteātra nacionālo kino apmeklētību augstā līmenī.

Kinoteātris darbojas arī kā tikšanās vieta komunikācijai un sadarbībai kino entuziastiem un profesionāļiem gan vietējā, gan starptautiskā līmenī un kā nozares centrālais kino ekrāns kalpo par vietu nozīmīgākajiem Latvijas kino notikumiem.

Būtiska kinoteātra „Splendid Palace” darbības joma saistīta ar tā pozicionēšanu kā starptautisko un nacionālo kinofestivālu norises vietu Latvijā, ņemot vērā kinoteātra ēkas īpašo vērtību un atpazīstamību, kā arī atrašanās vietu Rīgas centrā un funkcionālās iespējas, līdz ar to plānā paredzēta aktīva sadarbība ar vietējiem un starptautiskiem partneriem kino pasākumu veidošanā.

2019.gadā pastāvīgo kinoteātra auditoriju paredzēts palielināt, piedāvājot jaunus kino pasākumus, īpaši strādājot ar skolu jaunatni – “Latvijas skolas somas projekts”, kinolektoriji

skolēniem. Tāpat 2019.gadā tiks plānoti un meklēti veidi studentu auditorijas lielākai piesaistei Eiropas filmu kontekstā. Tāpat tiks stiprināta darbība sociālajos tīklos, lai ar tiešo mārketingu vērstos pie konkrētām mērķauditoriju grupām. Galvenais izvirzītais mērķis kinoteātrim ir katru gadu palielināt kopējo un vidējo seansa apmeklētāju skaitu, piedāvājot plašu un interesantu kino un kino pasākumu klāstu.

"SPLENDID PALACE" PLĀNOTIE DARBĪBAS REZULTĀTI – KINO IZRĀDĪŠANA					
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde	2019. plāns	2020. plāns	2021. plāns
1. Kopējais izrādīto seansu skaits	1502	1437	1536	1514	1505
Nacionālais kino	595	660	650	585	557
Eiropas kino	571	499	508	533	534
Pasaules kino	336	278	378	396	414
No tiem kino pasākumi, īpašie seansi	195	221	195	195	200
2. Kopējais apmeklējums	73848	100656	110035	113978	115123
Nacionālais kino	41332	63211	64340	63765	61297
Eiropas kino	21780	25819	18960	19721	20292
Pasaules kino	10736	11626	26735	30492	33534
No tiem kino pasākumi, īpašie seansi	20310	26068	21275	22230	24000

Tabula 4.2.-1 Apmeklējuma un pasākumu plāns kino demonstrēšanai ar prognozi līdz 2021. gadam

Paralēli kino programmai plānots turpināt attīstīt arī cita veida kultūras saturu, piemēram, starptautisku operu izrādīšanu tiešraidē uz lielā ekrāna un meklēt jaunus kino produktus – koncertieraksti, teātra ieraksti u.c.

Lai palielinātu kinoteātra "Splendid Palace" kino apmeklētāju apkalpošanas kvalitāti, piedāvātu papildu pakalpojumus apmeklētājiem un palielinātu kinoteātra ienākumus 2018.gada decembrī kinoteātrī tika atvērta tirdzniecības vietas, kas apmeklētājiem piedāvās iegādāties kafiju, vīnu, citus bezalkoholiskos dzērienus un uzkodas. 2019. gadā tiek plānots attīstīt un palielināt tirdzniecības apjomus, paplašinot un pārskatot tirgoto preču sortimentu un uzcenojumu,.

Kinoteātra "Splendid Palace" 2019. gada finansiālais mērķis ir zaudējumu samazināšana par 5%, salīdzinot ar 2018. gada rādītājiem.

Stratēģiskais virziens: Rīgas pilsētas vēstures popularizēšana rīdziniekiem un viesiem

Pasākumu centrs "Melngalvju nams"

Būdam Melngalvju nama veidotāja, Sabiedrība ir aktīvi iesaistījusies Rīgas vēstures popularizēšanā. Melngalvju namu var uzskatīt par Vecrīgas vizītkarti, līdz ar to tas ir būtisks objekts šī mērķa realizācijai gan pilsētas viesu, gan pašu pilsētnieku vidē.

Primārais Sabiedrības stratēģiskais virziens kultūras satura veidošanā ir saistīts ar Melngalvju nama pozicionēšanu, kā Latvijas centrālo tūrisma objektu, kas darbojas kā neatņemama Rīgas

vēstures sastāvdaļa un popularizē, kā arī reprezentē Latviju ne tikai valsts un pilsētas viesiem, bet veicina patriotismu arī pašu pilsētnieku vidū.

2017. gada otrajā pusē pēc vairāku gadu pārtraukuma, kas bija saistīts ar Latvijas valsts prezidenta kancelejas atrašanos šīs ēkas telpās, Melngalvju nams un tā ekspozīcija tika atvērta apmeklētājiem.

Nemot vērā to, ka ekspozīcija apmeklētājiem tika atvērta 2017.gada nogalē un plānojot 2018.gada apmeklētāju skaitu nebija pieejami pilni dati kalendārajam gadam, 2018.gadā apmeklētāju skaits pārsniedza plānoto, apkalpotas 42878 personas (skatīt tabulu 4.2.-2). 2018. gadā intensīvi tika strādāts pie sadarbības līgumu slēgšanas, informācijas nodrošināšanu plašsaziņas līdzekļos, pasākumu organizēšanas tūrisma kompāniju un tūristu piesaistei, jaunu programmu izveides, gidu akreditācijas utt., kas sekmējās ar apmeklētāju skaita, kā arī ienākumu pieaugumu.

2019. gadā Melngalvju nams plāno intensīvi strādāt pieapmeklētāju pieauguma veicināšanas, aktīvi strādājot pie Melngalvju nama tēla pozicionēšanas tirgū, kā arī turpināt iesākto - jaunu programmu izstrādi, kas aptvertu pēc iespējas plašāku mērķauditoriju. Tiks izstrādāti un piedāvāti pakalpojumi ne tika pieaugušajiem, bet arī bērniem ar iespēju savu dzimšanas dienu nosvinēt Melngalvju namā.

2019. gadā Melngalvju nams plāno internīvi strādāt ar Kultūras ministrijas projektu „Latvijas skolas soma”, izstrādājot un piedāvājot īpašas ekskursijas skolu grupām.

Tiks uzsākta apjomīga sadarbība ar visā pasaulē zināmo Booking.com, kas potenciāli nodrošinās ārzemju tūristu piesaisti, piedāvājot īpašāku piedāvājumu Melngalvju nama apmeklējumam.

Lai palielinātu Melngalvju nama apmeklētāju apkalpošanas kvalitāti, piedāvātu papildu pakalpojumus apmeklētājiem un palielinātu ienākumus, 2019.gada jūnijā tiks uzsākta suvenīru tirdzniecība.

Lai gūtu papildu ienākumus no Melngalvju nama ekspozīcijas apmeklētājiem, 2020. gadā tiek plānots attīstīt un palielināt tirdzniecības apjomus, pārskatot suvenīru pārdošanas rādītājus, sortimentu un uzcenojumu.

Kopā ar Mārketinga nodaļu tiks strādāts pie Melngalvju nama zīmola „Rīgas vizītkarte” izstrādāšanas un popularizēšanas, kā arī par Melngalvju namu un tā piedāvājumiem plašākais publikai tiks aktīvi komunicēts sociālajos tīklos, lai ar tiešo mārketingu vērstos pie konkrētām mērķa grupām.

Kā viens no galvenajiem Melngalvju nama stratēģiskajiem mērķiem ir katru gadu palielināt kopējo Melngalvju nama ekspozīcijas apmeklētāju skaitu, īpaši palielinot uzsvāru grupu rezervācijām, piedāvājot plašu un interesantu programmu klāstu, kā arī papildinot un atjaunojot apskates objektu klāstu un interaktivitāti.

2019. gadā tiks aktīvi strādāts pie 2020. gada tūristu piesaistes, tiks turpināts slēgt sadarbības līgumus ar tūrisma aģentūrām un partneriem, piedāvājot jaunus pakalpojumus un produktus, lai nodrošinātu pastāvīgu interesi par Melngalvju namu. Tiks uzsākta sadarbība ar ienākošajiem kruīza kuģiem.

2020. un 2021. gadā Melngalvju nams būs pilnībā atgriezies populārāko Rīgas tūrisma objektu tirgū, kas nodrošinās pastāvīgu interesi par Melngalvju namu un tā ekspozīcijas apskati. Tiks piedāvātas vairākas programmas dažādām mērķa grupām, sākot no bērniem, skolēniem un beidzot ar pensionāriem

Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde	2019. plāns	2020. plāns	2021. plāns
Ekspozīcijas apmeklētāju skaits	41122	42878	50000	56705	65210

Tabula 4.2.-2 Plānotie Melngalvju nama darbības rezultāti 2018. – 2021. gadam

Atjaunotajā ekspozīcijā ir uzlabots ekspozīcijas pasniegšanas veids – dizains, noformējums, apraksti, kas palīdz uzrunāt un nodrošināt Latvijas iedzīvotāju apzināšanu un izglītošanu, tajā pašā laikā centrālā atrašanās vieta jau primāri piesaista ārzemju tūristu uzmanību. Servisa nodrošināšana (zinoši, vairākās valodās runājoši gidi, kas tērpti vēsturiskajos kostīmos) ir kā pievienotā vērtība ekspozīcijas apmeklējuma laikā.

Svarīga ir Melngalvju nama spēja apkalpot pēc iespējas plašāku ienākošā tūrisma plūsmu, tāpēc apmeklētāju apkalpošana tiek nodrošināta vairākās valodās (latviešu, angļu, vācu, krievu), kā arī tiks plānota informācijas pieejamība arī citās Eiropas valodās.

Melngalvju nama ekspozīcijas apmeklējuma 2019. gada finansiālais mērķis ir palielināt ieņēmumus no biļešu tirdzniecības par 15%, salīdzinot ar 2018. gada rādītājiem.

Stratēģiskais virziens: Svētku svinēšana Rīgā

Sabiedrība plāno turpināt iedibināto tradīciju piedalīties Rīgā organizētos svētku pasākumos (Muzeju nakts, Staro Rīga, Rīgas pilsētas svētki), kā arī organizēt svētkus ar konkrētu mērķi (Latvijas Republikas Valsts svētku koncerti). Šie svētki tiek organizēti ar plašu sadarbības partneru piesaisti, kā arī meklējot risinājumus, kas ļautu pēc iespējas plašākam rīdzinieku un Rīgas viesu lokam tos apmeklēt.

4.3 Telpu noma un pakalpojumi pasākumu rīkošanai

Viens no Sabiedrības stratēģiskajiem mērķiem ir nodrošināt iespēju valsts, pašvaldības iestādēm un komercuzņēmumiem, kā arī privātpersonām organizēt dažādus pasākumus trīs pasākumu centru telpās.

Stratēģiskais virziens: Kultūrvēsturiski nozīmīgu un moderni aprīkotu pasākumu telpu noma

Pasākumu centru telpu efektīvai izmantošanai, papildu Sabiedrības organizētajiem pasākumiem telpas tiek aktīvi piedāvātas īstermiņa nomai. Sabiedrības pasākumu centros telpas nomā gan privāti klienti, gan korporatīvie klienti. Nozīmīgas klientu grupas, ar kurām Sabiedrības projektu vadītāji aktīvi strādā, ir pašvaldības iestādes, privātie kultūras komerciālo pasākumu organizētāji, kā arī ārvalstu vēstniecības un pārstāvniecības, kas Sabiedrības reprezentatīvajās telpās rīko oficiālas pieņemšanas.

Rīgas Kongresu nama atjaunošanas darbu īstenošanas laikā esošajiem klientiem kā alternatīva pasākumu rīkošanai tiks piedāvātas kinoteātra “Splendid Palace” un Melngalvju nama telpas.

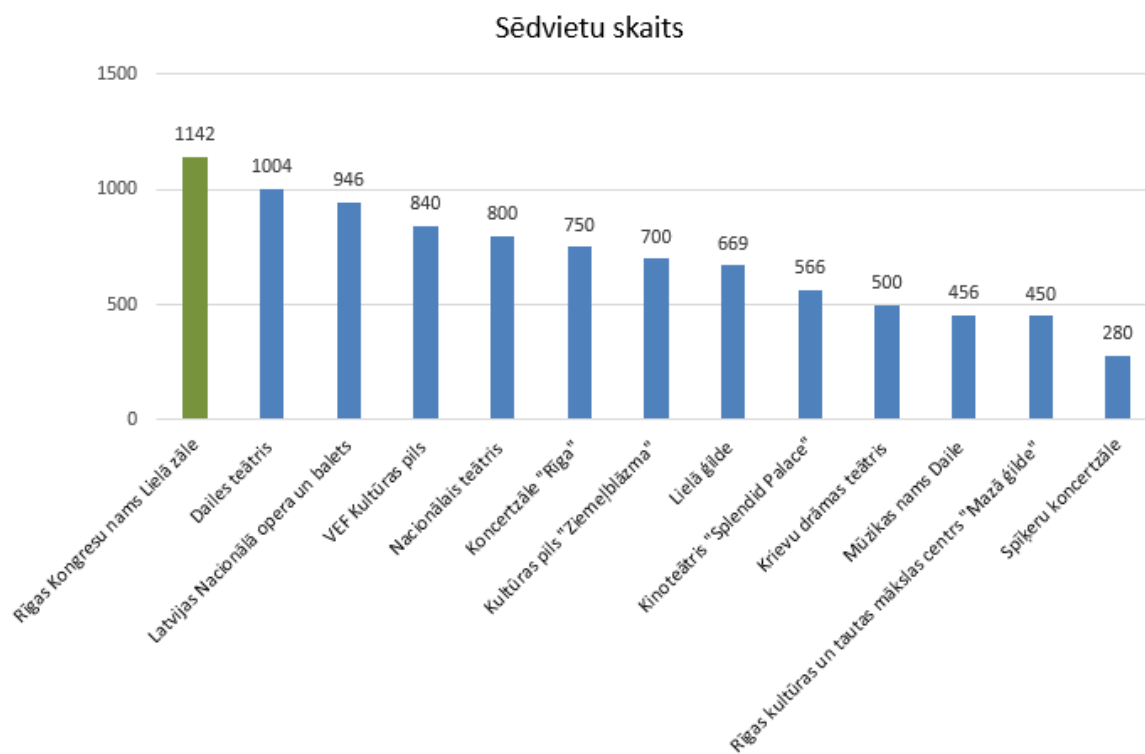
Stratēģiskais virziens tiks īstenots:

- 1) Nodrošinot kvalitatīvas un katram pasākumam piemērotas telpas;
- 2) Veidojot konkurētspējīgu cenu politiku ar īpašiem piedāvājumiem ilgtermiņa partneriem, piemēram, veidojot sadarbības līgumus ar kultūras organizācijām, festivālu rīkotājiem un tūrisma aģentūrām;

- 3) Nodrošinot partneriem tehnisko un personāla pakalpojumu klāstu (tehnikas noma, personāla pakalpojumi (tehniskie darbinieki, garderobisti, vietu ierādītāji, kontrolieri, dežūrējošās apkopējas u.c.));
- 4) Paplašinot klientu portfeli, aktīvāk uzrunājot atsevišķus tirgus segmentus un gala klientu (uzņēmējus), kā arī piesaistot ārzemju producentus, kuri rīko pasākumu tūres Baltijas mērogā.

Pasākumu centrs "Rīgas Kongresu nams"

Rīgas Kongresu nama lielākās priekšrocības ir tā centrālā atrašanās vieta un tuvā piekļuve no satiksmes mezgliem, kā arī Lielā zālē ar lielāko sēdvietu skaitu Rīgā. Skatīt grafiku 4.3.-1.



Grafiks 4.3.-1.

Lielāko ienākumu daļu Rīgas Kongresu namā veido Lielajā zālē rīkoti pasākumi – koncerti un izrādes. 2018. gadā un turpmākajos gados lielākais uzsvars ir uz īstermiņa telpu nomas pakalpojumu pārdošanu Lielajā zālē, aktīvi piedāvājot klientiem papildu citas telpas, kā arī papildpakalpojumus – tehnikas, inventāra nomu, gaismas un skaņas speciālistu pakalpojumu nomu.

Koncertu un pasākumu rīkošanas tirgū Rīgā ir notikušas izmaiņas – 2017. gada nogalē tika pabeigta VEF Kultūras pils rekonstrukcija ar vairāk kā 800 skatītāju vietām Lielajā zālē, kas turpmāk ietekmē Rīgas Kongresu nama konkurētspēju pasākumu telpu nomas segmentā. Konkurences riski saistīti ar jaunu, moderni aprīkotu telpu ienākšanu tirgū (Latvijas Nacionālā bibliotēka, Latvijas Universitātes jaunā ēka, Nacionālais mākslas muzejs, VEF Kultūras pils). Kamēr Rīgā netiks uzbūvēta akustiskā koncertzāle vai starptautisks konferenču centrs, Rīgas Kongresu nams būs viena no lielākajām pasākumu norises vietām Rīgā un centrālā koncertu, šovu, viesizrāžu norises vieta Latvijā daudziem ārvalstu māksliniekiem Baltijas koncertu tūrēs. Tāpat, rīkojot ārvalstu mākslinieku koncertu vai izrāžu tūres Latvijā, Rīgas Kongresu nams tiek izvēlēts par pasākuma norises vietu Rīgā.

Ņemot vērā tendences pasākumu rīkošanas tirgū, 2019. gadā būtiskas izmaiņas šajā tirgus segmentā ir iespējamas līdz ar finansējuma samazinājumu kultūras pasākumiem valstī, jo

2018. gadā liela daļa pasākumu bija vērsta uz Latvijas simtgades svinēšanu. Ņemot vērā Rīgas Kongresu nama esošo zemo konkurētspēju un tajā plānotos atjaunošanas darbus, pasākumu centra "Rīgas Kongresu nams" ieņēmumi 2019.gadam ir plānoti 2018. gada ieņēmumu līmenī. 2019. gadā centra darbība plānota visu gadu. Tālākā pasākumu centra darbība 2020. gadā ir cieši saistīta ar ēkā plānoto atjaunošanas darbu grafiku pa telpām. Plānots, ka Lielā zāle atsāks darbu 2020. gada rudenī. Darbība 2021. gadā plānota, ņemot vērā zāles jaunās tehnoloģiskās iespējas, kā arī uzlaboto klientu servisu ēkā pēc atjaunošanas darbiem.

"RĪGAS KONGRESU NAMS" DARBĪBAS REZULTĀTI – PASĀKUMU TELPU NOMA 2018.-2021. gads					
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde	2019. plānots	2020. plānots*	2021. plānots
1. Kopējais pasākumu skaits	275	199	222	112	328
Kultūras pasākumi (koncerti, izrādes u.c.)	247	185	211	104	276
Izglītojošie pasākumi (konferences, semināri)	27	11	11	5	50
Korporatīvie pasākumi	0	3	0	3	2

Tabula 4.3.-1. Plānotie Rīgas Kongresu nams darbības rezultāti pasākumu telpu nomā 2018.–2020. gads.

* sakarā ar remonta darbiem ēkā pasākumu telpu noma plānota no 2020. gada septembra.

Līdz 2019. gada beigām plānots izstrādāt:

- Rīgas Kongresu nama biznesa plānu un finansēšanas modeli darbībai pēc Lielās zāles atjaunošanas;
- Pamatotu mārketinga un klientu piesaistes plānu;
- Detalizētu ēkas ekspluatācijas un apsaimniekošanas programmu.

Kinoteātris „Splendid Palace”

Kinoteātris „Splendid Palace” ir mūsdienīgs, multifunkcionāls audiovizuālās kultūras centrs ar augstu pakalpojumu servisu, kurš jau šobrīd ir valsts un pašvaldības un to iestāžu, un institūciju pasākumu norises vieta. Kinoteātrī „Splendid Palace” tiek rīkotas ceremonijas un svinīgas apbalvošanas, un nacionālo pasākumu tiešraides.

Nākamajos darbības gados plānots palielināt pasākumu centra ieņēmumus no telpu nomas, gan piesaistot vairāk pasākumus, gan palielinot vidējos ieņēmumus uz klientu, aktīvi pārdodot papildu pakalpojumus (personāls, skaņas tehnika), kā arī īstenojot apjomīgus pasākumus, kam nepieciešama visa ēka. Kopumā plānots kopējo īstermiņa telpu nomas pasākumu skaitu, salīdzinot ar 2018. gadu, vidēji palielināt par 5 % gadā. Lai palielinātu īstermiņa telpu nomas ieņēmumus, plānots aktīvi strādāt uz jaunu klientu piesaisti un esošo klientu lojalitātes veicināšanu un meklēt sadarbības iespējas ar producentiem, izstrādājot īpašus sadarbības noteikumus, kas radītu vēlmi organizēt kultūras pasākumus kinoteātrī “Splendid Palace”

"SPLENDID PALACE" PLĀNOTIE DARBĪBAS REZULTĀTI – PASĀKUMU TELPU NOMA					
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde	2019. plāns	2020. plāns	2021. plāns
1. Kopējais pasākumu skaits	130	120	126	138	146

Kultūras pasākumi (koncerti, izrādes u.c.)	107	85	97	103	106
Izglītojošie pasākumi (konferences, semināri)	17	15	19	20	23
Korporatīvie pasākumi	6	5	10	15	17
Citi pasākumi, kas neietilpst kategorijās		15			

Tabula 4.3.-2. Plānotie “Splendid Palace” darbības rezultāti pasākumu telpu nomā 2018.-2021. gads.

Sabiedrība plāno veidot kinoteātra „Splendid Palace” atpazīstamību un redzamību Rīgas pilsētvidē, lai veicinātu kinoteātra izmantošanu arī privātu, neliela apjoma vai nišas pasākumu nomai.

Ar 2019.gada pavasara sezonu tiek plānots uzsākt jaunu pakalpojumu, kas būs vērsts uz pilsētas tūristiem – ekskursija pa kinoteātri “Splendid Palace”. Tiks izstrādāti vairāki piedāvājumi - kinoteātra apskate, ekskursija gida pavadībā, ekskursija ar īsfilmas Riga Story skatīšanos. Šādā veidā kinoteātris “Splendid Palace” plāno palielināt ieņēmumus pavasara un vasaras mēnešos, kad samazinās gan telpu nomas pieprasījums, gan krītas kino seansu apmeklējums.

Tā kā kinoteātra “Splendid Palace” abas zāles ir ar salīdzinoši nelielu skatuves daļu, tad lielākas iespējas ir piesaistīt klientus, kuri organizē koncertus un izrādes ar nelielām dekorācijām un mazu pasākuma dalībnieku sastāvu vai ar kino un prezentāciju rādīšanu saistītu pasākumus.

Lai palielinātu Mazās zāles noslogojumu, plānots uzrunāt klientus izglītojošu semināru vai prezentāciju organizēšanai. Tai pašā laikā jāņem vērā, ka saglabājas liela konkurence ar citām konferenču rīkošanai piemērotām vietām, piemēram, Latvijas Nacionālā bibliotēka, kuras telpas ir aprīkotas tehniski modernāk un attiecīgi nav nepieciešams tik ilgs laiks telpu pielāgošanai konferences vajadzībām.

Tā kā kinoteātra “Splendid Palace” galvenā priekšrocība ir tā greznais interjers, kas ir atbilstošs uzņēmumu svinību organizēšanai, kā arī ceremoniju un apbalvošanas pasākumiem, tad tiek plānots palielināt svinīgu kultūras pasākumu skaitu. Ja korporatīvā pasākuma formāts nav plānots kā sēdbankets, kinoteātris “Splendid Palace” ir konkurētspējīgs, pateicoties gan interjeram, kas rada svinīgu sajūtu, gan atrašanās vietai. To apliecina tādi notikušie pasākumi kā Latvijas Gada balvas sportā apbalvošanas ceremonija un Rīgas sporta laureāta svinīgais apbalvošanas pasākums, kas jau vairākus gadus pēc kārtas notiek tieši kinoteātra telpās.

Pasākumu centrs “Melngalvju nams”

Sabiedrības mērķis ir pozicionēt Melngalvju namu kā īpaši svinīgu svētku norises vietu, kuras greznās zāles ir īpaši piemērotas koncertu, dažāda līmeņa svinīgu pasākumu rīkošanai, t.sk., svinīgām ceremonijām un ballēm, saviesīgām un privātām svētku ceremonijām, banketiem.

Nams celts kā sanāksmju un svinību vieta dažādām Rīgas sabiedriskajām organizācijām. 17. gadsimtā par tā vienīgajiem iemītniekiem kļuva dzīvespriecīgo un uzņēmīgo ārzemju, galvenokārt vācu, tirgotāju brālība – Melngalvju biedrība. Pasākuma centra attīstība ir cieši saistīta ar tās agrāko saimnieku – Melngalvju brālības – tradīciju un mantojuma akcentēšanu, tai skaitā arī uzsvērt Melngalvju kā tirgotāju/uzņēmēju dabu un šādā kontekstā pozicionēt pasākumu centru kā uzņēmēju un valsts vadītāju tikšanās un saviesīgu pasākumu centru. Tai skaitā vidējā termiņa mērķi saistīti ar ciešāku attiecību veidošanu ar valsts svarīgākajām uzņēmēju organizācijām.

Melngalvju nama stratēģiskās auditorijas un uz tām balstīti pasākuma centra mērķi:

1. Valsts, pašvaldības sektors, tai skaitā vēstniecības, starptautiskas institūcijas – kā telpu nomnieki oficiālām pieņemšanām, delegāciju vizītēm;
2. Uzņēmēji, īpaši lieli uzņēmumi, starptautiski uzņēmumi un uzņēmējdarbību veicinošās institūcijas – sākot no telpu servisa biznesa sarunām līdz korporatīvo svinību rīkošanai;
3. Privātpersonas – kāzu, jubileju, dzīves nozīmīgāko pasākumu svinēšanai vai atsevišķu īslaicīgu notikumu un foto sesiju rīkošanai;
4. Pasākumu aģentūras, kā starpnieki minēto auditoriju sasniegšanai;
5. Producenti, kultūras un izklaides pasākumu organizatori, kuri būtu ieinteresēti veidot saistošu un publiski pieejamu pasākumu programmu (koncertus, balles u.c.);
6. Rīgas un tās apkārtnes iedzīvotāji, kam Melngalvju nams kļūtu par vienu no iecienītākajām kultūras pasākumu vietām.

Nākamajos darbības gados plānots palielināt pasākumu centra ieņēmumus no īstermiņa telpu nomas, gan piesaistot vairāk pasākumus, gan palielinot vidējos ieņēmumus uz klientu, aktīvi pārdodot papildu pakalpojumus (personāls, skaņas tehnika, garderobe, pasākuma apkalpošana vēsturiskā tērpā), kā arī īstenojot apjomīgus pasākumus, kam nepieciešama visa ēka. Kopumā plānots kopējo īstermiņa telpu nomas pasākumu skaitu, salīdzinot ar 2018. gadu, vidēji palielināt par 10 % gadā. Lai palielinātu īstermiņa telpu nomas ieņēmumus, plānots aktīvi strādāt uz jaunu klientu piesaisti un esošo klientu lojalitātes veicināšanu un meklēt sadarbības iespējas ar producentiem, izstrādājot īpašus sadarbības noteikumus, kas radītu vēlmi organizēt kultūras pasākumus tieši Melngalvju namā.

"MELNGALVJU NAMS" PLĀNOTIE DARBĪBAS REZULTĀTI – PASĀKUMU TELPU NOMA					
Mērķis / Periods	2018. plāns	2018. izpilde	2019. plāns	2020. plāns	2021. plāns
Kopējais pasākumu skaits	86	68	78	88	98
Kultūras pasākumi (koncerti, izrādes, svinīgas ceremonijas u.c.)	27	12	13	19	26
Izglītojošie pasākumi (konferences, semināri u.c.)	18	14	15	19	22
Korporatīvie pasākumi (svinīgas pieņemšanas, banketi u.c.)	41	42	50	50	50

Tabula 4.3.-2. Plānotie Melngalvju nama darbības rezultāti pasākumu telpu nomā 2019.-2021. gads.

2019. gadā tiks strādāts pie regulāras (ikmēneša) kultūras programmas nodrošināšanas 2019.gada rudens un 2020.gada ziemas sezonai. Tiks veidota sadarbība ar koncertu un baļļu organizatoriem, tādā veidā Melngalvju nama telpas padarot pieejamas arī plašākai sabiedrības daļai.

Plānots pakāpeniski piesaistīt arī mazo semināru un konferenču (maksimālais cilvēku skaits 350) organizatorus, nodrošinot aizvien kvalitatīvāku servisu un apkalpošanu. Tādā veidā tiks palielināts Lielās zāle, kā arī Lībekas zāles noslogojums. Tai pašā laikā jāņem vērā, ka saglabājas liela konkurence ar citām konferenču rīkošanai piemērotām vietām, piemēram, Latvijas Nacionālā bibliotēka, viesnīcu konferenču telpas, kuras ir aprīkotas ar modernu tehniku, kā arī uz vietas ir pieejami ēdinātāji, kas klientam ievērojami samazina izmaksas.

2019. gadā turpināsim koncentrēties un strādāt pie visejošākās jomas - svinīgu pieņemšanu un banketu organizēšanas, pozicionējot Melngalvju namu, kā greznu un saviesīgu vietu. Melngalvju nama interjers neprasa papildu finansiālo ieguldījumu dekorācijās, līdz ar to esam ļoti iecienīta vieta pārējo konkurentu vidū.

2020. gadā plānots palielināt visu kategoriju kopējo pasākumu skaitu attiecībā pret 2018. gadu par 35%, jo gada otrajā pusē tiks piesaistīti un uzrunāti Rīgas Kongresu nama klienti. Korporatīvo pasākumu nodrošināšanai tiks veidota ilgstoša sadarbība ar aģentūrām, 2020. gadā apzinot un sadarbojoties ar Latvijā esošajiem organizatoriem, bet 2021. gadā uzsvāru liekot uz Eiropas aģentūrām. Rūpīgi tiks strādāts pie kvalitatīva servisa nodrošināšanas un atpazīstamības veicināšanas. 2019. gadā tiks strādāts pie kontaktu nodibināšanas un uzturēšanas ar lielākajām pasākumu organizēšanas aģentūrām Baltijas valstīs.

Lai palielinātu pasākumu skaitu, kā arī sniegtu iespēju ikvienam Rīgas iedzīvotājam un viesim apmeklēt Melngalvju namu, tiks organizētas koncertizrādes bērniem, kā arī koncertu cikli pieaugušajiem. Kultūras pasākumu organizēšana no Melngalvju nama puses popularizēs pasākumu centru kā koncertiem pieejamu un draudzīgu vietu, kā arī palielinās Melngalvju nama ieņēmumus.

2020. un 2021. gadā šie pasākumu cikli tiks ieviesti ar zināmu regularitāti, piedāvājot aizvien plašāka klāsta kultūras pasākumu programmas.

Melngalvju nama veiksmes faktors ir atrašanās vieta, greznās telpas, vēsturiskais saturs, ikdienas pieejamība Rīgas iedzīvotājiem, tūristiem, profesionālā komanda, kā arī klientu serviss. Pateicoties visiem šiem faktoriem, Melngalvju nama finansiālais mērķis 2019. gadam ir palielināt pakalpojumu apjomu (apmeklētāju un pasākumu skaitu), kā arī ieņēmumus par 20%, salīdzinot ar 2018. gada rādītājiem.

Stratēģiskais virziens: Partnerība ar kultūras jomu saistītām organizācijām

Visos pasākumu centros papildu pašu organizētiem pasākumiem aktīvi piesaistīt citus kultūras pasākumu (koncertu, izrāžu, izstāžu) organizētājus. Sabiedrības stratēģija šo partneru piesaistē ir uzturēt ciešas attiecības ar nozīmīgākām ilgtermiņa partneru grupām:

- Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departamentu;
- Festivālu organizētājiem, profesionālām biedrībām, vēstniecībām: (Rīgas Ritmi, Baltijas Pērle; Nacionālais kino centrs, dažādu valstu pārstāvniecības Latvijā u.c.);
- Eiropas kino organizācijām;
- Tūrisma pakalpojumu nozares uzņēmumiem (tūrisma aģentūras, tūrisma operatoriem);
- Privātiem kultūras komercpasākumu organizētājiem.

4.4 SIA “Rīgas nami” darbības un procesu organizēšana

Lai īstenotu savus stratēģiskos mērķus un vīzijas, Sabiedrībai ir jāsasniedz tirgū konkurētspējīgam uzņēmumam līdzvērtīga iekšējo procesu un resursu izmantošanas efektivitāte, kā arī uzņēmuma tēla un zīmola atpazīstamības veidošanas stratēģija.

Stratēģiskais virziens: Laikmetīga un aktīva uzņēmuma tēla sabiedrībā veidošana

Kopš 2016. gada līdz ar jaunas uzņēmuma korporatīvās identitātes ieviešanu Sabiedrība pozicionē sevi kā mūsdienīgu, uz rezultātu orientētu uzņēmumu ar vienotu un uzņēmuma vērtības akcentējošu vizuālo tēlu.



2018.-2021. gadu periodā plānots turpināt darbu pie uzņēmuma vārda, reputācijas un atpazīstamības veicināšanas gan visam uzņēmumam kopumā, gan katram pasākumu centram, pielāgojot mārketinga un sabiedrisko attiecību aktivitātes katra centra specifikai un definētajiem mērķiem. 2019. gadā plānots veikt sabiedriskās domas pētījumu par Sabiedrību un 3 pasākumu centriem, lai izzinātu sabiedrības viedokli un attieksmi pret uzņēmumu, kā arī jautājumus, koros nepieciešams šo viedokli virzīt. Ņemot vērā pētījuma rezultātus, tiks izstrādāts sabiedrisko attiecību plāns gan Sabiedrības, gan katra pasākumu centra komunikācijas veicināšanai.

Par uzņēmuma mārketinga un tēla veidošanas uzdevumiem atbildīga ir Mārketinga nodaļa un Sabiedrisko attiecību vadītājs, kuru galvenie mērķi ir:

- veikt efektīvu komunikācijas aktivitāšu plānošanu un īstenošanu, lai nodrošinātu uzņēmuma dažādo nefinanšu un finanšu mērķu sasniegšanu;
- pārvaldīt uzņēmuma korporatīvo identitāti, sasniegt tās mērķus;
- izstrādāt un ieviest jaunas uzņēmuma un tā pasākumu centru interneta vietnes.
- Veicināt uzņēmuma atpazīstamību un pozitīvu novērtējumu klientu un sabiedrības vērtējumā.

Stratēģiskais virziens: E-pārvaldes risinājumu ieviešana uzņēmuma organizācijā

Sabiedrība turpinās iesākt darbu pie vienotas un saturiskas informācijas uzturēšanas, kas palīdzētu darbiniekiem ātri un pilnā apjomā saņemt savu darbu veikšanai nepieciešamo informāciju, tai skaitā pamata informāciju par katru īpašumu, aktuālo informāciju par tā stāvokli, plānotajiem operatīvajiem darbiem un investīcijām, īpašuma izmantošanas efektivitāti, nomniekiem, norēķiniem, darbības jomu rentabilitāti, personālu u.c. informāciju.

Sabiedrības darbības nodrošināšanai ir nepieciešamas šādas informācijas sistēmas, kas pilnībā vai daļēji jau ir ieviestas:

- Finanšu grāmatvedības uzskaites sistēma;
- Apsaimniekošanas sistēma;
- Telpu ilgtermiņa nomas uzskaites sistēma;
- Biļešu tirdzniecības sistēma (t.sk. e-biļešu tirdzniecība);
- Telpu īstermiņa nomas reģistrēšanas sistēma;
- Personāla uzskaites sistēma;
- Dokumentu lietvedības un pārvaldības sistēma;
- Vienota uzņēmuma vadības grāmatvedības un analītikas sistēma.

Sabiedrība plāno turpināt uzsāktu sistēmu ieviešanu, to atjaunināšanu un pilnveidošanu.

Stratēģiskais virziens: Efektīvas un spēcīgas profesionāļu komandas izveide

Sabiedrība ir uzņēmums, kurā sadarbojas dažādu nozaru profesionāļi (nekustamā īpašuma pārvaldīšanas, kultūras pasākumu rīkošanas un projektu vadības, kā arī tehniskie un administratīvie darbinieki), no kuriem daļa Sabiedrībā darbojas ilgstoši, savukārt jaunie darbinieki spēj ātri adaptēties un uzsākt kvalitatīvu darba pienākumu izpildi iespējami īsākā laikā. Personāla vadības politikas centrā ir darbinieks, kuru raksturo profesionalitāte, efektīvs darba sniegums un klientu orientētas komandas darbs.

Lai nodrošinātu profesionāļu ilgstošu piesaisti un lojalitāti uzņēmumam, Sabiedrībai regulāri jāpārskata un jāpilnveido personāla politikas jomas, kas saistītas ar darbinieku motivācijas sistēmas izveidošanu, kā arī darbinieku profesionālās izaugsmes un pilnveides stratēģiju.

5 SIA "Rīgas nami" finanšu mērķi

Sabiedrība ir izvirzījusi sev šādus finanšu mērķus.

5.1 Neto apgrozījuma palielināšana

Ieņēmumu palielināšana no ilgtermiņa telpu nomas

Samazināt brīvo neizīrēto telpu īpatsvaru un piesaistīt tādas ilgtermiņa nomniekus, kam ir labi finanšu rādītāji un augsta maksātspēja.

Ieņēmumu palielināšana no īstermiņa telpu nomas

Ieņēmumu palielināšana no īstermiņa telpu nomas palielinot pasākumu skaitu un izīrēšanas intensitāti.

Ieņēmumu palielināšana no ieejas biļešu tirdzniecības

Sabiedrība plāno palielināt ieņēmumus no Sabiedrības rīkoto pasākumu ieejas biļešu tirdzniecības:

- kinoteātrī "Splendid Palace" – palielinot vidējo apmeklētāju skaitu katrā no seansiem;
- Melngalvju nama apskate – palielinot kopējo apmeklētāju skaitu.

Sabiedrība ik gadu darbojas bez zaudējumiem.

Stingra finanšu disciplīnas ievērošana.

Darboties atbilstoši budžeta ietvaram un izvērtēt visu izdevumu lietderīgumu.

5.2 Plānotie finanšu rādītāji

SIA „Rīgas nami” 2019.-2021. gada finanšu mērķi un tos raksturojošo rādītāju prognoze.

Skatīt 1. pielikumā SIA "Rīgas nami" 2018. un 2019. gada budžetu sadalījums pa galvenajām izdevumu un ieņēmumu pozīcijām.

Skatīt 2. pielikumā SIA "Rīgas nami" 2018.-2021. gada finanšu darbības efektivitātes vērtējums un perspektīvais plāns.

6 Risku analīze

Sabiedrības risku analīzes stratēģija tiks izstrādāta atbilstoši identificētajiem riskiem

Risks	Ietekme un iestāšanās varbūtība	Darbības riska novēršanai
Ar iekasēto nomas maksu nav iespējams segt izdevumus, kas ieguldīti ēku remontā, atjaunošanā vai restaurācijā, jo starpība starp remontētiem un neremontētiem īpašumiem nomas maksas ziņā nav būtiska, savukārt remonta (un to izmaksu apjoms), ņemot vērā nekustamo īpašumu kultūrvēsturisko nozīmi un vecumu, ir ievērojama.	Vidēja ietekme, Augsta varbūtība	Katru gadījumu izskatīt atsevišķi, analizējot objekta darbu mērķi un iespējamo rentabilitāti.
Neplānotas avārijas vai neatliekami remontu, kas nav	Neliela ietekme, Augsta varbūtība	Apdrošināšanā paredzēt papildu riskus.

paredzēti Sabiedrības budžetā, jo ēku novecošana un bojājumi ne vienmēr ir prognozējami.		Neparedzamo izdevumu pozīcija sabiedrības budžetā.
Būtiski mainās lielo īpašumu ilgtermiņa nomnieku darbību veids un politika, līdz ar to, samazinot nepieciešamību pēc telpām Rīgas centrā, tā atstājot neiznomātas telpas un samazinājumu sabiedrības ieņēmumos.	Liela ietekme, Zema varbūtība	Regulāri sekot lielo nomnieku darbības tendencēm, pārstrukturējot klientu portfeli, prioritātes un piedāvājumu, diversificēt ienākumus, palielinot ienākumus no īstermiņa nomas objektiem.
Mainās normatīvie regulējumi, kas nosaka piemērojamo nomas maksu aprēķināšanas algoritmu, kā rezultātā nepieciešami sabiedrības personāla un finanšu resursi tā administrēšanai.	Zema ietekme, Vidēja varbūtība	Regulāri sekot normatīvo aktu izmaiņām.
Publiskajā vidē nonāk tendencioza, sagrozīta un politiskiem mērķiem pakļauta informācija par sabiedrības darbību, jo sabiedrībai kā pašvaldības uzņēmumam ir pienākums sniegt informāciju par savu darbību.	Vidēja ietekme, Vidēja varbūtība	Stiprināt publisko tēlu, nodrošinot skaidru un pieejamu informāciju par Sabiedrības mērķiem un darbību, kā arī laicīgi skaidrot Sabiedrības mērķus un plānus partneriem un sabiedrībai.
Ja būtiski samazinās ieņēmumi no ilgtermiņa nomas ienākumiem, samazināsiess vai tiks likvidēta sabiedrības veidotā kultūras programma,.	Augsta ietekme, Vidēja varbūtība	Veidot papildu ienākumu avotus – attīstīt īstermiņa nomu kultūras centros.
Sabojāta reputācija klientu rīcības dēļ.	Vidēja ietekme, Zema varbūtība	Apdrošināšana ar papildu riskiem. Plānota neparedzēto izdevumu pozīcija. Stiprināt uzņēmuma reputāciju un attiecības ar partneriem, laicīgi skaidrojot savu pozīciju, tā nodrošinoties pret pārpratumiem un sagrozītām interpretācijām.

Pielikumā:

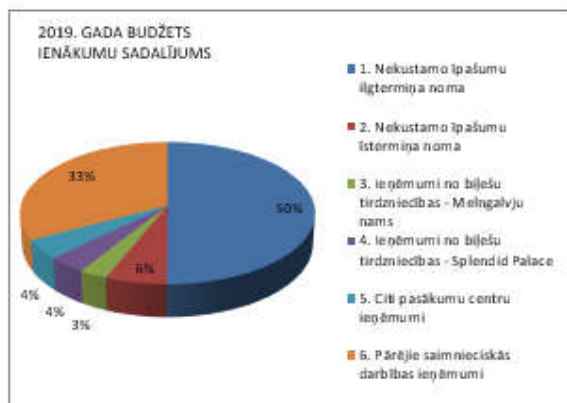
1. SIA "Rīgas nami" 2018. un 2019. gada budžetu sadalījums pa galvenajām izdevumu un ieņēmumu pozīcijām uz 1 lp.
2. SIA "Rīgas nami" 2018.-2021. gada finanšu darbības efektivitātes vērtējums un perspektīvais plāns uz 1 lp.
3. SIA "Rīgas nami" īpašumā un pārvaldīšanā esošo īpašumu saraksts uz 9 lpp.

1. pielikums

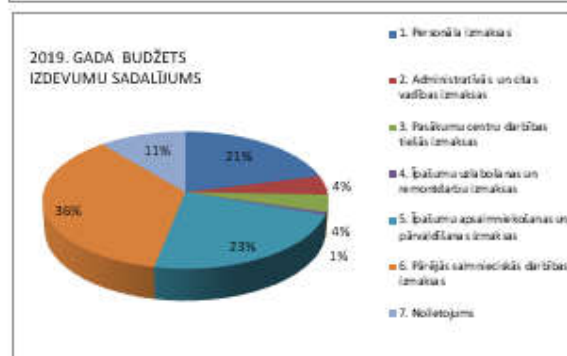
SIA "Rīgas nami" 2018. un 2019. gada budžetu sadalījums pa galvenajām izdevumu un ieņēmumu pozīcijām

2019. gada budžets

Ieņēmumi, milj. EUR	8913.8
1. Nekustamo īpašumu ilgtermiņa noma	4462.1
2. Nekustamo īpašumu īstermiņa noma	545.5
3. Ieņēmumi no biješu tirdzniecības - Melngalvju nams	250.2
4. Ieņēmumi no biješu tirdzniecības - Splendid Palace	337.2
5. Citi pasākumu centru ieņēmumi	397.8
6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	2921.0

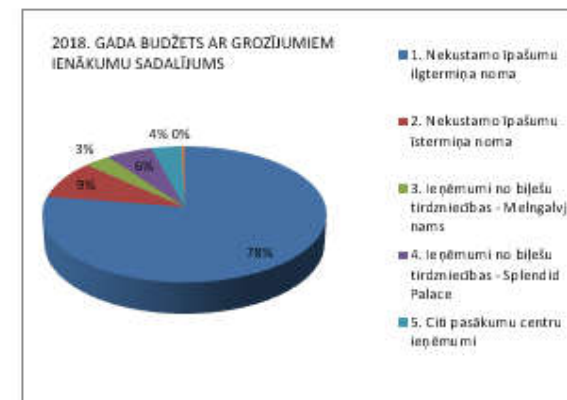


Izdevumi, milj. EUR	8803.6
1. Personāla izmaksas	1856.5
2. Administratīvās un citas vadības izmaksas	397.3
3. Pasākumu centru darbības tiešās izmaksas	355.1
4. Īpašumu uzlabošanas un remontdarbu izmaksas	53.4
5. Īpašumu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izmaksas	2014.4
6. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	3154.0
7. Nolietojums	972.8

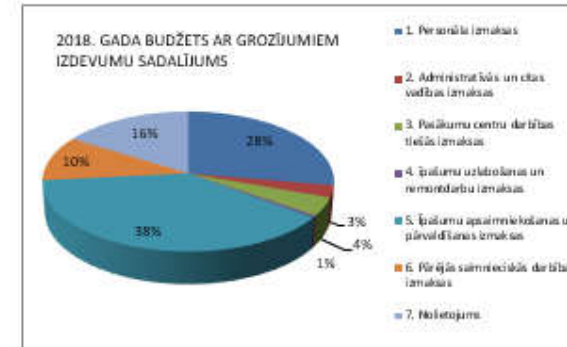


2018. gada budžets ar grozījumiem

Ieņēmumi, milj. EUR	5583.1
1. Nekustamo īpašumu ilgtermiņa noma	4327.7
2. Nekustamo īpašumu īstermiņa noma	511.8
3. Ieņēmumi no biješu tirdzniecības - Melngalvju nams	184.6
4. Ieņēmumi no biješu tirdzniecības - Splendid Palace	325.6
5. Citi pasākumu centru ieņēmumi	213.3
6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	20.0



Izdevumi, milj. EUR	5572.9
1. Personāla izmaksas	1542.0
2. Administratīvās un citas vadības izmaksas	156.9
3. Pasākumu centru darbības tiešās izmaksas	232.4
4. Īpašumu uzlabošanas un remontdarbu izmaksas	29.6
5. Īpašumu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izmaksas	2132.1
6. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	582.1
7. Nolietojums	897.9



2. pielikums

SIA "Rīgas nami" 2018.-2021. gada finanšu darbības efektivitātes vērtējums un perspektīvais plāns

Nr. p.k.	Radītāji	2018.gads*, tūkst. EUR	2019.gads, tūkst. EUR	2020.gads, tūkst. EUR	2021.gads, tūkst. EUR
2.	Bilances rādītāji (uz gada beigām)				
2.1.	Aktīvi kopā, t.sk.:	113571.0	116119.0	116126.6	116134.3
2.1.1.	ilgtermiņa ieguldījumi	108475.0	108475.0	108475.0	108475.0
2.1.2.	apgrozāmie līdzekļi	5096.0	7644.0	7651.6	7659.3
2.2.	Nauda	3664.7	5212.4	5264.6	5317.2
2.3.	Pašu kapitāls, t.sk.:	112468.0	112469.1	112581.6	112694.2
2.3.1.	pamatkapitāls (akciju kapitāls)	110162.2	110.2	110.2	110.2
2.4.	Kreditori, t.sk.:	1102.0	1102.0	1102.0	1102.0
2.4.1.	īstermiņa kreditori	1102.0	1102.0	1102.0	1102.0
3.	PZA rādītāji				
3.1.	Ieņēmumi, t.sk.:	5583.1	8913.8	5962.4	6259.9
3.1.1.	Neto ieņēmumi	5563.1	5992.8	5962.4	6259.9
3.1.1.1.	Ilgtermiņa telpu nomas un saistītie ieņēmumi	4327.7	4462.1	4551.4	4642.4
3.1.1.2.	Īstermiņa telpu nomas un saistītie ieņēmumi	511.8	545.5	327.3	425.5
3.1.1.3.	Ieņēmumi no biļešu realizācijas - Melngalvju Nams	184.6	250.2	275.2	302.8
3.1.1.4.	Ieņēmumi no biļešu realizācijas - Splendid Palace	325.6	337.2	370.9	408.0
3.1.1.5.	Citi pasākumu centru ieņēmumi	213.3	397.8	437.6	481.3
3.1.2.	pārējie ieņēmumi	20.0	2921.0	0.0	0.0
3.2.	Izmaksas, t.sk.:	5572.9	8803.6	5939.9	6220.7
3.2.1.	Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas, t.sk.	4990.8	5398.6	5398.6	5668.5
3.2.1.1.	personāla izmaksas	1542.0	1856.5	1856.5	1856.5
3.2.1.2.	amortizācija (nolietojums)	983.1	983.1	1.0	1.0
	Citas ar ražošanu nesaistītās izmaksas, t.sk., īpašumu atlikušās vērtības	582.1	3404.9	541.3	552.2
3.3.	EBITDA	572.2	594.2	563.7	591.4
3.4.	Neto peļņa/zaudējumi	10.2	110.2	22.4	39.2
4.	Finanšu rādītāji (%)				
4.1.	Likviditātes novērtējums, t.sk.:				
4.1.1.	kopēja likviditāte	4.62	6.94	6.94	6.95
4.1.2.	absolūta likviditāte	3.33	4.73	4.78	4.83
4.1.3.	brīvie apgrozāmie līdzekļi	3 994.00	6 542.00	6 549.64	6 557.30
4.2.	Rentabilitātes novērtējums, t.sk.:				
4.2.1.	aktīvu atdeve jeb rentabilitāte (ROA)	0.01%	0.09%	0.02%	0.03%
4.2.2.	pašu kapitāla atdeve jeb rentabilitāte	0.01%	0.10%	0.02%	0.03%
4.2.3.	EBIDTA/apgrozījums	10.29%	9.91%	9.45%	9.45%
4.3.	Maksātspējas un kapitāla struktūras novērtējums, t.sk.:				
4.3.1.	saistību īpatsvars bilancē	0.97%	0.95%	0.95%	0.95%
4.3.2.	saistības/pašu kapitāls	0.98%	0.98%	0.98%	0.98%
4.3.3.	ilgtermiņa aktīvi/pašu kapitāls	96.45%	96.45%	96.35%	96.26%
4.3.4.	pašu kapitāls/aktīvi	99.03%	96.86%	96.95%	97.04%
5.	Citi rādītāji				
5.1.	Darbinieku skaits	74	76	78	80

* atbilstoši SIA "Rīgas nami" 2018.gada budžetam ar grozījumiem, bilances dati - neauditētie

** Visi rādītāji noapaļoti līdz vienam ciparam aiz komata, kas aprēķinot kopsummas var veidot nobīdes.

3. pielikums

SIA "Rīgas nami" īpašumā un pārvaldīšanā esošo īpašumu saraksts

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m ² , 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m ² , 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
1	13. janvāra iela 25	Īp.			Zeme	260			
1.1	13.janvāra iela 25	Īp.	0100 003 0079	0100 003 0079	Zemesgabals	260			
2	Amatu iela 4	Īp.			Zeme un ēka	1179	4753.3		
2.1	Amatu iela 4	Īp.	0100 006 0039	0100 006 0039 001	Administratīvā ēka		4753.3	1898.	6534.
2.2	Amatu iela 4	Īp.	0100 006 0039	0100 006 0039	Zemesgabals	1179			
3	Aspazijas bulvāris 3	Pār., Aps.			Zeme un ēkas	12095	16365.4		
3.1	Aspazijas bulvāris 3	Pār., Aps.	0100 005 0056	0100 005 0055 004	Operas un baleta teātris		5508.2	2001.	
3.2	Aspazijas bulvāris 3	Pār., Aps.	0100 005 0056	0100 005 0056 001	Operas un baleta teātris		10857.2	1863.	6513.
3.3	Aspazijas bulvāris 3	Pār., Aps.	0100 005 0056	0100 005 0056	Zemesgabals	12095			
4	Baznīcas iela 19/23	Īp.			Zeme un ēkas	2751	4198.1		
4.1	Baznīcas iela 19/23	Īp.	0100 020 0102	0100 020 0102 001	Ārstniecības iestāde		4038.4	1910.	
4.2	Baznīcas iela 19/23	Īp.	0100 020 0102	0100 020 0102 002	Garāža		159.7	1935.	
4.3	Baznīcas iela 19/23	Īp.	0100 020 0102	0100 020 0102	Zemesgabals	2751			
5	Brīvības iela 49/53	Īp.			Zeme un ēka	2051	10950		
5.1	Brīvības iela 49/53	Īp.	0100 520 0040	0100 020 0083 001	Administratīvā ēka		10950	1973.	
5.2	Brīvības iela 49/53	Īp.	0100 020 0083	0100 020 0083	Zemesgabals	2051			
5.3	Brīvības iela 49/53		0100 020 0079	0100 020 0079	Saisītais zemesgabals	961			
6	Brīvības iela 86	Īp.			Zeme un ēka	474	845.6		
6.1	Brīvības iela 86	Īp.	0100 028 0062	0100 028 0062 001	Administratīvā ēka		796.7	nav ziņu	
6.2	Brīvības iela 86	Īp.	0100 028 0062	0100 028 0062 002	Garāža		48.9	nav ziņu	
6.3	Brīvības iela 86	Īp.	0100 028 0062	0100 028 0062	Zemesgabals	474			
7	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps. / Īp.			Zeme un ēkas	1155028	17765.9		
7.1	Daugavgrīvas iela 140C	Īp.	Nav	0100 077 0210 087	Mazo lidmašīnu angārs		636.7		
7.2	Daugavgrīvas iela 150	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 019	Administratīvā ēka		285.2		
7.3	Daugavgrīvas iela 140 k-7	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 048	Darbņīca		556.4		

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
7.4	Daugavgrīvas iela 142B	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 031	Garāža		876.2		
7.5	Daugavgrīvas iela 154	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 016	Noliktava		230.7		
7.6	Daugavgrīvas iela 140 k-5	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 042	Angārs		349.9		
7.7	Daugavgrīvas iela 146	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 012	Administratīvā ēka		296.7		
7.8	Daugavgrīvas iela 148	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 013	Administratīvā ēka		312		
7.9	Daugavgrīvas iela 144	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 024	Administratīvā ēka		455		
7.10	Daugavgrīvas iela 142D	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 030	Administratīvā ēka		14.2		
7.11	Daugavgrīvas iela 140 k-12	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 035	Administratīvā ēka		269		
7.12	Daugavgrīvas iela 142A	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 051	Administratīvā ēka		277.9		
7.13	Daugavgrīvas iela 142	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 060	Administratīvā ēka		77.2		
7.14	Daugavgrīvas iela 138C	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 064	Administratīvā ēka		39.4		
7.15	Daugavgrīvas iela 140 k-4	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 043	Angārs		249.9		
7.16	Daugavgrīvas iela 142	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 058	Angārs		478.4		
7.17	Daugavgrīvas iela 138E	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 065	Angārs		286.5		
7.18	Daugavgrīvas iela 144	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 053	Ateja		50		
7.19	Daugavgrīvas iela 140 k-1	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 044	Caurlaides ēka		20.6		
7.20	Daugavgrīvas iela 146 k-1	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 010	Darbņīca		133.7		
7.21	Daugavgrīvas iela 146 k-2	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 027	Darbņīca		1245.1		
7.22	Daugavgrīvas 146 k-3	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 028	Darbņīca		125.6		
7.23	Daugavgrīvas iela 140 k-10	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 039	Darbņīca		338.1		
7.24	Daugavgrīvas iela 144 k-2	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 054	Dispečera ēka		66.1		
7.25	Daugavgrīvas iela 142	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 059	Darbņīca		119.5		

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
7.26	Daugavgrīvas iela 148 k-1	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 015	Darbņīca		107.3		
7.27	Daugavgrīvas iela 140 k-6	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 049	Darbņīca		66.1		
7.28	Daugavgrīvas iela 144 k-8	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 021	Garāža		32.1		
7.29	Daugavgrīvas iela 140 k-13	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 033	Garāža		18.2		
7.30	Daugavgrīvas iela 140 k-9	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 040	Garāža		83.2		
7.31	Daugavgrīvas iela 140 k-3	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 046	Garāža		47		
7.32	Daugavgrīvas iela 140 k-11	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 071	Katlumāja		523.9		
7.33	Daugavgrīvas iela 144 k-10	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 017	Laboratorija		626.4		
7.34	Daugavgrīvas iela 140 k-14	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 050	Laboratorija		570.4		
7.35	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 057	Lidosta		3384.4	1953.	8809.,8810.,8813.
7.36	Daugavgrīvas iela 148 k-2	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 014	Medpunkts		503.4		
7.37	Daugavgrīvas iela 144 k-9	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 018	Noliktava		746.9		
7.38	Daugavgrīvas iela 144 k-7	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 023	Noliktava		56		
7.39	Daugavgrīvas iela 146 k-4	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 029	Noliktava		537.3		
7.40	Daugavgrīvas iela 142C	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 032	Noliktava		540.6		
7.41	Daugavgrīvas iela 140 k-8	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 041	Noliktava		297.7		
7.42	Daugavgrīvas iela 144 k-3	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 052	Noliktava		77.6		
7.43	Daugavgrīvas iela 144 k-4	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 055	Noliktava		330.9		
7.44	Daugavgrīvas iela 144 k-5	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 056	Noliktava		815.7		
7.45	Daugavgrīvas iela 144 k-6	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 025	Patvertne		47.8		
7.46	Daugavgrīvas iela 140 k-2	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 045	Patvertne		105.6		
7.47	Daugavgrīvas iela 150A	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 020	Sanitārā ēka		278.5		

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
7.48	Daugavgrīvas iela 140 k-12	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 034	Šķūnis		28.2		
7.49	Daugavgrīvas iela 138F	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 067	Tehniskā ēka		34.4		
7.50	Daugavgrīvas iela 138G	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 109	Tehniskā ēka		47.1		
7.51	Daugavgrīvas iela 144 k-1	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 026	Transformators		40.6		
7.52	Daugavgrīvas iela 138D	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 063	Transformators		28.6		
7.53	Daugavgrīvas iela b/n	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 104	Asfalta laukums		-129768.5		
7.54	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210	Zemesgabala daļa	1091600			
7.55	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8002	t.sk. zemesgabals nomas	720			
7.56	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8003	t.sk. zemesgabals nomas	720			
7.57	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8004	t.sk. zemesgabals nomas	720			
7.58	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8005	t.sk. zemesgabals nomas	720			
7.59	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8006	t.sk. zemesgabals nomas	720			
7.60	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8007	t.sk. zemesgabals nomas	695			
7.61	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8008	t.sk. zemesgabals nomas	2019			
7.62	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8009	t.sk. zemesgabals nomas	336			
7.63	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8011	t.sk. zemesgabals nomas	924			
7.64	Daugavgrīvas iela 140	Pār., Aps.	0100 077 0210	0100 077 0210 8012	t.sk. zemesgabals nomas	7046			
7.65	Daugavgrīvas šoseja 21	Pār., Aps.	0100 077 2069	0100 077 2069	Zemesgabals	63428			
8	Elizabetes iela 61	Īp.			Zeme un ēkas	2804	3758.5		
8.1	Elizabetes iela 61	Īp.	0100 021 0037	0100 021 0037 001	Plašizklaides pasākumu ēka		2634	1923.	6519., 7181.
8.2	Elizabetes iela 61	Īp.	0100 021 0037	0100 021 0037 002	Plašizklaides pasākumu ēka		1124.5	1923.	
8.3	Elizabetes iela 61	Īp.	0100 021 0037	0100 021 0037	Zemesgabals	2804			
9	Ģertrūdes iela 36	Īp.		0100 030 0003	Zeme un ēka	1300	3317.1		

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
9.1	Ģertrūdes iela 36	Īp.	0100 030 0003	0100 030 0003 001	Administratīvā ēka		3317.1	1985.	
9.2	Ģertrūdes iela 36	Īp.	0100 030 0003	0100 030 0003	Zemesgabals	1300			
10	Vadžu iela 34 (bij. Jaunciema gatve 8A)	Īp.			Ēkas		1970.5		
10.1	Vadžu iela 34	Īp.	0100 628 0043	0100 128 2108 001	Noliktava		626.3	1960.	
10.2	Vadžu iela 34	Īp.	0100 628 0043	0100 128 2108 002	Sadzīves ēka		818.5	1988.	
10.3	Vadžu iela 34	Īp.	0100 628 0043	0100 128 2108 003	Biroja ēka		525.7	1960.	
11	Jauniela 29A	Pār., Aps.			Zeme un ēkas	212	208.8		
11.1	Jauniela 29A	Pār., Aps.	0100 007 0158	0100 007 0158 001	Kultūras iestāde		208.8	1880.	
11.2	Jauniela 29A	Pār., Aps.	0100 007 0158	0100 007 0158	Zemesgabals	212			
12	Kalēju iela 78	Īp.			Zeme un ēkas	2104	3060.8		
12.1	Kalēju iela 78	Īp.	0100 003 0076	0100 003 0076 003	Biroju ēka		185.6	Nav ziņu	6551., 7267.
12.2	Kungu iela 34	Īp.	0100 003 0076	0100 003 0076 001	Sociālās apkalpošanas centrs		2875.2	1850.	6551.
12.3	Kalēju iela 78	Īp.	0100 003 0076	0100 003 0076	Zemesgabals	2104			
13	Kalēju iela 9/11	Īp.			Zeme un ēkas	4892	8497		
13.1	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 001	Viesnīca		701.8	XIII. gs.	6546.
13.2	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 002	Viesnīca		709.9	XIII.gs.	6546
13.3	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 003	Viesnīca		550.8	1480.	6546
13.4	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 005	Viesnīca		422.6	XIII.gs	6546
13.5	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 007	Viesnīca		689.7	XIII.gs	6546
13.6	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 008	Viesnīca		1132.1	XIII.gs	6546
13.7	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 009	Viesnīca		1879.7	1498.	6546
13.8	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 010	Viesnīca		645.9	XIII.gs	6546
13.9	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 011	Viesnīca		1757.9	1500.	6546
13.10	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087 012	Pagrabs zem pagalma		6.6	XIII.gs	6546
13.11	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0087	0100 002 0087	Zemesgabals	4425			
13.12	Kalēju iela 9	Īp.	0100 002 0104	0100 002 0104	Zemesgabals	176			
13.13	Kalēju iela 9/11	Īp.	0100 002 0105	0100 002 0105	Zemesgabals	291			
14	Kaļķu iela 1 (RTU)	Pār., Aps.			Zeme un ēkas	4540	10649.8		
14.1	Kaļķu iela 1	Pār., Aps.	0100 507 0012	0100 007 0142 001	Mācību ēka		10649.8	1959.	

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.), Pārvaldīšanā (Pār.), Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
14.2	Kaļķu iela b/n	Pār., Aps.	0100 007 2025	0100 007 2025	Zemesgabals	19			
14.3	Kaļķu iela 1	Pār., Aps.	0100 007 0142	0100 007 0142 8002	Nomas zemesgabals	1270			
14.4	Jauniela 39	Pār., Aps.	0100 007 0146	0100 007 0146 8001	Nomas zemesgabals	2054			
14.5	Bez adreses (Jaunavu iela 17)	Pār., Aps.	0100 007 0138	0100 007 0138	Zemesgabals	88			
14.6	Bez adreses (Jaunavu iela 19)	Pār., Aps.	0100 007 0137	0100 007 0137 8002	Nomas zemesgabals	281			
14.7	Bez adreses (Jaunavu iela 19)	Pār., Aps.	0100 007 0137	0100 007 0137 8003	Nomas zemesgabals	201			
14.8	Jauniela 35	Īp.	0100 007 0155	0100 007 0155	Zemesgabals	241			
14.9	Jauniela 37	Īp.	0100 007 0144	0100 007 0144	Zemesgabals	386			
14.10	Ķemerejas iela 3		0100 007 0136	0100 007 0136	Saisītais zemesgabals	322			
15	Krišjāņa Valdemāra iela 5	Īp.			Zeme un ēka	7965	13024.7		
15.1	Krišjāņa Valdemāra iela 5	Īp.	0100 010 0121	0100 010 0121 001	Kongresu nams		13024.7	1981.	
15.2	Krišjāņa Valdemāra iela 5	Īp.	0100 010 0121	0100 010 0121	Zemesgabals	7965			
16	Kungu iela 3	Īp.			Zeme un ēka	188	534.4		
16.1	Kungu iela 3	Īp.	0100 001 0152	0100 001 0152 001	Biroju ēka		534.4	2003.	
16.2	Kungu iela 3	Īp.	0100 001 0152	0100 001 0152	Zemesgabals	188			
17	Kungu iela 7/9	Īp.			Zeme un ēka	466	2002.5		
17.1	Kungu iela 7/9	Īp.	0100 001 0084	0100 001 0084 001	Administratīvā ēka		2002.5	2000.	
17.2	Kungu iela 7/9	Īp.	0100 001 0084	0100 001 0084	Zemesgabals	466			
18	Lāčplēša iela 60	Īp.			Zeme un ēkas	1073	1653.5		
18.1	Lāčplēša iela 60	Īp.	0100 030 0128	0100 030 0128 001	Veselības centrs		1461.6	1905.	7838.
18.2	Lāčplēša iela 60	Īp.	0100 030 0128	0100 030 0128 002	Saimniecības ēka		191.9	1991.	
18.3	Lāčplēša iela 60	Īp.	0100 030 0128	0100 030 0128	Zemesgabals	1073			
19	Maskavas iela 444	Īp.			Zeme un ēkas	3313	353.1		
19.1	Maskavas iela 444	Īp.	0100 125 6512	0100 125 6512 001	Morgs		329.4	1987.	
19.2	Maskavas iela 444	Īp.	0100 125 6512	0100 125 6512 002	Šķūnis		4.7	1987.	
19.3	Maskavas iela 444	Īp.	0100 125 6512	0100 125 6512 003	Nojume		19	1987.	
19.4	Maskavas iela 444	Īp.	0100 125 6512	0100 125 6512	Zemesgabals	3313			
20	Mazā Jauniela 5	Īp.			Zeme un ēka	315	989.4		

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m2, 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
20.1	Mazā Jauniela 5	Īp.	0100 007 0126	0100 007 0126 001	Administratīvā ēka		989.4	1850.	
20.2	Mazā Jauniela 5	Īp.	0100 007 0126	0100 007 0126	Zemesgabals	315			
21	Mazjumpravas iela 51	Pār., Aps.			Zeme un ēkas	10587	1333.1		
21.1	Mazjumpravas iela 51	Pār., Aps.	0100 125 6498	0100 125 6436 001	Angārs-noliktava		420.5	1989.	
21.2	Mazjumpravas iela 51	Pār., Aps.	0100 125 6498	0100 125 6436 002	Angārs-noliktava		905.6	1989.	
21.3	Mazjumpravas iela 51	Pār., Aps.	0100 125 6498	0100 125 6436 005	Šķūnis		7	1989.	
21.4	Mazjumpravas iela 51	Pār., Aps.	0100 125 6498	0100 125 0482	Zemesgabals	10587			
22	Mazjumpravas iela 53	Pār., Aps.			Zeme un ēkas	5704	566.4		
22.1	Mazjumpravas iela 53	Pār., Aps.	0100 125 6436	0100 125 6436 003	Angārs-noliktava		422.3	1989.	
22.2	Mazjumpravas iela 53	Pār., Aps.	0100 125 6436	0100 125 6436 006	Noliktava		60	1955.	
22.3	Mazjumpravas iela 53	Pār., Aps.	0100 125 6436	0100 125 6436 007	Noliktava		79.4	1955.	
22.4	Mazjumpravas iela 53	Pār., Aps.	0100 125 6436	0100 125 6436 010	Nojume		4.7	1955.	
22.5	Mazjumpravas iela 53	Pār., Aps.	0100 125 6436	0100 125 0476	Zemesgabals	5704			
23	Pērses iela 10/12	Īp.			Zeme un ēka	299	869.8		
23.1	Pērses iela 10/12	Īp.	0100 030 0054	0100 030 0054 001	Administratīvā ēka		869.8	1874.	
23.2	Pērses iela 10/12	Īp.	0100 030 0054	0100 030 0054	Zemesgabals	299			
24	Rātslaukums 5	Īp.			Zeme un ēkas	449	1236.1		
24.1	Rātslaukums 5	Īp.	0100 001 0083	0100 001 0083 001	Administratīvā ēka		1104.9	2000.	
24.2	Rātslaukums 5	Īp.	0100 001 0083	0100 001 0083 002	Pagrabs		22.6	2000.	
24.3	Rātslaukums 5	Īp.	0100 001 0083	0100 001 0083 003	Pagrabs		108.6	2000.	
24.4	Rātslaukums 5	Īp.	0100 001 0083	0100 001 0083	Zemesgabals	449			
25	Rātslaukums 6	Īp.			Zeme un ēkas	163	527.6		
25.1	Rātslaukums 6	Īp.	0100 001 0081	0100 001 0081 001	Administratīvā ēka		527.6	1999.	
25.2	Rātslaukums 6	Īp.	0100 001 0081	0100 001 0081	Zemesgabals	163			
26	Rātslaukums 7	Īp.				967	2845.5		
26.1	Rātslaukums 7	Īp.	0100 001 0082	0100 001 0082 001	Administratīvā ēka		2845.5	1999.	

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m ² , 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m ² , 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
26.2	Rātslaukums 7	Īp.	0100 001 0082	0100 001 0082	Zemesgabals	967			
27	Sergeja Eizenšteina iela 57 k.1	Īp.					544.9		
27.1	Sergeja Eizenšteina iela 57 k.1	Īp.	0100 622 0722	0100 122 0282 096	Poliklīnika		544.9	1985.	
27.2	<i>Starp Hipokrāta un Eizenšteina ielām</i>		<i>0100 122 0282</i>	<i>0100 122 0282 8001 daļa</i>	<i>Saisītāis zemesgabals</i>	290			
28	Skārņu iela 10 (LNMM)	Īp.				341	2637.5		
28.1	Skārņu iela 10	Īp.	0100 002 0084	0100 002 0084 001	Muzejs		2637.5	1480.	6565.
28.2	Skārņu iela 18	Īp.	0100 002 0084	0100 002 0084	Zemesgabals	170			
28.3	Skārņu iela b/n	Īp.	0100 002 0082	0100 002 0082	Zemesgabals	38			
28.4	Skārņu iela b/n	Īp.	0100 002 0083	0100 002 0083	Zemesgabals	27			
28.5	Skārņu iela 20	Īp.	0100 002 0085	0100 002 0085	Zemesgabals	106			
29	Reformācijas laukums (Pēterbaznīca) 1	Pār., Aps.			Zeme un ēka	2788	2934.9		
29.1	Reformācijas laukums (Pēterbaznīca) 1	Pār., Aps.	0100 001 0055	0100 001 0055 001	Baznīca		2934.9	1209.	6598., 7360.
29.2	Reformācijas laukums (Pēterbaznīca) 1	Pār., Aps.	0100 001 0055	0100 001 0055	Zemesgabals	2788			
30	Zāģeru iela 9	Pār., Aps.			Zeme un ēkas	4325	2150.4		
30.1	Zāģeru iela 11	Pār., Aps.	0100 015 2031	0100 015 2031 001	Poliklīnikas ēka		1412.8	1935.	
30.2	Zāģeru iela 9	Pār., Aps.	0100 015 2031	0100 015 2031 002	Poliklīnikas ēka		596.7	1935.	
30.3	Sliežu iela 19	Pār., Aps.	0100 015 2031	0100 015 2031 003	Garāža - noliktava		122.1	1960.	
30.4	Sliežu iela 19	Pār., Aps.	0100 015 2031	0100 015 2031 004	Šķūnis		18.8	1960.	
30.5	Zāģeru iela 9	Pār., Aps.	0100 015 2031	0100 015 2031	Zemesgabals	4325			
31	Strengu iela 4	Pār., Aps.				3624			
31.1	Strengu iela 4	Pār., Aps.	0100 125 0493	0100 125 0477	Zemesgabals	3624			
32	Tērbatas iela 2K (Sakta)	Īp. / Pār., Aps.			Zeme un ēkas	1770	311.2		
32.1	Tērbatas iela 2K	Īp.	Nav	0100 005 0005 004	Puķu tirgus paviljons		165.9	2011.	
32.2	Tērbatas iela 2K	Īp.	Nav	0100 005 0005 005	Puķu tirgus paviljons		145.3	2011.	
32.3	Tērbatas iela b/n	Pār., Aps.	0100 005 0020	0100 005 0039	Zemesgabals	530			
32.4	Tērbatas iela 2D	Pār., Aps.	0100 005 0005	0100 005 0005 8001	Nomas zemesgabals	1240			

Nr.	Objekts / Adrese	Īpašumā (Īp.); Pārvaldīšanā (Pār.); Apsaimniekošanā (Aps)	Kadastra numurs	Kadastra apzīmējums	Objekta sastāvs	Zemes kopējā platība, m ² , 30.11.2018.	Ēkas, telpu kopējā platība, m ² , 30.11.2018.	Ēkas būvniecības gads	LR valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības Nr.
33	Torņa iela 4	Īp.			Zeme un ēkas	4433	7694.6		
33.1	Torņa iela 4	Īp.	0100 009 0065	0100 009 0065 001	Administratīvā ēka		7669.7	1784.	6603.
33.2	Torņa iela 4	Īp.	0100 009 0065	0100 009 0065 002	Kiosks		8.2	1784.	
33.3	Torņa iela 4	Īp.	0100 009 0065	0100 009 0065 003	Kiosks		16.7	1784.	
33.4	Torņa iela 4	Īp.	0100 009 0065	0100 009 0065	Zemesgabals	4433			
34	Torņa iela 13	Īp.			Zeme un ēka	897	120.1		
34.1	Torņa iela 13	Īp.	0100 008 0104	0100 008 0104 001	Administratīvā ēka		120.1	XIII. gs; 1987.	6554.
34.2	Torņa iela 13	Īp.	0100 008 0104	0100 008 0104	Zemesgabals	897			
35	Zemgaļu iela 1	Īp.			Zeme un ēkas	1961	563.6		
35.1	Zemgaļu iela 1	Īp.	0100 115 0175	0100 115 0175 001	Administratīvā ēka		525.1	1926.	5927.
35.2	Zemgaļu iela 1	Īp.	0100 115 0175	0100 115 0175 002	Šķūnis		38.5	1926.	
35.3	Zemgaļu iela 1	Īp.	0100 115 0175	0100 115 0175	Zemesgabals	1147			
35.4	Zemgaļu iela b/n	Īp.	0100 115 2019	0100 115 2019	Zemesgabals	672			
35.5	Zemgaļu iela b/n	Īp.	0100 115 2020	0100 115 2020	Zemesgabals	142			

KOPĀ (m²) 1 241 318.00 129 234.10

t.sk. īpašumā (m²) 41 272.00 77 259.40

t.sk. pārvaldīšanā (m²) 1 200 046.00 51 974.70

KOPĀ (gab.) 52 (sadalīti 35 objektos)

t.sk. īpašumā (gab.) 35

t.sk. pārvaldīšanā (gab.) 17