

SIA “Rīgas nami”

NEFINANŠU MĒRĶU IZPILDES APKOPOJUMS 2023.–2025. gads

25

apakšmērķi

Pārskata tvērumš

Pārskatā apkopoti 25 nefinanšu apakšmērķi, to rezultatīvie rādītāji un 2024.–2025. gada faktiskā izpilde. 2023. gads izmantots kā kvalitatīva bāze, jo KPI nebija apstiprināti.



Stratēģiskie nefinanšu mērķi un uzdevumi

SIA "Rīgas nami" vidēja termiņa darbības stratēģija 2024.–2028. gadam nosaka piecus prioritāros nefinanšu mērķus. Katram mērķim noteikti stratēģiskie uzdevumi jeb apakšmērķi, kuru gada izpilde detalizēti atspoguļota turpmākajās pārskata tabulās.

Mērķi M1–M3

M1	Paplašināt kvalitatīvi un ilgtermiņā lietderīgi pārvaldīto Pašvaldības administratīvo un komercdarbības nekustamo īpašumu apjomu		
M1.1	Izstrādāt nekustamo īpašumu portfeļa stratēģiju	M1.2	Palielināt pārvaldīšanā esošo Pašvaldības NĪ apjomu pilna cikla pārvaldīšanai
M1.3	Atbalstīt Pašvaldības iestāžu darbību ar kvalitatīvu un ilgtspējīgu apsaimniekošanu	M1.4	Definēt vienotu pakalpojumu grozu un servisa līmeni
M1.5	Līdzsvarot kultūras īpašumu sabiedriskās vajadzības un rentabilitāti		

M2	Ekonomiski efektīvi un vienveidīgi augstā kvalitātē nodrošināt Pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu		
M2.1	Organizēt Pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanas pārņemšanu	M2.2	Sniegt kvalitatīvus mājokļu apsaimniekošanas pakalpojumus un savlaicīgi remontēt
M2.3	Izstrādāt atjaunošanas un pārbūves projektus un organizēt ēku atjaunošanu	M2.4	Vairot Pašvaldības dzīvojamā fonda apmēru, būvējot mājokļus pēc pieprasījuma
M2.5	Izstrādāt sadarbības modeļus ar privātiem investoriem un vērtēt PPP		

M3	Veicināt saimniecisko darbību Pašvaldības un “Rīgas nami” tirgos		
M3.1	Maksimāli ienesīgi attīstīt un pārvaldīt tirgu objektus	M3.2	Saglabāt RCT un Vidzemes tirgus kultūrvēsturisko vērtību un unikalitāti
M3.3	Izstrādāt RCT attīstības koncepciju un sākt tās īstenošanu	M3.4	Izstrādāt Vidzemes tirgus attīstības koncepciju un sākt tās īstenošanu
M3.5	Izvērtēt iespējas atsavināt tirgu “Latgale”		

M4	Sekmēt ilgtspējīgu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un attīstību		
M4.1	Apzināt darbības ietekmi uz klimatu un izstrādāt SEG emisiju metodiku	M4.2	Izstrādāt ilgtspējas stratēģiju līdz 2035. gadam un energoefektivitātes plānu
M4.3	Ieviest energopārvaldības sistēmu ISO 50001 un energosertificēt ēkas	M4.4	Pārbūvēs un atjaunošanā uzlabot vides pieejamību
M4.5	Attīstīt modernu un ērtu darba vidi energoefektīvās ēkās	M4.6	Veidot piegāžu ķēdes pēc aprītes ekonomikas principiem

M5	Celt "Rīgas nami" zīmola vērtību ar labu pārvaldību un inovācijām		
M5.1	Nodrošināt atbildīgu komercpraksi un augstu darba vides kvalitāti	M5.2	Celt klientu apmierinātību ar pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem
M5.3	Līdzdarboties pētniecības un inovāciju projektos	M5.4	Attīstīt korporatīvo identitāti un kultūru, palielinot darbinieku iesaisti

Izpildes kopsavilkums pēc apakšmērķiem

2023. gadā norisinājās SIA "Rīgas nami" vidēja termiņa darbības stratēģijas izstrādes process un Gaidu vēstules mērķiem nebija noteikti gada KPI. Zemāk norādītie rezultāti ir konteksts, nevis vērtējums pret 2024.–2028. gada mērķiem.

Joma	2023. gada rezultāts	Nozīme 2024.–2025. gada mērķiem
Stratēģija un pārvaldība	Izstrādāta VTD stratēģija un rīcības plāns; aktualizētas politikas; pilnveidoti personāla procesi; iedzīvināts iekšējais audits un komunikācijas funkcija.	Izveidots pamats M5 pārvaldības, kultūras, klientu un inovāciju apakšmērķiem.
Pašvaldības objekti	Apsaimniekoti 583 objekti un izpildīti 8 087 pieteikumi Īpašuma departamenta līgumā.	Bāze M1 pakalpojumu apjoma, servisa līmeņa un digitalizācijas mērķiem.
Dzīvojamais fonds	Apsaimniekoti 6 143 dzīvokļi; noslēgts 681 īres līgums, atbrīvoti 249 un izremontēti 40 dzīvokļi.	Bāze M2 pārvaldīšanas un remontu kvalitātes mērķiem.
Tirgi	RCT novērstas patvaļīgās būvniecības sekas, atjaunots Sakņu paviljona jumts un sāka telpiskā koncepcija; Vidzemes tirgū atjaunota publiskā aktivitāte.	Ievads M3 koncepciju, investīciju un aizpildījuma mērķiem.
Kultūra un ilgtspēja	Pasākumu centru ieņēmumi divreiz pārsniedza plānu; Splendid Palace sākti energoefektivitātes darbi; RN iesaistījās MULTICLIMAT.	Bāze M1.5 kultūras rezultātiem un M4 klimata un enerģētikas mērķiem.

M1

Paplašināt kvalitatīvi un ilgtermiņā lietderīgi pārvaldīto Pašvaldības administratīvo un komercdarbības nekustamo īpašumu apjomu

Izpildes kopsavilkums pēc apakšmērķiem

Rīcības virziens	Rezultatīvais rādītājs	2024 — izpilde	2025 — izpilde
M1.1 Izstrādāt nekustamo īpašumu portfeļa stratēģiju	Izstrādāts NĪ prioritāro attīstības projektu plāns.	DAĻĒJI / UZSĀKTS NĪ portfelis izskatīts un prioritātes apstiprinātas 2025. gada februārī. Amatu ielas 4 priekšizpēte zaudēja aktualitāti; Lāčplēša ielas 60 un Brīvības ielas 86 scenāriji noteiktajā termiņā netika pabeigti. Kalēju iela 78 virzīta atsavināšanai.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Portfelis pārskatīts; veikti vairāki atsavināšanas un ilgtermiņa nomas izvērtējumi. Daļa rezultātu pabeigta vai izskatīta 2026. gada janvārī–februārī; viena izsole 2025. gadā rezultātu nedeva.
M1.2 Palielināt pārvaldīšanā esošo Pašvaldības NĪ apjomu pilna cikla pārvaldīšanai	50 % pieaugums no bāzes vērtības.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Sagatavots piedāvājums par četru objektu pārņemšanu. Piedāvājums nosūtīts Pašvaldībai, taču Zemgaļu ielas 1 un Pērses ielas 10/12 pilna cikla pārņemšanai piekrišana netika saņemta.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Pārņemtas 7 dzīvojamās mājas. Pašvaldības komercportfeļa un vienota biroja piedāvājumi uzsākti; izpilde pagarināta līdz 2026. gada beigām.
M1.3 Atbalstīt Pašvaldības iestāžu darbību ar kvalitatīvu un ilgtspējīgu apsaimniekošanu	50 % pieaugums no bāzes vērtības; gada aktivitātes termiņā.	IZPILDĪTS Nosūtīts pakalpojumu apmēra piedāvājums, ieviests inženierkomunikāciju apsekošanas process un 100 % darba uzdevumu reģistrācija un koordinācija sistēmā Frontu.	IZPILDĪTS Apkopes reglamenta izpilde 92 %. Apstiprināta digitālo pārmaiņu un ēku vadības koncepcija, ieviesti Frontu papildinājumi un noslēgts ārpusdarba laika zvanu centra līgums.
M1.4 Definēt vienotu pakalpojumu grozu un servisa līmeni	Definēts pakalpojumu grozs un servisa līmenis katrā segmentā.	IZPILDĪTS Noslēgti ārpalpojumu līgumi avārijas un būvdarbiem, ATUD vakances aizpildītas 93 % apmērā un ar RD Īpašuma departamentu apstiprināts servisa līmeņa reglaments.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Remontdarbi veikti atbilstoši procesu shēmai; klientu informēšanai vērtēta SMS funkcija. Servisa sektora klientu apmierinātība bija 66 %, tāda pati kā 2024. gadā.
M1.5 Līdzsvarot kultūras īpašumu sabiedriskās vajadzības un rentabilitāti	Līdzsvaroti kultūras darbības virziena ieņēmumi un izdevumi.	IZPILDĪTS Melngalvju namā 112 600 ekspozīcijas apmeklētāju un 103 pasākumi. Splendid Palace kino seansa vidējais apmeklējums pieauga par 6 %; telpu nomā notika 157 pasākumi.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Melngalvju nama apmeklētāju skaits pieauga par 4 %, pasākumu skaits par 10 %; notika 169 telpu nomas pasākumi. Kino apmeklējums pieauga par 3 % pret 5 % mērķi, ņemot vērā Straumes zāles 4,5 mēnešu dīkstāvi.

M2

Ekonomiski efektīvi un vienveidīgi augstā kvalitātē nodrošināt Pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu

Izpildes kopsavilkums pēc apakšmērķiem

Rīcības virziens	Rezultatīvais rādītājs	2024 — izpilde	2025 — izpilde
M2.1 Organizēt Pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanas pārņemšanu	Pārvaldīšanā 100 % Pašvaldības dzīvojamo māju, kas nepieciešamas dzīvokļa jautājumu risināšanai.	IZPILDĪTS Pārvaldīšanā pārņemti objekti Prūšu ielā 25A un Lielupes ielā 1 k-10; kopā ar MVD izvērtētas perspektīvā pārņemamās ēkas.	NAV VĒRTĒTS 2025. gada avota izpildes ailē norādīta svītra; atsevišķs vērtējams rezultāts šim apakšmērķim nav sniegts.
M2.2 Sniegt kvalitatīvus mājokļu apsaimniekošanas pakalpojumus un savlaicīgi remontēt	Pārbūvēti vai atjaunoti 2,5 % no visiem RN dzīvokļiem.	IZPILDĪTS Sakārtots dzīvokļu remonta un nodošanas process. Frontu pieteikti 27 117 darbi, no tiem izpildīti 97,04 %; remonta kārtība apstiprināta 2025. gada februārī.	IZPILDĪTS Darbi veikti saskaņā ar plānu; līdz 15.07.2025. pabeigti remonti 21 dzīvoklī. Kavētā rinda likvidēta, sūdzības nav saņemtas un nodošanas termiņi ievēroti.
M2.3 Izstrādāt atjaunošanas un pārbūves projektus un organizēt ēku atjaunošanu	100 % projektu īpatsvars no saņemtajiem Pašvaldības pieprasījumiem.	NAV IZPILDĪTS Trīspusējais līgums pārtraukts finansējuma trūkuma dēļ. Projekta turpināšanai bija jāmeklē Pašvaldības, ārējais vai partneru finansējums.	IZPILDĪTS Ar MVD pārrunāti dzīvojamās mājas attīstības sadarbības modeļi; precizētas prasības un iesniegts piedāvājums Ziepju ielas 11 pārbūvei trīs dzīvokļos.

Rīcības virziens	Rezultatīvais rādītājs	2024 — izpilde	2025 — izpilde
M2.4 Vairot Pašvaldības dzīvojamā fonda apmēru, būvējot mājokļus pēc pieprasījuma	RN realizē 100 % jauno Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības projektu.	IZPILDĪTS Kopā ar MVD izvērtēti dzīvojamo ēku būvniecībai pieejamie zemesgabali un RN īpašumā esošo ēku piemērotība dzīvojamajai funkcijai.	IZPILDĪTS Uzsākta sadarbība ar MVD jaunas ēkas būvniecībai; par projekta vietu izvēlēts zemesgabals Lielvārdes un Dzelzavas ielas stūrī.
M2.5 Izstrādāt sadarbības modeļus ar privātiem investoriem un vērtēt PPP	Izstrādāti 2 sadarbības modeļu priekšlikumi.	IZPILDĪTS Nodrošināta līdzdalība Pašvaldības mājokļu politikā un kopā ar MVD izveidota darba grupa dzīvojamā fonda attīstīšanai.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Uzsāktas sarunas ar kredītiestādēm par finansējumu. Viena aktivitāte zaudēja aktualitāti neatrisinātu īpašumtiesību jautājumu dēļ; turpinājums paredzēts 2026. gadā.

M3

Veicināt saimniecisko darbību Pašvaldības un “Rīgas nami” tirgos

Izpildes kopsavilkums pēc apakšmērķiem

Rīcības virziens	Rezultatīvais rādītājs	2024 — izpilde	2025 — izpilde
M3.1 Maksimāli ienesīgi attīstīt un pārvaldīt tirgu objektus	2028: RCT paviljoni 70 %, Spīķeri 90 %, rūpniecības tirgus 85 %, Vidzemes tirgus 40 %.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Aizpildījums: RCT paviljoni 57,03 % (mērķis 50 %), Spīķeri 43,71 % (50 %), Vidzemes tirgus 50,32 % (20 %), tirgus Latgale 61,95 %. Zivju paviljona degustāciju zona pārcelta uz 2025. gadu.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Rūpniecības tirgus un Spīķeru projekti turpinās 2026. gadā. RCT aizpildījums: paviljoni 61,61 %, atklātā/slēgtā teritorija 43,04 %, Spīķeri 39,91 %. Ekskursijas un degustācijas pieauga par 28 %; klientu apmierinātība saglabājās 81 %.
M3.2 Saglabāt RCT un Vidzemes tirgus kultūrvēsturisko vērtību un unikalitāti	12 milj. EUR investīcijas RCT un Vidzemes tirgus attīstībā.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Sakņu paviljona būvdarbi nodoti ekspluatācijā un veikti remontu RCT un Vidzemes tirgū. Norāžu sistēmas koncepcija pārcelta uz 2025. gadu.	IZPILDĪTS Rūpniecības preču tirdzniecība paviljonā sākta 2025. gada septembrī; pabeigta Sakņu paviljona sagatavošana un Piena paviljona jumta konstrukciju pastiprināšana.
M3.3 Izstrādāt RCT attīstības koncepciju un sākt tās īstenošanu	Izstrādāta RCT attīstības koncepcija.	IZPILDĪTS RCT attīstības koncepcija izstrādāta; veikta priekšizpēte Spīķeru ēku piemērošanai biroju funkcijai.	IZPILDĪTS Koncepcijas finansēšanas modelis pārrunāts ar RD; Spīķeru 2 un Pūpolu 7 paredzēti RN biroju apvienošanai, īstenoti iesaistes pasākumi.
M3.4 Izstrādāt Vidzemes tirgus attīstības koncepciju un sākt tās īstenošanu	Izstrādāta Vidzemes tirgus attīstības koncepcija.	IZPILDĪTS Veikta Gaļas un Piena paviljonu energoefektīvas renovācijas priekšizpēte un Gaļas paviljona alternatīvu funkciju izvērtējums; nodrošināta dalība koncepcijas darba grupā.	IZPILDĪTS Vidzemes tirgus attīstības risinājuma īstenošanai līgums noslēgts 07.05.2025.
M3.5 Izvērtēt iespējas atsavināt tirgu “Latgale”	Izvērtēta tirgus “Latgale” teritorijas atsavināšana.	DAĻĒJI / UZSĀKTS 2024. gada termiņā izvērtējums netika pabeigts; tas veikts 2025. gada aprīlī, lemjot daļu teritorijas pielāgot autostāvvietai.	IZPILDĪTS Izvērtējums apstiprināts 11.04.2025. valdes sēdē.

M4

Sekmēt ilgtspējīgu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un attīstību

Izpildes kopsavilkums pēc apakšmērķiem

Rīcības virziens	Rezultatīvais rādītājs	2024 — izpilde	2025 — izpilde
M4.1 Apzināt darbības ietekmi uz klimatu un izstrādāt SEG emisiju metodiku	SEG emisiju metodika un emisiju samazināšanas plāns.	NAV IZPILDĪTS Apzināti SEG aprēķinu rīki un izstrādāta metodika, bet emisiju samazināšanas plāns nebija pabeigts; tas pārcelts līdz 31.07.2025.	IZPILDĪTS Apstiprināta iekšējā SEG metodika, noteiktas bāzes vērtības, izveidota vides pārvaldības sistēma un apstiprināti SEG samazināšanas mērķi.

Rīcības virziens	Rezultatīvais rādītājs	2024 — izpilde	2025 — izpilde
M4.2 Izstrādāt ilgtspējas stratēģiju līdz 2035. gadam un energoefektivitātes plānu	Izstrādāta stratēģija un 5 energoefektivitātes projekti ar ārēju atbalstu.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Veikts ēku energoaudits, dubultā būtiskuma un CSRD atbilstības izvērtējums, sagatavotas ilgtspējas pamatnostādnes. Skaitliskie energoefektivitātes mērķi pārcelti uz 2025. gadu.	IZPILDĪTS Noteiktas bāzes vērtības, noslēgts līgums ar Rīgas enerģētikas aģentūru un regulāri apkopotas ārējā līdzfinansējuma iespējas.
M4.3 Ieviest energopārvaldības sistēmu ISO 50001 un energosertificēt ēkas	Ieviesta ISO 50001 sistēma un energosertifikāti 100 % ēku.	IZPILDĪTS Izstrādāts ēku energosertifikācijas grafiks, energopārvaldības sistēmas ieviešanas plāns un energoefektivitātes standarti atjaunošanas projektiem.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Sistēma izveidota, energopolitika un mērķi apstiprināti, trūkstošie energosertifikāti reģistrēti BIS. ISO 50001 iekšējais audits un sertifikācija pārcelti līdz 2026. gada martam.
M4.4 Pārbūvēs un atjaunošanā uzlabot vides pieejamību	10 vides pieejamībai pielāgotas ēkas.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Atjaunošanas projektos ievērotas pieejamības prasības un izveidots prioritāro ēku saraksts. Konkrētā objekta pieejamības uzlabošana tvēruma maiņas dēļ pārcelta uz 2025. gadu.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Pieejamība nodrošināta Baznīcas ielā 19/23. Melngalvju nama darbi pārcelti uz 2026. gada vestibila pārbūvi; RCT uzlabojumi tiek īstenoti secīgi ar koncepciju.
M4.5 Attīstīt modernu un ērtu darba vidi energoefektīvās ēkās	3 izstrādātas koncepcijas.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Pabeigta Brīvības ielas 49/53 energoefektīvas atjaunošanas priekšizpēte. Visas ēkas projektēšanas sākums pārcelts uz 2025. gada jūliju.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Brīvības ielā 49/53 sākti 2. stāva pielāgošanas darbi; Pūpolu ielā 7 sāka atjaunošana, Spīķeru ielai 2 veikts iepirkums. Nēģu ielas 7 aktivitāte zaudēja aktualitāti.
M4.6 Veidot piegāžu ķēdes pēc aprites ekonomikas principiem	Ilgtspējas indeksa Zelta kategorija.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Ieviesta atkritumu šķirošana birojās, koplietošanas darba vietas un aprites ekonomikas pilotprojekts. Ilgtspējas indeksā sasniegta Sudraba, nevis Zelta kategorija.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Notikušas divas mācības, izplatīti informatīvie materiāli, nodrošināta šķirošana un aprites prasības iepirkumos. Dalība indeksā zaudēja aktualitāti, jo 2025. gadā tas netika organizēts.

M5

Celt “Rīgas nami” zīmola vērtību ar labu pārvaldību un inovācijām

Izpildes kopsavilkums pēc apakšmērķiem

Rīcības virziens	Rezultatīvais rādītājs	2024 — izpilde	2025 — izpilde
M5.1 Nodrošināt atbildīgu komercpraksi un augstu darba vides kvalitāti	Gada pārskats bez revidentu iebildēm.	IZPILDĪTS Ieviesti maksas pakalpojumi, apstiprināts CRM ieviešanas plāns, Power BI izvērtējums iekļauts IT stratēģijā un zemsliedzīgā iepirkumiem ieviesta Merzell sistēma.	IZPILDĪTS Izvērtētas jaunas komercdarbības jomas, nodrošināta IT projektu uzraudzība, veikts BIM izvērtējums. Izstrādāti 55 atbalsta un vadības procesu apraksti un aktualizēti 5 pamatdarbības procesi.
M5.2 Celt klientu apmierinātību ar pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem	+10 % kopējais klientu apmierinātības pieaugums; >85 % sociālo māju klientiem.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Veikta klientu aptauja un ieinteresēto pušu analīze. Izveidota Klientu apkalpošanas un atbalsta nodaļa, bet vienotais process pārcelts līdz 30.06.2025.	DAĻĒJI / UZSĀKTS 01.07.2025. darbu sāka vienotais KAC un apstiprināts klientu standarts. RN Facebook auditorija pieauga par 22,5 %, LinkedIn par 21,0 %; kopējais sociālo tīklu vidējais pieaugums bija 17 %.
M5.3 Līdzdarboties pētniecības un inovāciju projektos	Vismaz 30 000 EUR ikgadējais budžets inovācijām.	IZPILDĪTS Uzsākta dalība MULTICLIMAT, nodrošināta iesaiste Eiropas iniciatīvās un noslēgts līgums ar Eiropas Digitālās inovācijas centru.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Izveidota inovāciju vēstnešu kustība, nodrošināta dalība VNĪTech un citās darba grupās, ar LU apstiprināta digitālo pārmaiņu koncepcija..
M5.4 Attīstīt korporatīvo identitāti un kultūru, palielinot darbinieku iesaisti	+10 % darbinieku piesaistes pieaugums; darbinieku mainība <10 %.	IZPILDĪTS Ieviesta kvalitātes un risku vadība, darba izpildes novērtēšana, adaptācijas un attīstības plāni, atalgojuma un motivācijas sistēma; veikts darbinieku piesaistes pētījums.	DAĻĒJI / UZSĀKTS Lielākā daļa personāla aktivitāšu izpildīta, taču HOP rīks zaudēja aktualitāti. Darbinieku piesaistes indekss samazinājās no 50 līdz 49 punktiem