

APSTIPRINĀTS

2022.gada 9.jūnija

SIA “Gulbenes nami” dalībnieku sapulcē

/protokols Nr.5/



SIA “Gulbenes Energo Serviss”

**VIDĒJĀ TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA
2022.-2025.GADAM**

Saturs

Ievads	3
1. Vispārīgā informācija par Sabiedrību	4
2. Informācija par biznesa modeli, t.sk. Sabiedrībass produktiem un pakalpojumiem.....	10
3. Sabiedrības stipro un vājo pušu analīze	13
4. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts.....	15
5. Sabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi	16
6. Sabiedrības uzdevumi un rezultatīvie rādītāji, un investīciju plāns 2022. – 2025. gadam	18
7. Sabiedrības nefinanšu mērķi	24
8. Sabiedrības finanšu mērķi	25
9. Risku analīze	28
10. Stratēģijas aktualizēšanas un realizācijas kārtība.....	31

Ievads

SIA “Gulbenes Energo Serviss” (turpmāk – Sabiedrība) vidēja termiņa darbības stratēģija ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti Sabiedrības stratēģiskie mērķi (t.sk., finanšu un nefinanšu mērķi, veikta Sabiedrības stipro un vājo pušu, iespēju un draudu, tirgus analīze, risku analīze), kā arī definētas rīcības un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2022. – 2025.gadā.

Šis dokuments nosaka Sabiedrības turpmākos attīstības virzienus, sadarbības principus un iespējas ar Gulbenes novada pašvaldību, pilsētas un novada iedzīvotājiem un citiem partneriem, nodrošinot sniedzamo pakalpojumu efektīvāku organizēšanu, balstoties uz labas pārvaldības principu ieviešanu, efektīvu resursu izmantošanu, uzlabojot un pilnveidojot sniegto pakalpojumu kvalitāti.

Stratēģija ir pamats Sabiedrības turpmākās darbības virziena noteikšanai un ievērošanai, ņemot vērā izvirzītos mērķus un uzdevumus.

Dokumenta izstrāde veikta pamatojoties uz Publiskās personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.pantu.

Sabiedrības stratēģijas izstrādē tiek ievērots Sabiedrības pamata uzdevums – sniegt ilgtspējīgu siltumapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu, nodrošināt kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas ietver plašu un pārskatāmu informācijas sniegšanu, efektīvu darba organizāciju un Sabiedrības attīstību.

1. Vispārīgā informācija par Sabiedrību

Sabiedrības firma (nosaukums):	SIA "Gulbenes Energo Serviss"
Tiesiskā forma:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Juridiskā adrese:	Blaumaņa iela 56A, Gulbene, LV-4401
Reģistrācijas numurs:	54603000121
Pievienotās vērtības reģistrācijas numurs:	LV54603000121
Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā:	1991.gada 12.novembrī
Reģistrācijas datums Komercreģistrā:	2002.gada 11.oktobrī

1.1. Pamatkapitāls: Sabiedrības pamatkapitāls ir EUR 5 246 301, ko veido 5 246 301 daļas. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir EUR 1.00 (Viens euro un 00 centi). Sabiedrības 100 % kapitāla daļu turētājs ir Gulbenes novada pašvaldība.

1.2. Dalībnieki: Sabiedrības dalībnieks ir Gulbenes novada pašvaldība.

1.3. Vadības modelis: Sabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir dalībnieku sapulce, kuras funkcijas pilda kapitāla daļu turētājs – Gulbenes novada pašvaldības izpilddirektors. Sabiedrības izpildinstitūcija ir valde. Valdes sastāvā ir viens valdes loceklis. Valdi ieceļ Dalībnieku sapulcē. Valde vada un pārstāv Sabiedrību.

1.4. Sabiedrības vēsture: Profesionāls uzņēmums ar ilggadīgu pieredzi nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Arhīva materiālos par Gulbenes pilsētas pašvaldības struktūru no 1947. – 1949.gadam pie pilsētas izpildkomitejas tiek minēta Komunālā – dzīvokļu saimniecības nodaļa, kas tiek finansēta no pilsētas budžeta. Komunālā – dzīvokļu saimniecības nodaļa nodarbojās ar nacionalizēto namu apsaimniekošanu, kuri tika ieskaitīti izpildkomitejas dzīvokļu fondā.

Sabiedrība ir reorganizēta atbilstoši Komerclikuma reģistram 2002.gada 11.oktobrī un reģistrēta vienotajā komercuzņēmumu reģistrā ar vienotu reģistrācijas numuru.

Sabiedrība tiek deleģēta sniegt siltumapgādes pakalpojumu Stradu pagasta Šķieneros un Stāķos no 2017.gada 11.augusta, kā arī, sākot ar 2017.gadu, pakāpeniski ir pārņēmusi apsaimniekošanā Gulbenes novada pagastu ūdenssaimniecības.

Tika pieņemts lēmums par Sabiedrības reorganizāciju 2020.gada 7.septembrī. Reorganizācija tiek veikta kā pievienošana un Sabiedrībai tika pievienota Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALBA" (Uzņēmumu reģistra lēmums 2021.gada 25.janvārī).

Darbības veids: Sabiedrības komercdarbības veidi atbilstoši NACE klasifikatoram:

- Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde (36.00)
- Notekūdeņu savākšana un attīrīšana (37.00)
- Siltumapgāde (35.00)

- Nekustamā īpašuma pārvaldīšana (68.32)
- Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (81.10)

1.5. Informācija par īpašumu struktūru: Sabiedrības 100% kapitāla daļu pieder Gulbenes novada pašvaldībai. Sabiedrībai nav līdzdalības citās kapitālsabiedrībās.

1.6. Veiktās iemaksas valsts vai pašvaldības budžetā:

Nodeva vai nodoklis	2019.gads	2020.gads	2021.gads
Pievienotās vērtības nodoklis	254 159	277 244	391 327
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksa	150 894	168 486	204 051
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	63 670	69 571	83 662
Uzņēmējdarbības riska nodeva	190	196	243
Nekustamā īpašuma nodoklis ēkām un zemēm	4 100	4 017	5 918
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	50	50	355
Dabas resursu nodoklis	3 596	6 103	15 926

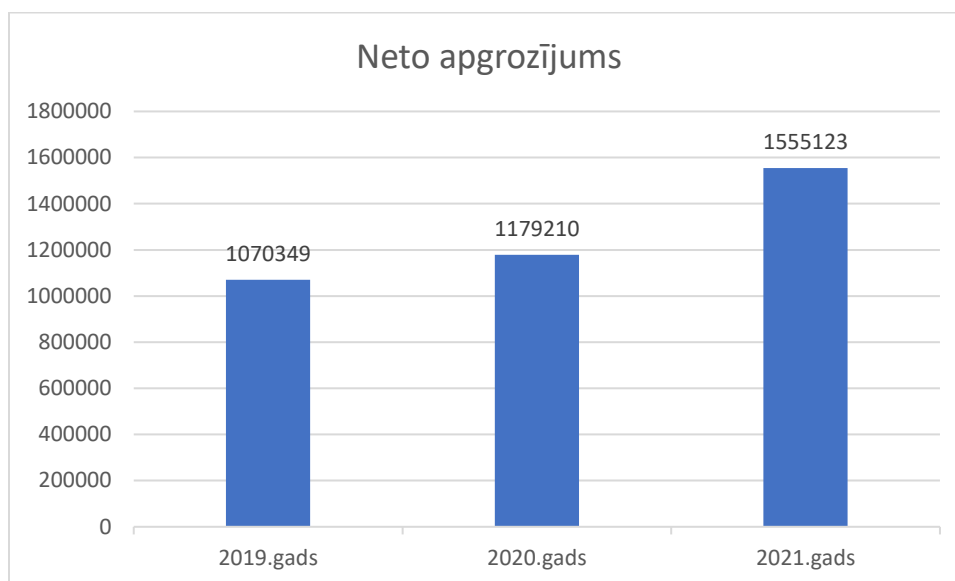
1.7. Informācija par saņemto valsts vai pašvaldības budžeta finansējumu:

Sabiedrība 2019.gadā saņēma finansējums no ES Kohēzijas fondiem EUR 268 400 apmērā projekta “Centralizētās siltumapgādes sistēmas energoefektivitātes uzlabošana Gulbenes novada Stradu pagastā” un Gulbenes novada pašvaldības ieguldījums pamatkapitālā, ieguldot ūdenssaimniecības pamatlīdzekļus – būves un tehnoloģiskās iekārtas 5 novada pagastos (Lejasciems, Lizums, Beļava, Ranka, Daukstes) par kopējo summu EUR 1 971 730.

Sabiedrība 2020.gadā tika saņemts finansējums no ES Kohēzijas fondiem EUR 58 726 apmērā projekta “Centralizētās siltumapgādes sistēmas energoefektivitātes uzlabošana Gulbenes novada Stradu pagastā” un Gulbenes novada pašvaldības dotācija no dabas resursu nodokļa fonda siltumtrašu pieslēgšanai EUR 4 091, mazuta piesārņojuma likvidēšanai EUR 3 536.

Sabiedrība 2021.gadā saņēma finansējums no ES Kohēzijas fondiem EUR 36 347 apmērā projekta “Centralizētās siltumapgādes sistēmas energoefektivitātes uzlabošana Gulbenes novada Stradu pagastā” un EUR 257 820 apmērā projekta “Centralizētās siltumapgādes sistēmas ražošanas avota efektivitātes paaugstināšana Gulbenes novada Stradu pagastā”, Gulbenes novada pašvaldības dotācija no dabas resursu nodokļa fonda mazuta piesārņojuma likvidēšanai EUR 31 790, Gulbenes novada pašvaldības ieguldījums pamatkapitālā – EUR 35 000 naudas ieguldījums jaunas datorprogrammas Visma Horizon ieviešanai un ieguldīto īpašumu reģistrācijai Zemesgrāmatā, kā arī ūdenssaimniecības pamatlīdzekļu – inženiertīklu un zemesgabalu ieguldījums EUR 338 700 apmērā.

1.8. Neto apgrozījums:



1.9. Galvenie darbības rādītāji

Nr. p.k.	Pakalpojuma veids	Neto apgrozījums 2019.gadā	Neto apgrozījums 2020.gadā	Neto apgrozījums 2021.gadā	2021.gads pret 2020.gadu
1.	Ūdenssaimniecības ieņēmumi	196 046	361 367	801 958	221.9%
2.	Siltumapgādes ieņēmumi	171 308	177 228	245 589	138.6%
3.	Namu apsaimniekošanas ieņēmumi	697 751	637 986	506 368	79.4%
4.	Pārējie ieņēmumi	5 244	2 629	1 208	45.9%
	Kopā:	1 070 349	1 179 210	1 555 123	131.9%

1.10. Informācija un komunikācija: Sekmīgai jautājumu risināšanai ārkārtīgi nozīmīga loma ir sabiedrības informācijai, izglītošanai un motivēšanai, lai panāktu iedzīvotāju videi draudzīgu rīcību, atbildību ar saņemto pakalpojumu apmaksas veikšanu u.tml. Šobrīd iedzīvotāju informēšanai Sabiedrība izmanto šādus informācijas kanālus:

- Tikšanās ar klientiem klātienē Sabiedrības telpās. Darbinieki klientiem sniedz priekšstatu par visu sabiedrību un tā pakalpojuma kvalitāti. Tiek pieņemti iesniegumi un pretenzijas, veikti skaidrojumi par izrakstītajiem rēķiniem, aprēķinu kārtību, slēgti līgumi, novirzīti klienti pie atbildīgajiem speciālistiem.
- Sarakste. Sabiedrībai ir apjomīga dokumentu plūsma. Sarakste notiek ik dienas gan ar klientiem, gan dažādām iestādēm, organizācijām, uzņēmumiem. Sabiedrībā ir izstrādāta dokumentu aprites kārtība, kurā noteikta dokumentu saņemšanas, dokumentu virzības, atbilžu nosūtīšanas kārtība un kontrole, dokumentu noformēšanas prasības.
- Telekomunikācija. Lielākā daļa komunikācija ar klientiem notiek telefoniski. Klienti zvana, lai noskaidrotu vispārīgu informāciju, kontaktinformāciju, lai saņemtu atbildes par rēķiniem, ziņotu skaitītāju rādījumus, pieteiktu nepieciešamos remontdarbus, izteiktu pretenzijas u.tml.

- E-pasts. Klientiem ir iespēja regulāri saņemt rēķinu e-pastā, nosūtīt iesniegumu uz Sabiedrības e-pastu: info@gulbenesnami.lv uzdot sev interesējošus jautājumus un saņemt atbildi uz iesniegumā norādīto e-pastu.
- Pakalpojumu rēķini un tajos ietvertā papildus informācija. Pakalpojuma rēķinos tiek iekļauta dzīvokļa īpašniekam aktuāla informācija, piemēram, paziņojumi par norēķinu kārtības maiņu, par laiku un vietu, kur var iepazīties ar aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas tāmi nākamajam kalendāra gadam un kur var iepazīties ar pārskatu par iepriekšējā kalendārā gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, u.c.
- Plānotās un izziņotas iedzīvotāju tikšanās uz vietas dzīvojamajās mājās (koplietošanas telpās, dzīvojamo māju pagalmos, nomātās telpās). Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošās dzīvojamās mājas uzrauga Sabiedrības speciālisti, kuri pārzina situāciju tajās un organizē darbus, t.sk., veic vizuālo apsekošanu, defektu konstatēšanu, informē dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras pieņem lēmumus par turpmāk veicamajām pārvaldnieka darbībām. Ja mājā ir nepieciešams veikt remontdarbus un to ir akceptējušas dzīvokļu īpašnieku kopības, Sabiedrības speciālisti organizē darbu veikšanu.
- Elektroniskā saziņa. Sabiedrībā elektroniski ir nodrošinājusi klientus un jebkuru ieinteresēto personu ar publiski pieejamu mājas lapu – www.gulbenesnami.lv, kur ir visa aktuāla informācija par Sabiedrību, namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ūdenssaimniecību un siltumapgādi. Sabiedrībai ir izveidots konts lietotnē www.facebook.com, kurā tiek nodota informācija plašam klientu lokam.
- Vietējais laikraksts “Dzirkstele” un “Gulbenes Novada ziņas”.

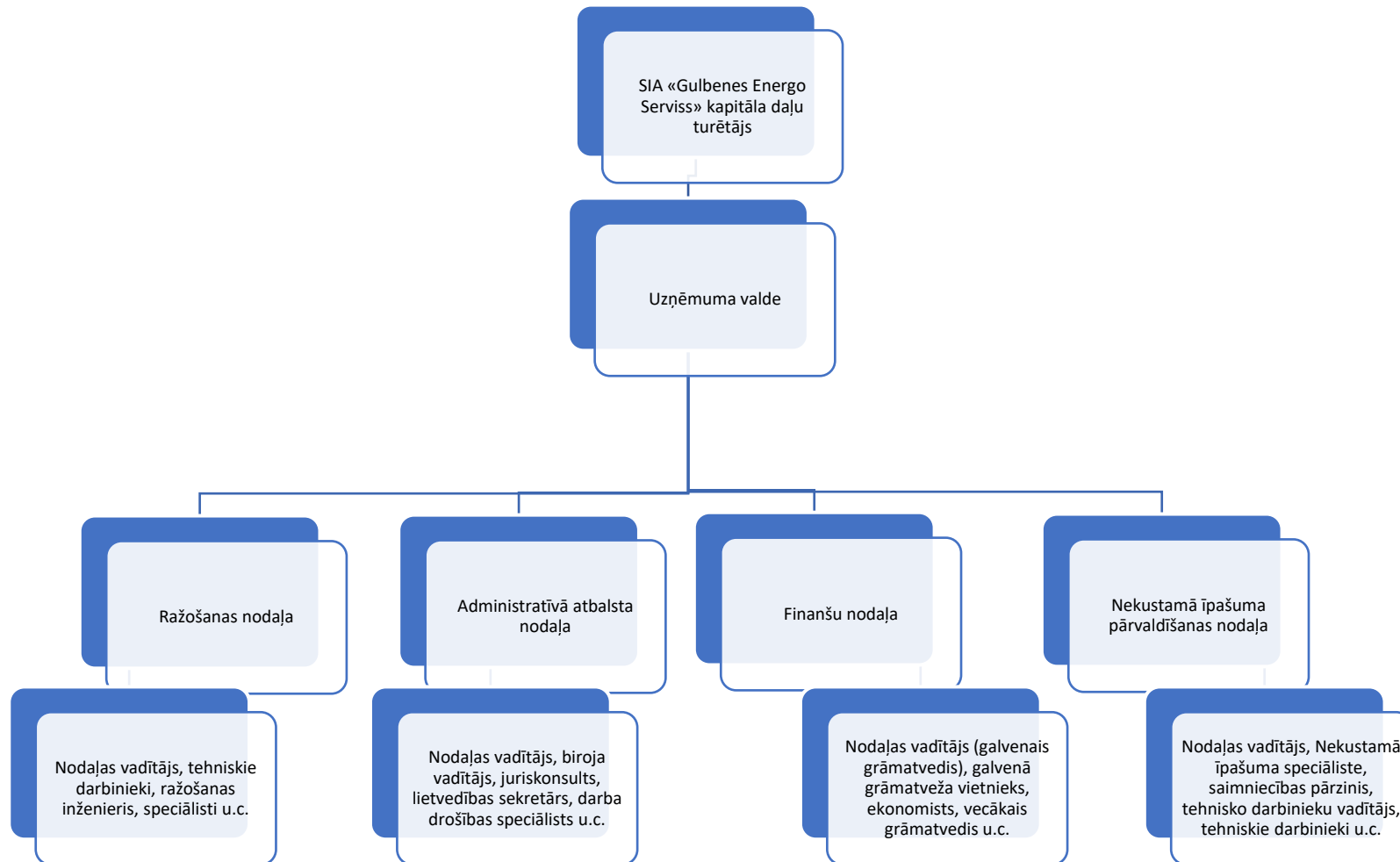
1.11. Pārvaldība: Sabiedrības valdes loceklis ikdienā veic Sabiedrības vadīšanas funkcijas. Sabiedrībā 2021.gadā vidēji ir nodarbināti 58 darbinieki, uz 2021.gada 31.decembri strādāja 48 darbinieki, no tiem 16 administrācijas darbinieki, 29 strādnieki un 3 sētnieki/apkopēji.

Klientu apkalpošanai Sabiedrība veic vairākus konkrētus uzdevumus:

- Praktiska darba organizācijas koordinēšana.
- Klientu konsultēšana dzīvojamo māju apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu (siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas piegāde) jautājumos.
- Apsaimniekošanas un komunālo maksājumu aprēķinu veikšana rēķinu sagatavošana un piegāde.

- Lietvedības (līgumu slēgšana, izziņu izsniegšana, u.c.) un grāmatvedības un finanšu jautājumu kārtošana, dzīvojamo māju apsaimniekošanas tāmju un pārskatu sastādīšana.
- Vietējo statistikas datu apkopšana un uzkrāšana.
- Apsaimniekošanas un atsevišķu komunālo maksājumu parādu piedziņa.
- Piedalīšanās Eiropas Savienības un citu ārvalstu fondu projektos; projektu realizācijas koordinēšana un uzraudzība savas kompetences ietvaros.
- Sadarbība ar Gulbenes novada pašvaldību, tās īpašumā esošo dzīvokļu apsaimniekošanas jautājumos.

1.12. Sabiedrības organizatoriskā struktūra



2. Informācija par biznesa modeli, t.sk. Sabiedrības produktiem un pakalpojumiem

Sabiedrība veic sekojošu komercdarbību:

- Siltumapgāde;
- Ūdenssaimniecība;
- Nekustamā īpašuma apsaimniekošana un pārvaldīšana;
- Asenizācijas pakalpojumi;
- Mobilo WC iznomāšana;
- Pārējie pakalpojumi, kas saistīti iedzīvotāju un Gulbenes novada pašvaldību pasūtījumu izpildi, tai skaitā:
 - transporta pakalpojumi;
 - sniega tīrīšana;
 - pakalpojumi koku, krūmu zāģēšanā, zāles pļaušanā;
 - ūdens skaitītāju uzstādīšana, nomaiņa, u.c.

Sabiedrības pamatuzdevumi ir nodrošināt Gulbenes novada iedzīvotājus un juridiskos patērētājus ar pastāvošajām prasībām atbilstošu dzeramo ūdeni, novadīt notekūdeņus, sniegt siltumenerģijas pakalpojumu, veikt pārvaldīšanā nodotā Gulbenes novada pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekošanu, kā arī dažādu pakalpojumu sniegšana Gulbenes novada iedzīvotājiem un Gulbenes novada pašvaldības pasūtījumu izpilde.

2.1. Ūdenssaimniecība. Sabiedrība, sākot ar 2017.gadu, pakāpeniski ir pārņēmusi apsaimniekošanā Gulbenes novada pagastu ūdenssaimniecības un kopš 2021.gada 25.janvāra, kad tika pievienota Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALBA" (iepriekš Gulbenes pilsētas ūdensapgādes pakalpojumu sniedzējs), ir atbildīga un uztur darba kārtībā visas Gulbenes pilsētas un novada ūdensapgādes sistēmas.

Sabiedrība kopš 2020.gada 12.marta ir iekļauta ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēju reģistrā ar Nr.U10155 un, pamatojoties uz Ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifu aprēķināšanas metodiku, kas apstiprināta ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas (turpmāk – Regulators) padomes 2016.gada 14.janvāra lēmumu Nr.1/2 (prot. Nr.2, 4.p.), Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijā ir iesniegts un apstiprināts ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifa (turpmāk – Tarifs). Tarifs nosakāms tādā apmērā, lai lietotāju veiktie tarifu maksājumi segtu ekonomiski pamatotas sabiedrisko pakalpojumu izmaksas un nodrošinātu sabiedrisko pakalpojumu rentabilitāti. Tarifa projektā iekļauj tikai tās tehnoloģiski un ekonomiski pamatotās izmaksas, kas nepieciešamas attiecīgā ūdenssaimniecības pakalpojumu efektīvai sniegšanai. Gadījumā, ja vairāk kā par 10 % mainās spēkā esošā tarifa aprēķinam izmantotie ūdenssaimniecības pakalpojumu apjoma rādītāji vai

vairāk kā par 10 % mainās spēkā esošā tarifa aprēķinā iekļautās izmaksas, Sabiedrībai ir jāaprēķina jauns Tarifs un tas jāiesniedz Regulatorā.

Sabiedrībai 2021.gads ir pagājis kā reorganizācijas gads – veiktas lielas strukturālas izmaiņas un uzlabojumi, lai apvienotu abus ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas uzņēmumus, to darbiniekus, grāmatvedības un IT programmas, tehnisko bāzi, lai izveidotu vienotu, funkcionējošu un uz attīstību vērstu ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu visā Gulbenes novadā.

Gulbenes pilsētas un novada ūdenssaimniecības ražošanas objekti:

- 30 atdzelžošanas stacijas;
- 25 notekūdeņu attīrīšanas iekārtas;
- 34 kanalizācijas sūkņu stacijas;
- 34 artēziskie urbumi;
- 30 ūdensapgādes sistēmas ar kopējo ūdensapgādes inženiertīklu garumu ~ 125km;
- 25 kanalizācijas sistēmas ar kopējo kanalizācijas inženiertīklu garumu ~ 97km.

Ūdenssaimniecības pamatdarbības veidi:

- dzeramā ūdens ieguve atbilstoši dzeramā ūdens kvalitātes prasībām;
- dzeramā ūdens piegāde, nodrošinot ūdens spiedienu ūdensvada tīklā ne mazāku par būvnormatīvos paredzēto daudzstāvu dzīvojamai apbūvei;
- no ūdensvada tīkla piegādātā dzeramā ūdens realizācija;
- notekūdeņu savākšana un novadīšana līdz notekūdeņu attīrīšanas iekārtām;
- notekūdeņu attīrīšana un novadīšana virszemes ūdens objektos atbilstoši noteikumiem par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī;
- kanalizācijas pakalpojumu realizācija;
- ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla un infrastruktūras, kas izmantojama sabiedrisko pakalpojumu sniegšanai, uzturēšana, apkalpošana un rekonstrukcija.

2.2. Siltumapgāde: Sabiedrībai no 2017. gada 11. augusta tiek deleģēta sniegt siltumapgādes pakalpojumu Stradu pagasta Šķieneros un Stāķos. Tiek apkurināti ~20000 m² un lietotājiem tiek piegādāta siltumenerģija ~4500 MWh. Siltumapgādei Šķieneros ir pieslēgtas septiņas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un septiņi komercobjekti, bet Stāķos centralizēto siltumapgādi izmanto astoņas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, Stāķu Pirmsskolas izglītības iestāde, Pamatskola, Darbnīcas un Sporta halle.

Siltumapgādes nozarē tiek izmantota viena katlu māja – Šķieneru katlu māja “Jaunakas” ar uzstādīto jaudu 0.99 MW. Kā kurināmais tiek izmantota koksnes šķelda.

Sabiedrības pakalpojumi siltumapgādes jomā ir:

- Siltumenerģijas ražošana;

- Siltumenerģijas pārvade pa siltumtīkliem no siltumenerģijas ražošanas vietas līdz lietotājiem;
- Siltumenerģijas realizācija.

2.3. Nekustamā īpašuma apsaimniekošana un pārvaldīšana:

Dzīvojamo ēku kopīpašumu pārvaldīšana Latvijā tiek organizēta atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas, Dzīvokļu īpašuma likumiem un citiem normatīvajiem aktiem, lai nama apsaimniekošana, pārvaldīšana būtu izdevīga kopīpašuma dalībniekiem ilgtermiņā, nepieciešamas kompleksas zināšanas par finanšu pārvaldīšanu un iespējām piesaistīt finansējumu, piemēram, nama renovācijai, juridiskajiem aspektiem, mūsdienīgām iespējām un tehnoloģijām energoefektivitātes palielināšanai, kā arī pamatīgi jāizprot iedzīvotāju iespējas un vajadzības.

Sabiedrība veic šādas funkcijas:

- Nekustamā īpašuma konstrukcijas elementu un inženiertehnisko tīklu apsekošanu;
- Kopīpašuma pārvaldīšanas plāna izstrādi, realizāciju un atskaišu sniegšanu;
- Komunālo pakalpojumu piegādes organizēšanu;
- Maksājumu sadali, rēķinu sagatavošanu un piegādi īpašniekiem;
- Finanšu un grāmatvedības uzskaites nodrošināšanu;
- Juridisko atbalstu, lietvedību;
- Kopīpašuma sapulču organizēšanu;
- Tehniskās palīdzības atbalstu 24 h diennaktī;
- Atbalstu ikdienas apsaimniekošanas jautājumos – uzkopšana, būvdarbi utt.
- Atsevišķa īpašuma pārvaldīšana – pilna servisa dzīvojamā vai komercīpašuma apsaimniekošanas pakalpojums ietver visu klienta – īpašnieka vai investora – vajadzību kompleksu ilgtermiņa risinājumu. Mūsu pieredze apvienojumā ar zināšanām par jaunākajām tendencēm un tehnoloģijām apsaimniekošanas nozarē, ļauj precīzi noteikt nepieciešamās apsaimniekošanas pakalpojuma komponentes, sabalansēt tās klienta vajadzībām un iespējām, un rast optimālāko risinājumu katram konkrētajam gadījumam.
- Fizisku un juridisku personu īpašumu – īres namu, nedzīvojamo ēku un citu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, nodrošinot pilnu pārvaldīšanas ciklu un pakalpojumu klāstu;
- Atbalstu un konsultācijas nekustamā īpašuma, dzīvokļu īpašniekiem viņu īpašuma pārvaldīšanā.

3. Sabiedrības stipro un vājo pušu analīze

IEKŠĒJIE FAKTORI	
Stiprās puses	Vājās puses
<ul style="list-style-type: none"> • Daudzfunkcionāla un konkurētspējīga Sabiedrība; • Atbilstoša esošo darbinieku kvalifikācija; • Konkurētspējīgas sniegto pakalpojumu cenas; • Sociālās garantijas darbiniekiem, darbinieku motivācija, atbilstoši darba apstākļi; • Sadarbība ar Gulbenes novada pašvaldību; • Laipna un atsaucīga attieksme pret klientiem; • Tiek veidots apsaimniekojamo ēku finanšu uzkrājums daudzdzīvokļu mājā nepieciešamo remontdarbu veikšanai. 	<ul style="list-style-type: none"> • Iedzīvotāju zemā maksātspēja un negatīvā sociālā situācija pilsētā, kas kavē parādu piedziņu; • Komunikāciju fiziskais nolietojums lielā daļā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju; • Iedzīvotāju zems zināšanu līmenis par dzīvokļa īpašnieka pienākumiem un tiesībām, sava īpašuma apsaimniekošanu; • Ūdensvadu un kanalizācijas tīklu fiziskais nolietojums; • Ūdens zudumi tīklos (iespējamās noplūdes tīklos); • Kvalificētu darbinieku trūkums; • Iedzīvotājiem nav pietiekošas informācijas par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem un to cenu, piemēram, sanitārtehnisko ierīču uzstādīšana un remonts.
ĀRĒJIE FAKTORI	
Iespējas	Draudi
<ul style="list-style-type: none"> • Paplašinātas iespējas uzsākot apsaimniekot papildus citas Gulbenes pilsētā un novada teritorijā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un nedzīvojamo fondu; • Daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes pasākumu īstenošana; 	<ul style="list-style-type: none"> • Pakalpojuma saņēmēju maksātspēja, parādnieku skaita palielināšanās; • Pakalpojuma tarifa paaugstināšanās, t.sk. ietekmējošiem resursiem – elektroenerģijai, degvielai; • Konkurences palielināšanās, veidojoties dzīvojamo māju apsaimniekošanas biedrībām;

<ul style="list-style-type: none"> • Uzlabot darbu ar sabiedrību, veicināt Sabiedrības atpazīstamību un uzlabot reputāciju; • Eiropas un pašvaldības finansējuma piesaiste māju renovāciju un energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem, kā arī ūdenssaimniecības un siltumapgādes sistēmu tehniskās bāzes nodrošināšanai un/vai rekonstrukcijai; • Sabiedrības informēšanas līmeņa paaugstināšana; • Normatīvo aktu sakārtošana ūdenssaimniecības pakalpojuma sniegšanas jomā. 	<ul style="list-style-type: none"> • Neprognozējama ilgtermiņa nodokļu politika; • Nespēja veikt investīcijas pietiekamā apjomā.
--	--

4. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts

Sabiedrība 2017.gadā paplašināja Sabiedrības darbības sfēru, uzsāka Gulbenes novada iedzīvotājiem nodrošināt siltumapgādi un ūdensapgādi. Mūsu pieeja katram klientam ir individuāla un elastīga. Sabiedrības tehniskā bāze un apmācītais personāls ļauj nodrošināt mūsu klientiem vislabāko servisa līmeni.

Sabiedrība no 2021.gada 25.janvāra, kad tika reorganizēta SIA "Gulbenes nami" ar Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "ALBA", sniedz ūdenssaimniecības pakalpojumus, visā Gulbenes novada un pilsētas teritorijā.

Sabiedrība ir biedrības "Latvijas Ūdensapgādes un kanalizācijas uzņēmumu asociācija" (LŪKA) biedrs. LŪKA ir biedrība, kas uz brīvprātības principiem apvieno ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzējus Latvijas Republikā un personas, kas nodarbojas ar ūdenssaimniecības būvju projektēšanu, būvniecību, būvuzraudzību, speciālistu sagatavošanu, ūdensapgādes un kanalizācijas būvniecības materiālu ražošanu un tirdzniecību.

Sabiedrībai no 2017.gada 11.augusta tiek deleģēts sniegt siltumapgādes pakalpojumu Stradu pagasta Šķieneros (noslēgts 151 līgums) un Stāķos (noslēgti 29 līgumi), Gulbenes novadā.

Gulbenes pilsētā siltumapgādes pakalpojumus sniedz SIA "BIOENINVEST".

Sabiedrība 2016.gadā papildināja savu klientu portfeli ar Stradu pagasta Šķieneru un Stāķu, Beļavas pagasta un Jaungulbenes pagasta dzīvojamajām mājām, 2017.gadā pievienojās Rankas pagasta dzīvojamā māja, sniedzot administratīvos pakalpojumus māju apsaimniekošanā un daļā no klientiem tiek nodrošināta ar avārijas dienestu.

Sabiedrība ir viens no lielākajiem namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas uzņēmumiem Gulbenē. Apsaimniekošanā ir 148 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, no kurām 41 dzīvojamo māju Gulbenes novada pašvaldība ir deleģējusi pārvaldīt un apsaimniekot.

Izprotot iedzīvotāju vajadzības, Sabiedrība sniedz namu apsaimniekošanas pakalpojumus, turklāt atstājot mājas finanšu izlietojuma galvenos jautājumus dzīvokļu īpašnieku pārvaldībā. Tiek veikts ēku tehniskā stāvokļa novērtējums, avārijas situāciju novēršanas darbus, tiek veikti dažādu veidu būvdarbi, konsultē un sniedz ieteikumus mājas sakārtošanas jautājumos, bet gala lēmumu par lieliem, plānotiem remontdarbiem pieņem dzīvokļu īpašnieki dzīvojamās mājas kopsapulcē vai aptaujas veidā, mājas padome vai pilnvarotā persona.

Sabiedrība ir Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedrs. LNPA uz šodien apvieno 40 lielos Latvijas daudzdzīvokļu namu apsaimniekotājus, veidojot vērā ņemamu apvienību mājokļu jautājumu risināšanā valsts līmenī.

Sabiedrība no 2016. gada ir reģistrēta LR Ekonomikas ministrijas dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ar reģistrācijas Nr.643.

5. Sabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi

5.1. Vīzija:

Sabiedrība nodrošina ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu visā novada teritorijā, siltumapgādes pakalpojumu Stāķu un Šķieneru teritorijā, Stradu pagastā, Gulbenes novadā, kā arī ir uzticams partneris daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanā un pārvaldīšanā Gulbenē un tās novadā. Piemērojot mūsdienīgas pārvaldības un darbu izpildes metodes, pamatojoties uz personāla zināšanām un pieredzi, Sabiedrība nodrošina kvalitatīvus pakalpojumus atbilstoši ražošanas specifikācijai, t.i. siltumapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu sniegšanā un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas, uzturēšanas un pārvaldīšanas pakalpojumus, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem, īsteno efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu dzīvojamā fonda saglabāšanai, uzlabošanai un energoefektivitātes paaugstināšanai.

5.2. Misija:

Nodrošināt kvalitatīvu siltumapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu un veikt kvalitatīvu un nepārtrauktu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, veicināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošanu.

5.3. Sabiedrības pamatvērtības:

- Stabilitāte – sniedzam drošību par pakalpojumu kvalitatīvu un savlaicīgu izpildi, kā arī finanšu stabilitāti;
- Kompetence – Sabiedrībā ir motivēti un uz rezultātu orientēti darbinieki ar atbilstošām zināšanām, prasmēm un darba pieredzi;
- Atbildība – esam motivēti piedāvāt kvalitatīvus pakalpojumus un nodrošināt labu Sabiedrības reputāciju;
- Attīstība – esam orientēti uz attīstību un inovatīvu risinājumu izmantošanu;
- Pieejamība – esam pieejami un pretimnākoši klientu priekšlikumu uzklaušīšanai un izskatīšanai;
- Sadarbība un savstarpējā cieņa – esam laipni un atsaucīgi.

5.4. Sabiedrības darbības principi:

- Mēs esam stabils un uzticams pašvaldības uzņēmums;
- Mēs nodrošinām kvalitatīvus pakalpojumus;
- Mēs rūpējamies par saviem klientiem un darbiniekiem;
- Mēs savlaicīgi veicam norēķinus ar pakalpojumu sniedzējiem;
- Mēs atbalstām inovāciju un profesionālus risinājumus;
- Mēs veicinām darbinieku attīstību un motivāciju.

5.5. Sabiedrības galvenie stratēģiskie mērķi ir:

1. Nodrošināt kvalitatīvu ūdenssaimniecības pakalpojuma sniegšanu.
2. Veicināt ūdenssaimniecības pakalpojuma sniegšanas apjoma palielināšanos.
3. Nodrošināt kvalitatīvus siltumapgādes pakalpojumus visiem to lietotājiem.
4. Nodrošināt siltumapgādes sistēmas modernizāciju.
5. Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus.
6. Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai.

6. Sabiedrības uzdevumi un rezultatīvie rādītāji, un investīciju plāns 2022. – 2025. gadam

Uzdevumi	Sasniedzamais rezultāts	Rezultatīvs rādītājs	Izpildes termiņš	Investīciju plāns
1. KVALITATĪVA ŪDENSSAIMNIECĪBAS PAKALPOJUMA SNIEGŠANA				
<p>Ūdens zudumu samazināšana – pakāpeniska pāreja uz attālināti nolasāmajiem ūdens uzskaites mērāparātiem;</p> <p>Infiltrācijas samazināšana notekūdeņu sistēmā – sadarbībā ar Gulbenes novada pašvaldību apsekot iespējamās lietas kanalizācijas;</p> <p>Ūdensapgādes tīklu rekonstrukcija un jaunu skataku izbūve (ūdensvada atslēgšanai pa posmiem);</p> <p>Ūdensapgādes tīklu paplašināšana (jaunu ūdensapgādes tīklu un saistītās infrastruktūras izbūve);</p> <p>Eiropas Savienības un papildus finansējuma piesaiste</p>	<p>Iekārtu modernizācija, tehniskās bāzes papildināšana, uzlabošana, rekonstrukcija.</p>	<p>Izstrādāti un apstiprināti ūdensapgādes pakalpojuma lietošanas saistošie noteikumi.</p> <p>Tehnoloģiski efektīvas ūdenssaimniecības sistēmas darbības nodrošināšana, maksimāli paaugstināta tās darbības efektivitāte, paaugstināta tehnoloģisko ierīču energoefektivitāte un automatizēti visi tehnoloģiskie procesi.</p>	2022.-2025.gads	Uz esošo resursu bāzes

<p>ūdenssaimniecības attīstībai un investīcijām; NAI "Asarīši" dūņu apstrādes cikla sakārtošana un dūņu rezervuāru rekonstrukcija; energoefektivitātes pasākumi ūdenssaimniecības objektos; Ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšana atbilstoši normatīvajiem aktiem, lai samazinātu vides piesārņojuma riskus; Ūdenssaimniecības attīstība, atbilstoši apstiprinātajam ūdenssaimniecības tarifam. normatīvo aktu prasībām visā Sabiedrības apkalpes zonā.</p>				
2. NODROŠINĀT KVALITATĪVUS SILTUMAPGĀDES PAKALPOJUMUS VISIEM TO LIETOTĀJIEM				
<p>Attīstīt atjaunojamo energoresursu izmantošanu siltumenerģijas ražošanā; Siltumenerģijas lietotāju nodrošināšana ar nepārtrauktu</p>	<p>Nodrošināt nepārtrauktu siltumenerģijas ražošanu, pārvadi, sadali un piegādi visiem pieslēgtajiem siltumapgādes pakalpojuma lietotājiem</p>	<p>Kvalitatīva siltumapgādes pakalpojuma sniegšanas nodrošinājums</p>	<p>2022.-2025.gads</p>	<p>Uz esošo resursu bāzes</p>

un kvalitatīvu pakalpojumu; uzturēt vienotu centralizētās siltumapgādes sistēmu kā efektīvāko siltumapgādes risinājumu.	atbilstoši āra gaisa temperatūrai apkures sezonas laikā; Sabiedrības informēšana par siltumapgādes pakalpojuma pieejamību, tarifu un izmaksu veidošanos; Efektīva, racionāla materiālo, finanšu un cilvēku resursu izmantošana un attīstība.			
3. NODROŠINĀT NEPĀRTRAUKTU UN KVALITATĪVU DZĪVOJAMO MĀJU APSAIMNIEKOŠANU UN PĀRVALDĪŠANU				
Nodrošināt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju tehniskās apkopes.	Nodrošināt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju tehniskās apkopes.	Nodrošināt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju tehniskās apkopes.	Nodrošināt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju tehniskās apkopes.	Nodrošināt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju tehniskās apkopes.
Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.

Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.	Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.
Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus.	Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus.	Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus.	Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus.	Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus.
Aktivizēt Sabiedrības darbību, lai dzīvokļu īpašnieki pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības. Pārvaldīšanas līgumu slēgšana.	Aktivizēt Sabiedrības darbību, lai dzīvokļu īpašnieki pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības. Pārvaldīšanas līgumu slēgšana.	Aktivizēt Sabiedrības darbību, lai dzīvokļu īpašnieki pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības. Pārvaldīšanas līgumu slēgšana.	Aktivizēt Sabiedrības darbību, lai dzīvokļu īpašnieki pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības. Pārvaldīšanas līgumu slēgšana.	Aktivizēt Sabiedrības darbību, lai dzīvokļu īpašnieki pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības. Pārvaldīšanas līgumu slēgšana.

4. VEICINĀT PASĀKUMU ĪSTENOŠANU DZĪVOJAMO MĀJU ENERGOEFEKTIVITĀTES PAAUGSTINĀŠANAI UN KAPITĀLO REMONTU VEIKŠANAI

<p>Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju novērtējumu, informēt īpašniekus par nepieciešamajiem, neatliekamajiem darbiem. Pārskatīt un pilnveidot vizuālās apsekošanas aktos atspoguļojamo informāciju par māju tehnisko stāvokli un veicamo remontdarbu plāniem. Vizuālās apsekošanas aktos atspoguļoto informāciju papildināt ar fotofiksāciju un nepieciešamo remontdarbu sarakstu prioritātes kārtībā.</p>	<p>Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju novērtējumu, informēt īpašniekus par nepieciešamajiem, neatliekamajiem darbiem. Pārskatīt un pilnveidot vizuālās apsekošanas aktos atspoguļojamo informāciju par māju tehnisko stāvokli un veicamo remontdarbu plāniem. Vizuālās apsekošanas aktos atspoguļoto informāciju papildināt ar fotofiksāciju un nepieciešamo remontdarbu sarakstu prioritātes kārtībā.</p>	<p>Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju novērtējumu, informēt īpašniekus par nepieciešamajiem, neatliekamajiem darbiem. Pārskatīt un pilnveidot vizuālās apsekošanas aktos atspoguļojamo informāciju par māju tehnisko stāvokli un veicamo remontdarbu plāniem. Vizuālās apsekošanas aktos atspoguļoto informāciju papildināt ar fotofiksāciju un nepieciešamo remontdarbu sarakstu prioritātes kārtībā.</p>	<p>Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju novērtējumu, informēt īpašniekus par nepieciešamajiem, neatliekamajiem darbiem. Pārskatīt un pilnveidot vizuālās apsekošanas aktos atspoguļojamo informāciju par māju tehnisko stāvokli un veicamo remontdarbu plāniem. Vizuālās apsekošanas aktos atspoguļoto informāciju papildināt ar</p>	<p>Veikt pārvaldībā esošo dzīvojamo māju novērtējumu, informēt īpašniekus par nepieciešamajiem, neatliekamajiem darbiem. Pārskatīt un pilnveidot vizuālās apsekošanas aktos atspoguļojamo informāciju par māju tehnisko stāvokli un veicamo remontdarbu plāniem. Vizuālās apsekošanas aktos atspoguļoto</p>
---	---	---	---	---

			fotofiksāciju un nepieciešamo remontdarbu sarakstu prioritātes kārtībā.	informāciju papildināt ar fotofiksāciju un nepieciešamo remontdarbu sarakstu prioritātes kārtībā.
--	--	--	---	---

7. Sabiedrības nefinanšu mērķi

Sabiedrības nefinanšu mērķi:

1. Klientu apkalpošanas un komunikācijas kvalitātes uzlabošana.
2. Darbinieku kvalifikācijas celšana, izglītošana, motivēšana, lai uzlabotu darba ražīgumu un efektivitāti.
3. Radošs un efektīvs darbs, iesaiste dažādos projektos.
4. Regulāra uzdevumu izpildes izvērtēšana.
5. Sabiedrības atpazīstamības un reputācijas uzlabošana.
6. Debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana.
7. Iekšējās kontroles izveide par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem, to izpildi.
8. Ūdenssaimniecības pakalpojumu kvalitātes nodrošināšana un apjoma palielināšana.
9. Siltumapgādes pakalpojuma kvalitatīva nodrošināšana un apjoma palielināšana.
10. Aktīva komunikācija ar iedzīvotājiem par māju līdzekļu atlikumiem, problēmām un iespējamajiem risinājumiem.
11. Savlaicīga un pilnīga informācijas sniegšana, kas ir saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
12. Savlaicīga remontdarbu plānošana un saskaņošana ar iedzīvotājiem.
13. Sabiedrības rīcībā esošā kustamā un nekustamā īpašuma uzturēšana un lietošanas ilgtspējas nodrošināšana.

8. Sabiedrības finanšu mērķi

Sabiedrības vidēja termiņa mērķi ir vērsti uz finanšu darbības stabilitātes nodrošināšanu, spēju pēc iespējas efektīvi pielāgoties ārējo apstākļu radītām izmaiņām, kas ir būtisks priekšnoteikums ilgtspējīgai pastāvēšanai un attīstībai.

Sabiedrības galvenais mērķis ir nevis peļņas gūšana, bet gan kvalitatīva komunālo pakalpojumu organizēšana iedzīvotājiem (ūdensapgāde un kanalizācija; siltumapgāde; notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds. Bez iedzīvotāju nodrošināšanas ar kvalitatīviem pakalpojumiem ūdenssaimniecības un siltumapgādes jomā, Kapitālsabiedrības mērķis ir arī iestāžu, tai skaitā pašvaldības iestāžu, un komercsabiedrību nodrošināšana ar minētajiem pakalpojumiem.

Plānotās aktivitātes efektīvas finanšu plūsmas nodrošināšanai Sabiedrībā ir:

1. Saglabāt stabilu kopējo ieņēmumu apjomu, līdzsvarot izdevumus ar ieņēmumiem.
 - Jaunu, konkurētspējīgu un efektīvu principu ieviešana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšanā un apsaimniekošanas maksas noteikšana atbilstoši katras mājas tehniskajam stāvoklim, saglabājot pašreizējo klientu skaitu, kā arī, sniedzot iespēju nākotnē, piesaistīt jaunus klientus un palielinot kopējo ieņēmumu apjomu.
 - Jaunu komercdarbības pakalpojumu veidu ieviešana un attīstība, nepiesaistot pašvaldības dotācijas vai citu pašvaldības finansējumu.
2. Nodrošināt debitoru parāda apjoma samazinājumu:
 - Debitoru parāda apjoms kā ļoti svarīgs naudas plūsmas ietekmējošs faktors. Būtisks aspekts finansiālai stabilitātei ir debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana. Lai nodrošinātu Sabiedrības pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un stabilu, vienmērīgu finanšu plūsmu, turpināsies aktīvs darbs, strādājot ar problemātiskajiem klientiem. Plānots, ka, veicot preventīvus pasākumus un stingri uzraugot debitoru parādu atgūšanas procesu, vidējā termiņā izdosies samazināt debitoru parāda līmeni.
3. Piesaistīt līdzekļus pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju siltumnoturības un tehniskā stāvokļa uzlabošanai:
 - Investīciju projektu īstenošana Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju atjaunošanā, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem un atbalstam, piesaistot Eiropas Savienības finansējumu investīciju projektu realizēšanai, rezultātā uzlabojot pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko stāvokli.
4. Nodrošinot konkurētspējīgu personālu:
 - Efektīvas pārvaldības struktūras formēšana un darbinieku skaita optimizācija, samazinot funkciju izpildei nepieciešamo resursu izmaksas.

- Motivējoša un konkurētspējīga atalgojuma nodrošināšana darbiniekiem, ņemot vērā veicamā darba sarežģītību un vidējo darba samaksas apmēru valstī.
5. Saglabāt esošo peļņas apjomu, nodrošināt stabila un maksātspējīga Sabiedrības finansiālo pamatu.
- Vidējā termiņā stabilizēt ieņēmumu apjomu, gūstot peļņu no saimnieciskās darbības.

8.1. Finanšu plūsmas plāns

Sabiedrības finanšu rādītāju prognozē 2022.-2025.gadam izmantoti sekojoši pieņēmumi:

- Par bāzes gadu izmantoti 2020. un 2021. gada pārskatu dati.
- Kopējo ieņēmumu pieaugums 2022.gadā prognozējams aptuveni 10 % apmērā, sakarā ar jaunā ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifa apstiprināšanu, bet turpmākajos trijos gados ieņēmumu pieaugums plānojas apmēram 1-2% no 2022. gada prognozes.
- Sākot no 2023. gada tiek plānota peļņa - ne mazāk kā 1% no neto apgrozījuma.

Prognozētais peļņas vai zaudējumu aprēķins plānošanas periodam 2022. -2025. gadam

Rādītāji	2022.g.	2023.g.	2024.g.	2025.g.
Neto apgrozījums, t.sk.:	1 710 640	1 727 750	1 745 020	1 780 100
Ieņēmumi no namu apsaimniekošanas	427 620	429 250	433 550	455 520
Ieņēmumi no ūdensapgādes un notekūdeņu attīrīšanas	919 570	928 760	938 040	947 420
Ieņēmumi no siltumapgādes	248 760	251 740	254 250	256 790
Ieņēmumi no citiem sniegtajiem pakalpojumiem	114 690	118 000	119 180	120 370
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas, t.sk.:	1 402 950	1 416 990	1 431 160	1 465 210
Izejvielas, materiāli un palīgmateriāli	370 870	373 230	376 950	403 800
Pamatlīdzekļu nolietojums	352 300	354 200	355 300	356 800
Personāla izmaksas	389 900	395 700	401 650	404 700
Transporta izdevumi (degviela, remonts, apdrošināšana u.c.)	66 500	67 500	69 300	70 500
Ārpakalpojumi darbības nodrošināšanai	77 000	78 700	79 900	80 700
Nomas maksa par pamatlīdzekļiem	97 860	97 860	97 860	97 860
Pārējās izmaksas	48 520	49 800	50 200	50 850
Bruto peļņa vai zaudējumi	307 690	310 760	313 860	314 890
Administrācijas izmaksas	416 070	417 900	419 200	420 100
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi				
Pārējie ieņēmumi (nākamo periodu ieņēmumi, pārvērtēšanas rezerves samazinājums, atgūtie debitoru parādi, soda naudas u.c.)	135 000	135 000	136 900	138 000
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	15 000	15 800	15 900	16 000
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	11 620	12 060	15 660	16 790

Balances vērtība 2021.gadā un prognoze 2022.-2025.gadam

Rādītāji	Izpilde 2021. gadā	Prognoze 2022.gadam	Prognoze 2023.gadam	Prognoze 2024.gadam	Prognoze 2025.gadam
Aktīvu kopsumma, t.sk.:	9 134 927	9 135 180	9 149 310	9 106 620	8 977 740
Ilgtermiņa ieguldījumi	7 646 379	7 435 940	7 490 240	7 510 800	7 381 000
Apgrozāmie līdzekļi	1 488 548	1 699 240	1 659 070	1 595 820	1 596 740
t.sk. Nauda	963 743	750 000	680 000	650 000	675 000
Pašu kapitāls, t.sk.:	5 972 380	5 928 500	5 885 060	5 845 220	5 806 510
Pamatkapitāls	5 246 301	5 246 301	5 246 301	5 246 301	5 246 301
Kreditori, t.sk.:	3 162 547	3 206 680	3 264 250	3 261 400	3 171 230
Ilgtermiņa kreditori	1 752 866	1 843 730	1 913 800	1 930 600	1 845 930
Īstermiņa kreditori	1 409 681	1 362 950	1 350 450	1 330 800	1 325 300

9. Risku analīze

Sabiedrība savā darbībā ir pakļauta dažādiem riskiem un izvairīties no riska nav iespējams, bet to var paredzēt, novērtēt un censties pret to nodrošināties, samazināt riska pakāpi.

Apzinot galvenos riskus ir noteikti galvenie uzdevumi to novēršanai/samazināšanai.

Galvenie apzinātie riski	Uzdevumi risku novēršanai/samazināšanai
OPERACIONĀLIE RISKI	
<ul style="list-style-type: none"> • Iekšējie krāpnieciskie darījumi; • Ārējie krāpnieciskie darījumi; • Nekorekta attieksme pret klientiem, neatbilstoši produkti un komercdarbības prakse; • Komercdarbības pārrāvumi un sistēmas kļūdas (defekti); • Nepilnības izpildes, piegādes un procesa vadībā. 	<p>Veikt ieguldījumus atbilstošās datu apstrādes un informācijas drošības tehnoloģijās; Sabiedrības darba procesu reglamentēšana; regulāra reglamentējošo dokumentu bāzes aktualizēšana; iekšējās kontroles sistēmas regulāra pilnveidošana (limitu pārskatīšana, atskaišu sistēmas pilnveidošana, organizatoriskās struktūras pārskatīšana atbilstoši Sabiedrības attīstības tempiem u.c.) un pārraudzība; pilnvaru sadalījuma principu un pakļautības ievērošana; regulāra sākotnējā dokumentu un rēķinu, kas saistīti ar Sabiedrības darījumiem, salīdzināšana; kvalificēta speciālistu atlase; darbinieku pastāvīga apmācība un to kvalifikācijas celšana; ārpakalpojumu saņemšana atbilstoši normatīvajiem aktiem.</p>
FINANŠU RISKI	
<ul style="list-style-type: none"> • Iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās (kopējās sociāli ekonomiskās situācijas pasliktināšanās); • Neparedzamas izejmateriālu, tehnisko līdzekļu un resursu cenu paaugstināšanās; • Neplānoti izdevumi (soda naudas, tiesvedība). 	<p>Veidot finanšu rezerves, uzkrājumus, sekot līdzi Sabiedrības naudas plūsmai, izmantot īstermiņa kredītus, sadarboties ar vairākiem biznesa partneriem, veikt mērķtiecīgu un sistemātisku darbu debitoru parādu atgūšanā.</p>
REPUTĀCIJAS RISKI	

<ul style="list-style-type: none"> • Negatīvs sabiedrības viedoklis par Sabiedrību; • Negatīvs sabiedrības viedoklis par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem. 	<p>Nodrošināta ārējo un iekšējo normatīvo aktu un regulējošo institūciju prasību ievērošanas pastāvīgu kontroli; strikti ievērot maksājumu disciplīnu, t.sk. savlaicīga norēķinu veikšana klientu uzdevumā u.c.; nodrošināt kontroli par atskaišu datu un citas publicējamās informācijas ticamību un precizitāti; veikt masu medijos publicējamās informācijas, kura var skart Sabiedrības reputāciju, patstāvīgu monitoringu; ievietot un papildināt jaunāko informāciju par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas jautājumiem, siltumapgādes un ūdenssaimniecības pakalpojumiem Sabiedrības mājas lapā internetā.</p>
<p>TIRGUS RISKI</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Klientu skaita turpmāka samazināšanās; • Jaunu konkurentu parādīšanās; • Jaunas prasības kvalitātes un citos standartos. 	<p>Nepārtraukti pētīt tirgu, sekot līdzi tirgus izmaiņām (cenu svārstībām, pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām, klientu maksātspējai), sekot līdzi potenciālo konkurentu darbībai, klientu vajadzībām un vērtību maiņai, uzlabot sava pakalpojuma kvalitāti, ieviest jauninājumus, meklēt jaunus klientus, plānot un attīstīt jaunus papildus pakalpojumus.</p>
<p>STATĒGISKIE RISKI</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Kļūdas Sabiedrības stratēģiskajā darbībā; • Nepietiekami organizatoriskie lēmumi izvirzīto mērķu sasniegšanai. 	<p>Pastāvīgi kontrolēt Sabiedrības darbības pašreizējo rādītāju atbilstību Sabiedrības attīstības stratēģiskajam plānam, kā arī nepieciešamības gadījumā labot Sabiedrības attīstības stratēģisko plānu.</p>

VIDES RISKI	
<ul style="list-style-type: none"> • Darba apstākļi, epidēmijas un citi līdzīga rakstura riski; • Vētras un/vai ugunsgrēki. 	Izmantot obligāto un brīvprātīgo apdrošināšanu (īpašuma, tehnikas, iekārtas, darbinieku veselības), iespēju robežās nodrošināt apsardzes sistēmu, stingri ievērot darba drošības un ugunsdrošības noteikumus.
POLITISKIE RISKI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nepietiekoša ārējā komunikācija ar galveno sadarbības partneri – Gulbenes novada pašvaldību; • Nodokļu politikas izmaiņas; • Normatīvo aktu izmaiņas attiecībā uz namu apsaimniekošanu, ūdenssaimniecības un siltumapgādes sistēmu darbību. 	Regulāri tikties ar Gulbenes novada pašvaldības pārstāvjiem, apmeklēt nozarē nozīmīgus seminārus un informatīvās tikšanās valsts mērogā, sekot līdzi visam jaunajam, kas notiek valsts un pašvaldības ekonomikā, politikā un finanšu sfērā, veidot finanšu fondu.
RAŽOŠANAS RISKI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nepietiekošs tehniskās bāzes nodrošinājums; • Novecojušas tehnoloģijas, transporta vienības; • Izejvielu/materiālu kvalitātes neatbilstība; • IT programmatūras sakaru traucējumi; • Iekārtu traucējumi, sistēmas bojājumi; • Ūdenssaimniecības un siltumapgādes novecojušās sistēmas. 	Sadalīt risku, sniedzot plašāku pakalpojumu klāstu, regulāri pārbaudīt iepirkto izejvielu un materiālu kvalitāti un ievērot optimālus to uzglabāšanas apstākļus, sekot līdzi iekārtu tehniskajam stāvoklim, laikus novērst to trūkumus un savlaicīgi plānot jaunu pamatlīdzekļu iegādi.
CILVĒCISKĀ FAKTORA RISKI	
<ul style="list-style-type: none"> • Kvalificētu speciālistu aizplūšana; • Nepietiekoša iekšējā komunikācija darbinieku vidū; • Nepietiekoša informācijas izplatīšana klientiem; • Klientu neparedzētas rīcības sekas. 	Paredzēt jebkura darbinieka aizstāšanas iespēju, veidot spēcīgu, uzticamu darbinieku “komandu”, rūpīgi izvēlēties darbinieku atlases metodes, ievērot godīgas konkurences principus, uzturēt labas attiecības gan ar Sabiedrības darbiniekiem, gan ar konkurentiem, gan klientiem.

10. Stratēģijas aktualizēšanas un realizācijas kārtība

Sabiedrības vidēja termiņa stratēģija 2022. - 2025.gadam ir izstrādāta, balstoties uz līdzšinējo darbības pieredzi un esošās situācijas analīzi, kā arī, ņemot vērā stratēģiskās plānošanas dokumentus, līdz ar to var uzskatīt, ka izvirzītie stratēģiskie mērķi ir sasniedzami. Stratēģijā noteiktie kritēriji jāasniedz pakāpeniski, ik gadu izvērtējot sasniegtos rādītājus.

Ņemot vērā mainīgos pasaules makro un Latvijas mikro ekonomikas apstākļus, iedzīvotāju migrāciju, būtu nepieciešams ik gadu veikt starp novērtējumu izvirzīto mērķu izpildei un aktualizēt Sabiedrības stratēģiju.

Ja tiks konstatētas būtiskas izmaiņas nozarē un tirgos vai Sabiedrības saimnieciskā darbībā, kas liecinās, ka plānotie vidējā termiņa mērķi netiks sasniegti, ne retāk kā reizi gadā tiks pārskatīta un grozīta vidēja termiņa darbības stratēģija.

Uzraudzību par izvirzīto stratēģisko mērķu sasniegšanu uzdots veikt valdei un darbiniekiem atbilstoši savas kompetences sfērai.

SIA "Gulbenes Energo Serviss" valdes loceklis

R.Korns

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu