



*Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “ALŪKSNES NAMI”
VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA*

2023.-2027. gadam

Alūksne

2023

SATURS

Ievads	3
1. Vispārīgā informācija par kapitālsabiedrību	3
2. Informācija par SIA “ALŪKSNES NAMI” pakalpojumiem	7
3. Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu analīze, iespējas un draudi	10
4. Tirgus analīze, konkurence un klientu apraksts	11
5. Kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi	11
5.1 Misija	11
5.2 Vīzija	12
5.3 Sabiedrības vērtības	12
5.4 Galvenie stratēģiskie mērķi	12
6. Nefinanšu un finanšu mērķi	13
6.1 Nefinanšu mērķi	13
6.2 Kapitālsabiedrības finanšu mērķi kā arī tās darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji	17
6.2.1 Prognoze peļņas vai zaudējumu aprēķinam	17
6.2.2 Prognoze bilancei	18
6.2.3 Finanšu rādītāji un to prognoze	20
7. Risku analīze	22

IEVADS

SIA "ALŪKSNES NAMI" (turpmāk tekstā minēta arī kā Sabiedrība) vidēja termiņa darbības stratēģija ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti uzņēmuma stratēģiskie mērķi, (t.sk., finanšu un nefinanšu mērķi, veikta kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu, iespēju un draudu, risku analīze), kā arī definētas rīcības un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2023. -2027. gadā.

Šis dokuments nosaka SIA "ALŪKSNES NAMI" turpmākās attīstības virzienus, sadarbības principus un iespējas ar Alūksnes novada pašvaldību, novada iedzīvotājiem un sadarbības partneriem, risinot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un uzturēšanas jautājumus, kā arī kapitālsabiedrības efektīvas pārvaldības jautājumus kopā ar iesaistītajām pusēm.

Stratēģija ir pamats SIA "ALŪKSNES NAMI" turpmākās darbības virziena noteikšanai, ņemot vērā izvirzītos mērķus un uzdevumus. Dokumenta izstrāde veikta pamatojoties uz Publiskās personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma XII nodaļas 57. un 58. pantu, kā arī uz Alūksnes novada attīstības programmu 2022. – 2027. gadam un Alūksnes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2012.-2030.gadam. SIA "ALŪKSNES NAMI" vidējā termiņa darbības stratēģijas izstrādē tiek ievērots kapitālsabiedrības pamata uzdevums – nodrošināt kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un uzturēšanu, kas ietver plašu un pārskatāmu informācijas sniegšanu, efektīvu darba organizāciju un Sabiedrības attīstību.

1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA PAR KAPITĀLSABIEDRĪBU

Kapitālsabiedrības nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALŪKSNES NAMI"
Tiesiskā forma:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Juridiskā adrese	Rūpniecības iela 4, Alūksne, Alūksnes novads, LV-4301
Reģistrācijas numurs:	40003410625
Pievienotās vērtības nodokļa maksātāja reģistrācijas numurs:	LV40003410625
Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā:	Nr. 000341062, Rīga, LR UR, 1998. gada 17. septembris
Reģistrācijas datums Komercreģistrā:	Nr. 40003410625, Rīga, KR, 2003. gada 10. jūlijs

SIA "Alūksnes nami" ir Alūksnes novada pašvaldības 100% kapitālsabiedrība.

SIA "Alūksnes nami" pamatdarbība ir Alūksnes novada pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšana, kā arī dzīvokļu īpašnieku pārņemto dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju racionāla un lietderīga pārvaldīšana un apsaimniekošana.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikts pašvaldības pienākums - pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku kopībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Saskaņā ar pilnvarojuma līgumu SIA "Alūksnes nami" nodrošina likumā noteiktā pašvaldības pienākuma izpildi.

SIA "Alūksnes nami" veic šādus komercdarbības veidus: nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32 NACE 2.red.), sava vai nomātā nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20 NACE 2.red.)

Ar 29.04.2021. Alūksnes novada domes lēmumu Nr. 98 "Par tiešo līdzdalību sabiedrībā ar ierobežotu atbildību "Alūksnes nami"" saglabāta Alūksnes novada pašvaldības tiešā līdzdalība SIA "Alūksnes nami", kā arī noteikts, ka SIA "Alūksnes nami" vispārējais stratēģiskais mērķis ir nodrošināt normatīvo aktu prasībām atbilstošu Alūksnes novada pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu un uzturēšanu. Ar minēto lēmumu uzdots SIA "Alūksnes nami" atturēties no turpmākās papildus pakalpojumu (ēku būvniecība; inženierbūvniecība; specializētie būvdarbi; uzglabāšanas un transporta palīgdarbības; operācijas ar nekustamo īpašumu; ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi, santehnika, elektriķa, namdara un citi pakalpojumi, kosmētiskā remonta darbi) sniegšanas citām fiziskām un juridiskām personām, ja tie tiek sniegti ārpus pamatdarbības ietvariem.

Sabiedrības darbība tiek uzturēta un nodrošināta no uzņēmuma līdzekļiem, tai nav valsts vai pašvaldības finansējuma. Sabiedrība neveic ziedojumus. Sabiedrībai nav ārpusbilances saistību, iekļāto aktīvu.

1.1. Sabiedrības pamatkapitāls:

Sabiedrības pamatkapitāla lielums ir EUR 138 759 (Viens simts trīsdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit deviņi euro un 00 centi), ko veido 138 759 (Viens simts trīsdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit deviņas) daļas. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir EUR 1.00 (Viens euro un 00 centi).

1.2. Dalībnieki:

Sabiedrības 100 % kapitāla daļu turētājs ir Alūksnes novada pašvaldība.

Sabiedrības vienīgais dibinātājs ir Alūksnes novada dome. Sabiedrības darbu vada valdes loceklis.

1.3. Vadības modelis

Sabiedrības izpildinstitūcija ir valde. Valdes sastāvā ir 1 (viens) valdes loceklis, kurš vada un pārstāv sabiedrību pamatojoties uz Pilnvarojuma līgumu.

1.4. Uzdevumi un funkcijas

Saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septīto daļu, pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku kopībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Lai nodrošinātu augstāk minētā uzdevuma izpildi, Sabiedrība šo pienākumu veic saskaņā ar Alūksnes novada pašvaldības Dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu. Saskaņā ar šo līgumu Sabiedrība veic dzīvokļu īpašnieku nepārņemto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Sabiedrībai, kā pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldniekam

Galvenās funkcijas ir:

- 1.4.1. pašvaldības dzīvokļu pārvaldīšana un uzturēšana, tai skaitā Alūksnes novada pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšana, saskaņā ar normatīvajiem aktiem un Alūksnes novada pašvaldības Dzīvokļu komisijas lēmumiem;
- 1.4.2. īres maksas un maksas par pakalpojumiem iekasēšana, noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu saistību savlaicīgas izpildes nodrošināšana, prasību celšana tiesā, pārstāvēšana tiesā, valsts un pašvaldību institūcijās saistībā ar noslēgtajiem līgumiem par pašvaldības dzīvokļu izīrēšanu, uzturēšanu, apsaimniekošanu.
- 1.4.3. līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku kopībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai veikt pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, nodrošinot nepārtrauktu komunālo pakalpojumu sniegšanu pārvaldāmo dzīvojamo māju iedzīvotājiem;
- 1.4.4. ikgadējā dzīvojamo māju, palīgēku, to būvkonstrukciju un komunikāciju apsekošana. Dzīvokļu īpašnieku, īrnieku un neapdzīvojamo telpu nomnieku informēšana par dzīvojamo māju tehnisko stāvokli un nepieciešamajiem remontdarbiem, kā arī iepazīstināšana ar īstermiņa un ilgtermiņa plāniem to veikšanai;
- 1.4.5. nepieciešamo remontdarbu un apkopju veikšana dzīvojamo māju, palīgēku būvkonstrukciju un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanai, mājām piesaistīto zemes gabalu uzturēšana apstiprināto ieņēmumu un izdevumu tāmju ietvaros;
- 1.4.6. īrnieku, nomnieku un dzīvokļu īpašnieku iemaksāto naudas līdzekļu pārvaldīšana, nodalot ieņēmumu un izdevumu uzskaiti atsevišķi katrai mājai un regulāri sniedzot atskaites par līdzekļu izlietošanu;
- 1.4.7. īres un apsaimniekošanas maksas, kā arī maksas par sniegto pakalpojumu iekasēšana saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apstiprinātiem tarifiem un savlaicīga norēķināšanās ar pakalpojumu sniedzējiem un citiem kreditoriem

1.5 Darbības veidi

Sabiedrības komercdarbības veidi atbilstoši NACE klasifikatoram:

(68.32 NACE 2.red) Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata

(68.20 NACE 2.red) Sava vai nomātā nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana

1.6 Veiktās iemaksas valsts vai pašvaldības budžetā

Kopš SIA “ALŪKSNES NAMI” saimnieciskās darbības uzsākšanas, finansiālās darbības gaitā patstāvīgi tiek veiktas iemaksas Latvijas valsts vai pašvaldības budžetos. Iemaksas valsts/pašvaldību budžetos pārsvarā tiek veiktas dažādu nodokļu/nodevu veidā.

SIA "ALŪKSNES NAMI" veiktie maksājumi valsts un pašvaldību budžetā:

Nodoklis / maksājums	2019.	2020.	2021.
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	49 229	52 480	42 116
Valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	106 788	116 103	89 104
Pievienotās vērtības nodoklis	130 894	120 235	131 605
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	5 388	5 170	5 083
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	134	139	123
Transporta līdzekļu ekspluatācijas nodoklis (t.sk. vieglo)	1 402	1 959	1 367
KOPĀ	293 835	296 086	269 398

1.7 Informācijas aprīte un komunikācija

SIA "ALŪKSNES NAMI" komunikācijā un informācijas aprītē ar iedzīvotājiem izmanto šādus informācijas kanālus:

1.7.1 Tikšanās ar klientiem klātienē uzņēmuma telpās: Darbinieki klientiem sniedz informāciju par sabiedrības pakalpojumiem, to kvalitāti. Tiek pieņemti un reģistrēti iesniegumi un pretenzijas, veikti skaidrojumi par izrakstītajiem rēķiniem, aprēķinu kārtību, slēgti līgumi, novirzīti klienti pie atbildīgajiem speciālistiem;

1.7.2 Sarakste: SIA "ALŪKSNES NAMI" ir apjomīga ienākošo un izejošo dokumentu plūsma. Sarakste notiek ik dienas gan ar klientiem, gan dažādām iestādēm, organizācijām, uzņēmumiem;

1.7.3 Interneta vide: SIA "ALŪKSNES NAMI" elektroniski ir nodrošinājusi klientus un jebkuru ieinteresēto personu ar publiski pieejamu mājas lapu - www.aluksnesnami.lv, kurā atrodama aktuālā informācija par Sabiedrību, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošām mājām, ēku renovāciju, nozari regulējošiem normatīviem aktiem, kā arī skaidrojumi, aktualitātes, iepirkumi u.c. Informācija par Sabiedrību pieejama arī Alūksnes novada pašvaldības mājas lapā www.aluksne.lv;

1.7.4 Telekomunikācija: Lielākā daļa komunikācijas 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.;

1.7.5 E-pasts: Klientiem ir iespēja sabiedrības e-pastā info@aluksnesnami.lv uzdot sev interesējošus jautājumus un saņemt atbildes uz iesniegumos norādīto e-pastu.

1.7.6 Pakalpojumu rēķini un tajos ietvertā papildus informācija: Pakalpojumu rēķinos tiek iekļauta dzīvokļa īpašniekam aktuālā 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 kalendāra gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, u.c.;

1.7.7 Plānotas un izziņotas iedzīvotāju tikšanās uz vietas dzīvojamajās mājās (pagalmos, kāpņu telpās, nomātās telpās);

1.7.8 Rēķini un saziņa e-vidē: sadarbībā ar www.bill.me ir iespēja saņemt rēķinus un apmaksāt tos, nodot skaitītāju rādījumus, sazināties ar SIA "ALŪKSNES NAMI" un saņemt atbildi, izsūtīt svarīgu informāciju;

1.7.9 Vietējais laikraksts "Alūksnes un Malienas ziņas", pašvaldības informatīvais izdevums "Alūksnes Novada Vēstis";

Kapitālsabiedrībai ir iespējas izmantot šo kanālu, lai nodotu svarīgu informāciju lielākai sabiedrības daļai vai izteiktu viedokli par aktuālām tēmām namu apsaimniekošanā.

1.8 Pārvaldība

SIA "ALŪKSNES NAMI" valdes loceklis ikdienā veic kapitālsabiedrības vadīšanas funkcijas. Kapitālsabiedrībā uz 2022. gada 1. novembri ir nodarbināti 27 darbinieki, no tiem 8 administrācijas darbinieki un 11 tehniskie darbinieki un 8 teritorijas/telpu uzkopšanā iesaistītie darbinieki.

Klientu apkalpošanai kapitālsabiedrība veic vairākus uzdevumus:

- praktiska darba organizācijas koordinēšana;
- klientu konsultēšana dzīvojamo māju pārvaldīšanas, pamatpakalpojumu jautājumos;
- pārvaldīšanas un atsevišķu komunālo maksājumu aprēķinu veikšana, rēķinu sagatavošana un piegāde;
- lietvedības (*līgumu slēgšana, izziņu izsniegšana*) un grāmatvedības kārtošana, māju tāmju un pārskatu sastādīšana;
- pārvaldīšanas un atsevišķu pamatpakalpojumu maksājumu parādu piedziņa;
- sadarbība ar Alūksnes novada pašvaldību tās īpašumā esošo dzīvokļu apsaimniekošanas jautājumos.

2. INFORMĀCIJA PAR SIA "ALŪKSNES NAMI" PAKALPOJUMIEM

SIA "ALŪKSNES NAMI" pamatpakalpojums ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju nepārtraukta un kvalitatīva pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas sevī ietver māju tehnisko uzturēšanu, māju un teritoriju sanitāro kopšanu, pārvaldīšanas darbību veikšanu un administrēšanu, avārijas dienesta nodrošināšanu.

2.1. Saskaņā ar noslēgto pilnvarojuma līgumu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, SIA "ALŪKSNES NAMI" galvenās darbības funkcijas ir sekojošas:

2.1.1. Alūksnes novada pašvaldības nodoto dzīvojamo māju uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

- 2.1.2. Alūksnes novada pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšana, saskaņā ar normatīvajiem aktiem un Alūksnes novada pašvaldības Dzīvokļu komisijas lēmumiem;
- 2.1.3. Līgumu slēgšana ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizēto dzīvokļu īpašniekiem par dzīvojamo māju kopīpašuma, mājai piesaistīto zemes gabalu un palīgēku pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pamatojoties uz īpašuma tiesību apliecinājošiem dokumentiem;
- 2.1.4. Līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nodrošināšanai ar pakalpojumiem, kuri ir saistīti ar dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu lietošanu (siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, sadzīves atkritumu apsaimniekošana un citi nepieciešamie pakalpojumi);
- 2.1.5. Ikgadējā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, palīgēku, to būvkonstrukciju un komunikāciju apsekošana un dzīvokļu īpašnieku, īrnieku un neapdzīvojamo telpu nomnieku informēšana par dzīvojamo māju tehnisko stāvokli, nepieciešamajiem remontdarbiem un iepazīstināšana ar īstermiņa un ilgtermiņa plāniem to veikšanai;
- 2.1.6. Nepieciešamo apkopes un remontdarbu veikšana dzīvojamo māju, palīgēku būvkonstrukciju un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanai, kā arī mājām piesaistīto zemes gabalu uzturēšana apstiprināto ieņēmumu un izdevumu apjomu (tāmju) ietvaros;
- 2.1.7. Īrnieku, nomnieku un dzīvokļu īpašnieku iemaksāto naudas līdzekļu pārvaldīšana, nodalot ieņēmumu un izdevumu uzskaiti atsevišķi katrai mājai un regulāri sniedzot atskaites par līdzekļu izlietošanu;
- 2.1.8. Īres un nomas maksas, kā arī maksas par pakalpojumiem iekasēšana saskaņā ar valsts normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apstiprinātiem tarifiem un savlaicīga norēķināšanās ar pakalpojumu sniedzējiem.

2.2. SIA “ALŪKSNES NAMI” darbojas saskaņā ar “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” 2.pantā noteiktajiem mērķiem, t.i.:

- 2.2.1. Nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 2.2.2. Veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā;
- 2.2.3. Nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību;
- 2.2.4. Saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vērtības;
- 2.2.5. Dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus;
- 2.2.6. Pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti.

2.3. SIA “ALŪKSNES NAMI” veicot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, nodrošina “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā” noteiktās pārvaldīšanas darbības.

2.3.1. Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, proti:

- 2.3.1.1. dzīvojamās mājas uzturēšanu (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām:
- dzīvojamās mājas un tai piesaistītās teritorijas sanitārā apkope;

- siltumenerģijas piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju;
- elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai);
- dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts;
- dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana;
- dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana.

2.3.1.2. pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā:

- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu un kārtējo remontu darba plāna, sagatavošana;
- attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana;
- finanšu uzskaites organizēšana.

2.3.1.3. dzīvojamās mājas lietas vešana (izveido, kārto, aktualizē un glabā);

2.3.1.4. līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku;

2.3.1.5. informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

2.3.2. Citas pārvaldīšanas darbības, tās ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

Kapitālsabiedrība savas pamatdarbības ietvaros/pārvaldībā esošajās mājās pēc iedzīvotāju pieprasījuma var sniegt arī šādus maksas pakalpojumus:

- 2.3.2.1. ūdensapgādes sistēmu remonts vai rekonstrukcija;
- 2.3.2.2. apkures sistēmu remonts vai rekonstrukcija;
- 2.3.2.3. kanalizācijas sistēmu remonts vai rekonstrukcija;
- 2.3.2.4. sanitārtehnisko ierīču uzstādīšana un remonts;
- 2.3.2.5. ūdens skaitītāju nomaiņa un uzstādīšana;
- 2.3.2.6. elektromontāžas darbi;

SIA "ALŪKSNES NAMI" veic pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķinu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

3. KAPITĀLSABIEDRĪBAS STIPRO UN VĀJO PUŠU ANALĪZE, IESPĒJAS UN DRAUDI

<i>Stiprās puses (S)</i>	<i>Vājās puses (V)</i>
- Vairāk nekā 20 gadu pieredze daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanā - Atbilstoša esošo darbinieku kvalifikācija - Atbilstoša materiāli tehniskā bāze un avārijas dienesta nodrošinājums - Pieredze Eiropas Savienības fondu līdzekļu piesaistē un apguvē - Sadarbības iespējas ar Alūksnes novada pašvaldību	- Zems Sabiedrības reputācijas un uzticamības līmenis - Pārvaldāmo objektu liels fiziskais nolietojums, kas kombinācijā ar salīdzinoši nelielo vidējo līdzekļu uzkrājumu, neļauj veikt vērienīgus dzīvojamā fonda uzlabošanas darbus - Liels debitoru īpatsvars, salīdzinoši neefektīvas debitoru parādu atgūšanas metodes un to kontrole
<i>Iespējas (I)</i>	<i>Draudi (D)</i>
- Esošo darbinieku kvalifikācijas paaugstināšana, nodrošinot pakalpojumu sniegšanu, kas atbilst jaunākajām likumdošanas normām un pakalpojumu kvalitātes prasībām - Sabiedrības reputācijas un uzticamības līmeņa paaugstināšana caur paveiktajiem darbiem, komunikācijas kvalitātes uzlabošanu kā arī iesaistīšanos sabiedriskajā dzīvē - Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācija, pastiprināta sabiedrības iesaistīšanās iedzīvotāju informēšanā un izglītošanā - Sadarbība ar Alūksnes novada pašvaldību – projektu realizācija dzīvojamā fonda attīstībā un ēku iekšpagalmu sakārtošanā - Atsevišķu apsaimniekošanas procesu digitalizācija, kas ļautu iegūt lielāku kontroli pār procesiem (sētnieku darbs, attālināta skaitītāju nolasīšana) - Debitoru parādu samazināšanās, piesaistot atbilstošu speciālistu debitoru parādu kontrolei un sistēmas ievērošanai	- Mainīga valsts nodokļu politika, likumdošanas neparedzēta ietekme. - Kvalificētu speciālistu trūkums novadā - Debitoru parādu pieaugums energoresursu cenu kāpuma rezultātā - Izejmateriālu, darbaspēka un degvielas izmaksu kāpums valstī kopumā kā rezultātā var kļūt dārgāki arī sabiedrības sniegtie pakalpojumi (rezultātā - negatīva ietekme uz debitoru parādiem) - Māju uzkrājuma fonda nepietiekams kāpums, lai veiktu nepieciešamos kapitālos remontdarbus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās (jumts, skursteņi, kanalizācijas, ūdensapgādes sistēmas)

4. TIRGUS ANALĪZE, KONKURENCE UN KLIENTU APRAKSTS

Sabiedrības galvenais darbības virziens – Sabiedrībai nodotā dzīvojamā fonda pārvaldīšana – 100 daudzdzīvokļu mājas Alūksnē (tajā skaitā 30, kur dzīvokļu īpašnieki pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības) ar kopējo apsaimniekojamo platību 95 856 m² un 28 daudzdzīvokļu mājas Alūksnes novada pagastos ar kopējo apsaimniekojamo platību 11 000 m². Tāpat Sabiedrība uz pilnvarojuma līguma pamata veic Alūksnes novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu apsaimniekošanu, uz šīs stratēģijas sastādīšanas brīdi kopumā 420.

Pakalpojumi tiek sniegti gan mājām, kuras dzīvokļu īpašnieki vēl nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības no Alūksnes novada pašvaldības, gan atsevišķām dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras no pašvaldības ir pārņēmušās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Lielākais namu apsaimniekošanas uzņēmums Alūksnes novadā ir SIA “ALŪKSNES NAMI”, kas ir Alūksnes novada pašvaldības kapitālsabiedrība. Jau vairāk kā 20 gadus kapitālsabiedrības apsaimniekošanā un pārvaldīšanā ir lielākā daļa daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Alūksnes pilsētā un pagastos. Ir izveidotas atsevišķas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku biedrības, kuras pašas saviem spēkiem apsaimnieko mājas. Alūksnes novadā ir reģistrēti arī vairāki privāti ēku apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzēji, taču SIA “Alūksnes nami” rīcībā nav informācijas par to, ka šie komersanti būtu izrādījuši interesi arī par daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu Alūksnes pilsētā un pagastos.

Sabiedrības klienti ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotāji Alūksnes pilsētā kā arī Jaunannas, Jaunlaicenes, Kalncempju, Liepnas, Malienas, Mālupes, Mārkalnes, Pededzes un Veclaicenes pagastos.

5. KAPITĀLSABIEDRĪBAS VISPĀRĒJIE STRATĒĢISKIE MĒRĶI

5.1 Misija

Veikt kvalitatīvu un nepārtrauktu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un uzturēšanu, nodrošinot pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību, veicinot dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā. Izveidot dzīvojamā fonda apsaimniekošanas maksas sadalījuma kritērijus un ieviest tos praksē, nosakot īpašuma pārvaldīšanas izdevumus atkarībā no apsaimniekojamā objekta stāvokļa.

5.2 Vīzija

Atvērta, profesionāla sabiedrība ar augstu reputāciju un iedzīvotāju uzticību, kas kvalitatīvi pārvalda un attīsta dzīvojamo fondu.

5.3 Sabiedrības vērtības

Savā darbībā kapitālsabiedrība izceļ šādas pamatvērtības:

1. *Profesionalitāte* – kapitālsabiedrības darbinieku pieredze un zināšanas savā jomā, kas tiek mērķtiecīgi un pastāvīgi pilnveidotas, tādējādi uzlabojot sniegto pakalpojumu kvalitāti un paaugstinot klientu apmierinātību;
2. *Orientēšanās uz rezultātu* – izvirzīto uzdevumu izpilde noteiktajā termiņā un apjomā, iniciatīva, radoša un aktīva rīcība nepieciešamā rezultāta sasniegšanā;
3. *Komandas darbs* – būtiski priekšnoteikumi rezultatīvam un efektīvam darbam ir sadarbība, palaušanās uz kolēģiem, cita viedokļa cienīšana un lojalitāte uzņēmumam;
4. *Atbildība* – ikkatrs ir atbildīgs par uzticēto uzdevumu izpildi, saviem pieņemtajiem lēmumiem un ar maksimālu rūpību attiecas pret uzticēto īpašumu;
5. *Atklātība* – kapitālsabiedrības darbība ir caurskatāma un saprotama visiem – darbiniekiem, klientiem, sabiedrībai, kapitāla daļu turētājam.

5.4 Galvenie stratēģiskie mērķi

1. Uzņēmuma reputācijas uzlabošana, iesaistīšanās sabiedriskajā dzīvē;
2. Neto apgrozījuma pieaugums, kas balstīts uz paveikto darbu apjomu;
3. Nepārtrauktas un kvalitatīvas dzīvojamo māju pārvaldīšanas nodrošināšana;
4. Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas un pagalmu labiekārtošanas projektu īstenošana;
5. Debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana;
6. Dzīvojamā fonda attīstība Alūksnes pilsētā sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību

Pamatojoties uz noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem, tiek noteikti 2023. - 2027. gada nefinanšu, finanšu mērķi un sasniedzamie rezultāti.

6. NEFINANŠU UN FINANŠU MĒRĶI

6.1. NEFINANŠU MĒRĶI

<i>Nefinanšu mērķis</i>	<i>Aktivitātes nefinanšu mērķa sasniegšanai</i>	<i>Iznākuma rezultātīvie rādītāji</i>	<i>Izpildes termiņš</i>	<i>Nepieciešamie resursi</i>
6.1.1 Uzņēmuma reputācijas uzlabošana, iesaistīšanās sabiedriskajā dzīvē	- Sabiedrības valdes locekļa aktīva iesaistīšanās problēmu risināšanā vadības līmenī - Sabiedrības administrācijas darbinieku instruēšana pareizas un korektas komunikācijas veidošanā ar iedzīvotājiem, ienākošo telefonzvanu sarunas kvalitātes izvērtēšana - Klientu apmierinātības anketu ieviešana, rezultātu izvērtēšana - Regulāru sabiedrības saliedēšanas pasākumu organizēšana gada siltajos mēnešos	- Vismaz 2 sabiedrības saliedēšanas pasākumi viena gada laikā - Nemainīgs vai augstāks vidējais uzņēmuma vērtējums pēc anketēšanas rezultātiem salīdzinājumā ar iepriekšējo anketēšanas reizi (anketēšanu paredzēts veikt 1x gadā)	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes, ar dzīvokļu īpašnieku līdzfinansējumu
6.1.2 Nepārtrauktas un kvalitatīvas dzīvojamo māju pārvaldīšanas nodrošināšana	Plānoto darbu maksimāla izpilde balstoties uz ikgadējām dzīvojamo māju apsekošanām un ņemot vērā māju uzkrātos līdzekļus, plānoto darbu reģistra uzturēšana, izpilde, rezultātu izvērtēšana	- Izpildīti vismaz - 50% - 2023. gadā - 55% - 2024. gadā - 60% - 2025. gadā - 65% - 2026. gadā - 70% - 2027. gadā	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes un pakāpeniski palielinot tehnisko

	• Īpašumu apdrošināšana	no katrā gadā plānotajiem darbiem ar nosacījumu, ka māju uzkrājumu līdzekļu fonds pildās atbilstoši plānotajam • Apdrošināti 100% pārvaldībā esošo īpašumu		darbinieku skaitu
6.1.3 Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas un pagalmu labiekārtošanas projektu īstenošana	• Pastiprināta iedzīvotāju informēšana (kopsapulču laikā) par ieguvumiem no energoefektivitātes projektu īstenošanas, uzrunāšana, iedrošināšana par pamatu ņemot jau realizētos projektus • Regulāra informatīvo pasākumu apmeklēšana, kas saistīti ar energoefektivitātes projektu īstenošanu gan klātienē, gan attālināti • Ēku energoauditu veikšana, kas ir pirmais solis ceļā uz energoefektivitātes projektu īstenošanu • Daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas/siltināšanas projektu realizācija • Sadarbībā ar pašvaldību un daudzdzīvokļu māju dzīvokļu	• Vismaz 1 sagatavots energoaudits katru gadu vai vismaz 5 laika periodā no 2023. – 2027. gadam • Vismaz 2 realizēti projekti daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanā/siltināšanā laika periodā no 2023. – 2027. gadam • Vismaz 1 pilnībā vai daļēji labiekārtots pagalms katru gadu (atjaunots segums vai komunikācijas, attīstīts bērnu rotaļu laukums vai atpūtas zonas utml.) vai vismaz 5 laika periodā no 2023. – 2027. gadam	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes, no dzīvokļu īpašnieku finansējuma, piesaistot arī Eiropas Savienības līdzfinansējumu, ALTUM

	īpašniekiem, veicināt pagalmu labiekārtošanas projektu realizāciju			
6.1.4 Debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana	Regulārs darbs ar debitoriem, kas uzticēts atsevišķam speciālistam, kura pienākumos ietilpst savlaicīga parādnieku apzināšana un nemaksāšanas iemeslu noskaidrošana, vienošanās par parādu atmaksu pa daļām sagatavošana, pirmstiesas brīdinājumu sagatavošana, tiesvedību uzsākšana vai lietu nodošana inkaso kompānijai, tiesas nolēmumu izpilde.	Debitoru parādu samazinājums vismaz par 5% gadā	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes
6.1.5 Dzīvojamā fonda attīstība Alūksnes pilsētā sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību	- Pašvaldības dzīvokļu inventarizācija, tehniskā stāvokļa aktualizēšana - Īres maksas pārskatīšana sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību - Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas būvniecības organizēšana, tās apsaimniekošana, pārvaldīšana un dzīvokļu ilgtermiņa izīrēšana atbilstoši Alūksnes novada pašvaldības noteiktajai īres mājokļa rindai	- Veikta visu pašvaldības dzīvokļu inventarizācija līdz 2024. gada beigām - Veikta īres maksas pārskatīšana sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību līdz 2024. gada beigām - Nodota ekspluatācijā un 100% izīrēta viena 16 dzīvokļu dzīvojamā ēka līdz 2026. gada 31. augustam	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes, ar ALTUM un Alūksnes novada pašvaldības līdzfinansējumu

6.1.6 Samazināt to pārvaldībā esošo īpašumu skaitu, kur dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldības tiesības	Dzīvokļu īpašnieku informēšana un izglītošana par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, iekļaujot šo jautājumu jebkuras pārvaldīšanas tiesību nepārņēmušas mājas iedzīvotāju kopsapulces darba kārtībā	Vismaz 2 jaunas dzīvojamās mājas katru gadu, kas pārņēmušas pārvaldīšanas tiesības	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes
---	--	--	----------------------	-------------------------------

6.2 KAPITĀLSABIEDRĪBAS FINANŠU MĒRĶI KĀ ARĪ TĀS DARBĪBAS EFEKTIVITĀTI RAKSTUROJOŠIE REZULTATĪVIE RĀDĪTĀJI

6.2.1 PROGNOZE PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINAM

	Fakts			Prognoze					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Neto apgrozījums	730 319	743 772	694 306	730 500	729 021	780 053	834 657	940 407	1 003 869
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	-571 255	-622 414	-533 868	-583 000	-571 239	-611 225	-654 011	-737 062	-786 075
Bruto peļņa vai zaudējumi	159 064	121 358	160 438	147 500	157 783	168 828	180 645	203 345	217 794
Administrācijas izmaksas	-181 190	-191 035	-169 899	-182 500	-183 491	-198 170	-214 024	-233 275	-251 810
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	63 770	60 695	63 714	60 600	54 152	53 115	48 006	54 000	60 000
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-4 563	-2 372	-1 472	-2 000	-2 000	-2 100	-2 200	-2 300	-2 500
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	3	5	2	5	5	5	5	10	15
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	-19 993	-17 933	-16 380	-13 305	-11 370	-16 316	-28 247	-33 338	-31 149
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	17 091	-29 282	36 403	10 300	15 079	5 362	-15 814	-11 558	-7 650
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	0	0	0	0	0	0	0	-3 487	0
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas	17 091	-29 282	36 403	10 300	15 079	5 362	-15 814	-15 045	-7 650
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	17 091	-29 282	36 403	10 300	15 079	5 362	-15 814	-15 045	-7 650

6.2.2 PROGNOZE BILANCEI

AKTĪVS	Fakts			Prognoze					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Ilgtermiņa ieguldījumi</i>									
Nemateriālie ieguldījumi	0	0	0	0	500	346	193	39	0
Pamatlīdzekļi									
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	74 450	70 285	66 120	61 446	58 000	54 339	50 677	1 803 646	1 764 134
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	13 007	25 556	10 652	4 160	15 830	8 993	3 949	4 105	5 261
Pamatlīdzekļu izveide	-	-	-	-	-	896 240	1 792 480	-	-
Pamatlīdzekļi kopā	87 457	95 841	76 772	65 606	73 830	959 572	1 847 106	1 807 751	1 769 395
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi									
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	979 082	937 395	952 922	759 624	936 901	793 853	653 182	537 134	436 099
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā	979 082	937 395	952 922	759 624	936 901	793 853	653 182	537 134	436 099
<i>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</i>	1 066 539	1 033 236	1 029 694	825 230	1 011 231	1 753 771	2 500 481	2 344 924	2 205 494
<i>Apgrozāmie līdzekļi</i>									
Krājumi									
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	22 946	22 935	19 609	14 800	22 500	22 500	22 500	21 500	21 000
Krājumi kopā	22 946	22 935	19 609	14 800	22 500	22 500	22 500	21 500	21 000
Debitori									
Pircēju un pasūtītāju parādi	339 249	315 969	298 392	300 000	307 411	312 023	316 703	321 454	326 276
Citi debitori	206 100	132 077	134 705	125 000	487 402	143 047	140 671	129 622	101 035
Nākamo periodu izmaksas	7 058	9 836	6 853	6 700	9 600	10 800	11 300	12 000	12 500
Debitori kopā	552 407	457 882	439 950	431 700	804 413	465 870	468 674	463 076	439 811
Nauda	17 119	74 609	285 618	186 500	315 000	313 185	292 737	310 174	304 843

<i>Apgrozāmie līdzekļi kopā</i>	592 472	555 426	745 177	633 000	1 141 913	801 555	783 911	794 750	765 654
AKTĪVS KOPĀ	1 659 011	1 588 662	1 774 871	1 458 230	2 153 144	2 555 326	3 284 392	3 139 674	2 971 148

PASĪVS	Fakts			Prognose					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Pašu kapitāls</i>									
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	138 759	138 759	138 759	138 759	138 759	457 932	777 105	777 105	777 105
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesēgtie zaudējumi	-236 153	-219 062	-248 344	-240 944	-230 644	-215 565	-210 203	-226 018	-241 063
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	17 091	-29 282	36 403	10 300	15 079	5 362	-15 814	-15 045	-7 650
<i>Pašu kapitāls kopā</i>	-80 303	-109 585	-73 182	-91 885	-76 806	247 729	551 087	536 042	528 392
<i>Kreditore</i>									
<i>Ilgtermiņa kreditori</i>									
Aizņēmumi no kredītiestādēm	748 840	382 585	322 033	261 483	202 465	142 907	86 326	40 175	6 877
Citi aizņēmumi	0	381 321	408 058	394 280	665 004	1 187 961	1 709 177	1 629 675	1 548 316
Nākamo periodu ieņēmumi	323 509	274 357	225 205	176 052	128 937	87 931	48 123	14 930	1 739
<i>Ilgtermiņa kreditori kopā</i>	1 072 349	1 038 263	955 296	831 815	996 406	1 418 799	1 843 626	1 684 780	1 556 932
<i>Īstermiņa kreditori</i>									
Aizņēmumi no kredītiestādēm	78 651	59 558	60 550	60 000	59 320	59 558	56 581	46 151	33 298
Citi aizņēmumi	3 970	32 438	31 133	29 650	52 422	54 111	55 854	79 503	81 358
No pircējiem saņemtie avansi	170 501	228 582	407 636	305 000	446 950	433 950	423 453	433 596	425 077
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	218 197	224 458	206 308	210 000	226 000	226 300	234 500	236 500	239 000
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 884	21 946	19 025	22 000	22 999	25 299	27 829	34 099	33 673
Pārējie kreditori	12 368	13 120	9 840	12 500	11 906	13 096	14 406	15 847	17 432
Nākamo periodu ieņēmumi	131 023	49 153	128 898	49 150	379 763	41 006	39 807	33 193	13 191

Uzkrātās saistības	28 371	30 729	29 367	30 000	34 184	35 478	37 249	39 963	42 795
Īstermiņa kreditori kopā	666 965	659 984	892 757	718 300	1 233 544	888 798	889 679	918 852	885 824
Kreditori kopā	1 739 314	1 698 247	1 848 053	1 550 115	2 229 950	2 307 597	2 733 305	2 603 632	2 442 756
PASĪVS KOPĀ	1 659 011	1 588 662	1 774 871	1 458 230	2 153 144	2 555 326	3 284 392	3 139 674	2 971 148

6.2.3 FINANŠU RĀDĪTĀJI UN TO PROGNOZE

Rādītāji	Fakts			Prognoze					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Neto apgrozījums, EUR	730 319	743 772	694 306	730 500	729 021	780 053	834 657	940 407	1 003 869
Peļņa vai zaudējumi, EUR	17 091	-29 282	36 403	10 300	15 079	5 362	-15 814	-15 045	-7 650
Peļņa vai zaudējumi pirms procentiem, nodokļiem un amortizācijas (EBITDA), EUR	55 719	3 576	60 040	29 692	37 143	32 331	21 292	65 290	66 855
Pašu kapitāls, EUR	-80 303	-109 585	-73 182	-91 885	-76 806	247 728	551 087	536 042	528 392
Pašu kapitāla atdeve (ROE) (neto peļņa / pašu kapitāls)	-21.28%	26.72%	-49.74%	-11.21%	-19.63%	2.16%	-2.87%	-2.81%	-1.45%
Pašu kapitāla īpatsvars (pašu kapitāls / bilances vērtība)	-4.84%	-6.90%	-4.12%	-6.30%	-3.57%	9.69%	16.78%	17.07%	17.78%
Aktīvu atdeve (ROA) (neto peļņa / aktīvi)	1.03%	-1.84%	2.05%	0.71%	0.70%	0.21%	-0.48%	-0.48%	-0.26%
Kopējais likviditātes rādītājs (apgrozāmie līdzekļi / īstermiņa saistības)	0.89	0.84	0.83	0.88	0.93	0.90	0.88	0.86	0.86
Rentabilitāte (neto peļņa / apgrozījums)	2.34%	-3.94%	5.24%	1.41%	2.07%	0.69%	-1.89%	-1.60%	-0.76%
EBITDA rentabilitāte (EBITDA peļņa / apgrozījums)	7.63%	0.48%	8.65%	4.06%	5.09%	4.14%	2.55%	6.94%	6.66%

Saistību attiecība pret pašu kapitālu	-21.66	-15.50	-25.25	-16.87	-29.03	9.32	4.96	4.86	4.62
Saistību īpatsvars bilanciē	1.05	1.07	1.04	1.06	1.04	0.90	0.83	0.83	0.82
Dividendes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

* SIA “Alūksnes nami” katra pārskata gada plānoto peļņu iesaka novirzīt iepriekšējo gadu zaudējumu segšanai

7. RISKU ANALĪZE

SIA “ALŪKSNES NAMI” galvenie apzinātie riski un uzdevumi to novēršanai vai mazināšanai.

<i>Risku veids</i>	<i>Ietekme</i>	<i>Varbūtība</i>	<i>Riska ietekme uz uzņēmuma darbību</i>	<i>Uzdevumi risku novēršanai/samazināšanai</i>
Ražošanas izmaksu pieaugums	Pieaugums izejmateriālu, darbaspēka, degvielas un citu ražošanas un pakalpojumu sniegšanas cenās atstās iespaidu uz sniegto pakalpojumu izmaksām kā rezultātā var pieaugt debitoru parādi	Augsta	Augsta	Tiešā veidā SIA “ALŪKSNES NAMI” šos riskus ietekmēt nevar, taču, piemēram, sekojot līdzi aktuālākajām prognozēm un tendencēm izejmateriālu tirgū, var veidot attiecīgu pozīciju krājumus, iepērkot tos lielākā apjomā par tajā brīdī zemāku cenu nekā prognozētu nākotnē, tādā veidā kaut nedaudz samazinot izmaksas atsevišķu sniedzamo pakalpojumu pozīcijās
Kredītiestāžu izsniegto aizdevumu procentu likmju kāpums	Tiešā veidā ietekmē (samazina) iedzīvotāju spēju norēķināties savlaicīgi un pilnā apjomā par izsniegtajiem kredītiem energoefektivitātes un citu projektu īstenošanai. Rezultātā var pieaugt debitoru parādi	Vidēja	Augsta	SIA “ALŪKSNES NAMI” šos riskus ietekmēt nevar.
Kvalificēta darbaspēka trūkums	Vistiešākajā veidā ietekmēs uzņēmuma sniegto pakalpojumu kvalitāti, darbības operativitāti, pastarpināti arī reputāciju	Vidēja	Augsta	Riska mazināšanai nepieciešams pastāvīgi motivēt esošos darbiniekus, nepieļaujot to aiziešanu un nodrošinot tiem atbilstošus darba apstākļus, konkurētspējīgu atalgojumu, kvalifikācijas celšanas vai zināšanu pilnveidošanas apmācības, finansiālo iespēju robežās uzturot arī bonusu sistēmu (piemēram, veselības apdrošināšana). Nepieciešamības

				gadījumā kvalificētus darbiniekus var meklēt un piesaistīt arī no citu tuvāko novadu teritorijām
Iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās globālo procesu rezultātā	Samazinoties iedzīvotāju maksātspējai kopumā, tiem kļūs sarežģītāk norēķināties savlaicīgi un pilnā apmērā arī par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem un komunālajiem pakalpojumiem (apkure, elektrība). Rezultātā – tieša ietekme uz debitoru parādu pieaugumu	Vidēja	Vidēja	Tiešā veidā uzņēmums šo risku ietekmēt nevar, taču, skaidrojoši un preventīvi komunicējot ar saviem klientiem, var norādīt uz sagaidāmo nepieciešamību veidot uzkrājums vai avansā norēķināties par sniegtajiem pakalpojumiem (piemēram apkuri)
Klientu skaita samazināšanās	Daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem ir iespējas atteikties no SIA "ALŪKSNES NAMI" pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem, izveidojot biedrības vai pārņemot pārvaldīšanas tiesības un izvēloties citu pakalpojumu sniedzēju. Rezultātā samazinās uzņēmuma apgrozījums	Zema	Vidēja	Lai mazinātu šo risku, uzņēmumam jā saglabā pastāvīgi augsta sniegto pakalpojumu kvalitāte un komunikācija ar klientiem
Epidemioloģiskie riski	Dažādu valsts mēroga pandēmiju vai epidēmiju ieviesto ierobežojumu rezultātā var ciest uzņēmuma ikdienas darbība, tikt ierobežota pakalpojumu sniegšana,	Vidēja	Augsta	Tiešā veidā uzņēmums šo risku ietekmēt nevar.

	pasliktināties finansiālie rādītāji (apgrozījums, peļņa)			
Izmaiņas nodokļu politikā valstiskā līmenī	Tiešā veidā ietekmē uzņēmuma finanšu rādītājus un sniegto pakalpojumu izmaksas (piemēram, minimālās algas pieaugums, zemes vai nekustamā īpašuma nodoklis). Rezultātā var pieaugt debitoru parādi	Vidēja	Vidēja	Tiešā veidā šo risku ietekmēt nevar. Lielāko riska ietekmes slogu izjutīs iedzīvotāji kā gala pakalpojuma saņēmēji.

SIA “ALŪKSNES NAMI” valdes loceklis _____/Raivis BISENIEKS/

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

Alūksnē

2023. gada februārī