

AIZKRAUKLES NOVADA
SABIEDRĪBAS AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU “LAUMA A”

**VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS
STRATĒGIJA
2025.-2027.GADAM**

AIZKRAUKLE
2025

SATURS

IEVADS	3
1. Vispārīga informācija par Sabiedrību	4
2. Informācija par biznesa modeli, tai skaitā Sabiedrības produktiem un pakalpojumiem	8
3. SIA LAUMA A organizatoriskā struktūrshēma	11
4. Sabiedrības stipro un vājo pušu analīze	12
5. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts	13
6. Kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi un attīstības svarīgākie uzdevumi 2024.- 2026.gadam	14
7. Nefinanšu mērķi	20
SIA Lauma A nefinanšu mērķi:	20
8. Sabiedrības finanšu mērķi, kā arī darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji	21
8.1. Ieņēmumu struktūra	21
8.2. Izdevumu struktūra	23

IEVADS

SIA LAUMA A vidēja termiņa darbības stratēģija (turpmāk – *stratēģija*) ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti uzņēmuma stratēģiskie mērķi (finanšu un nefinanšu mērķi, veikta kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu, iespēju un draudu, risku analīze), kā arī definētas rīcības un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2024. - 2026.gadā. Šis dokuments nosaka SIA LAUMA A turpmākās attīstības virzienus, sadarbības principus un iespējas ar Aizkraukles novada pašvaldību, pilsētas iedzīvotājiem un citiem partneriem, risinot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un uzturēšanas jautājumus, kā arī kapitālsabiedrības efektīvas pārvaldības jautājumus kopā ar iesaistītajām pusēm. Stratēģija ir pamats SIA LAUMA A 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.



1.att. Aizkraukles pilsētas airofoto

SIA LAUMA A stratēģijas izstrādē tiek ievērots kapitālsabiedrības pamata uzdevums – nodrošināt kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas ietver plašu un pārskatāmu informācijas sniegšanu, efektīvu darba organizāciju un sabiedrības attīstību.

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

Kapitālsabiedrības firma (nosaukums): SIA LAUMA A

Tiesiskā forma: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Juridiskā adrese: Jaunceltnes iela 13D, Aizkraukle, Aizkraukles novads, LV-5101

Reģistrācijas numurs: 48703000781

Pievienotās vērtības reģistrācijas numurs: LV48703000781

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.03.1992.

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 27.11.2002

Aizkraukles novada sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Lauma A” Komercreģistrā reģistrēta 1991.gada 18.martā ar nosaukumu Aizkraukles pilsētas pašvaldības sadzīves un komunālo pakalpojumu uzņēmums „LAUMA”. 2002.gada 27.novembrī sabiedrība pārreģistrēta Komercreģistrā ar nosaukumu Aizkraukles novada sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Lauma A” (turpmāk tekstā Sabiedrība).

1.1. Pamatkapitāls

Sabiedrības pamatkapitāla lielums uz 28.11.2014. ir EUR 209 993,00 (divi simti deviņi tūkstoši deviņi simti deviņdesmit trīs eiro un 00 centi), ko veido 209993 (divi simti deviņi tūkstoši deviņi simti deviņdesmit trīs) daļas. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir EUR 1.00 (Viens eiro un 00 centi). Sabiedrības 100 % kapitāla daļu turētājs ir Aizkraukle novada pašvaldība.

1.2. Dalībnieki

Sabiedrības dalībnieks ir Aizkraukles novada pašvaldība.

1.3. Vadības modelis

Sabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir Dalībnieku sapulce, kuras funkcijas pilda kapitāla daļu turētāja pārstāvis – pašvaldības izpilddirektors. Sabiedrības izpildinstitūcija ir valde. Valdes sastāvā ir viens valdes loceklis. Valdi ieceļ Dalībnieku sapulce. Valde vada un pārstāv sabiedrību.

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 sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu

pilnvarotai personai. Lai nodrošinātu iepriekš minētā normatīvā akta izpildi, Aizkraukles novada pašvaldība 2021.gada 28.decembrī noslēgusi Līgumu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ar Sabiedrību. Saskaņā ar šiem līgumiem Sabiedrība veic dzīvokļu īpašnieku nepārņemto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Aizkraukles pilsētā un pagastā.

1.5. Darbības veids

Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata. *Sabiedrība* realizē savu darbu un pakalpojumus pēc tarifiem un par cenām, kuras nosaka pati *Sabiedrība*, dzīvokļu īpašnieki un kuras noteiktas Latvijas valsts likumdošanas aktos. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā.

Ministru kabineta noteikumi Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks:

- sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – tāme) kalendāra gadam ;
- aprēķina dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam (turpmāk – dzīvokļa īpašnieks) maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (turpmāk – pārvaldīšanas maksājumi);
- paziņo dzīvokļu īpašniekiem pārvaldīšanas maksājumu apmēru kalendāra gadam;
- informē dzīvokļu īpašniekus par tāmē paredzētajām izmaksām;
- sagatavo dzīvokļu īpašniekiem pārskatu par pārvaldīšanas maksājumu izlietošanu kārtējā gadā.

Sabiedrības darbības mērķis ir nodrošināt iedzīvotājus ar kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu un pretimnākošu apkalpošanu.

Dzīvojamā fonda uzturēšana un apsaimniekošana savā būtībā ir dzīvojamo māju tehnisku pasākumu savstarpēji saistīts komplekss, kas pasargā mājas, to elementus un inženierietaisies no priekšlaicīgas nolietošanās, kā arī nodrošina to izmantošanu paredzētiem mērķiem visu kalpošanas laiku.

Lai nodrošinātu dzīvojamo māju kvalitatīvu apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, *Sabiedrība* savā darbībā ievēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, kurš balstīts uz šādiem principiem:

- pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība;
- optimālu pārvaldīšanas metožu izvēle;

- dzīvojamās mājas apkārtējās vides kvalitātes saglabāšana un uzlabošana;
- indivīda drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamība;
- sniegto pakalpojumu saturs un kvalitāte nodrošina pārvaldāmās dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšana visā tās ekspluatācijas laikā.

Sabiedrības misija ir:

- nodrošināt iedzīvotājus ar kvalitatīvu nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un pretimnākošu apkalpošanu;
- apmierināt iedzīvotāju vajadzības, profesionāli un kvalitatīvi apsaimniekojot dzīvojamās mājas un rūpējoties par teritoriālās vides sakārtošanu;
- apsaimniekojot dzīvojamās mājas, pilnveidot sadarbības formas ar dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašniekiem.

Galvenais *Sabiedrības* ieņēmumu avots ir maksa par pārvaldīšanu Aizkraukles novada pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem un dzīvojamām telpām un privatizēto dzīvokļu un nedzīvojamo telpu pārvaldīšanas maksa. Tās īpatsvars no visiem *Sabiedrības* ieņēmumiem ir vidēji 58%. Pārējā ieņēmumu daļa, kas veido 42%, ir komunālie maksājumi (starpniecības) maksājumi par saņemtajiem pakalpojumiem, kā arī ieņēmumi no darbības, ko *Sabiedrība* pilda saskaņā ar saimnieciskajiem līgumiem un *Sabiedrības* sniegtajiem maksas pakalpojumiem.

Sabiedrība savā pastāvēšanas laikā bez ilgtermiņa investīcijām pārbūvēja gan darbnīcas par modernām biroja telpām, gan uzcēla modernu autogarāžu.

Sabiedrība savā darbībā izmanto specializēto programmu namu apsaimniekošanas segmentam - WinNAMS, kas ekonomē laiku un resursus, dod iespēju atlasīt un analizēt *Sabiedrības* rīcībā esošo informāciju par katru daudzdzīvokļu māju gan klientiem, gan pašu vajadzībām.

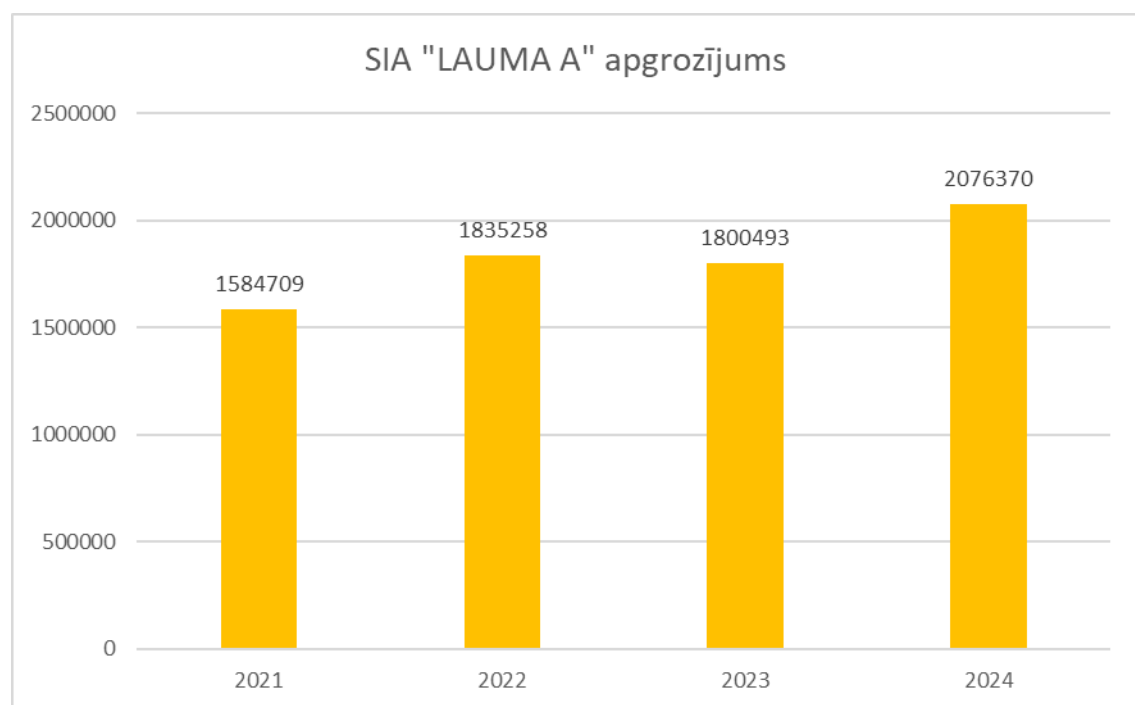
1.6. Veiktās iemaksas valsts vai pašvaldības budžetā

	2022.g.	2023.g.	2024.g.	Kopā
Pievienotās vērtības nodoklis	156838	209222	393984	760044
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	78624	86672	92641	257937
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	205537	226006	223254	654797
Riska nodeva	294	275	250	819

Nekustamā īpašuma nodoklis	4392	3546	3463	11401
Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis	0	0	363	363
Transportlīdzekļu ekspluatācijas nodoklis	1349	1457	1454	4260
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	0	0	245	245
Dabas resursu nodoklis	0	0	0	0
Kopā	447034	527178	715654	1689866

2.att. SIA Lauma A samaksātie nodokļi laika periodā no 2022.līdz 2024.gadam.

1.7. Neto apgrozījums (EUR)



3.att. SIA Lauma A neto apgrozījums laika periodā no 2021.līdz 2024.gadam.

Kā redzams 1.attēlā Kapitālsabiedrība neto apgrozījums pēdējo četru gadu laikā pieaudzis par vidēji 250 tūkst. EUR, kas procentuāli tuvojās 15 % robežai. Straujākais neto apgrozījuma kāpums ir 2022.gadā. Tas saistīts ar Krievija iebrukumu Ukrainā un no tā izrietošās inflācijas.

Sabiedrībā strādā vidēji 63 strādājošie. SIA "Lauma A" ir vidēja lieluma uzņēmums.

2. Informācija par biznesa modeli, tai skaitā Sabiedrības produktiem un pakalpojumiem

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

Savā darbībā sabiedrība nodrošina: plānoto pakalpojumu (*sanitārā kopšana, apkope un labiekārtošana*) nepārtrauktību un kvalitāti; veic darbības, lai ieviestu jaunas un progresīvas darba metodes; veido un uztur sociāli atbildīga un ilgtspējīga uzņēmuma reputāciju; uztur augstu darba drošības līmeni.

Sabiedrība apsaimnieko dzīvojamās mājas Aizkraukles pilsētā un pagastā, kopējā dzīvojamo māju apsaimniekošanas platība ir 164 278 m², tajā skaitā, Aizkraukles pagastā - 2 749.1 m². Sabiedrības apsaimniekošanā ir aptuveni 90% no Aizkraukles pilsētā un pagastā esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām.

2023. gadā Sabiedrībai bija šādi darbības virzieni:

- dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana, veido 69% (no neto apgrozījuma 1 800 493 EUR)
- starpniecība komunālo maksājumu iekasēšanā no iedzīvotājiem – 24.1 %,
- ieņēmumi no blakus darbības – 6.3 %,
- nedzīvojamā fonda apsaimniekošana – 0.5 %.

Saskaņā ar noslēgtajiem Līgumiem par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu SIA LAUMA A galvenās darbības funkcijas ir sekojošas:

1. Līgumu slēgšana ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizēto dzīvokļu īpašniekiem par dzīvojamo māju kopīpašuma, mājai piesaistīto zemes gabalu un apsaimniekošanu, pamatojoties uz īpašuma tiesību apliecinājošiem dokumentiem.
2. Līgumu slēgšana ar sabiedrisko 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 sabiedriskie (komunālie) pakalpojumi).
3. Ikgadējā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un to būvkonstrukciju un komunikāciju apsekošana un dzīvokļu īpašnieku, īrnieku un neapdzīvojamo telpu nomnieku informēšana par dzīvojamo māju tehnisko stāvokli un nepieciešamajiem remontdarbiem un iepazīstināšana ar īstermiņa un ilgtermiņa plāniem to veikšanai.
4. Nepieciešamo apkopes un remontdarbu veikšana dzīvojamo māju būvkonstrukciju un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanai un mājām piesaistīto zemes gabalu uzturēšana apstiprināto ieņēmumu un izdevumu apjomu (tāmju) ietvaros.
5. Īrnieku, nomnieku un dzīvokļu īpašnieku iemaksāto naudas līdzekļu pārvaldīšana, nodalot ieņēmumu un izdevumu uzskaiti atsevišķi katrai mājai un regulāri sniedzot atskaites par līdzekļu izlietošanu.
6. Īres un apsaimniekošanas maksas iekasēšana saskaņā ar atbilstoši apstiprinātiem tarifiem un savlaicīga norēķināšanās ar pakalpojumu sniedzējiem un citiem kreditoriem.

Papildus jau iepriekš minētajām funkcijām kapitālsabiedrība:

1. Nodrošina klientu apkalpošanu, organizē ērtus pieņemšanas laikus pie speciālistiem, kā

arī bojājumu, avāriju, remontdarbu u.c. veida pieteikumu un iesniegumu (rakstveida, mutiski, telefoniski) reģistrāciju.

2. Nodrošina ātru un efektīvu iesniegumu izskatīšanu un problēmu risināšanas mehānismu, kā arī sniedz klientiem nepieciešamās izziņas un cita veida informāciju.
3. Nodrošina avārijas dispečeru dienesta darbību 24 stundas diennaktī. Avārijas gadījumā savas kompetences ietvaros sniedz ar tās novēršanu saistītos darbus personām, kuru īpašumā vai valdījumā esošie dzīvokļu īpašumi atrodas kapitālsabiedrības apsaimniekošanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.

SIA LAUMA A darbojas saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.pantā noteiktajiem mērķiem, t.i.:

1. Nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
2. Veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā.
3. Nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību.
4. Saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vērtības.
5. Dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus.
6. Pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti.

Sabiedrība veicot dzīvojamo māju pārvaldīšanu nodrošina Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās pārvaldīšanas darbības.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver:

1. Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, proti:
 - 1.1. Dzīvojamās mājas uzturēšana (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.
 - 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;
 - 1.3. dzīvojamās mājas lietas vešana (izveido, kārtu, aktualizē un glabā), datu ievade Būvniecības informācijas sistēmā;
 - 1.4. līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku;

- 1.5. informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.
2. Citas pārvaldīšanas darbības, tās ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksāspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

Kapitālsabiedrība pēc klientu pieprasījuma un noslēgto līgumu ietvaros sniedz arī dažādus maksas pakalpojumus:

1. Ūdensapgādes sistēmu izbūve un rekonstrukcija.
2. Kanalizācijas sistēmu izbūve un rekonstrukcija.
3. Sanitārtehnisko ierīču uzstādīšana un remonts.
4. Specializētā autotransporta noma un pakalpojumi.
5. Dažādi pakalpojumi saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.

Maksas pakalpojumu sniegšanas apjoms pēdējo gadu laikā ir samazinājies. Maksas pakalpojumu veikšana nodrošina uzņēmumā strādājošo nepārtrauktu darba procesu, kā arī papildus naudas plūsmu, kas uzlabo uzņēmuma finanšu stabilitāti.

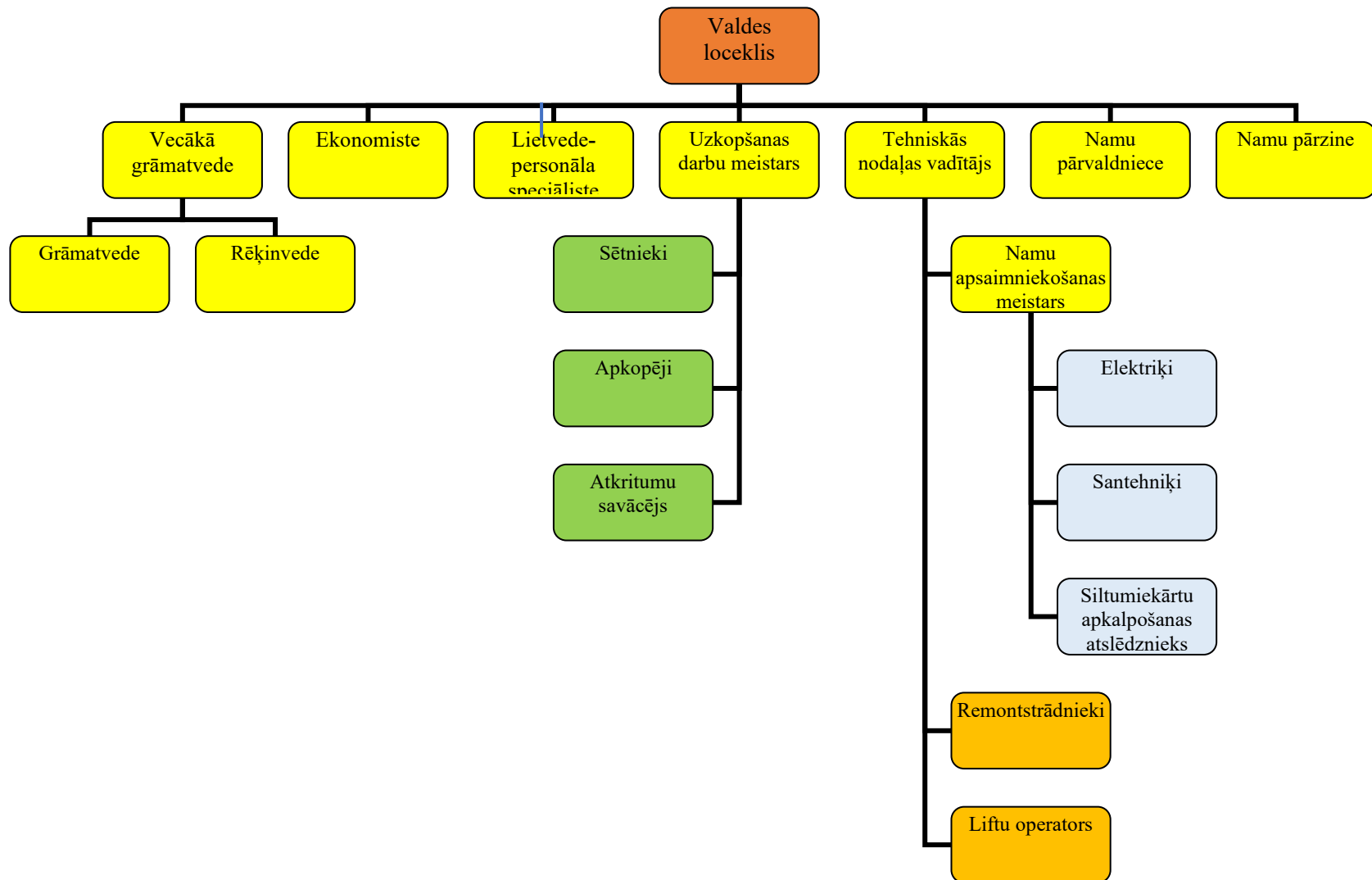
SIA LAUMA A veic pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķinu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumiem Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi”. Atbilstoši noteikumiem, tiek izveidota tāme nākošā gada pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšanai. Tāmes katru gadu līdz 15.oktobrim tiek izsūtītas dzīvokļu īpašniekiem apstiprināšanai.

Tāmes Ieņēmumu daļa tiek sadalīta divos blokos, pirmajā tiek atspoguļoti maksājumi par pārvaldīšanas pakalpojumu: otrajā - Maksājumi par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu. Otrais bloks tiek veidots saskaņā ar Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu, kuru sastāda izrietoši dzīvojamās mājas apsekošanas aktam.

Izdevumu daļa tiek sastādīta atbilstoši katras dzīvojamās mājas specifikai un saskaņā ar pakalpojumiem kādus māja izvēlas. Tā kā pamatā ir dzīvojamās mājas, kuras tiek apsaimniekotas pašvaldības pilnvarojuma līguma ietvaros, tad šīs mājas ir tiesīgas atteikties tikai no sanitārās apkopes, pārējās obligātās pārvaldīšanas darbības ir obligātas. Sanitārajā apkopē ietilpst dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala sanitārā kopšana un labiekārtošana un koplietošanas telpu uzkopšana. Lielu izmaksu īpatsvaru sastāda izmaksas dzīvojamās mājas tehniskai apkopei un remontiem (*ūdensvada un kanalizācijas sistēma, siltumapgādes sistēmas, elektroapgādes sistēma, māju konstruktīvie elementi, tehniskā palīdzības dienesta nepārtrauktas darbības uzturēšana un nodrošināšana*). Pārējās izmaksu sadaļas saistītas ar ēku vizuālo apsekošanu, mājas lietas vešanu, plānošanu, uzskaiti, līgumu slēgšanu un citām izmaksām, kas saistītas ar ēku apsaimniekošanu.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa kapitālsabiedrības klientiem tiek noteikta katrai mājai individuāli, ņemot vērā katras mājas faktisko stāvokli un izmantojamo pakalpojumu klāstu.

3. SIA LAUMA A organizatoriskā struktūrshēma



4. Sabiedrības stipro un vājo pušu analīze

IEKŠĒJIE FAKTORI	
Stiprās puses (S)	Vājās puses (V)
• Daudzfunkcionāls un konkurētspējīgs uzņēmums. • Vairāk nekā 30 gadu pieredze daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanā. • Sabiedrība ieņem vadošās pozīcijas Aizkraukles novada daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas tirgū. Tā tirgus daļa pašlaik ir 90%. • Tiek veidots apsaimniekojamo ēku finanšu uzkrājums daudzdzīvokļu mājā nepieciešamo remontdarbu veikšanai. • Sakārtoti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju individuālie siltummezgli. • Augstas ražošanas bāzes tehniskās iespējas. • Konkurētspējīgas sniegto pakalpojumu cenas. • Laipna un atsaucīga attieksme pret klientiem. • Darba prakšu nodrošināšana. • Sabiedrības informēšanas pasākumu paaugstināšana (t.sk., kapitālsabiedrības mājas lapas papildināšana un informācijas izplatīšana iedzīvotājiem par pakalpojumu pieejamību un izmaksu veidošanos). • Darbs ar sabiedrību un atzīstama reputācija.	• Inženierkomunikāciju fiziskais nolietojums lielā daļā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. • Apsaimniekoto māju ārējais fiziskais nolietojums, kas nav energoefektīvs un rada nepievilcīgu pilsētas tēlu. • Kvalificētu darbinieku trūkums. Esošā atalgojuma līmenis traucē piesaistīt kvalificētus speciālistus. • Ģeogrāfiskais izvietojums apkalpojamā teritorijā. • Mājas uzkrāto līdzekļu nepietiekamība, lai veiktu nepieciešamos remontdarbus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājā. • Veicot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju remont programmu īstenošanu, pieaugs sabiedrības saistību apjoms. • Māju atšķirīgā finanšu situācija un māju tehniskais stāvoklis.

ARĒJIE FAKTORI	
Iespējas (I)	Draudi (D)
• Jaunu moderno tehnoloģiju ieviešana • kapitālsabiedrībā, inovatīvu materiālu un moderno pielietojamo tehnoloģiju izmantošana pakalpojumu sniegšanā. • Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācija. • Dažādu remonta izdevumu programmu piesaiste dzīvojamā fonda saglabāšanā. • Eiropas Savienības finansējuma piesaiste daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanā. • Veicot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanu, iespēja dibināt uz sadarbību orientētas dzīvokļu īpašnieku biedrības. • Palielināt apsaimniekošanā esošo māju skaitu.	• Mainīga valsts nodokļu politika, likumdošanas • neparedzēta ietekme. • Jaunu apsaimniekotāju parādīšanās kapitālsabiedrības darbības jomā, kas samazinātu apsaimniekošanā esošo lielo daudzdzīvokļu māju skaitu. • Kvalificētu speciālistu skaita turpmāka samazināšanās kapitālsabiedrībā un pilsētā kopumā, sakarā ar nepietiekamu darba samaksu (speciālistu trūkums). • Pakalpojuma saņēmēju maksātspējas samazināšanās un kopējās sociāli ekonomiskās situācijas pasliktināšanās. • Nepieciešamo resursu, tehnisko līdzekļu un materiālu cenu paaugstināšanās (piemēram, cenu kāpums energoresursiem, kas negatīvi ietekmēs tarifus). • Pasīvi dzīvokļu īpašnieki, kā rezultātā zema iniciatīva īstenot energoefektivitātes projektus. • Iedzīvotāju zems zināšanu līmenis par dzīvokļa īpašnieka pienākumiem un tiesībām, sava īpašuma apsaimniekošanu. • Tīša, apzināta (vai neapzināta) mantas bojāšana no iedzīvotāju puses.

5. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts

SIA LAUMA A pārvaldīšanā un apsaimniekošanā uz 2024.gada 1.janvāri atrodas 66 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 1640278 m². Pakalpojumi tiek sniegti gan Aizkraukles novada pašvaldības pārvaldīšanā esošajām mājām, gan valdījumā pārņemtām daudzdzīvokļu mājām, kuras no pašvaldības ir pārņēmušas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. 2024.gadā Sabiedrības darbības teritorija tika paplašināta ārpus Aizkraukles pilsētas robežām, pašreiz tā ietver Aizkraukles, Jaunjelgavas, Bebru pagastu teritoriālās vienības. Septiņas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atrodas ārpus Aizkraukles pilsētas teritorijas.

Aizkraukles pilsētā ir 67 daudzdzīvokļu mājas. Lielākais namu apsaimniekošanas uzņēmums Aizkraukles pilsētā ir SIA LAUMA A, kas ir Aizkraukles novada pašvaldības kapitālsabiedrība. Jau vairāk kā 30 gadus kapitālsabiedrības apsaimniekošanā ir ne mazāk kā 90 % pilsētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.

Aizkraukles novadā pastāv arī citi namu apsaimniekotāji ar salīdzinoši nelielu apsaimniekājamo māju skaitu, piemēram:

- SIA Skrīveru saimnieks – apsaimnieko ~ daudzdzīvokļu 27 dzīvojamās mājas.
- SIA Koknese komunālie pakalpojumi - apsaimnieko ~ daudzdzīvokļu 45 dzīvojamās mājas.
- SIA Pļaviņu komunālie pakalpojumi - apsaimnieko ~ daudzdzīvokļu 63 dzīvojamās mājas.

6. Kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi un attīstības svarīgākie uzdevumi 2024.-2026.gadam

6.1. *MISIJA*

Nodrošināt kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, sekmējot energoefektivitātes pasākumu attīstību Aizkraukles pilsētā. Veicināt dzīvokļu īpašnieku iesaisti lēmumu pieņemšanā par kopīpašuma uzturēšanu un finansējuma nodrošināšanu.

6.2. *VĪZIJA*

SIA "Lauma A" ir uzticams un atpazīstams dzīvojamo māju apsaimniekotājs Aizkraukles novadā. Sabiedrība turpina sekmīgi pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo fondu.

Kapitālsabiedrība nodrošina dzīvojamo māju apsaimniekošanas pakalpojumus kvalitatīvi, pamatojoties uz personāla profesionalitāti, pieredzi, efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu dzīvojamo māju remontam un uzlabošanai, atbilstoši dzīvokļu kopības lēmumiem un maksātspējai, piemērojot progresīvas pārvaldības un darbu izpildes metodes.

Apsaimniekošanas maksas noteikšana tiek balstīta uz apkopoto informāciju konkrētā īpašuma pārvaldīšanā, ko ir iespējams detalizēti atspoguļot un pierādīt pakalpojuma ņēmējam. Jaunā īpašumu pārvaldīšanas cenu noteikšanas metodika ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamo namu iedzīvotājiem izprast apsaimniekošanas maksā ietilpstošos pakalpojumus un to izmaksu pamatotību.

6.3. *SABIEDRĪBAS VĒRTĪBAS*

Savā darbībā kapitālsabiedrība izceļ šādas pamatvērtības:

1. **Profesionalitāte** – kapitālsabiedrības darbiniekiem ir 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 solītajā termiņā un apjomā, iniciatīva, radoša un proaktīva 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.

6.4. *GALVENIE STRATĒĢISKIE MĒRĶI*

SIA LAUMA A šādus **vispārējos stratēģiskos mērķus**:

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitatīva apsaimniekošana un pārvaldīšana.
2. Energoefektīvu pasākumu ieviešana.
3. Sabiedrībā esošo procesu digitalizēšana.

6.5 SIA LAUMA A UZDEVUMI STRATĒGISKO MĒRĶU SASNIEGŠANĀ

Uzdevumi	Sasniedzamais rezultāts	Rezultatīvais rādītājs	Izpildes termiņš	Nepieciešamie resursi, <i>euro</i>
1. Pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitatīva apsaimniekošana un pārvaldīšana.				
1.1. Nodrošināt dzīvojamo māju tehniskās apkopes.	Dzīvojamās mājas ir uzturētas labā stāvoklī. Savlaicīgi tiek konstatēti un novērsti bojājumi. Inženierkomunikāciju tehniskie parametri un tehnisko iekārtu režīms atbilst noteiktām normām.	Atbilstoši 28.09.2010. MK noteikumiem Nr.907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” darbi tiek izpildīti noteiktā termiņā.	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
1.2. Veikt dzīvojamo māju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.	Darbi izpildīti savlaicīgi un kvalitatīvi. Finanšu līdzekļi izlietoti efektīvi, saskaņā ar darba tāmēm un/vai darba uzdevumiem.	100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu un 100% izpildītie darbi atbilst augstai kvalitātei.	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
1.3. Veikt dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.	Teritorijas ir sakoptas savlaicīgi un atbilstoši sanitārās apkopes noteikumiem.	100% apsaimniekošanā esošo pieguļošo teritoriju un koplietošanas telpu.	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
1.4. Debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana: Regulārs darbs ar debitoriem (parādniekiem) – savlaicīga parādnieku apzināšana un nemaksāšanas iemeslu noskaidrošana, pirms tiesas brīdinājumu izsniegšana, tiesvedību uzsākšana, tiesas nolēmumu izpilde.	Netiek pieļauts debitoru parādu kāpums	Uzkrājuma samazinājums šaubīgajiem debitoriem.	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
1.5. Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus	Pilnveidota saimnieciskās un finansiālās darbības datu uzskaitē. Ekonomiski pamatotas saimnieciskās darbības izmaksas. Nodrošināta rentabilitātes un maksātspējas rādītāju kontrole.	Ieviestas progresīvas informācijas sistēmas, kuras ļauj veikt pilnvērtīgu uzskaiti, kontrolēt izmaksas. Izmaksas ir atbilstošas izejvielu un resursu cenām. Uzlaboti finanšu rādītāji.	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes

1.6. Uzlabot administratīvā darba kvalitāti: • Regulāras sapulces, problēmu risināšana. • Pilnveidot Iekšējās kontroles sistēmu. • Uzlabota komunikācija ar klientiem.	Darbinieki ir informēti un zinoši par ikdienas veicamo darbu. Tiek novērsts nepilnīgs un nekvalitatīvs darbs. Klientiem tiek sniegta pilnīga un aktuāla informācija noteiktā termiņā	Sakārtota iekšējā darba vide. Neliela kadru mainība. Pozitīva komunikācija ar klientu.	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
1.7. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju piesaistīto zemesgabalu labiekārtošana.	Tiks sakārtoti piebraucamie ceļi, uzlabota mājas apkārtējā infrastruktūra		2025.-2027.	Māju līdzfinansējums, Altum aizņēmums
1.8. Piesaistīt daudzdzīvokļu mājām dažādas remont programmas	Daudzdzīvokļu mājām, kurām nav pietiekams uzkrāto līdzekļu apjoms, darbu veikšanai tiek piesaistīts bankas finansējums			ALTUM
1.9. Sakārtot pārvaldes infrastruktūru, atjaunot pamatlīdzekļu sastāvu.	Uzlabota darbu izpildes kvalitāte. Atbilstoša darba un drošības prasībām tehnika, instrumenti. Palielināta konkurētspēja.	Rekonstruētas administratīvā ēka, uzstādīta video novērošana, aprīkota zāle iedzīvotāju un darbinieku vajadzībām, iegādāts nepieciešamais specializētais transports.	2025.-2027.	
1.10. Paaugstināt darbinieku profesionalitāti dažādos semināros, apmācībās, informēt darbiniekus par aktuāliem jautājumiem.	Personāla izglītība, kvalifikācija un kompetence atbilst ieņemamajam amatam.	Darbinieki vismaz reizi trīs gados ir apmeklējuši seminārus	2025.-2027.	EUR 1000
1.11. Pilnveidot un ieviest mūsdienīgus tehnoloģiskos risinājumus, pilnveidot un modernizēt iekšējās programmas, datu bāzes	Mūsdienīgas apsaimniekošanas programmas. Operatīva datu ievade un apmaiņa starp uzņēmuma darbiniekiem. Kvalitatīvs un produktīvs uzņēmuma darbs.	100% kvalitatīvs uzņēmuma ikdienas darbs.	2025.-2027.	
1.12. Uzturēt uzņēmuma pozitīvu tēlu sabiedrībā. Regulāri papildināt kapitālsabiedrības mājas lapu ar informāciju par aktualitātēm kapitālsabiedrības darbībā.	Sabiedrība savlaicīgi informēta par aktuālajiem jautājumiem.	Publiskoti raksti, aktualizēta informācija kapitālsabiedrības mājas lapā internetā www.lauma-a.lv , Facebook konts: LAUMA A	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
1.13. Tirgus daļas saglabāšana	Apsaimniekošanā esošo māju skaita saglabāšana.	100% esošais apsaimniekojamais dzīvojamais fonds	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes

2. Energoefektīvu pasākumu ieviešana.

2.1 Veikt dzīvojamo māju novērtējumu, piesaistot sertificētu speciālistu. Informēt īpašniekus par nepieciešamajiem, neatliekamajiem darbiem. Pārskatīt un pilnveidot vizuālās apsekošanas aktos atspoguļojamo informāciju par māju tehnisko stāvokli un veicamo remontdarbu plāniem.	Novērtēts māju tehniskais stāvoklis, savlaicīgi konstatēti un novērsti bojājumi.	Sagatavots tehniskās apsekošanas atzinums/ ziņojums par veicamo darbu plānu katrai dzīvojamai mājai.	2025.-2027..	Dzīvokļu īpašnieku finansējums
2.2 Veikt māju inženiertīklu, pamatu apmales, jumta rekonstrukciju.	Nodrošināta inženierkomunikāciju un mājas konstrukciju bezavārijas darbība.	Tiek novērsts straujš dzīvojamā fonda nolietojums	2025.-2027.	Dzīvokļu īpašnieku finansējums piesaistot ATLUM līdzfinansējumu.
2.3 Īstenot uzsāktos energoefektivitātes projektus divām daudzdzīvokļu mājām, atbilstoši iedzīvotāju balsojumiem. Informēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekus par iespēju izmantot Eiropas Savienības līdzekļus, lai veiktu māju renovāciju.	Kvalitatīvi sagatavoti un īstenoti renovācijas projekti daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām	Samazināti siltuma zudumi, līdz ar ko renovētajās mājās zemāka maksa par siltumenerģiju	2025.-2027.	Dzīvokļu īpašnieku finansējums piesaistot bankas vai ATLUM līdzfinansējumu.
2.4 Veikt remontdarbu organizācijas uzlabošanu, pilnveidojot iekšējo kontroles sistēmu par remontdarbu veikšanu, uzraudzību.	Tiek nodrošināta nepārtraukta plānoto remontdarbu veikšana, kas vērsta uz dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa saglabāšanu un uzlabošanu. Remontdarbi tiek veikti laikā un kvalitatīvi	100% veiktie remontdarbi	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
2.5 Pilnveidot iekšējo datu bāzi par dzīvojamo māju tehnisko stāvokli, nepieciešamajiem un veiktajiem darbiem.	Vienota, savlaicīgi aktualizēta māju tehniskā stāvokļa, nepieciešamo darbu, paveikto darbu datu bāze	100% aktuāla un pilnīga informācija uzņēmuma darbiniekiem	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes

2.6 Informēt dzīvokļu īpašniekus par dzīvokļa īpašnieka tiesībām un pienākumiem, vairot dzīvokļu īpašnieku interesi, izpratni un pozitīvu attieksmi sava un kopīpašuma pārvaldīšanā.	Zinošs, sabiedriski aktīvs dzīvokļu īpašnieks, kas rūpējas par īpašuma saglabāšanu.	Sniegta informācija par dzīvokļa īpašnieka tiesībām un pienākumiem, ko uzliek dzīvokļa īpašums. Sniegta izsmeljoša informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas pārskatu.	2025.-2027.	Uz esošo resursu bāzes
--	---	---	-------------	------------------------

3.Vidi saudzējošas un resursus taupošas infrastruktūras attīstība.

3.1. Biroja ēkas sienu un pamatu siltināšana	Ēkas energoefektivitātes paaugstināšana	Nosiltināti ēkas pamati, sienas	2025.-2027.	Atbilstoši Sabiedrības finanšu iespējām
3.2. Saules paneļu izbūve	Samazināt elektroenerģijas izmaksas uzņēmumā	Samazinātas izmaksas sabiedrībai	2025.-2027.	Atbilstoši Sabiedrības finanšu iespējām
3.3 Elektroauto iegāde	Samazināt degvielas izmaksas uzņēmumā	Videi draudzīgs transportlīdzeklis	2025.-2027.	Atbilstoši Sabiedrības finanšu iespējām

7. Nefinanšu mērķi

SIA Lauma A nefinanšu mērķi:

1. Saglabāt vadošo pozīciju namu apsaimniekošanā Aizkraukles novadā. Apsaimniekojamo māju skaitu noturēt esošajā līmenī (visā stratēģijas īstenošanas periodā).
2. Klientu apkalpošanas un komunikācijas kvalitātes uzlabošana, nodrošinot papildus informācijas saņemšanu elektroniskā vidē <https://e.lauma-a.lv/>, kā arī regulāri Būvniecības informācijas sistēmā ievietojot aktualizētu informāciju par veiktajām vai plānotajām ap (visā stratēģijas īstenošanas periodā).
3. Savlaicīga remontdarbu plānošana un saskaņošana ar iedzīvotājiem atbilstoši normatīvo aktu prasībām (katra gada 15.oktobris).
4. Pilnveidot elektroniskās darba uzskaites lapas izmantošanas iespējas ar papildus ievadēm. Darba lapas izmantot kā resursu izmantošanas kontroles mehānismu. (līdz stratēģijas īstenošanas beigu termiņam).
5. Sniegt informatīvu atbalstu daudzdzīvokļu māju īpašniekiem par māju kopību izveidi māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai, organizējot vismaz desmit sapulces gadā (līdz stratēģijas īstenošanas beigu termiņam).

8. Sabiedrības finanšu mērķi, kā arī darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji

Sabiedrības finanšu un nefinanšu mērķu izvirzīšana un izpilde kalpo stratēģisko mērķu sasniegšanā. Plānojot uzņēmuma turpmāko finanšu darbību ir jāņem vērā iepriekšējo gadu pieredze, kura apkopota zemāk esošajā tabulā.

Finansiālo rezultātu rādītāji	Normatīvs	2024	2023	2022	2021
Kopējās likviditātes rādītājs (Apgrozāmie līdzekļi / Īstermiņa saistības)	> 2 = 2	1.06	0.89	0.85	0.95
Saistību īpatsvars bilanci (Kopējās saistības / Aktīvi)	0 - 0,5	0.78	0.83	0.84	0.84
Neto peļņas rentabilitāte (%) (Neto peļņa / Apgrozījums)	salīdzina periodus	3.17 %	0.5 %	-0.89 %	-1.51 %
Aktīvu aprites rādītājs (Apgrozījums / Aktīvi)	> 1 = 1	1.74	1.61	1.60	1.23
Ilgttermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu (Pašu kapitāls / Ilgttermiņa ieguldījumi)	> 0 = 0	0.63	0.41	0.43	0.52

8.1. Ieņēmumu struktūra

Sabiedrības ieņēmumi veidojas no šādām pozīcijām:

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas ieņēmumiem, t.i., no dzīvokļu īpašnieku un nedzīvojamo telpu īpašnieku kopīpašuma apsaimniekošanas maksas (īstenojot māju energoefektivitātes paaugstināšanas pakalpojumu projektus, ieņēmumus palielina arī saņemtie kredīta maksājumi);
2. Avansa maksājumiem Plānoto remontdarbu uzkrājumam;
3. Nedzīvojamā fonda apsaimniekošanas maksājumiem;
4. Pārējiem ieņēmumiem no blakus darbības – dažādiem citiem maksas pakalpojumiem;

5. Komunālajiem maksājumiem (starpniecības pakalpojumi).

Kā redzam, kopējais ieņēmumu apjoms ir stabils un to, galvenokārt, nodrošina dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašnieku pārvaldīšanas maksas maksājumi (skat. 7.1.tab.)

7.1. tabula

Rādītāja nosaukums*	2024.gads**	Plāns 2025.gads					
		2025	I ceturksnis	II ceturksnis	III ceturksnis	IV ceturksnis	KOPĀ
Neto apgrozījums	2 117 056	2 164 617	548 928	533 928	532 832	548 928	2 164 617
Pārvaldīšanas pakalpojumi, avansa maksājums plānotajiem remontdarbiem, renovācijas kredīta atmaksa	971 642	1 158 223	289 556	289 556	289 556	289 556	1 158 223
Nedzīvojamo telpu apsaimniekošana dzīvojamās mājās	23 169	27 072	6 768	6 768	6 768	6 768	27 072
Tiesvedības ieņēmumi no parādnikiem, citi ieņēmumi	5 266	5 000	1 250	1 250	1 250	1 250	5 000
Apsaimniekošanas ieņēmumi kopā	1 000 077	1 190 295	297 574	297 574	297 574	297 574	1 190 295
Ieņēmumi no plānotiem remontdarbiem	527 688	368 377	92 094	92 094	92 094	92 094	368 377
Līdzfinansējums no ERAF	16 941	16 941	4 235	4 235	4 235	4 235	16 941
Dzīvojamā fonda ieņēmumi kopā	1 544 706	1 575 613	393 903	393 903	393 903	393 903	1 575 613
Nedzīvojamā fonda apsaimniekošana L4,Sp11	0	0	0	0	0	0	0
Nomas maksa no nedzīvojamo telpu nomniekiem	0	0	0	0	0	0	0
Nedzīvojamā fonda ieņēmumi kopā	0	0	0	0	0	0	0
Komunālie maksājumi (starpniecība)	500 286	528 904	140 000	125 000	123 904	140 000	528 904
Pamatdarbības ieņēmumi kopā	2 044 992	2 104 517	526 129	526 129	526 129	526 129	2 104 517
Pārējie ieņēmumi no blakusdarbības	31 378	31 500	7 875	7 875	7 875	7 875	31 500
Citi ieņēmumi	40 686	28 600	7 150	7 150	7 150	7 150	28 600

8.2. Izdevumu struktūra

Sabiedrības izdevumi, tāpat kā ieņēmumi, tiek attiecināti uz dzīvojamā fonda izdevumiem, nedzīvojamā fonda izdevumiem, kas kopā veido *Sabiedrības* pamatdarbības izdevumus, un pārējiem blakus darbības izdevumiem. Pamatojoties uz *Sabiedrības* nolikumu un grāmatvedības uzskaiti, visi izdevumi tiek attiecināti uz konkrētu izdevumu veidu. Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi tiek uzskaitīti, tos attiecinot uz konkrētu māju (pamatojoties uz veiktajiem darbiem) un saskaņā ar obligāti organizējamiem uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu izdevumiem, kas aprēķināti proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai. Veicot *Sabiedrībā* saimniecisko darbību, veidojas šāda izdevumu struktūra (skat.7.2.tab.):

7.2. tabula

Citi ieņēmumi	2024.gads**	Plāns 2025.gads					
		2025	I ceturksnis	II ceturksnis	III ceturksnis	IV ceturksnis	KOPĀ
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	1828900	1921241	422166	534661	529470	434944	1 921 241
Namsaimniecības izdevumi	344 657	361 364	78341	98341	96341	88341	361 364
Ēku tehniskā uzturēšana	892 975	916 996	174500	282296	280200	180000	916 996
Nedzīvojamā fonda nomas maksa	0	0					0
Nedzīvojamā fonda apsaimniekošana L4,Sp11	0	0					0
Renovēto māju ilgtermiņa ieguldījumu izdevumi	40 042	40 042	10010	10010	10010	10012	40 042
Bankas kredīt%, valūtas kursa svārstības	11 890	11 000	3000	2700	2700	2600	11 000
Dzīvojamo māju renovācijas darbi	24 238	19 935	5565	5564	5565	3241	19 935
Kopā pamatdarbības izdevumi	1 313 802	1 349 337	271 416	398 911	394 816	284 194	1 349 337
Telpu kopšana L1; L1A	0	0					0
Pārējie maksas pakalpojumi	30 771	30 000	7500	7500	7500	7500	30 000
Pārējie blakusdarbības izdevumi	30 771	11 000	2750	2750	2750	2750	11 000
Komunālie maksājumi (starpniecības)	483 197	528 904	140000	125000	123904	140000	528 904
Ar saimniecisko darbību nesaistīti izdevumi	1 130	2 000	500	500	500	500	2 000

Bruto peļņa vai zaudējumi	65 954	7 341	69 582	-60 063	-55 983	53 804	7 341
Administrācijas izmaksas	222 202	236 035	57 180	59 330	59 345	60 180	236 035
Pārvaldes izdevumi	181 408	195 315	47000	49150	49165	50000	195 315
Obligātie maksājumi	40 794	40 720	10180	10180	10180	10180	40 720
Uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumi	228						0

Sabiedrības darbībā izmantojamajā specializētajā programmā namu apsaimniekošanas segmentam visi ieņēmumi un izdevumi tiek uzskaitīti pakalpojumu kontos saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.408. Programmā iespējams sagatavot pārskatu par iepriekšējā kalendāra gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un izpildītajiem plānotajiem remonta darbiem katrai mājai, kā to nosaka iepriekš minētie MK noteikumi.

Stratēģijas aktualizēšanas un realizācijas kārtība

Sabiedrības vidēja termiņa darbības stratēģija 2025.-2027.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 jāsasniedz pakāpeniski, ik gadu izvērtējot sasniegtos rādītājus.

Sabiedrības kapitāldaļas 100% apmērā ir Aizkraukles novada pašvaldības īpašums un īpašnieks var mainīt izvirzīto mērķu sasniegšanas kārtību, koriģējot izvirzītos kritērijus.

Ņemot vērā minēto, kā arī ja tiks konstatētas būtiskas izmaiņas nozarē un tirgos vai kapitālsabiedrības saimnieciskā darbībā, kas liecinās, ka plānotie vidēja 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 LAUMA A valdes loceklis Andris Zābelis