



*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	21

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 skaidrības jautājumus, 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>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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, Māilupes, 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	<ul style="list-style-type: none">Sabiedrības valdes locekļa aktīva iesaistīšanās problēmu risināšanā vadības līmenīSabiedrības administrācijas darbinieku instruēšana pareizas un korektas komunikācijas veidošanā ar iedzīvotājiem, ienākošo telefonzvanu sarunas kvalitātes izvērtēšanaKlientu apmierinātības anketu ieviešana, rezultātu izvērtēšanaRegulāru sabiedrības saliedēšanas pasākumu organizēšana gada siltajos mēnešos	<ul style="list-style-type: none">Vismaz 1 sabiedrības saliedēšanas pasākums viena gada laikāNemainīgs 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	<ul style="list-style-type: none">Plānoto darbu maksimāla izpilde balstoties uz ikgadējām dzīvojamo māju apsekošanām un ņemot vērā māju uzkrātos līdzekļus, plānoto darbu reģistra uzturēšana, izpilde, rezultātu izvērtēšana	<ul style="list-style-type: none">Izpildīti vismaz<ul style="list-style-type: none">- 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

	<ul style="list-style-type: none"> • Īpašumu apdrošināšana 	<p>no katrā gadā plānotajiem darbiem ar nosacījumu, ka māju uzkrājumu līdzekļu fonds pildās atbilstoši plānotajam</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apdrošināti 100% pārvaldībā esošo īpašumu 		darbinieku skaitu
<p>6.1.3 Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas un pagalmu labiekārtošanas projektu īstenošana</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>īpašniekiem, veicināt pagalmu labiekārtošanas projektu realizāciju</p>			
<p>6.1.4 Debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Debitoru parādu samazinājums vismaz par 5% gadā 	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes
<p>6.1.5 Dzīvojamā fonda attīstība Alūksnes pilsētā sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pašvaldības dzīvokļu inventarizācija, tehniskā stāvokļa aktualizēšana Īres maksas pārskatīšana sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību 	<ul style="list-style-type: none"> Veikta visu pašvaldības dzīvokļu inventarizācija līdz 2024. gada beigām Veikta īres maksas pārskatīšana sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību līdz 2024. gada beigām 	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes
<p>6.1.6 Samazināt to pārvaldībā esošo īpašumu skaitu, kur dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldības tiesības</p>	<ul style="list-style-type: none"> Dzīvokļu īpašnieku informēšana un izglītošana par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, iekļaujot šo jautājumu jebkuras pārvaldīšanas tiesību 	<ul style="list-style-type: none"> Vismaz 2 jaunas dzīvojamās mājas katru gadu, kas pārņēmušas pārvaldīšanas tiesības 	2023. – 2027.	Uz esošo resursu bāzes

	nepārņēmušas mājas iedzīvotāju kopsapulces darba kārtībā			
--	---	--	--	--

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

6.2.1 PROGNOZE PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINAM

	Fakts			Prognoze			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Neto apgrozījums	694 306	734 344	1 060 359	919 500	955 400	1 040 300	1 053 200
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	-533 868	-626 059	-865 329	-747 078	-756 208	-794 256	-801 421
Bruto peļņa vai zaudējumi	160 438	108 285	195 030	172 422	199 192	246 044	251 779
Administrācijas izmaksas	-169 899	-176 685	-231 941	-260 515	-261 115	-267 894	-274 904
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	63 714	85 112	63 356	116 714	92 476	45 908	44 293
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-1 472	-6	-216	0	0	0	0
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	2	1	56	100	100	100	100
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	-16 380	-14 589	-23 653	-19 358	-13 924	-9 476	-5 335
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	36 403	2 118	2 632	9 363	16 729	14 682	15 933
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	0	0	0	0	0	0	0
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas	36 403	2 118	2 632	9 363	16 729	14 682	15 933
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	36 403	2 118	2 632	9 363	16 729	14 682	15 933

6.2.2 PROGNOZE BILANCEI

AKTĪVS	Fakts			Prognoze			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Ilgtermiņa ieguldījumi</i>							
Nemateriālie ieguldījumi	0	655	501	347	193	39	0
Pamatlīdzekļi							
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	66 120	61 955	57 443	52 031	46 454	43 134	39 984
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	10 652	20 416	23 218	30 508	28 243	35 439	31 762
Pamatlīdzekļi kopā	76 772	82 371	80 661	82 539	74 698	78 573	71 746
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi							
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	952 922	759 586	1 000 815	851 979	2 065 077	1 618 712	1 450 497
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā	952 922	759 586	1 000 815	851 979	2 065 077	1 618 712	1 450 497
<i>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</i>	1 029 694	842 612	1 081 977	934 864	2 139 967	1 697 323	1 522 243
<i>Aprozāmie līdzekļi</i>							
Krājumi							
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	19 609	27 402	34 053	32 650	32 650	33 550	33 550
Krājumi kopā	19 609	27 402	34 053	32 650	32 650	33 550	33 550
Debitori							
Pircēju un pasūtītāju parādi	298 392	318 142	298 140	278 200	276 500	279 400	277 900
Citi debitori	134 705	134 724	156 227	151 535	219 448	208 809	170 420
Nākamo periodu izmaksas	6 853	9 981	9 242	9 103	8 833	8 353	8 353
Debitori kopā	439 950	462 847	463 609	438 838	504 781	496 562	456 673
Nauda	285 618	360 004	237 303	280 250	295 867	293 625	300 625
<i>Aprozāmie līdzekļi kopā</i>	745 177	850 253	734 965	751 738	833 298	823 737	790 847
AKTĪVS KOPĀ	1 774 871	1 692 865	1 816 942	1 686 602	2 973 265	2 521 060	2 313 090

PASĪVS	Fakts			2024	2025	2026	2027
	2021	2022	2023				
<i>Pašu kapitāls</i>							
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	138 759	138 759	138 759	138 759	138 759	138 759	138 759
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	-248 344	-211 941	-209 823	-207 191	-197 828	-181 099	-166 417
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	36 403	2 118	2 632	9 363	16 729	14 682	15 933
<i>Pašu kapitāls kopā</i>	-73 182	-71 064	-68 432	-59 069	-42 340	-27 658	-11 725
<i>Kreditori</i>							
<i>Ilgtermiņa kreditori</i>							
Aizņēmumi no kredītiestādēm	322 033	262 841	269 401	208 080	149 005	99 769	58 080
Citi aizņēmumi	408 058	395 883	670 770	608 723	1 665 675	1 530 060	1 391 748
Nākamo periodu ieņēmumi	225 205	176 052	128 937	87 931	48 123	14 930	1 739
<i>Ilgtermiņa kreditori kopā</i>	955 296	834 776	1 069 108	904 733	1 862 803	1 644 759	1 451 568
<i>Īstermiņa kreditori</i>							
Aizņēmumi no kredītiestādēm	60 550	59 367	59 656	61 321	59 074	49 536	41 389
Citi aizņēmumi	31 133	31 023	49 333	51 609	133 049	135 614	138 312
No pircējiem saņemtie avansi	407 636	494 080	361 948	373 970	368 970	365 970	360 470
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	206 308	230 352	224 170	227 621	227 492	231 334	230 565
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19 025	25 287	21 914	29 711	29 211	30 511	31 011
Pārējie kreditori	9 840	12 573	19 032	19 500	19 500	20 000	20 500
Nākamo periodu ieņēmumi	128 898	49 152	47 116	41 006	279 807	33 193	13 201
Uzkrātās saistības	29 367	27 319	33 097	36 200	35 700	37 800	37 800
<i>Īstermiņa kreditori kopā</i>	892 757	929 153	816 266	840 938	1 152 802	903 959	873 248
<i>Kreditori kopā</i>	1 848 053	1 763 929	1 885 374	1 745 671	3 015 605	2 548 718	2 324 815
PASĪVS KOPĀ	1 774 871	1 692 865	1 816 942	1 686 602	2 973 265	2 521 060	2 313 090

6.2.3 FINANŠU RĀDĪTĀJI UN TO PROGNOZE

Rādītāji	Fakts			Prognoze			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Neto apgrozījums, EUR	694 306	734 344	1 060 359	919 500	955 400	1 040 300	1 053 200
Peļņa vai zaudējumi, EUR	36 403	2 118	2 632	9 363	16 729	14 682	15 933
Peļņa vai zaudējumi pirms procentiem, nodokļiem un amortizācijas (EBITDA), EUR	60 040	25 927	37 337	41 046	44 433	39 309	34 632
Pašu kapitāls, EUR	-73 182	-71 064	-68 432	-59 069	-42 340	-27 658	-11 725
Pašu kapitāla atdeve (ROE) (neto peļņa / pašu kapitāls)	-49.74%	-2.98%	-3.85%	-15.85%	-39.51%	-53.08%	-135.89%
Pašu kapitāla īpatsvars (pašu kapitāls / bilances vērtība)	-4.12%	-4.20%	-3.77%	-3.50%	-1.42%	-1.10%	-0.51%
Aktīvu atdeve (ROA) (neto peļņa / aktīvi)	2.05%	0.13%	0.14%	0.56%	0.56%	0.58%	0.69%
Kopējais likviditātes rādītājs (apgrozāmie līdzekļi / īstermiņa saistības)	0.83	0.92	0.90	0.89	0.72	0.91	0.91
Rentabilitāte (neto peļņa / apgrozījums)	5.24%	0.29%	0.25%	1.02%	1.75%	1.41%	1.51%
EBITDA rentabilitāte (EBITDA peļņa / apgrozījums)	8.65%	3.53%	3.52%	4.46%	4.65%	3.78%	3.29%
Saistību attiecība pret pašu kapitālu	-25.25	-24.82	-27.55	-29.55	-71.22	-92.15	-198.28
Saistību īpatsvars bilancē	1.04	1.04	1.04	1.04	1.01	1.01	1.01
Dividendes	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 BIENIEKS/

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

Alūksnē

2023. gada februārī