



KEKAVAS NAMI

SABIEDRĪBAS AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU “KEKAVAS NAMI”

VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA
2025. – 2027. gadam.

Ķekava, 2025

Saturs

Ievads	3
1. Vispārīga informācija	
1.1. Pamatdati un kapitāla lielums	3
1.2. Informācija par struktūru	3
1.3. Kapitālsabiedrības darbības veidi	4
1.4. Kapitālsabiedrības vēsture	4
1.5. Misija, vīzija, vērtības	5
2. Kapitālsabiedrības biznesa modelis un situācijas īss apraksts	
2.1. Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde	5
2.2. Notekūdeņu savākšana un attīrīšana	5
2.3. Siltumapgāde	6
2.4. Ēku uzturēšanas un teritoriju kopšanas pakalpojumi	7
2.5. Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	7
3. Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu analīze	7
4. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts	8
5. Kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi.	9
6. Kapitālsabiedrības nefinanšu stratēģiskie mērķi 2025.-2027.gadam	9
7. Kapitālsabiedrības finanšu mērķi 2025. – 2027.gadam	10
8. Risku analīze	12
Pielikums	

IEVADS

Pašvaldības kapitālsabiedrības Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Ķekavas nami” (turpmāk – Kapitālsabiedrība) vidēja termiņa darbības stratēģija ir attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti uzņēmuma stratēģiskie mērķi 2025.-2027.gadam.

Stratēģijas izstrādē tiek ievērots Kapitālsabiedrības pamata uzdevums – nodrošināt kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, efektīvu darba organizāciju, pārdomātu inovāciju ieviešanu un pārskatāmu informācijas sniegšanu.

Stratēģija sagatavota pamatojoties uz Publiskās personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.pantu.

1. Vispārīga informācija

1.1. Pamatdati un kapitāla lielums

Kapitālsabiedrība ir Ķekavas novada pašvaldības izveidots uzņēmums, reģistrēts Komercreģistrā 2004.gada 6.februārī ar reģistrācijas Nr.40003359306. Juridiskā adrese Rāmavas iela 17, Rāmava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2111, e-pasta adrese: info@kekavasnami.lv, interneta mājas lapa: www.kekavasnami.lv. Komerksabiedrības ir pievienotās vērtības nodokļa maksātājs ar Nr.LV40003359306.

Kapitālsabiedrības pamatkapitāls ir 7 277 306 eiro, kas sadalīts 7 277 306 daļās ar nominālvērtību 1,00 euro. Ķekavas novada Dome ir 100% kapitāla daļu turētājs.

Kapitālsabiedrības apkalpes teritorijā ietilpst Ķekavas pilsēta, Ķekavas un Daugmales pagasti.

Kapitālsabiedrībā 2025.gada janvārī strādā 102 darbinieki, no tiem 16 administratīvie darbinieki un 86 speciālisti un strādnieki.

1.2. Informācija par struktūru

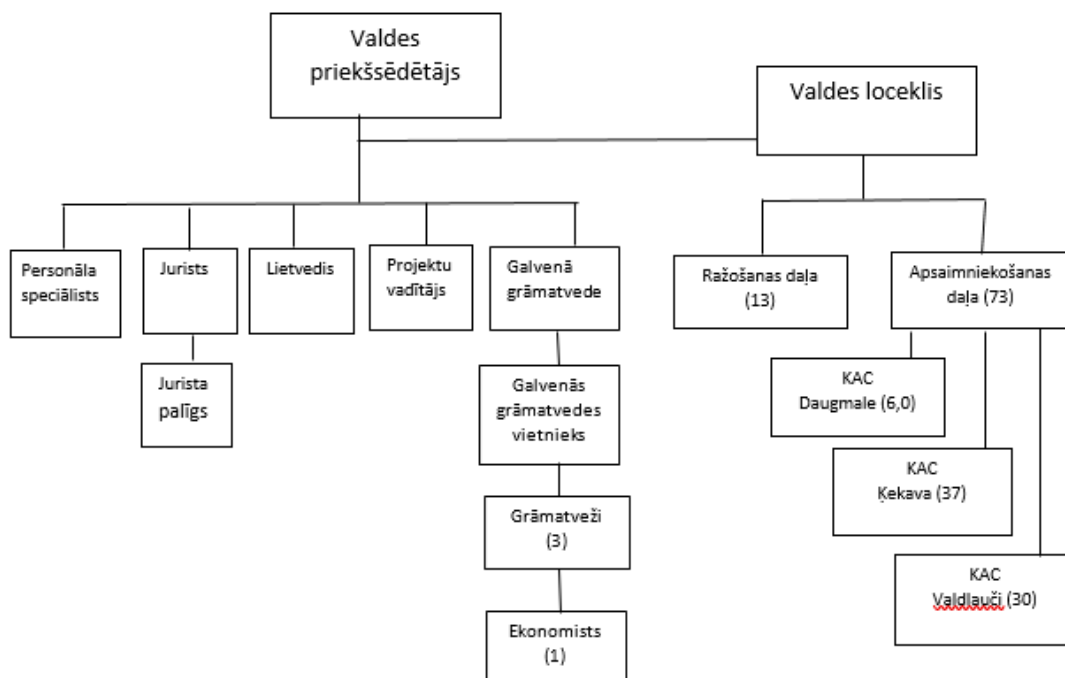
Kapitālsabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir dalībnieku sapulce, kuras funkciju pilda kapitāla daļu turētājs. Kapitālsabiedrības izpildinstitūcija ir valde. Valdes sastāvā ir divi valdes locekļi, kas pārstāv sabiedrību kopīgi.

Valdes lēmumu ieviešanu nodrošina darba organizatorisko, juridisko un tehnisko atbalstu nodrošina Administrācija. Tās speciālisti izsniedz tehniskos noteikumus būvdarbu veikšanai ūdens apgādes un kanalizācijas jomā, koordinē energoefektivitātes paaugstināšanas projektus, koordinē struktūrvienību darbu un veic citus organizatoriskos pasākumus. Kapitālsabiedrību pārvaldei izveidotas struktūrvienības pēc teritoriālā vai nozares principa.

Pēc teritoriālā principa ir izveidoti Klientu apkalpošanas centri (KAC) Daugmalē, Ķekavā un Valdlaučos. KAC darbinieki pieņem iesniegumus un pretenzijas, veic daudzdzīvokļu māju un teritoriju apsaimniekošanu, t.sk. galdniecības remontdarbus vai celtniecības remontdarbus. Lai operatīvāk risinātu lokālo (sadzīves līmeņa) avāriju likvidēšanu, santehniķu, elektriķu un citu specialistu pakalpojumi tiek nodrošināti pēc teritoriālā principa.

Pēc nozaru principa tiek pārraudzīta un organizēta aukstā ūdens ražošana un piegāde, siltuma ražošana, saimniecisko notekūdeņu savākšana un transportēšana. Avāriju likvidēšanai ir izveidots diennakts santehniķu vienība, kas pieejama režīmā 24/7.

Shēma Nr.1. Kapitālsabiedrības pārvaldības modelis



1.3. Kapitālsabiedrības darbības veidi

Kapitālsabiedrības galvenie darbības veidi (saskaņā ar NACE klasifikatora 2. redakciju):

- ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde (36.00);
- notekūdeņu savākšana un attīrīšana (37.00);
- elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde un gaisa kondicionēšana (35);
- ēku uzturēšanas un ainavu kopšanas pakalpojumi (81);
- cita veida tīrīšanas darbības (81.29);
- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);
- sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20).

Kapitālsabiedrība, papildus minētajam, veicina novada iedzīvotāju pieslēgšanos pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, lai samazinātu decentralizēto kanalizācijas sistēmu negatīvo ietekmi uz vidi.

1.4. Kapitālsabiedrības vēsture

Kapitālsabiedrība sākotnēji veidota pārņemot no A/S “Putnu Fabrika “Ķekava” un PS “Ķekava” dzīvojamās mājas un nododot tās apsaimniekošanā pašvaldības uzņēmumam “ĶEKAVA 97”, kas iekļauts Uzņēmumu reģistrā 1997. gada 19. septembrī.

Kapitālsabiedrība ar pareizējo nosaukumu 2004. gada 6. februārī tiek reģistrēta Komercreģistrā. Kapitālsabiedrība kopš 2009. gada 16. janvāra pārņēma reorganizētās pašvaldības SIA “Olekte” funkcijas. Ņemot vērā Kapitālsabiedrības veiksmīgo darbību,

2017.gada 5.jūlijā tā pārņem Ķekavas novada Daugmales SIA “Līves-2” funkcijas komunālo pakalpojumu jomā.

Būtiska nozīme Kapitālsabiedrības izaugsmē ir ES līdzfinansēto projektu realizācijā - Ūdenssaimniecības attīstība Ķekavā (1.kārta 2008.gadā, 2.kārta 2014.gadā, 3.kārta 2015.gadā un 4.kārta 2019.gadā). Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes uzlabošana uzsākta 2014.gadā (Gaismas iela 19/3), pieaugot intensitātei no gada uz gadu – “Straumes”, “Tērces” un Nākotnes iela 12 – 2015.gadā, Nākotnes iela 14 – 2016.gadā, Rīgas iela 36/2 un Gaismas iela 19/7 – 2019.gadā, Rīgas iela 36/3, Nākotnes iela 8 – 2020.gadā un Nākotnes iela 36 – 2021.gadā, Izstāžu iela 3, Valdlaučos – 2022.gadā.

1.5. Misija, vīzija, vērtības

Misija – sniegt kvalitatīvu iedzīvotāju vajadzībām atbilstošus ēku un teritorijas apsaimniekošanas, siltuma ražošanas, ūdens piegādes un notekūdeņu savākšanas pakalpojumu.

Vīzija – būt efektīvam, videi draudzīgam, inovatīvam un konkurētspējīgam pakalpojuma sniedzējam

Vērtības – profesionalitāte, atbildība, drošme un uzņēmība, atklātība un uz klienta orientēts pakalpojuma sniedzējs.

2. Kapitālsabiedrības biznesa modelis un situācijas īss apraksts

2.1. Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde

Kapitālsabiedrība veic ūdens ražošanu, attīrīšanu un piegādi daudzdzīvokļu un individuālajām mājām, juridiskām un fiziskām personām Ķekavas un Daugmales pagastos. Uzņēmumam ir četras autonomas ūdensapgādes sistēmas Ķekavā, Katlakalnā, Valdlaučos un Daugmalē. Vidēji gadā saražo vairāk kā 300 000 m³ dzeramā ūdens. Valdlaučiem un Krustkalnu dzīvojamajam masīvam tiek iepirkti un piegādāti aptuveni 110 000 m³ dzeramā ūdens gadā no SIA “Rīgas ūdens”. Daudzdzīvokļu mājām piegādā 75% no visa saražotā ūdens apjoma. Individuālo māju iedzīvotājiem un juridiskām personām tiek piegādāts 15% un 10% no saražotā ūdens apjoma.

Ūdensapgādes tīklu kopējais garums 73,8 km.

Kapitālsabiedrība, veicot daudzdzīvokļu māju renovāciju, aprīko dzīvokļus ar attālināto ūdens patēriņa uzskaites nolasīšanas iekārtām, kas līdz minimumam samazina kļūdas iespējamību ūdens patēriņa uzskaitē. Kopš 2020.gada šāds pakalpojums ir pieejams arī privātmāju iedzīvotājiem Ķekavā. Attālinātā ūdens patēriņa uzskate ir ne tikai ērtība klientam, bet izdevīga Kapitālsabiedrībai, jo katru mēnesi tiek sagatavots rēķins un nosūtīts klientam apmaksai, tādējādi palielinot finanšu plūsmu.

2.2. Notekūdeņu savākšana un attīrīšana

Kanalizācijas notekūdeņus uzņēmums pamatā transportē uz SIA “Rīgas ūdens” kanalizācijas kolektoru Rīgā. Kanalizācijas notekūdeņus no Ķekavas līdz Rīgai transportē ar

sešu pārsūkņēšanas staciju palīdzību. Vidējais novadīto notekūdeņu apjoms pārsniedz 1 300 000 m³ gadā.

Notekūdeņu savākšana un attīrīšana Daugmalē tiek veikta lokālajā attīrīšanas iekārtā.

Kapitālsabiedrības pārziņā ir 36 lokālās notekūdeņu savācošās kanalizācijas sūkņu stacijas. Visām sūkņu stacijām ir nodrošināta centralizēta uzraudzība un vadība no dispečeru punkta Odukalnā 24/7 režīmā.

Kanalizācijas tīklu garums ir 83,6 km.

Ne visos ciematos, kas atrodas kanalizācijas spiedvada maršrutā ir izbūvēti iekšējie tīkli. Kapitālsabiedrībai nav pietiekami resursu, lai investētu infrastruktūrā, bet ir speciālisti un pieredze to izbūves projektu vadīšanā.

Lai arī Kapitālsabiedrība investē līdzekļus lietās kanalizācijas izbūvei, joprojām aktuāla ir virszemes ūdens nokļūšana notekūdeņu sistēmā. Neskatoties uz to, ka pārējo notekūdeņu īpatsvars ir zemāks nekā vidēji nozarē¹, Kapitālsabiedrība turpinās darbu to apjoma samazināšanai.

Ķekavā ir izveidota decentralizēto kanalizācijas sistēmās savāktu notekūdeņu pieņemšanas vieta. Pieaugot privātmāju decentralizācijas sistēmu skaitam, pieprasījums šim pakalpojumam tikai palielināsies.

2.3. Siltumapgāde

Kapitālsabiedrība īpašumā vai valdījumā ir 27 gāzes apkures un divas biomasas katlu mājas, kas gadā saražo vairāk kā 25 tūkstošus MWh siltumenerģijas. To ražošanai gadā vidēji patērē 3,05 milj. m³ gāzes. Siltuma zudumi vidēji transportēšanas procesā ir 11%. Siltumtrašu kopgarums ir 2,3 km.

Lielākie siltuma noņēmēji ir daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji (85%). Kopējā daudzdzīvokļu māju apkurināmā platība ir vairāk kā 100 000 m². Savukārt pašvaldības iestādes, piecas skolas, četri bērnudārzi, trīs kultūras iestādes utt. patērē 10%, bet citas juridiskās personas - 5% no saražotā siltuma.

Katru gadu Kapitālsabiedrība veic ieguldījumus katlumāju efektivitātes uzlabošanai, siltuma zudumu mazināšanai un infrastruktūras atjaunošanai vai modernizācijai.

Kapitālsabiedrība viena no pirmajām valstī uzsāka siltuma ražošanas un apgādes iekārtu aprīkošanu ar attālināti vadāmām iekārtām. Šī izšķiršanās ir būtisks ieguvums uzturēšanas izmaksu samazināšanā - nav jātērē resursi apmeklējot iekārtas klātienē, to var veikt ar mazāku speciālistu skaitu.

Nemot vērā gāzes apkures katlu dzīves garo ciklu, Kapitālsabiedrības īpašumā vai pārraudzībā ir iekārtas, kuru energoefektivitāte neatbilst mūsdienu tendencēm, secīgi, saražotā enerģija ir dārgāka, nekā jaunākās apkures iekārtās. Apkures efektivitātes uzlabošanai, vecās iekārtas 2024.gadā aizstātas ar jaunām gāzes katlu mājas iekārtām.

Kapitālsabiedrība 2023.gadā Kohēzijas fonda darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 4.3.1. specifiskā atbalsta mērķa "Veicināt energoefektivitāti un vietējo AER izmantošanu centralizētajā siltumapgādē" ietvaros izbūvēja kokskaidu granulu katlu māju Daugmalē un ar šķeldu kurināmu katlu māju Valdlaučos.

¹ SPRK ūdenssaimniecības nozares datu analīze. <https://www.sprk.gov.lv/content/nozares-raditaji-0>

Kapitālsabiedrība, izmantojot savu finansējumu, 2019.gadā uzstādīja saules paneļu elektrības ražošanas iekārtu Odukalnā. No uzstādīšanas brīža līdz 2024.gada decembrim ir saražotas 165 MWh elektroenerģijas, ko izmanto savam patēriņam. Apjoms ir nebūtisks no finanšu viedokļa, bet ir būtisks apliecinājums tam, ka ilgtermiņā alternatīvās enerģijas avoti var dot ieguldījumu pakalpojuma pašizmaksas samazināšanā.

2.4. Ēku uzturēšanas un teritoriju kopšanas pakalpojumi

Kapitālsabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā šobrīd ir 62 daudzdzīvokļu mājas ar vairāk kā 2500 dzīvokļiem. Apsaimniekojamo māju kopējā platība pārsniedz 125 000 m².

Pakalpojumi tiek sniegti gan Ķekavas pašvaldības pārziņā esošām mājām, gan atsevišķām dzīvokļu īpašnieku kopībām vai biedrībām, kā arī daudzdzīvokļu ēkai Rīgas pilsētā Svīres ielā, kas atrodas blakus Valdlauču ciematam.

Kapitālsabiedrībai ir noslēgts deleģējuma līgums ar Ķekavas novada pašvaldību par zaļo zonu, ceļu un laukumu uzturēšanu un kopšanu. Tā kā līgumā iekļautās teritorijas robežojas ar daudzdzīvokļu māju apsaimniekojamajām teritorijām, tas atvieglo vienotas ainavu veidošanu dzīvojamajā zonā.

Kapitālsabiedrība, lai paaugstinātu ēku energoefektivitāti, samazinātu siltuma un ūdens zudumus ražošanas procesā, aktīvi iesaistījās daudzdzīvokļu māju renovācijā, vadot ēku renovācijas projektus – 11 mājas no 2014. gada līdz 2022.gadam. Kopš 2023.gada Kapitālsabiedrība veicina māju dzīvokļu īpašnieku iesaisti to renovācijas virzībā un iepirka māju renovācijas projektu vadības ārpakalpojumu, kas jau vada divu māju renovācijas procesu, kā arī vēl astoņas mājas ir dažādās projekta virzības stadijās.

2.5. Sava nekustamā īpašuma pārvaldīšana

Kapitālsabiedrība gūst ieņēmumus no infrastruktūras telpu vai virsmu (jumtu) izīrēšanas telekomunikāciju pakalpojumu sniedzējiem. Izvērtējot telpu izmantošanas lietderību, Kapitālsabiedrība atsavināja ēku Meisataru ielā 13, Valdlaučos, izolē gūtos ienākumus novirzot biroja ēkas energoefektivitātes uzlabošanai.

3. Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu analīze (4)3.

Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu analīze veikta izmantojot SVID matricu, kas apkopota tabulā Nr.1

Tabula nr.1. Kapitālsabiedrības SVID analīze

Stiprās puses	Vājās puses
Vairāk kā 20 gadu pieredze ūdens ražošanā un notekūdeņu savākšanā, dzīvojamā un nedzīvojamā fonda apsaimniekošanā;	Atsevišķu ūdensvadu un kanalizācijas tīklu fiziskais nolietojums un augsts avāriju risks;
Daudzu gadu pieredze teritorijas uzturēšanā un labiekārtošanā;	Iekšējo ūdens un kanalizācijas tīklu neesamība blīvi apdzīvotās vietās jaunajos ciematos;
Profesionāli un pieredzējuši darbinieki;	Apsaimniekoto namu fiziskais nolietojums un zema energoefektivitāte;
Izbūvēta infrastruktūra notekūdeņu novadīšanai no Ķekavas līdz Rīgai;	Finansiāli zaudējumi avāriju dēļ vecajos ūdensvada tīklos;
Pieredze infrastruktūras izbūves līdzfinansējuma piesaistei un veiksmīga projektu vadīšana;	Lietus ūdens savākšanas sistēmu neesamība atsevišķās teritorijās;

Aktīva rīcība IT izmantošanā infrastruktūras uzraudzībai un klientu apkalpošanai; Konstruktīva sadarbība ar Ķekavas novada pašvaldību. Plānveidīga autoparka un tehnikas atjaunošana; Sistēmiska pieeja ūdens un siltuma ražošanas iekārtu atjaunošanai vai modernizācijai Stabila finanšu situācija	Kvalificētu speciālistu trūkums, kas veic jauno iekārtu remontu vai tehniskās apkopes; Nekonkurētspējīgs atalgojums mazkvalificētu darbinieku piesaistei; Darba spēka novecošana; Nav pieejams ārējais finansējums jaunu iekšēji tīklu izveidei Kapitālsabiedrība nav finansējuma plānveidīgam veco ūdensvadu un kanalizācijas vadu nomaiņai
Iespējas	Draudi
Ūdensapgādes vai notekūdeņu iekšējo tīklu paplašināšanai ar ES vai pašvaldības finansējumu; Daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes pasākumu īstenošana ar ES vai pašvaldības līdzfinansējumu; Pakalpojumu sniegšanas efektivitātes paaugstināšana; Privātmāju (maksātspējīgu klientu) skaita palielināšanās Plānotā kapitālsabiedrību apvienošana radīs iespēju racionālāk izmantot cilvēkresursus	Pakalpojuma ņēmēju maksātspējas kritums, parādnieku skaita palielināšanās; Ražošanai nepieciešamo resursu, tehnisko līdzekļu, būvniecības izmaksu pieaugums utt., kas palielina pakalpojuma izmaksas un risks, ka palielināsies parādnieku skaits; Kvalificētu speciālistu skaita turpmāka samazināšanās valstī kopumā, secīgi, aprūtināta to piesaiste atalgojuma dēļ; Nodokļu paaugstināšana palielina izmaksas sniegtajiem pakalpojumiem; Kredītu groza pieaugums samazina kapitālsabiedrības likviditātes rādītājus Jaunu konkurentu ienākšana kapitālsabiedrības darbības virzienos; Programmnodrošinājuma novecošana, finanšu nepietiekamība tās atjaunošanai; Birokrātisko procedūru skaita pieaugums, pagarinās būvdarbu līgumu izpildes garumu, secīgi – pieaugs to izmaksas. Plānotā kapitālsabiedrību apvienošana var radīt tarifu celšanos un darba spēka izmaksu pieaugumu algu izlīdzināšanas dēļ.

4. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts

Kapitālsabiedrība ir licencēts ūdenssaimniecības pakalpojumu un siltuma ražošanas uzņēmums, kam noteiktas tiesības sniegt centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas un siltuma ražošanas sabiedriskos pakalpojumus Ķekavas novada teritorijā. Kā Sabiedrisko pakalpojumu sniedzējs Ķekavas novada Ķekavas un Daugmales pagastu teritorijās, siltumapgādes un ūdenssaimniecības pakalpojumu jomā ir dominējošā stāvoklī, secīgi, tā ir pakļauta Konkurences likuma prasībām. Saskaņā ar Konkurences likuma 13.panta nosacījumiem jebkuram tirgus dalībniekam, kas atrodas dominējošā stāvoklī, ir aizliegts jebkādā veidā ļaunprātīgi to izmantot Latvijas teritorijā.

Pamatojoties uz Konkurences likuma prasībām, Kapitālsabiedrība ar visiem sabiedrisko pakalpojumu lietotājiem slēdz ekvivalentus līgumus, neradot kādam tirgus dalībniekam labvēlīgākus vai nelabvēlīgākus nosacījumus.

Kapitālsabiedrība ir uzņēmums, kas saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, kā arī, pamatojoties uz noslēgto deleģēšanas līgumu ar Ķekavas novada pašvaldību, nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Lielākā klientu daļa ir fiziskās personas – daudzdzīvokļu māju un privātmāju iedzīvotāji aptuveni 14 000 iedzīvotāji.

Dzīvokļu īpašniekiem ir iespējams brīvajā tirgū izvēlēties mājas apsaimniekotāju. Tāpat iespējams dibināt dzīvokļu īpašnieku biedrības, kas pašas veic daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Kapitālsabiedrība ir dominējošā stāvoklī notekūdeņus savākšanā un transportēšana uz Rīgas pilsētas attīrīšanas būvēm, jo tai pieder spiedvads ar sūknēšanas stacijām, secīgi, jaunam tirgus dalībniekam nav iespējams īsā laika radīt konkurējošu infrastruktūru.

Atsevišķa un nozīmīga klientu grupa ir Ķekavas pašvaldības iestādes, piemēram, skolas, pirmskolas izglītības iestādes, kultūras nami, Ķekavas novada sporta aģentūra, Reģionālā pašvaldības policija utt.).

5. Kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi

Ķekavas novada dome 22.02.2023 ar domes sēdes lēmumu Nr.3 apstiprināja sekojošus vispārējos stratēģiskos mērķus:

1. aglomerācijas teritorijā nodrošināt centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas darbības nepārtrauktību, sniedzot klientiem kvalitatīvus, savlaicīgus un drošus, kā arī vides prasībām atbilstošus pakalpojumus. Paplašināt pakalpojumu sniegšanu aglomerācijas teritorijā (Ķekavas novada Ķekavas pilsētā, Ķekavas pagastā un Daugmales pagastā), atjaunojot un paplašinot tīklus. Veicināt jaunu pieslēgumu izveidi;
2. attīstīt videi draudzīgu, efektīvu siltumenerģijas ražošanu un pārvadi Ķekavas novada Ķekavas pilsētā, Ķekavas un Daugmales pagastā;
3. nodrošināt kvalitatīvu daudzdzīvokļu koplietošanas objektu pārvaldīšanu, nosakot uz aprēķiniem balstītu objektu apsaimniekošanas maksu, veicināt daudzdzīvokļu māju nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām;
4. nodrošināt zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu, ceļu un laukumu uzturēšanu (sakopšanu) Ķekavas novada Ķekavas pilsētā, Ķekavas un Daugmales pagastā.

6. Kapitālsabiedrības nefinanšu mērķi 2025.-2027.gadam

Ķekavas novada dome 06.02.2025 ar domes sēdes lēmumu Nr.3 apstiprināja sekojošus SIA “Ķekavas nami” nefinanšu mērķus 2025.-2027.gadam:

1. Saskaņā ar Ķekavas novada domes 2024.gada 3.oktobrī pieņemto lēmumu Nr.1 “Par Ķekavas novada pašvaldības kapitālsabiedrību reorganizācijas uzsākšanu” (protokols Nr.22), veikt nepieciešamās darbības pievienojamo kapitālsabiedrību veiksmīgai pievienošanai pie SIA “Ķekavas nami”.

Mērījumi: Ķekavas novada pašvaldības rīcības plāna koncepcijā noteiktie soļi un veicamās darbības/izpildāmie uzdevumi.

2. Paplašināt pakalpojumu sniegšanu aglomerācijas teritorijā (Ķekavas novada Ķekavas pilsētā, Ķekavas pagastā un Daugmales pagastā), paplašinot tīklus. Veicināt jaunu pieslēgumu izveidi.

Mērījumi: jaunu pieslēgumu skaits.

3. Izstrādāt Ilgtermiņa ūdenssaimniecības attīstības plānu.

Mērījumi: izstrādāts plāns.

4. Dalība uzņēmuma apsaimniekošanā esošo pašvaldības ēku energopārvaldības sistēmas izstrādē, tajā skaitā nepieciešamo datu apstrādē un uzkrātās informācijas sistematizēšanā un apstrādē

Mērījumi: izstrādāta uzņēmuma pārziņā esošo pašvaldības ēku energopārvaldības sistēmas daļa, ieviesta sistēma konkrētās pašvaldības ēkās.

5. Palielināt apsaimniekoto objektu energoefektivitāti

Mērījumi: samazināts patērētais siltuma daudzums uz m².

6. Veikt apsaimniekoto daudzdzīvokļu ēku tehniskā stāvokļa izvērtēšanu

Mērījumi: apsekoto ēku skaits.

7. Veicināt daudzdzīvokļu māju nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku biedrībām

Mērījumi: pārvaldīšanā nodoto daudzdzīvokļu māju skaits.

8. Veicināt atkritumu radītāju līdzdalību atkritumu šķirošanā. Bioloģiski noārdāmo atkritumu šķirošanas ieviešana

Mērījumi: samazināts savākto nešķiroto atkritumu apjoms; bioloģiski noārdāmo atkritumu konteneru skaits. Izveidoto atkritumu laukumu daudzdzīvokļu mājām skaits.

9. Teritorijas kopšanas pakalpojumu modernizācija un kvalitātes uzlabošana

Mērījumi: jaunu pakalpojumu skaits; jaunu tehnikas vienību skaits.

10. Uzlabot klientu apkalpošanas kvalitāti, tajā skaitā ieviešot jaunas tehnoloģijas pakalpojumu kvalitātes uzlabošanai

Mērījumi: ikgadējas klientu apmierinātības un priekšlikumu aptaujas.

11. Nodrošināt uzņēmuma konkurētspēju, piemērojot mūsdienīgus pārvaldības principus un paaugstinot personāla profesionalitāti un pieredzi

Mērījumi: realizētie pasākumi pārvaldes principu ieviešanā, personāla attīstīšanā

Kapitālsabiedrības nefinanšu mērķi 2025.–2027.gadam

Pamatojoties uz stratēģiskajiem mērķiem, Kapitālsabiedrība sagatavo to sasniegšanas pasākumu plāns, ko katru gadu izvērtē un aktualizē. Ieviešanas plāns pielikumā.

7. Kapitālsabiedrības finanšu mērķi 2025. – 2027.gadam

Ķekavas novada dome 19.12.2024 ar domes sēdes lēmumu Nr.19 apstiprināja sekojošus SIA “Ķekavas nami” finanšu mērķus 2025.-2027.gadam:

Tabula nr.2 Kapitālsabiedrības finanšu mērķi (euro)

Nr.	Finanšu rādītāji	2024	Periods		
			2025	2026	2027
1.	Neto apgrozījums, euro	4 620 100	6 280 600	7 350 000	7 923 000
2.	Peļņa, euro	29 800	180 545	150 000	350 000
3.	Peļņa pirms % maksājumiem un nodokļiem (EBIT), euro	37 540	280 545	200 000	400 000
4.	Peļņa pirms % maksājumiem, nodokļiem, nolietojuma un amortizācijas atskaitījumiem (EBITDA), euro	686 436	671 045	600 500	810 000
5.	Bilances kopsumma, euro	19 524 800	19 840 100	25 930 000	31 560 000
6.	Pašu kapitāls, euro	7 538 600	6 859 941	6 999 941	7 339 941
7.	Apgrozāmie līdzekļi, euro	1 693 540	2 001 200	2 500 300	2 900 600
8.	Saistības kopā, euro	12 060 976	12 163 900	13 560 000	15 970 000
9.	Pašu kapitāla atdeve (ROE), %	0,4	2,63	2,14	4,77
10.	Aktīvu atdeve (ROA), %	0,15	1,41	0,77	1,27
11.	Kopējais likviditātes rādītājs	0,80	0,70	0,80	0,90
12.	Saistības pret pašu kapitālu, %	1,6	1,77	1,94	2,18
13.	Pamatdarbības naudas plūsmas atlikums perioda beigās, euro	315 100	730 000	1 200 050	860 000
14.	Ieguldījumu pamatlīdzekļos un nemateriālo ieguldījumu plāna izpilde, %	100	100	100	100
15.	Sadalītās dividendes, euro	1490	0	0	0
16.	Vidējā bruto atlīdzība (neieskatot darba devēja veiktās valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas) uz vienu nodarbināto gadā, euro	11 400	12 400	13 100	13 500
17.	Neto apgrozījums uz vienu nodarbināto, euro	43 586	61 575	61 250	60 946
18.	Valsts budžeta tieši vai netieši saņemtais un izlietotais finansējums (dotācijas, maksas par pakalpojumiem un citi	155 100	0	0	0

	finanšu līdzekļi) sadalījumā pa finansējuma piešķiruma mērķiem, euro				
--	--	--	--	--	--

8. Risku analīze

Riski - iekšēju un ārēju procesu kopums, kas var pozitīvi vai negatīvi ietekmēt stratēģijas īstenošanu un attīstības vīzijas sasniegšanu. Risku novērtējums apkopotās tabulā Nr.4.

Tabula Nr.4. Risku iespējamības iestāšanās un mazināšanas analīze

Nr.	Riski	Risku novērtējums		Risku mazināšanas vai novēršanas pasākumi
		Iespējamība (maza, iespējama, liela, ļoti liela)	Ietekmes pakāpe (neliela, vidēja, liela, ļoti liela)	
	Finanšu riski			
	Aizdevumu piesaistes problēmas	Maza	Neliela	Sarunas ar kredītiestādēm
	Likviditātes rādītāju kritums	Iespējama	Vidēja	Daudzdzīvokļu māju kredīvēšana no ES vai pašvaldības līdzekļiem
	Neplānoti izdevumi (soda naudas, IT licences vai programmatūras atjaunošanai u.c.)	Iespējama	Vidēja	IT programmatūras izdevumu ikgadējā plānošana un laicīga nomaiņa. Soda naudu iemeslu analīze
	Palielinās ilgstoši neapmaksāto pakalpojumu apjoms	Iespējama	Vidēja	Regulāra maksājumu plūsmas kontrole; pirmstiesas parādu piedziņai piesaistīt ārpakalpojumu
	Ekonomiskie riski			
	Izejvielu cenu kāpums	Liela	Ļoti liela	Ilgtermiņa līgumu slēgšana ar piegādātājiem, krājumu veidošana zemas izejvielu cenas gadījumā; Pakalpojuma apjoma samazināšana
	Iedzīvotāju maksāspējas samazināšanās	Iespējama	Liela	Neapmaksāto rēķinu uzkrājumu veidošanās samazināšana; klientu maksājumu plūsmas regulāra analīze
	Konkurences pieaugums dzīvojamo māju apsaimniekošanā un teritorijas uzkopšanā	Iespējama	Vidēja	Kapitālsabiedrības reputācijas paaugstināšana: sniegtā pakalpojuma kvalitātes kontrole, cenas veidošanas caurskatāmība, komunikācija ar iedzīvotājiem
	Darbības riski			
	Nepietiekams darbinieku skaits avāriju likvidēšanai brīvdienās	Vidēja	Liela	Veidot avārijas dienesta grafiku "gaidīšanas režīmā". Veidot sadarbību ar novada citām kapitālsabiedrībām avāriju likvidēšanas procesā
	Nepietiekams sētnieku skaits	Ļoti liela	Ļoti liela	Palielināt atalgojuma konkurētspēju, lai piesaistīt ārpakalpojumu, iepirkt tehniku lielāku platību uzkopšanai; palielināt apkalpošanas izmaksas darbinieku konkurētspējas nodrošināšanai,

	Kvalificētu speciālistu (siltuma vai ūdens ražošanā) trūkums	Ļoti liela	Ļoti liela	(1) palielināt atalgojuma konkurētspēju; (2) aprīkot iekārtas ar attālināto vadības sistēmu un slēgt ārpakalpojuma konsultāciju līgumus ar specialistiem; (3) sarunas ar pašvaldību par jauniešu inženieru un tehnisko profesijas izvēli, stipendiju sistēmu ieviešanu
	Trūkst vai neatbilstoši darba rīki	Maza	Neliela	Darba rīku un inventāra ikgadēja inventarizācija un plānveida atjaunošana
	Iekārtu vai IT sistēmu darbības kļūdas	Iespējama	Liela	Cēloņu analīze, profilaktiskās pārbaudes, darbinieku regulāra apmācība

Pielikumā: SIA “Ķekavas nami” vidēja termiņa stratēģijas 2025. – 2027.gadam nefinanšu mērķu ieviešanas plāns.

SIA „Ķekavas nami” valdes locekļi:

Raivo Lācis _____

Edgars Mencis _____