APSTIPRINĀTA:
2026.gada 20.janvārī dalībnieku sapulcē (protokols Nr.2026/1)

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību
“Ikšķiles māja”

VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒĢIJA 2026. – 2028.GADAM

Ikšķile

2025

Saturs

Ievads

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

2. Sabiedrības raksturojums un SVID* un tirgus analīze

   2.1. Vadības modelis un sabiedrības struktūra

   2.2. Informācija par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem (tai skaitā pakalpojumu apraksts, stiprās un vājās puses, iespējas un riski, tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts)

      2.2.1. Siltumapgāde

      2.2.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošana

      2.2.3. Ūdenssaimniecības pakalpojumi

      2.2.4. Labiekārtošanas pakalpojumi

3. Sabiedrības stratēģiskie mērķi

   3.1.Nefinanšu mērķi

   3.2. Finanšu mērķi, darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji

4. Risku analīze

5. Stratēģijas ieviešanas uzraudzība

Ievads

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Ikšķiles māja" (turpmāk – Sabiedrība) vidēja termiņa stratēģija (turpmāk – Stratēģija) ir vidēja termiņa plānošanas dokuments, kurā noteikti uzņēmuma stratēģiskie mērķi, tai skaitā finanšu un nefinanšu mērķi, veikta stipro pušu, vājo pušu, iespēju un risku analīze, kā arī definēta rīcība un aktivitātes, kuras būtu īstenojamas 2026.-2028.gadā. Stratēģijas mērķis ir nodrošināt kapitālsabiedrības kvalitatīvu, ekonomiski efektīvu un labas pārvaldības principiem atbilstošu saimniecisko darbību.

Stratēģija sagatavota atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.pantam un Ogres novada pašvaldības iekšējiem noteikumiem Nr.3/2023 "Ogres novada pašvaldības kapitālsabiedrību un kapitāla daļu pārvaldības kārtība". Stratēģijas sagatavošanā izmantotas Valsts kancelejas izstrādātās Stratēģiskās plānošanas vadlīnijas valsts pārvaldes iestādēm[1] .

Izstrādājot stratēģiju, tika izvērtēta Sabiedrības līdzšinējā attīstība, turpmākie attīstības virzieni un uzdevumi, kas būtu īstenojami līdz 2028.gadam, sasaistot tos ar pieejamiem finanšu resursiem.

Izstrādājot Stratēģiju, ir ņemti vērā šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- ✓ netiek būtiski mainīti Sabiedrības izvirzītie mērķi, uzdevumi un funkcijas;
- ✓ Sabiedrība turpina darbu pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību statusā;
- ✓ netiek būtiski mainīti ar Sabiedrības saimniecisko darbību saistītie normatīvie dokumenti un nodokļu sistēma.

Stratēģijas īstenošanas priekšnosacījums ir stabila valsts ekonomiskā situācija, kā arī kapitāla daļu turētāja – Ogres novada pašvaldības līdzdalības saglabāšana kapitālsabiedrībā.

Stratēģiju plānots aktualizēt vismaz reizi gadā, balstoties uz jau paveiktajām aktivitātēm, aktualizētiem plāniem par ekonomiski pamatotām investīcijām (kuras var nebūt vēl šajā dokumentā identificētas), kā arī pieejamo ES finansējumu 2021. – 2027.gada plānošanas periodam noeikto mērķu realizācijai.

[1] Attiecībā uz atvasināto publisko kapitālsabiedrībām vadlīnijām ir ieteikuma raksturs.

1.Vispārīga informācija par Sabiedrību

Sabiedrība ir pašvaldības dibināta kapitālsabiedrība, kura darbojas, pamatojoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu un Komerclikumu. Sabiedrība ir Ikšķiles novada pašvaldības aģentūras "Līvi" tiesību un saistību pārņēmēja, kas, savukārt, tika izveidota pašvaldības bezpeļņas uzņēmuma "Ikšķiles komunālie pakalpojumi" reorganizācijas rezultātā. Galvenie darbības veidi ir saglabājušies iepriekšējie - Ikšķiles pilsētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana, siltumenerģijas ražošana un pārvade, dzeramā ūdens ieguve un novadīšana līdz patērētājam, notekūdeņu attīrīšana Ikšķilē un Tīnūžu un Ceplīšu ciemā, kā arī Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošana.

Sabiedrība ilgtermiņā plāno saglabāt darbības veidus un sniegto pakalpojumu apjomu.

Kapitālsabiedrības firma:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ikšķiles māja"
Reģistrācijas numurs:	40103416198,
Reģistrācijas datums:	2011.gada 13.maijs
Juridiskā adrese:	Peldu iela 22, Ikšķile, Ogres novads, LV-5052

1.1. Pamatkapitāls

Sabiedrības pamatkapitāls ir 2 639 795 EUR, ko veido 2 639 795 daļas. Vienas daļas vērtība ir 1 (viens) EUR.

Sabiedrība nav dalībnieks citās kapitālsabiedrībās.
Stratēģijas 2026.-2028.gada perioda laikā Sabiedrība neplāno kļūt par dalībnieku citās kapitālsabiedrībās.

1.2. Dalībnieks

Sabiedrības dalībnieks - 100% kapitāla daļu turētājs ir Ogres novada pašvaldība. Kapitāla daļu turētāja lēmumus pieņem pašvaldības izpilddirektors.

1.3. Kapitālsabiedrības darbības veidi (saskaņā ar Sabiedrības statūtiem)

1.3.1. Būvakmeņu un dekoratīvo akmeņu ieguve, kaļķakmens, ģipša, krīta un slānekļa ieguve;
1.3.2. Grants un smilts karjeru izstrāde, māla un kaolīna ieguve;
1.3.3. Tvaika piegāde un gaisa kondicionēšana;
1.3.4. Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde;
1.3.5. Notekūdeņu savākšana un attīrīšana;
1.3.6. Atkritumu savākšana (izņemot bīstamos atkritumus);
1.3.7. Ceļu un maģistrāļu būvniecība;
1.3.8. Ūdens apgādes sistēmu būvniecība;
1.3.9. Cauruļvadu, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana;
1.3.10. Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana vai pārvaldīšana;
1.3.11. Ēku uzturēšana un ekspluatācijas darbības;

1.3.12. Ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības;
1.3.13. Cita veida tīrīšanas darbības;
1.3.14. Vispārējo valsts dienestu darbība;
1.3.15. Apbedīšana un ar to saistītās darbības.

1.4. Sabiedrības vispārīgais stratēģiskais mērķis

Atbilstoši Ogres novada pašvaldības domes 2024.gada 26.septembra lēmumam "Par grozījumiem Ogres novada pašvaldības domes 2023.gada 30.marta lēmumā "Par Ogres novada pašvaldības tiešās līdzdalības saglabāšanu sabiedrībā ar ierobežotu atbildību "Ikšķiles māja"" Sabiedrībai noteikti sekojoši vispārējie stratēģiskie mērķi:

1. nodrošināt kvalitatīvus, efektīvus un nepārtrauktus ūdenssaimniecības un siltumapgādes pakalpojumus, uzlabojot vides aizsardzību, ieviešot jaunas tehnoloģijas un resursu pārvaldības metodikas;
2. nodrošināt kvalitatīvu administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību;
3. palielināt iedzīvotāju apmierinātību ar kapitālsabiedrības sniegto pakalpojumu kvalitāti.

1.5. Sabiedrības misija, vīzija, vērtības

Misija – nodrošināt nepārtrauktu, drošu un kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, izmantojot modernas un efektīvas tehnoloģijas, videi draudzīgus risinājumus.

Vīzija - mūsdienīgs, efektīvs, drošs un videi draudzīgs uzņēmums ar labi pārvaldītu, uzturētu infrastruktūru, kompetentu un atsaucīgu personālu, kas nodrošina kvalitatīvu pakalpojumu pieejamību pēc iespējas lielākam iedzīvotāju un juridisko personu skaitam.

Vērtības:

- ✓ profesionalitāte (pastāvīga izglītošanās un pilnveidošanās, lai spētu nodrošināt kvalitatīvus pakalpojumus ar kompetentiem un atsaucīgiem darbiniekiem),
- ✓ kvalitāte (rūpes par drošu un efektīvu pakalpojumu visā tā darbības laikā, ieviešot mūsdienīgas un inovatīvas tehnoloģijas),
- ✓ atbildība (atbildīga attieksmei pret darbiniekiem, klientiem, sadarbības partneriem un apkārtējo vidi),
- ✓ atvērtība – atvērti jaunām idejām, pārmaiņām, projektiem, atvērti komunikācijai ar klientiem.

1.6. Veiktās iemaksas valsts un pašvaldības budžetā (EUR)

Veiktās iemaksas valsts un pašvaldības budžetā norāda uz Sabiedrības veiksmīgo komercdarbību un finansiālo stabilitāti.

Nodokļa veids	2022	2023	2024
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	130749	128114	142823
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	276841	274665	284501
Pievienotās vērtības nodoklis	87149	92680	124356
Nekustamā īpašuma nodoklis	1814	2040	2050
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	286	228	611
Dabas resursu nodoklis	32864	30433	26327
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	254	233	244

2. Sabiedrības raksturojums un SVID[2] un tirgus analīze

2.1. Vadības modelis un sabiedrības struktūra

Sabiedrības pārvaldes kārtību nosaka statūti, Ogres novada pašvaldības iekšējie noteikumi Nr.3/2023 "Ogres novada pašvaldības kapitālsabiedrību un kapitāla daļu pārvaldības kārtība", kā arī normatīvie akti par attiecīgo uzņēmējdarbības formu. Sabiedrības uzņēmējdarbības forma atbilst vertikāli integrētai pārvaldes struktūrai.

Sabiedrības pārvaldes institūcijas ir dalībnieku sapulce un valde, kuru veido viens valdes loceklis. Kopš 2021.gada Sabiedrības vadība ir nemainīga, tā ir pierādījusi savu kompetenci.

Sabiedrības darbību nodrošina administrācija un trīs dienesti:

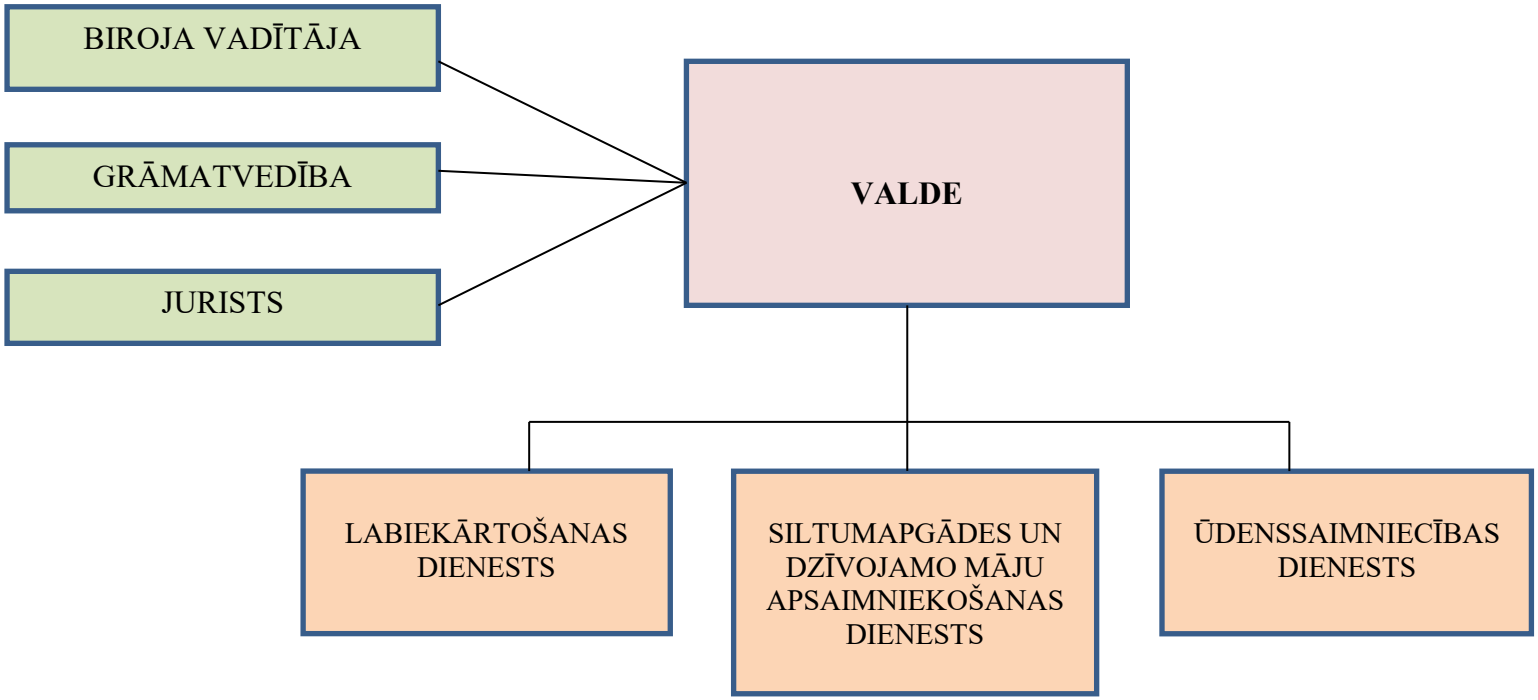
- Siltumapgādes un dzīvojamo māju apsaimniekošanas dienests;
- Ūdenssaimniecības dienests;
- Labiekārtošanas dienests.

Sabiedrības pārvaldes struktūra ir veidota, lai nodrošinātu efektīvu vadības un pārvaldības sistēmu, nodrošinot veiksmīgu komunikāciju Sabiedrības iekšienē. Profesionāli darbinieki ir Sabiedrības lielākā vērtība. Sabiedrībā vidēji tiek nodarbināti 55 darbinieki. Sabiedrības turpmākai veiksmīgai darbībai netiek plānots palielināt nodarbināto skaitu.

Pārvaldes struktūra un optimālais darbinieku skaits ļauj strādāt efektīvi. Būtiskas izmaiņas struktūrā netiek plānotas.

[2] SVID analīze ir stratēģijas plānošanas instruments, kas ļauj noteikt uzņēmuma stiprās un vājās puses, iespējas un riskus.

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Ikšķiles māja"
pārvaldes struktūra



2.2. Informācija par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem (tai skaitā pakalpojumu apraksts, stiprās un vājās puses, iespējas un riski, tirgus analīze)

2.2.1. Siltumapgāde

Atbilstoši Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktā noteiktajam, viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir organizēt iedzīvotājiem siltumapgādes pakalpojumus, neatkarīgi no tā, ka īpašumā atrodas dzīvojamais fonds. Ievērojot iepriekšminēto, Ogres novada pašvaldība 2021.gada 9.septembrī pieņēma lēmumu, ar kuru Sabiedrībai piešķirtas īpašas tiesības sniegt sabiedriskos siltumapgādes pakalpojumus Ikšķiles pilsētā. Siltumapgādes pakalpojumi ietver:

- ✓ siltumenerģijas ražošanu,
- ✓ siltumenerģijas pārvadi un sadali,
- ✓ siltumenerģijas tirdzniecību,
- ✓ jaunu siltumapgādes tīklu izbūves nepieciešamības apzināšanu, plānošanu, esošo tīklu uzturēšanu, apkalpošanu, atjaunošanu, rekonstrukciju, veicinot energoefektivitāti,
- ✓ Eiropas Savienības fondu un citu ārvalstu finanšu instrumentu projektu rezultātā gūto labumu apsaimniekošanu un uzturēšanu, tai skaitā, kur projekta īstenotājs ir cita pašvaldības izveidota iestāde, ja tā nav lēmusi citādāk vai tas nav pretrunā ar projekta īstenošanas nosacījumiem.

2012.gada 1.janvārī Sabiedrība reģistrēta Siltumenerģijas tirgotāju reģistrā, reģistrācijas Nr.ST0015. 2011.gada 13.oktobrī izsniegta Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas licence Nr.E23013 siltumenerģijas pārvadei un sadalei (licence spēkā līdz 2031.gada 12.oktobrim), savukārt 2011.gada 13.oktobrī izsniegta Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas licence Nr.E21038 siltumenerģijas ražošanai (licence spēkā līdz 2031.gada 12.oktobrim).

Sabiedrības siltumapgādes dienests nodrošina ar siltumenerģiju apkures un karstā ūdens sagatavošanas vajadzībām daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, sabiedriskās ēkas, kā arī nelielu skaitu individuālo māju.

Ikšķiles pilsētas kopējā siltumapgādes sistēma ir sadalīta pa atsevišķām siltumapgādes sistēmām. Siltuma padeve Ikšķiles pilsētā nodrošināta pa siltumtrasēm 1,53 km garumā ar 3 katlu māju palīdzību - Dainu ielā 4A, Skolas ielā 2B un Rīgas ielā 2. Lielākā katlu māja ir Dainu ielā 4A, kopējā katlu mājas jauda sastāda 4.18MW, katlu mājā saražotā siltumenerģija nodrošina ar apkuri un siltumenerģiju karstā ūdens sagatavošanai 17 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un 4 patērētājus – juridiskās personas. Otra lielākā katlu māja ir Skolas ielā 2B, kopējā katlu mājas jaudas sastāda 1.9MW, katlu mājai pieslēgta 1 daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, 3 privātmājas un 7 patērētāji – juridiskās personas. Katlu māja Rīgas ielā 2 ir lokāla, tas nozīmē, ka tā apkalpo konkrētu patērētāju - dzīvojamo māju Rīgas ielā 2. Katlu māja ir konteinertipa un novietota pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas sienas, tās kopējā jauda sastāda 0.18MW.

Lai sekmētu centralizētās siltumenerģijas apgādes sistēmas Ikšķilē energoefektivitātes paaugstināšanu un pāreju no siltumenerģijas, kas tiek saražota no fosilajiem energoresursiem, uz tādiem, kas siltumenerģijas ražošanai izmanto atjaunojamos energoresursus, Ogres novada pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MS siltums" (turpmāk – SIA "MS siltums") 2023.gadā veica Sabiedrībai piederošās katlu mājas Dainu ielā 4A, Ikšķilē pārbūvi, papildus izbūvējot ar šķeldu kurināmo katlu. Ar mērķi nodrošināt Sabiedrības īpašumā esošās katlu mājas Dainu ielā 4A uzturēšanu un apkopi vienotā attālinātās vadības sistēmā, un optimizētu izmaksas, no 2024.gada aprīļa daļa no katlu mājas telpām, tai skaitā gāzes apkures katli ar iekārtām, iznomāti SIA "MS siltums". Sekojoši, SIA "MS siltums" katlu mājā Dainu ielā 4A

nodrošina siltumenerģijas ražošanu, savukārt Sabiedrība saražotās siltumenerģijas pārvadi un sadali.

Lai rastu iespēju siltumenerģijas ražošanu nodrošināt ar alternatīvu kurināmo, Sabiedrība 2023.gadā katlu mājās Skolas ielā 2B un Rīgas ielā 15 uzstādīja katliem dīzeļdegvielas degļus un iegādājās dīzeļdegvielas uzglabāšanas virszemes tvertnes. Tā kā dabasgāzes cenas ir augtā un ģeopolitisko apstākļu dēļ var strauji pieaugt, dīzeļdegviela ir alternatīvs enerģijas resurss gan piegādes, gan cenas ziņā.

Visās dzīvojamās mājās uzstādīti automatizētie siltummezgli, kas dod iespēju regulēt siltumenerģijas sadali, ir iespējams veikt sistēmas monitoringu un operatīvi reaģēt uz iespējamajām noplūdēm. Tāpat ir iespēja ekonomēt siltumenerģiju, pazeminot iekštelpu temperatūru par 1-2ºC, karstā ūdens temperatūru par 13-15ºC nakts stundās, līdz ar ko iedzīvotāji daudzdzīvokļu mājās var paši noteikt temperatūras režīmu. Siltumenerģijas uzskaites un siltummezgla regulēšanas ierīces ir saslēgtas vienotā tīklā, ļaujot datus nolasīt no siltumenerģijas skaitītāja un siltumenerģijas parametrus siltummezglā regulēt attālināti. Šādu sistēmu uzstādīšana ļauj pilnībā kontrolēt māju iekšējo siltuma un ūdensvada tīklu darbību. Veiktie ieguldījumi siltumenerģijas infrastruktūras uzlabošanā un modernizēšanā nodrošina stabilu siltumapgādes sistēmas darbību gan ziemā, gan vasarā.

Siltumenerģijas tarifu apstiprina Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija.

Centralizētās siltumapgādes pakalpojums, tā pieejamība, piegāžu un siltumavota drošība ir dzīvojamā fonda attīstības pamats. Klasiskā centralizētā siltumapgāde ir vislabākais līdz šim zināmais siltumapgādes veids, kura priekšrocības vairs nav jāpierāda. Latvijā centralizētās siltumapgādes saglabāšana reģionos ir prioritāte, jo tas ir vienīgais ceļš uz enerģijas izmaksu samazināšanu. Attīstoties tehnoloģijām un palielinoties finanšu instrumentu pieejamībai, siltumenerģijas patēriņš jāsamazina par 3% gadā, palielinot siltināto ēku īpatsvaru. Ikšķiles pilsētā, lielākoties iedzīvotāju piesardzības dēļ, lēnām norit dzīvojamā fonda atjaunošana, kas ir milzīgs struktūrfondu apguves potenciāls.

Sabiedrība atrodas dominējošā stāvoklī attiecībā uz siltumapgādes nodrošināšanu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Bez Sabiedrības piegādātās siltumenerģijas Ikšķiles pilsētas administratīvajā teritorijā siltumapgāde tiek nodrošināta, izmantojot apkures katlus atsevišķās ēkās.

Stiprās puses :

- ✓ atbilstošs tehniskais aprīkojums siltumenerģijas ražošanai - tehnoloģiskās siltumtrases līnijas labā stāvoklī;
- ✓ siltumapgādes sistēma ir sadalīta pa atsevišķām siltumapgādes sistēmām;
- ✓ visos objektos pie gala patērētājiem ir nodrošināta patērētās siltumenerģijas uzskaite, ka arī uzstādīti individuālie siltummezgli (visās dzīvojamās mājās);
- ✓ dabasgāzes piegādes pārtraukuma gadījumā nav alternatīva kurināmā, lai nodrošinātu nepārtrauktu siltumenerģijas ražošanu;
- ✓ darbinieku pieredze un profesionalitāte.

Vājās puses:

- ✓ siltumtīklu kopējais garums neļauj ievērojami palielināt lietotāju skaitu, to pagarināšana nav ekonomiski pamatota, ņemot vērā potenciālos patērētājus.

Iespējas:

- ✓ tehnoloģiju jauninājumi un modernizācija;
- ✓ darbības paplašināšana, piesaistot jaunus klientus;
- ✓ klientu lojalitāte;
- ✓ alternatīvais kurināmais;
- ✓ informācija un pētījumi.

Riski:

- ✓ Sabiedrības klientu (iedzīvotāju) maksātspējas samazināšanās;
- ✓ energoresursu un izejvielu cenu pieaugums (elektroenerģija, dabasgāze, biomasa u.c.);
- ✓ mainīgā valsts nodokļu politika, normatīvo aktu ietekme uz sabiedrības darbību.

Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts

Saskaņā ar likuma „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem" 4.panta pirmo daļu, sabiedrisko pakalpojumu sniedzējs ir komersants, kurš sniedz pakalpojumus noteiktā teritorijā un, kura darbība sabiedrisko pakalpojumu sniegšanā tiek regulēta ar šo likumu. Sabiedrība ir saņēmusi licences siltumapgādes pakalpojumu nodrošināšanai.

Siltumenerģijas pārvades un sadales pakalpojuma sniegšanā Ikšķiles pilsētā konkurence starp tirgus dalībniekiem nav pietiekama, jo vēsturiski izveidojies dabiskais monopols, kas izskaidrojams ar infrastruktūras izveidi un uzturēšanu, un šo pakalpojumu sniegšanas tirgū vairāku konkurējošu tirgus dalībnieku darbība var nebūt iespējama vai nebūtu lietderīga. Siltumenerģijas pārvades un sadales pakalpojuma sniegšanā, konkrētā ģeogrāfiskā tirgus robežās pastāv tirgus nepilnība. Ņemot vērā, ka izbūvētā siltumapgādes infrastruktūra ir Sabiedrības īpašums, privātam pakalpojumu sniedzējam būtu neiespējami nodrošināt drošu un kvalitatīvu siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu bez nepieciešamās infrastruktūras, jo alternatīvas infrastruktūras izbūvei ir nepieciešami lieli kapitālieguldījumi.

Sabiedrība siltumapgādes pakalpojumus sniedz daudzdzīvokļu mājām, pašvaldības iestādēm un nelielam skaitam privātmāju.

2.2.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošana

Pamatojoties uz 2017.gada 1.augustā starp Ikšķiles novada pašvaldību un Sabiedrību noslēgto Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu, Sabiedrība veic pašvaldības īpašumā un pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju (tajā skaitā ar tām saistīto palīgēku un piesaistīto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu) pārvaldīšanu. Sabiedrība nodrošina pārvaldīšanu 19 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un 34 pašvaldības īpašumā esošiem dzīvokļiem.

Sabiedrības darbība īpašumu pārvaldīšanas jomā atbilst Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām. Dzīvojamo māju pārvaldības uzdevumu izpilde atbilst labas pārvaldības principiem. Sabiedrība 2013.gada 21.augustā ir reģistrēta Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ar reģistrācijas numuru 507.

Pārvaldot Dzīvojamās mājas, Sabiedrība veic Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās obligātās un citas pārvaldīšanas darbības, ievērojot minētajam likumam pakārtotajos un citos normatīvajos aktos, pašvaldības lēmumos, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumā noteikto. Obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros Sabiedrība:

- ✓ veic dzīvojamo māju uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā to ekspluatācijas laikā, lai nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, tajā skaitā:
  - dzīvojamo māju un tām piesaistītā (funkcionāli nepieciešamā) zemesgabala sanitāro apkopi;
  - dzīvojamās mājas, ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju, iekārtu un citu elementu apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu, pārbūvi un atjaunošanu;
  - normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā informē attiecīgās iestādes, kas veic būvniecības procesa pārraudzību un kontroli, ja tiek konstatēta patvaļīga būvniecība;
  - nodrošina Dzīvojamo māju ar tās uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana) un citiem nepieciešamajiem pakalpojumiem (piemēram, karstais ūdens, elektroenerģija, lifts, elektronisko sakaru tīkli, u.c.);
  - dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību, kā arī dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšanu;
  - organizē avāriju un avārijas radīto postījumu novēršanu. Avārijas un citos ārkārtas gadījumos Pārvaldniekam ir pienākums nekavējoties veikt visas nepieciešamās darbības, lai novērstu apdraudējumu, Dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa pasliktināšanos, kā arī pildīt normatīvajos aktos noteiktos pienākumus.
- ✓ veic pārvaldīšanas darba plānošanu, organizēšanu un pārraudzību, tai skaitā:
  - dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plāna (tajā skaitā kārtējā remonta darbu plāna) un tāmes sastādīšanu, maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu kalendāra gadam aprēķināšanu un pārvaldīšanas maksas apmēra noteiktam laikposmam paziņošanu kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas, tajā skaitā dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas īpašniekiem, kā arī pārskata sagatavošanu par šīs maksas izlietošanu kārtējā gadā, ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību;
  - noslēgto līgumu ar Dzīvojamās mājas īpašniekiem, īrniekiem un nomniekiem administrēšanu, tai skaitā, veic līgumos paredzētos patēriņa un maksājumu aprēķinus, ik mēnesi nodrošina šo maksājumu rēķinu sagatavošanu un izsniegšanu, saņem noslēgtajos līgumos paredzētos maksājumus, atbilstoši noslēgtajiem līgumiem veic norēķinus ar pakalpojumu sniedzējiem par dzīvojamā mājā saņemtajiem pakalpojumiem, veic nodokļu maksājumus atbilstoši normatīvo aktu noteikumiem, nodrošina saņemto un veikto maksājumu uzskaiti, veic norēķinu kontroli;
- ✓ ved (tai skaitā izveido, kārto, aktualizē un glabā) dzīvojamo māju lietas.

Sabiedrība veic arī citas dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem un maksātspējai.

Sabiedrība savā darbībā ievēro atklātības principu pret privātpersonām un sabiedrību, ciktāl to atļauj personas datu aizsardzības likums. Informācija par katras pārvaldīšanā esošās mājas uzkrājumiem, izlietotajiem līdzekļiem un plānotajām obligāti veicamajām apsaimniekošanas darbībām tiek sniegta sekojošos veidos:

- ✓ sniedzot informāciju dzīvokļu īpašnieku pilnvarotām personām;
- ✓ pēc pieprasījuma sniedzot informāciju rakstiski vai mutiski katram dzīvokļa īpašniekam;
- ✓ pēc pieprasījuma sniedzot informāciju Ogres novada pašvaldībai par pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda pārvaldīšanu, īrnieku veiktajiem maksājumiem, uzkrātajiem līdzekļiem par pašvaldības dzīvojamā fonda izmantošanu u.c.

Dzīvojamo māju lietošanas īpašības tiek saglabātas uzkrāto līdzekļu robežās, pirmām kārtām novēršot bojājumus avārijas stāvoklī esošās konstrukcijās un veidojot uzkrājumus stratēģiski svarīgu būvkonstrukciju nomaiņai vai nostiprināšanai (jumta segumu nomaiņa, pamatu stiprināšana, ārsienu siltināšana, u.c.).

Finanšu līdzekļi, kas aprēķināti un iekasēti no apsaimniekošanas un īres maksām, tiek izmantoti konkrēti šiem mērķiem, tiek veidoti ikgadējie pārskati par aprēķinātajiem, izlietotajiem un uzkrātajiem līdzekļiem.

Stiprās puses:

- ✓ uzkrātā pieredze nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomā;
- ✓ tiek veidots apsaimniekojamo ēku finanšu uzkrājums ēku remontdarbiem;
- ✓ laba sadarbība ar pārvaldīto māju dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem;
- ✓ maza dzīvojamā fonda pārvaldnieka priekšrocības ir tā spēja būt elastīgam un ātri reaģēt uz izsaukumiem.

Vājās puses:

- ✓ dzīvojamo māju siltināšanas projektu realizācijai nepieciešamais finansējums palielina uzņēmuma aizņemtā kapitāla attiecība pret pašu kapitālu, pieaug dienesta īstermiņa saistību neizpildes riski;
- ✓ ierobežotais īpašuma pārvaldīšanas pakalpojums neļauj īsā termiņā palielināt dienesta apgrozījumu un ēku remontu uzkrājumu fondu;
- ✓ daļai dzīvojamā fonda ir būtisks fiziskais nolietojums un vāja energoefektivitāte**;**
- ✓ dzīvokļu īpašnieku nepieejamība, kas rada problēmas aptauju veikšanā un lēmumu pieņemšanā.

Iespējas:

- ✓ veicināt sadarbību ar dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajiem pārstāvjiem;
- ✓ informēt dzīvokļu īpašniekus par iespējām īstenot energoefektivitātes pasākumus, pieaicinot firmu pārstāvjus, veidojot biedrības;
- ✓ ES finansējuma piesaiste ēku siltināšanā.

Riski:

- ✓ dzīvojamā fonda fiziskā stāvokļa būtiska pasliktināšanās situācijā, kad nav uzkrāti pietiekoši līdzekļi nepieciešamajiem remontdarbiem;
- ✓ pakalpojuma tarifu ietekmējošu resursu (celtniecības materiālu, pakalpojumu) cenu kāpums, kas varētu būtiski ietekmēt apsaimniekošanas izmaksas;
- ✓ konkurences pieaugums namu apsaimniekošanas jomā.

Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts

Sabiedrības pārvaldīto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības izvēlēties pārvaldnieku, tai skaitā atteikties no Sabiedrības sniegtā ēku pārvaldīšanas pakalpojuma. Ikšķiles pilsētā vairāku daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku (Pārbrauktuves ielā 9B, Tīnūžu šosejā 9, Smiltenāju ielā 12, Stadiona ielā 5) dzīvokļu īpašnieki ēkas apsaimniekošanai ir nodibinājuši biedrību. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Stacijas ielā 27 dzīvokļu īpašnieki likvidēja nodibināto biedrību, atsākot pakalpojuma saņemšanu no Sabiedrības. Fakts, ka lielākā daļa daudzdzīvokļu dzīvojamo māju izmanto Sabiedrības sniegtos pakalpojumus, liecina, ka tirgū nav pietiekams skaits citu komersantu, kuriem dzīvokļu īpašnieki uzticas un, kuri pilnībā varētu nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apsaimniekošanas pakalpojumus par saprātīgu cenu un pienācīgā kvalitātē. Interesi par Ikšķiles daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apsaimniekošanu lielie apsaimniekošanas uzņēmumi nav izrādījuši, kas varētu būt skaidrojams ar iespējamo nelielo apsaimniekojamo ēku skaitu.

2.2.3. Ūdenssaimniecības pakalpojumi

Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktā noteiktas pašvaldības autonomās funkcijas, tai skaitā organizēt iedzīvotājiem ūdenssaimniecības pakalpojumus, neatkarīgi no tā, ka īpašumā atrodas dzīvojamais fonds. Ogres novada pašvaldība 2021.gada 9.septembrī pieņēma lēmumu, ar kuru Sabiedrībai piešķirtas īpašas tiesības sniegt sabiedriskos siltumapgādes pakalpojumus Ikšķiles pilsētā un Tīnūžu pagasta administratīvajās teritorijās, kur tiek nodrošināta minēto pakalpojumu sniegšanas iespējamība (Tīnūžu un Ceplīšu ciemā). Sabiedrības tiesības un pienākumi, kas saistīti ar sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu, noteikti 2021.gada 13.septembrī starp Ogres novada pašvaldību un Sabiedrību noslēgtajā līgumā (līdz noslēgts uz 10 gadiem, t.i., līdz 2031.gada 30.septembrim). Ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu sektorā Sabiedrība šajās Ogres novada teritorijās nodrošina sekojošus pakalpojumus:

- ✓ ūdens ieguvi, uzkrāšanu un sagatavošanu lietošanai līdz padevei ūdensvada tīklā;
- ✓ ūdens piegādi no padeves vietas ūdensvada tīklā līdz pakalpojuma lietotājam;
- ✓ sadzīves notekūdeņu savākšanu un novadīšanu līdz notekūdeņu attīrīšanas iekārtām;
- ✓ sadzīves notekūdeņu attīrīšanu un novadīšanu virszemes ūdens objektos;
- ✓ lietus notekūdeņu savākšanu (Ikšķiles pilsētā), daļēju novadīšanu līdz notekūdeņu attīrīšanas iekārtām un attīrīšanu, un novadīšanu virszemes ūdens objektos.

Centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma ir nodrošināta Ikšķiles pilsētas daļā, kur iedzīvotāju skaits, apdzīvotības blīvums un ekonomiskā aktivitāte ir pietiekami koncentrēta, lai varētu ekonomiski pamatot centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas izveidi.

Ūdensapgādes sistēma Ikšķilē sastāv no:

- ✓ ūdens atdzelžošanas stacijas ar maksimālo ražību 54,3 m^3/h;
- ✓ ūdensvada tīkliem ar kopējo garumu 28,98 km.

Kanalizācijas sistēma Ikšķilē sastāv no:

- ✓ kanalizācijas tīkliem ar kopējo garumu 65,94 km;
- ✓ 35 kanalizācijas sūkņu stacijām;
- ✓ notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ar ražību 826 m^3/dnn.

Lietus ūdens kanalizācijas sistēma Ikšķilē sastāv no:

- ✓ lietus ūdens kanalizācijas tīkliem ar kopējo garumu 10,76 km;
- ✓ 3 kanalizācijas sūkņu stacijām;
- ✓ 3 notekūdeņu attīrīšanas iekārtām;
- ✓ ap 18 infiltrācijas akām.

Ūdensapgādes sistēma Tīnūžos sastāv no:

- ✓ Ūdens atdzelžošanas stacijas ar maksimālo ražību 11 m^3/h;
- ✓ Ūdensvada tīkliem ar kopējo garumu 2,8 km.

Kanalizācijas sistēma Tīnūžos sastāv no:

- ✓ Kanalizācijas tīkliem ar kopējo garumu 4,65 km;
- ✓ 3 kanalizācijas sūkņu stacijām;
- ✓ Notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ar ražību 56 m^3/dnn.

Ūdensapgādes sistēma Ceplīšos sastāv no:

- ✓ Ūdens atdzelžošanas stacijas ar maksimālo ražību 16 m^3/h;
- ✓ Ūdensvada tīkliem ar kopējo garumu 0,78 km.

Kanalizācijas sistēma Ceplīšos sastāv no:

- ✓ Kanalizācijas tīkliem ar kopējo garumu 1,02 km;
- ✓ 1 kanalizācijas sūkņu stacijas;
- ✓ Notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ar ražību 100 m^3/dnn.

Laika posmā no 2017.gada līdz 2020.gadam tika realizēts Eiropas Savienības fonda projekts Nr.5.3.1.0/17/I/027 "Ikšķiles ūdenssaimniecības attīstības II kārta", kura ietvaros tika veikta sadzīves kanalizācijas tīklu un jaunu kanalizācijas sūkņu staciju izbūve. Projekta ietvaros Ikšķiles pilsētā izbūvēti:

- ✓ sadzīves kanalizācijas tīkli ar kopējo garumu 36,458 km;
- ✓ 22 kanalizācijas sūkņu stacijas;
- ✓ ūdensvada tīkli 9,5 m;
- ✓ veikta esošā ūdensvada pārnese 160,5 m.

2023. gadā realizēts projekts "Lietus kanalizācijas tīklu izbūve Līvciema ielā 7A, Peldu ielā 22, Ikšķilē". Projekta ietvaros Ikšķiles pilsētā izbūvēti lietu ūdens kanalizācijas tīkli ar kopējo garumu 162,10 m.

2025. gadā realizēts projekta "Sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve Annas, Pētera, Miķeļa un Jura Mazura ielā, Ikšķilē (izbūve 4 kārtās)" 1. kārta. Projekta ietvaros Ikšķiles pilsētā izbūvēti:

- ✓ sadzīves kanalizācijas tīkli ar kopējo garumu 429,80 m;
- ✓ 1 kanalizācijas sūkņu stacija.

Pamatojoties uz 2025.gada 29.novembrī starp Centrālo finanšu un līgumu aģentūru un SIA "Ikšķiles māja" noslēgto līgumu, tiek realizēts Eiropas Savienības fonda projekts Nr.5.3.1.0/17/I/0272025. "Saules paneļu sistēmas uzstādīšana Ikšķiles notekūdeņu attīrīšanas iekārtu teritorijā elektroenerģijas ražošanai pašpatēriņam", kura ietvaros tiek veikta saules elektrostacijas izbūve ar akumulatoriem Ikšķiles notekūdeņu attīrīšanas iekārtu teritorijā elektroenerģijas ražošanai un uzglabāšanai pašpatēriņam, nodrošinot notekūdeņu attīrīšanas procesu. Projekta ietvaros tiek izbūvēti:

- ✓ saules paneļi – 102,34 kW;
- ✓ 2 hibrīdā tipa inventori – 50 kW katrs;
- ✓ akumulatoru baterijas – 219 kWh.

Ikšķiles pilsētas ūdens atdzelžošanas stacijas un ražība ir pietiekoša, lai nodrošinātu kvalitatīvu dzeramo ūdeni, kur ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Ikšķiles pilsētas notekūdeņu attīrīšanas iekārtu (NAI) ražība ir jau ļoti tuvu maksimālajai, lai veiktu atbilstošu savākto notekūdeņu apjoma attīrīšanu pilsētas teritorijai, tāpēc būtu nepieciešams veikt notekūdeņu attīrīšanas iekārtu pārbūvi, palielinot to ražību, piesaistot pieejamo Eiropas Savienības fondu finansējumu.

Intensīvu lietusgāžu laikā Ikšķiles pilsētā esošie lietus ūdens kanalizācijas tīkli pietiekoši ātri nespēj novadīt visus pieplūstošos ūdeņus un atsevišķās vietās applūst gan ielas, gan privātīpašumi, jo esošais lietus ūdens kanalizācijas kolektors ir novecojis un neatbilstoša diametra. Šie tīkli tiks apsekoti un sagatavots tehniskās apsekošanas atzinums, lai apzinātu un sāktu risināt šo problēmu.

Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas (SPRK) noteiktie tarifi no 2023.gada 1.maija: ūdensapgādes pakalpojumu tarifs ir 1,11 EUR/m^3 (bez PVN), bet kanalizācijas pakalpojumu tarifs ir 1,81 EUR/m^3 (bez PVN).

Galvenais uzdevums ūdenssaimniecības pakalpojumu jomā ir nodrošināt Ikšķiles aglomerācijā dzīvojošajiem iedzīvotājiem iespēju pieslēgties centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Papildus jau norādītajiem ūdenssaimniecības pakalpojumiem, Sabiedrība veic:

- ✓ decentralizēto kanalizācijas sistēmu reģistra izveidošanu un uzturēšanu;
- ✓ notekūdeņu no decentralizētajām kanalizācijas sistēmām, to transportēšanai un novadīšanai centralizētajā kanalizācijas sistēmā izvirzīto prasību ievērošanas kontroli;

- ✓ decentralizētajās kanalizācijas sistēmās uzkrāto notekūdeņu un nosēdumu izvešanas biežuma kontroli un uzraudzību;
- ✓ decentralizēto kanalizācijas sistēmu ekspluatācijas un uzturēšanas prasību ievērošanas kontroli;
- ✓ informācijas sniegšanu decentralizēto kanalizācijas sistēmu īpašniekiem par tajās uzkrāto notekūdeņu un nosēdumu izvešanas kārtību.

Stiprās puses:

- ✓ ūdens kvalitātes atbilstība normatīvo aktu prasībām;
- ✓ ir veikta projekta "Ikšķiles ūdenssaimniecības attīstības II kārta" realizācija, kuras rezultātā ir nodrošināta iespēja pievienot vairāk kā 1000 īpašumus pie centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem;
- ✓ tiek realizēti arī mazāki sadzīves kanalizācijas tīklu paplašināšanas projekti;
- ✓ notekūdeņu attīrīšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- ✓ darbinieku pieredze un profesionalitāte;
- ✓ tiek veidots decentralizēto kanalizācijas sistēmu reģistrs, tādejādi dota iespēja kontrolēt vides prasību ievērošanu;
- ✓ tiek veikta esošo mehānisko komercuzskaites mēraparātu (ūdens skaitītāju) nomaiņa pret ultraskaņas attālināmi nolasāmiem mēraparātiem, kuri ļauj samazināt ūdens zudumus, samazina pakalpojuma lietotāju skaitu, kuri nenodod mēraparātu rādījumus un ļauj piestādīt rēķinus par sniegto pakalpojumu.

Vājās puses:

- ✓ pašreizējā plānošanas periodā netiek nodrošināts Eiropas Savienības fondu atbalsts ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu paplašināšanai un pārbūvei, lai samazinātu ūdens zudumus, avāriju skaitu, nodrošinātu vairāk lietotāju ar kvalitatīvu dzeramo ūdeni, kā arī nodrošinātu iespēju pievienot savus īpašumus pie centralizētajiem sadzīves kanalizācijas visiem paplašinātās Ikšķiles aglomerācijas iedzīvotājiem;
- ✓ nepietiekošs pašvaldības finansiālais atbalsts ūdenssaimniecības projektu realizēšanai;
- ✓ nepietiekama iedzīvotāju aktivitāte izmantot iespēju un pieslēgties centralizētajiem (it īpaši – kanalizācijas) tīkliem, kā arī jaunu pieslēgumu veidošanā.

Iespējas:

- ✓ ir veikta projekta "Ikšķiles ūdenssaimniecības attīstības II kārta" realizācija, kuras rezultātā ir nodrošināta iespēja pievienot savus īpašumus pie centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem visiem projekta izstrādes laikā apstiprinātās Ikšķiles aglomerācijas iedzīvotājiem (aglomerācijas platība mainījusies 2019.gadā);
- ✓ pilnveidot pakalpojuma kvalitāti un vides kvalitātes rādītājus;
- ✓ samazināt ūdens zudumus un piestādīt rēķinus par reāli sniegtajiem pakalpojumiem;
- ✓ piesaistīt Eiropas Savienības fondu finansējumu Ikšķiles pilsētas notekūdeņu attīrīšanas iekārtu ražības palielināšanai un saules elektrostacijas izbūvei ar akumulatoriem elektroenerģijas ražošanai un uzglabāšanai pašpatēriņam.

Riski:

- ✓ pakalpojuma tarifu ietekmējošu resursu (elektroenerģijas, degvielas, materiālu u.c.) cenu kāpums, kas varētu būtiski ietekmēt pakalpojuma nodrošināšanas izmaksas;
- ✓ aizņēmumu un *Eiribor* procentu likmes;
- ✓ negatīva iedzīvotāju attieksme;
- ✓ normatīvo aktu izmaiņas;
- ✓ cilvēkresursu trūkums.

Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts

Ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanā Ikšķiles pilsētā konkurence starp tirgus dalībniekiem nav pietiekama, jo vēsturiski izveidojies dabiskais monopols, kas izskaidrojams ar infrastruktūras izveidi un uzturēšanu, un šo pakalpojumu sniegšanas tirgū vairāku konkurējošu tirgus dalībnieku darbība var nebūt iespējama vai nebūtu lietderīga. Ikšķiles pilsētas, Tīnūžu un Ceplīšu ciema teritorijā izbūvētie centralizētie ūdenssaimniecības pakalpojumu tīkli ir Sabiedrības īpašumā, kā arī Sabiedrībai ir piešķirtas īpašās tiesības sniegt ūdenssaimniecības sabiedriskos pakalpojumus iepriekš minētajās administratīvajās teritorijās. Ņemot vērā minēto, Sabiedrībai ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas jomā konkurences nav. Sabiedrības klienti ir Ikšķiles pilsētas, Tīnūžu un Ceplīšu ciema iedzīvotāji, kuri izmanto centralizētos ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus.

2.2.4. Labiekārtošanas pakalpojumi

Viens no svarīgākajiem Sabiedrības uzdevumiem, ko Ogres novada pašvaldība, pamatojoties uz Pārvaldes uzdevumu deleģēšanas līgumu, ir uzdevusi Sabiedrībai, ir gādāt par Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību, tai skaitā ielu, ceļu un laukumu uzturēšanu, parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu, kā arī kapsētu uzturēšanu.

Sabiedrība deleģējuma ietvaros veic Ogres novada pašvaldības īpašumā esošo Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta ielu un ceļu uzturēšanu, kopsummā 144.73 km, tai skaitā ar asfaltbetona segumu 52.63 km, bruģis 1.82 km, grants seguma 85.57 km un ar cita veida segumu 4.71 km. Ielu un ceļu uzturēšanu Sabiedrība veic gan ar savu darbaspēku un tehniskajiem līdzekļiem, gan papildus piesaistot ārpakalpojumu. Tiek veikta ceļu uzturēšana gan ziemas (piemēram, sniega tīrīšana, apstrāde ar pretslīdes materiāliem u.tml.), gan vasaras periodā (bedrīšu remonts ar asfaltbetonu, ceļa klātnes planēšana, apstrāde ar putekļu absorbentu u.tml.).

Materiālu grantēto ceļu kvalitatīvai uzturēšanai Sabiedrība iegūst no tās īpašumā esošā smilts-grants un smilts atradnes "Kaparāmuri", kurā tiek sagatavots materiāls grants ceļu seguma atjaunošanai. Atradne ir daļa no Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta novada lauku ceļu saglabāšanas uzdevuma un tā izstrādei un uzturēšanai ik gadu budžetā tiek iekļauti pašvaldības līdzekļi. Iegūtā materiāla realizācija trešajām personām īstermiņa attīstības stratēģijā nav īstenojama. Informācija par atradnē iegūto derīgo izrakteņu apjomiem ir publiski pieejama Zemes dzīļu informācijas sistēmā https://zdzis.lvgmc.lv/atradnes.

Sabiedrība deleģēto funkciju ietvaros nodrošina publiskā lietošanā esošo parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošanu un uzturēšanu. Sabiedrības tehniskās bāzes iespējas ir pietiekošas kvalitatīvai pasūtījumu izpildei. Tā kā Ikšķiles pilsētas teritorijā pašvaldības īpašumā ir salīdzinoši daudz parku un zaļo zonu, un to uzturēšanas laikā tiek savākts liels apjoms dārzu un parku atkritumu, savukārt atkritumu apsaimniekotājs ir noteicis maksu par bioloģisko noārdāmo atkritumu pieņemšanu, tad, ievērojot lietderības principu, Sabiedrības nekustamajā īpašumā "Ikšķiles notekūdeņu attīrīšanas ietaises", Tīnūžu pagastā 2025.gadā ierīkots dārzu un parku atkritumu kompostēšanas vieta, kurā tiek nogādāti un kompostēti publiskās vietās radušies un savāktie dārzu un parku atkritumi.

Izpildot Deleģēšanas līguma nosacījumus, Sabiedrība nodarbojas ar Ikšķiles pilsētas infrastruktūras elementu ikdienas apkalpošanu – sīko remontdarbu veikšana soliņiem, pilsētā izveidotajos bērnu rotaļu laukumos, pludmalē, u.c.

Tāpat Deleģēšanas līguma ietvaros Sabiedrība veic pašvaldības kapsētu - Ikšķiles pilsētas kapu un Lazdukalnu kapu pārvaldnieka pienākumus, tai skaitā:

- ✓ plāno kapsētas izmantošanu un noslodzi, nepieciešamības gadījumā organizē kapsētu paplašināšanu;
- ✓ organizē kapsētas arhitektūras un ainavas veidošanu atbilstoši vietējām kultūrvēsturiskajām tradīcijām, nodrošina kapsētas labiekārtojuma atbilstību projekta dokumentācijai;
- ✓ uztur kapsētā esošās būves un komunikācijas tehniskā kārtībā, organizē un veic nepieciešamo remontu vai rekonstrukciju;
- ✓ organizē kapsētas teritorijas labiekārtošanu;
- ✓ nodrošina atkritumu savākšanu un izvešanu, nepieciešamos pakalpojumus (ūdensapgādes, elektroapgādes u.c.);
- ✓ izveido un uztur kapavietu uzskaites datu bāzi;
- ✓ veic mirušo reģistrācijas grāmatas, līgumu par kapavietas uzturēšanu (pašvaldības kapsētas līguma par kapavietas uzturēšanu paraugs – pielikums Nr. 2) sastādīšanu un reģistrāciju;

- ✓ apdrošina kapsētās esošās būves un organizē to apsardzi, kā arī veic citu ar kapsētu uzturēšanu saistīto jautājumu risināšanu.

Sadarbībā ar SIA "Cemety" kapuvietu pārvaldīšanas vajadzībām ir veikta kapsētu digitalizācija. Tā ne tikai nodrošina informācijas par apbedījumiem reģistrāciju kapu pārvaldnieka vajadzībām, bet arī ir ērta lietošanai iedzīvotājiem, lai no jebkuras vietas, kur pieejams internets, apbedīto informācijas meklēšanai un apskatīšanai kartēs.

Stiprās puses:

- ✓ Sabiedrības īpašumā atrodas smilts-grants un smilts atradne, kuras krājumus var izmantot kvalitatīvai grants seguma ceļu atjaunošanai;
- ✓ Sabiedrības materiāli tehniskā bāze ir piemērota ceļu un zaļo zonu uzturēšanai;
- ✓ profesionāls personāls.

Vājās puses:

- ✓ daļa tehnikas (traktori) ir nolietojušies un prasa kapitālieguldījumus;
- ✓ grants ceļu segumam uzturēšanai trūkst kvalitatīva putekļu absorbenta materiāla, tirgū pieejamie produkti ir nenoturīgi pret nokrišņiem.

Iespējas:

- ✓ karjerā iegūtā materiāla realizācija trešajām personām;
- ✓ turpināt modernizēt esošo aprīkojumu, iegādājoties augstas ražības un automatizācijas pakāpes zāles pļaušanas iekārtas, pilsētas parku un zaļās zonas kopšanai;
- ✓ modernizēt iekārtas, kas paredzētas ielu un ceļu kaisīšanai ziemas periodā, kā arī lapu un zaru savākšanai un utilizēšanai rudens mēnešos.

Riski:

- ✓ pašvaldības domes lēmumi par deleģēto funkciju nodošana citai kapitālsabiedrībai vai, piemērojot iepirkumu, nodot ārpakalpojuma sniedzējam;
- ✓ iespējamas izmaiņas pašvaldības finansējuma apmērā deleģēto funkciju izpildei;
- ✓ pakalpojuma tarifu ietekmējošu resursu (degvielas, elektroenerģijas, materiālu) cenu kāpums, kas varētu būtiski ietekmēt Labiekārtošanas dienesta sniegto pakalpojumu izmaksas.

Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts

Apzinot tirgus situāciju Sabiedrības darbības jomās, konstatēts, ka pašvaldība, saglabājot līdzdalību sabiedrībā, neierobežo citu komersantu intereses vai iedzīvotāju iespējas izvēlēties citus komersantus noteiktu pakalpojumu saņemšanai. Sabiedrība darbojas jomās, kur tirgus nav spējīgs nodrošināt pilnvērtīgu novada iedzīvotāju interešu īstenošanu. Novada teritorijas labiekārtošana un sanitārās tīrības nodrošināšana labā kvalitātē ir būtisks faktors, lai pašvaldība spētu nodrošināt novada iedzīvotājiem iespējas dzīvot sakoptā vidē. Pakalpojuma gala saņēmēji ir Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta administratīvās teritorijas iedzīvotāji. Ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības - parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana, kā arī sanitārās tīrības nodrošināšana novada teritorijā komercdarbības veidā netiek īstenota. Sabiedrības darbība minētās pašvaldības funkcijas ietvaros nav uzskatāma par komercdarbību.

Kapsētu uzturēšana novada teritorijā komercdarbības veidā netiek īstenota. Sabiedrības sniegtie maksas pakalpojumi pašvaldības kapsētās ir apstiprināti ar pašvaldības domes lēmumu. Sabiedrības darbība minētās pašvaldības funkcijas ietvaros nav uzskatāma par komercdarbību.

3.Sabiedrības stratēģiskie mērķi 2026.-2028.gadā

Sabiedrības stratēģiskie mērķi ietver finanšu un nefinanšu mērķus.

3.1. Nefinanšu mērķi

Sabiedrības nefinanšu mērķi nākošajam plānošanas periodam ir Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta administratīvās teritorijas labiekārtošana un kvalitatīvu komunālo pakalpojumu sniegšana iedzīvotājiem, veicinot novada attīstības ilgtspēju un iedzīvotāju dzīves vides kvalitātes uzlabošanu, tai skaitā:

Mērķi	Rezultatīvais rādītājs
Klientu apkalpošanas kvalitātes attīstība un uzlabošana, t.sk.: ✓ klientu apkalpošanas un komunikācijas kvalitātes uzlabošana ✓ iedzīvotāju izpratnes par sniegtajiem pakalpojumiem veidošana, izglītošana un aktuālās informācijas nodošana	Klientu vortāla *WebNAMS* popularizēšana, palielinot lietotāju skaitu ik gadu par 3% 1) mājas lapas www.ikskilesmaja.lv uzlabošana, palielinot lapas apmeklētāju skaitu ik gadu par 3%; 2) regulāra informācijas ievietošana portālā *Facebook* SIA "Ikšķiles māja" profilā, palielinot profila sekotāju skaitu ik gadu par 3%
Sabiedrības infrastruktūras un materiāli tehniskās bāzes pilnveidošana	Atbilstoši finanšu iespējām
Eiropas Savienības finansējuma piesaiste attīstības, atjaunošanas vai renovācijas projektiem	1 projekts trīs gadu periodā
Darbinieku profesionālās kvalifikācijas un motivācijas paaugstināšana, labbūtības paaugstināšana	1) 10 izglītojošo apmācību (semināru, kursu un lekciju) gadā organizēšana, 2) 1 motivējoša saliedēšanas pasākuma gadā organizēšana

Stratēģisko mērķu realizāciju tiešā veidā var ietekmēt politiskie faktori - izmaiņas valsts politikas nostādnēs nozarē un notikumi, kuri ietekmē politiskās sistēmas stabilitāti valstī un pašvaldībā, kas var ietekmēt Sabiedrības mērķus, stratēģiju, sniedzamo pakalpojumu veidus un apjomu.

3.2. Finanšu mērķi, darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji

Sabiedrības finanšu mērķi tiek virzīti ilgtspējīgai attīstībai, spējai pielāgoties ārējo apstākļu radītām izmaiņām, saglabāt darbības nepārtrauktu un kvalitatīvu uzņēmuma darbību, efektīvi izmantojot pieejamos resursus.

Rezultatīvie rādītāji :

Sabiedrības darbības 2022.-2024.gada faktiskie rādītāji:

Rādītājs	**2022. gads**	**2023. gads**	**2024. gads**
Apgrozījums	1545352	1781067	1517275
Apgrozāmie līdzekļi	1861088	1407352	1008462
Īstermiņa saistības	1413193	1003027	1053248
Neto peļņa vai zaudējumi	-36399	147203	28356
Ilgtermiņa ieguldījumi	14327103	14134182	13817325
Aktīvi kopā	**16188191**	**15541534**	**14825787**
Pašu kapitāls	4379991	4544459	4572213
Kreditori kopā	11808200	10997075	10253574
Pasīvi kopā	**16188191**	**15541534**	**14825787**
Neto apgrozījums	1545352	1781067	1517275
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	-1459511	-1390297	-1254921
Bruto peļņa vai zaudējumi	**85841**	**390770**	**262354**
Administrācijas izmaksas	-169797	-183112	-192189
Pārējās saimnieciskās darbības ieņēmumi	339953	1647289	1643757
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-281127	-1676124	-1673340
Pārējie ieņēmumi	14106	17894	18406
Pārējās izmaksas	-25130	-49514	-30632
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	**-36154**	**147203**	**28356**
Nodokļi (UIN)	-245	-236	-602
Peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem	**-36399**	**146967**	**27754**

Izvērtējot Sabiedrības finanšu rādītājus 2022.-2024.gada periodā, redzams, ka Sabiedrība pamatdarbībā (regulējamie pakalpojumi) 2022.gadā ir strādājusi ar zaudējumiem -36399 EUR, kas saistīti ar pamatlīdzekļu nolietojumu saistībā ar projekta "Ikšķiles ūdenssaimniecības attīstības II kārta" realizāciju.

Citi finanšu rādītāji 2024.gadā: rentabilitāte 1.86%, pašu kapitāla struktūra: pašu kapitāla attiecība ir 30.8%, bet parāda attiecība ir 69.2%.

Darbības rezultatīvie rādītāji 2022.-2024.gadā:

Pakalpojuma veids	**2022. gads**	**2023. gads**	**2024. gads**
Apsaimniekoto namu skaits	21	21	21
Klientu skaits, kuriem nodrošināta ūdensapgāde	662	677	685
Klientu skaits, kuriem nodrošināta kanalizācija	1043	1095	1126
Klientu skaits, kuriem nodrošināta siltumapgāde	642	642	642

Finanšu mērķi:

- ✓ nodrošināt stabilitāti, saglabājot atbilstošu likviditātes rādītājus,
- ✓ aktīvu rentabilitāte, nodrošinot ikgadēju stabilu peļņu ne mazāk 2024.gada apjomā,
- ✓ saglabāt vai palielināt apgrozījumu vismaz par 1 % salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, nodrošinot stabilu un pozitīvu naudas plūsmu,
- ✓ rentabilitāti noturēt pozitīvā līmenī, ne mazāku kā 1.8 %,
- ✓ debitoru parāda atgūšanas efektivitātes paaugstināšana, slikto un šaubīgo debitoru attiecība pret neto apgrozījumu nepārsniedz 5%.

Prognoze 2026.-2028.gadam:

	2026. gada sasniedzamais rezultāts	**2027. gada sasniedzamais rezultāts**	**2028. gada sasniedzamais rezultāts**
Apgrozījums	1532447	1532447	1532447
Apgrozāmie līdzekļi	1018547	1018547	1018547
Īstermiņa saistības	1063780	1063780	1063780
Neto peļņa vai zaudējumi	28640	28640	28640
Ilgtermiņa ieguldījumi	13955498	13955498	13955498
Aktīvi kopā	**14974045**	**14974045**	**14974045**
Pašu kapitāls	4625853	4625853	4625853
Kreditori kopā	10356109	10356109	10356109
Pasīvi kopā	**14974045**	**14974045**	**14974045**
Neto apgrozījums	1532447	1532447	1532447
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	-1267470	-1267470	-1267470
Bruto peļņa vai zaudējumi	**264977**	**264977**	**264977**
Administrācijas izmaksas	-194111	-194111	-194111
Pārējās saimnieciskās darbības ieņēmumi	1660195	1660195	1660195
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-1690073	-1690073	-1690073
Pārējie ieņēmumi	18590	18590	18590

Pārējās izmaksas	-30938	-30938	-30938
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	**28640**	**28640**	**28640**
Nodokļi	-600	-600	-600
Peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem	**28040**	**28040**	**28040**

Citi plānoties finanšu rādītāji: rentabilitāte 1.86%, pašu kapitāla struktūra: pašu kapitāla attiecība ir 30.8%, bet parāda attiecība ir 69.2%.

Plānotie rezultatīvie rādītāji 2026.-2028.gadā:

Pakalpojuma veids	**2022. gads**	**2023. gads**	**2024. gads**
Apsaimniekoto namu skaits	21	21	21
Klientu skaits, kuriem nodrošināta ūdensapgāde	695	705	715
Klientu skaits, kuriem nodrošināta kanalizācija	1146	1166	1186
Klientu skaits, kuriem nodrošināta siltumapgāde	642	642	642

4. Risku analīze

Risks – tā ir situācijas iespējamība, kas var nelabvēlīgi ietekmēt Sabiedrības mērķu sasniegšanu. Risku ietekmē iespējamas novirzes no plānotajiem rezultātiem. Risku vadības mērķis ir novērst vai samazināt riska faktorus. Sabiedrība regulāri izvērtē dažāda veida riskus, kuri var ietekmēt saimniecisko darbību.

APZINĀTO RISKU VEIDI	UZDEVUMI RISKU NOVĒRŠANAI/SAMAZINĀŠANAI
OPERACIONĀLIE RISKI	
1.Sistēmu kļūdas/nepilnības. 2.Nepilnības izpildes, piegādes un procesa vadībā. 3.Iespējamie krāpnieciskie darījumi (iekšējie, ārējie).	Sabiedrības darba procesu reglamentēšana, regulāra reglamentējošo dokumentu aktualizēšana, limitu pārskatīšana, atskaišu sistēmas pilnveidošana, organizatoriskās struktūras pārskatīšana un pārraudzība. Kvalificētu speciālistu atlase, darbinieku pastāvīga apmācība un to kvalifikācijas celšana. Ārpakalpojumu saņemšana atbilstoši normatīvajiem aktiem.
FINANŠU RISKI	
1. Iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās. 2. Neparedzamas izejmateriālu, tehnisko līdzekļu un resursu cenu paaugstināšanās. 3. Neplānoti izdevumi (soda naudas, tiesvedības).	Veidot finanšu rezerves, uzkrājumus. Regulāra naudas plūsmas kontrole. Veikt mērķtiecīgu un sistemātisku darbu debitoru parādu atgūšanā. Regulāra līgumu nosacījumu pārskatīšana un kontrole. Sabiedrības sniegto pakalpojumu tarifu pārskatīšana.
REPUTĀCIJAS RISKI	
1. Negatīvs sabiedrības viedoklis par kapitālsabiedrību. 2. Negatīvs sabiedrības viedoklis par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem.	Ievietot informāciju par aktualitātēm sabiedrības mājas lapā, kā arī rīkot informatīvus pasākumus. Nodrošināt kontroli par atskaišu datu un citas publicējamās informācijas precizitāti.
STRATĒĢISKIE RISKI	
1. Nepietiekami apzināti un noteikti mērķi, veicamie uzdevumi. 2. Kļūdas kapitālsabiedrības stratēģiskajā darbībā. 3. Nepietiekami organizatoriskie lēmumi izvirzīto mērķu sasniegšanai.	Pastāvīgi kontrolēt darbu organizāciju, kontroles mehānismus un sabiedrības darbības rādītāju atbilstību attīstības stratēģiskajam plānam.

VIDES RISKI	
1. Dabas stihijas.	Izmantot obligāto un brīvprātīgo apdrošināšanu (īpašuma, tehnikas, iekārtas, darbinieku veselības u.c.), lai izvairītos no neparedzētiem izdevumiem. Pēc nepieciešamības nodrošināt apsardzes un ugunsdrošības sistēmas. Ievērot darba drošības un ugunsdrošības noteikumus.
POLITISKIE RISKI	
1. Nodokļu politikas izmaiņas. 2. Normatīvo aktu izmaiņas attiecībā uz sabiedrības darbību. 3. Ekonomisko un ģeopolitisko apstākļu riski.	Regulāra komunikācija ar kapitālu daļu turētāju. Apmeklēt nozarē nozīmīgus seminārus un informatīvās tikšanās. Sekot līdzi likumdošanas izmaiņām, ekonomiskajiem un ģeopolitiskajiem notikumiem valstī un pasaulē.
RAŽOŠANAS RISKI	
1. Nepietiekošs/novecojis tehniskās bāzes nodrošinājums. 2. Izejvielu/materiālu kvalitātes neatbilstība.	Pārbaudīt iepirkto izejvielu un materiālu atbilstību un kvalitāti. Sekot līdzi iekārtu un tehnikas tehniskajam stāvoklim, laikus novērst to trūkumus un savlaicīgi plānot jaunu pamatlīdzekļu iegādi.
CILVĒCISKĀ FAKTORA RISKI	
1. Kvalificētu speciālistu deficīts. 2. Nepietiekoša iekšējā komunikācija. 3. Nepietiekoša iedzīvotāju izglītošana un informācijas izplatīšana klientiem. 4. Klientu attieksme pret pašvaldības īpašumu. 5. Darbinieku neprofesionāla rīcība/attieksme.	Izstrādāt un attīstīt darbinieku atlases metodes. Komunikācijas uzlabošanai sapulču rīkošana, uzdevumu formulēšana un darbu organizēšana, izpildes kontrole. Informatīvu pasākumu rīkošana un dalība, nodrošinot iedzīvotājus ar saistošo informāciju ar mērķi veidot izpratni par nozari kopumā un tās aktualitātēm. Darbinieku kvalifikācijas celšana ar semināru, kursu u.c. palīdzību.

5. Stratēģijas ieviešanas uzraudzība

Lai Sabiedrības darbības novērtējums objektīvi parādītu šajā stratēģijā noteikto mērķu sasniegšanas progresu, katru gadu, vienlaicīgi ar Sabiedrības valdes atskaiti, tiks veikta stratēģijas faktiskās izpildes analīze un izvērtēta nepieciešamība precizēt stratēģijā plānotos uzdevumus, to termiņus un naudas plūsmu. Ja nepieciešams, tiks sagatavoti priekšlikumi vidēja termiņa darbības stratēģijas grozījumiem.

Uzraudzības procesa galvenie uzdevumi:

- ✓ nodrošināt Sabiedrības attīstību, identificējot iespējas un vajadzības;
- ✓ stratēģijā noteikto rezultātu atbilstība faktiskajai situācijai;
- ✓ nodrošināt ar informāciju kapitāla daļu turētāja pārstāvi un Sabiedrības kolektīvu;
- ✓ pamatot stratēģijas aktualizācijas nepieciešamību.

Vidējā termiņa stratēģijas ieviešanas ziņojuma sagatavošanu nodrošina Sabiedrības valde.

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Ikšķiles māja"
valdes priekšsēdētājs Aigars Briedis