

Apstiprināts ar Olaines novada domes

28.09.2016. sēdes lēmumu

(9. prot., 2.p.)



ūdens, siltums, apsaimniekošana

SIA "ZEIFERTI"

VIDĒJA TERMIŅA ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJA

2016.–2020. GADAM.



Jaunolaine, 2016

## SATURS

IEVADS.....	3
1. VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU.....	3
2. ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS.....	4
2.1. Siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija.....	4
2.2. Ūdensapgāde un kanalizācija.....	6
2.3. Daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana.....	9
2.4. Sabiedrības finanšu rādītāju analīze un novērtējums.....	11
2.5. Pārvaldība un komunikācija .....	13
2.6. Sabiedrības darbību ietekmējošie faktori.....	15
3. STRATĒGISKĀ DAĻA.....	16
3.1. Sabiedrības vīzija un stratēģiskie mērķi.....	16
3.2. Finanšu mērķi, peļņas vai zaudējumu aprēķins, bilance un naudas plūsmas plāns.....	17
4. DARBĪBAS PLĀNS.....	21
4.1. Vidēja termiņa darbības plāns 2016.-2020. gada periodam.....	21
4.2. Īstermiņa darbības plāns (investīciju plāns) 2016.-2017. gada periodam.....	24
4.3. Stratēģijas īstenošanas uzraudzība.....	27

## IEVADS

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zeiferti" attīstības stratēģija ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments laika periodam no 2016.–2020. gadam. SIA "Zeiferti" attīstības stratēģija izstrādāta, lai nodrošinātu labas pārvaldības prakses esamību sabiedrībā, saprotamu un vienotu darbības rīcības izvēli, un nepieciešamību paaugstināt SIA "Zeiferti" darbības efektivitāti un kvalitāti.

SIA "Zeiferti" vidēja termiņa stratēģijas izstrāde veikta, pamatojoties uz LR „Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma” XII nodaļas 57. pantu, ievērtējot Olaines novada pašvaldības attīstības dokumentus un SIA "Zeiferti" īstermiņa attīstības plānus.

Šis dokuments nosaka SIA "Zeiferti" attīstības virzienus, sadarbības principus un iespējas ar Olaines novada pašvaldību, novada iedzīvotājiem un citiem partneriem, risinot siltumapgādes, daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas, ūdenssaimniecības un notekūdeņu attīrīšanas jautājumus, kā arī SIA "Zeiferti" efektīvas pārvaldības jautājumus.

Izstrādātais dokuments;

1. Sniedz informāciju par pašreizējo situāciju siltumapgādes, daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas, ūdenssaimniecības un notekūdeņu attīrīšanas Olaines novada Jaunolaines lielciema ("Birznieki", Stūnīšu ciema ("Bērzpils", "Baloži", "Gaismas"), Pēternieku ciema un Medemciema apdzīvotajās vietās.
2. Pamatojoties uz SIA "Zeiferti" nodibinājuma mērķi, ir izstrādāti sabiedrības vīzija un mērķi. Ir noteikti attīstības virzieni un darbības, attīstības un darbību ietekmējošie faktori, finanšu un nefinanšu mērķi un plāni.
3. Noteiktas un definētas konkrētas rīcības uzstādīto mērķu sasniegšanai. Atspoguļots darbības plāns vidējam termiņam (2016.-2020.).

## 1. VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU.

<b>Sabiedrības nosaukums</b>	<b>SIA „Zeiferti”</b>
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Dalībnieki (kapitāldaļu turētāji)	100 % Olaines novada pašvaldība, reģistr. Nr. 90000024332, adrese: Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads
Pamatkapitāls uz 31.12.2015	464 8456 EUR
Vienotais reģistrācijas numurs, reģistrācijas vieta un datums	40003419183, Rīga, 1998. gada 17. novembris
Juridiskā un pasta adrese	m."Zeiferti", Jaunolaine, Olaines pagasts, Olaines novads, LV-2127
Valdes priekšsēdētājs	Mārcis Mazurs .
Valdes locekļi	Viesturs Liepa
Sabiedrībā strādājošo darbinieku skaits uz 2015.gada 31.decembri	51

Sabiedrība ir dibināta ar mērķi - nodrošināt LR likumā "Par pašvaldībām" noteikto pašvaldības funkciju izpildi – organizēt un nodrošināt sabiedrisko (komunālo) pakalpojumu sniegšanu Olaines novada, Olaines pagasta Jaunolaines lielciema, Stūnīšu ciema, Pēternieku ciema un Medemciema iedzīvotājiem. Sabiedrības budžets ir atdalīts no Olaines novada pašvaldības budžeta. Atskaites ir iekļautas novada pašvaldības gada publiskajā pārskatā.

SIA "Zeiferti" ir sabiedrisko pakalpojumu uzņēmums. Sabiedrības galvenie darbības virzieni un to procentuālais īpatsvars pēc neto apgrozījuma 2015. gadā;

- Siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija- **58,33 %** ;
- Namu pārvaldīšana, apsaimniekošana- **19,75 %** ;
- Dzeramā ūdens ražošana, piegāde, notekūdeņu savākšana, pārvade un attīrīšana – **18,42 %**
- Citi pakalpojuma veidi - **3,50 %**

## 2. ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS.

### 2.1. Siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija.

SIA "Zeiferti" ir siltumapgādes sabiedriskā pakalpojuma sniedzējs, kas ietver siltumenerģijas ražošanu, siltumenerģijas pārvadi un sadali, kā arī siltumenerģijas tirdzniecību. Siltumapgāde ir regulējams sabiedriskais pakalpojums un SIA "Zeiferti" ir reģistrēta Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas Siltumapgādes komersantu reģistros:

- Siltumenerģijas ražotāju reģistrā ar Nr. SR0162;
- Siltumenerģijas tirgotāju reģistrā ar Nr. ST0056;
- Siltumenerģijas pārvadei un sadalei izsniegta licence Nr. 21074

Siltumenerģijas ražošana tiek nodrošināta ekspluatējot trīs koksnes šķeldas katlumājas:

- Jaunolaines lielciema centrālā katlumāja, ar kopējo uzstādīto katla iekārtu jaudu 6 MW, tai skaitā, rezerves katls ar jaudu 1,5 MW.
- Jaunolaines lielciema Pionieru ielas katlumāja, ar kopējo uzstādīto katla iekārtu jaudu 3 MW, tai skaitā, rezerves kurināmā katls ar jaudu 1,5 MW;
- Gaismu katlumāja, ar kopējo uzstādīto katla iekārtu jaudu 3 MW, tai skaitā, rezerves šķidrā kurināmā katls, ar jaudu 1,5 MW.

2013. gada jūlijā, ir pabeigta KF līdzfinansētā projekta realizācija, kura ietvaros vienā sistēmā ir apvienoti Jaunolaines lielciema Meža ielas, Baznīcās ielās un Pionieru ielas siltumtīkli, no jauna izbūvējot 1250 m garu siltumtīklu posmu. 2014. gadā pabeigta KF projekta „Jaunolaines katlumājas energoefektivitātes paaugstināšana Jaunolainē, Olaines pagastā, Olaines novadā” realizācija. Projekta ietvaros tika veikta Jaunolaines lielciema katlumājas rekonstrukcija, nomainot nokalpojušu ūdens sildāmo šķeldas katlu UKC3-3,0 pret jaunu, efektīvāku katla iekārtu, ar līdzvērtīgu jaudu (3MW).

Papildus, pašu saražotai siltumenerģijai, 2016/2017. gada apkures sezonā, ir iecere uzsākt siltumenerģijas iepirkšanu no SIA "HOP-Z" koģenerācijas stacijas, ar kuru uzņēmums 2014. gadā ir noslēdzis sadarbības līgumu.

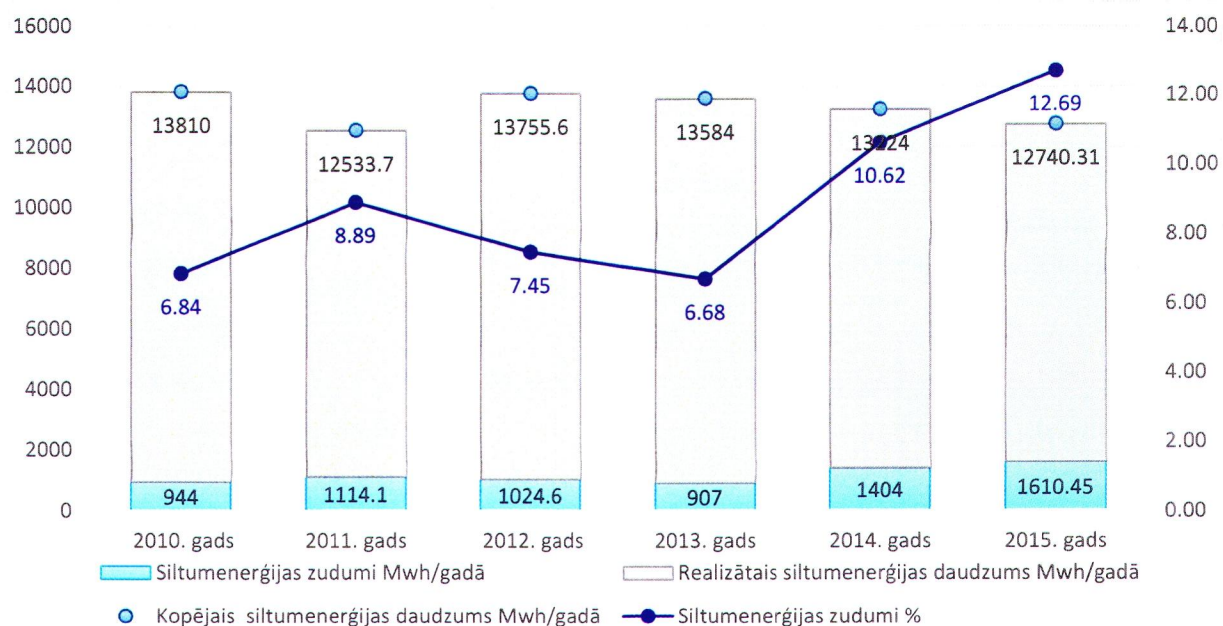
Tabula Nr. 1

SIA "Zeiferti" saražotās siltumenerģijas apjomi 2010.–2015. gads.

Uzskaites periods	Saražots katlumājā; MWh/gadā	Iepirktais no KGS; MWh/gadā	Kopējais siltumenerģijas daudzums; MWh/gadā	Realizētā siltumenerģija; MWh/gadā	Siltumenerģijas zudumi; MWh/gadā	Siltumenerģijas zudumi; %	Kurināmā patēriņš; berm <sup>3</sup>	Kurināmā patēriņš; berm <sup>3</sup> /MWh
2010. gads	13810		13810	12866	944	6.84	30676	2.221
2011. gads	12533		12533	11419	1114	8.89	25802	2.059
2012. gads	13755		13755	12731	1024	7.45	25754	1.872
2013. gads	13584		13584	12677	907	6.68	25143	1.851
2014. gads	13224		13224	11820	1404	10.62	22393	1.693
2015. gads	12692	47.71	12740	11129	1610	12.69	20996	1.654

Attēls Nr.1

SIA "Zeiferti" saražotā siltuma apjoma un siltuma zudumu attiecība.



Perspektīvā, lai nodrošinātu stabilu un efektīvu uzņēmuma CSS darbību, plānots veikt Jaunolaines centrālās katlumājas šķeldas katla iekārtas, ar jaudu 1.5 MW, konvektīvās daļas nomaiņas darbus, kā arī Stūnīšu ciema Gaismu siltumapgādes sistēmas uzlabošanai ir plānots veikt katlumājas gazifikāciju, pieslēdzot katlumāju Stūnīšu ciemā izbūvētajam dabasgāzes vadam un uzstādot katlumājā jaunu mūsdienu prasībām atbilstošu katla iekārtu, kas tiek kurināta ar dabasgāzi.

## 2.1. Ūdensapgāde un kanalizācija.

SIA "Zeiferti" ir piešķirtas īpašas tiesības sniegt ūdensapgādes pakalpojumus Olaines novada teritorijā t.i. - Jaunolaines lielciemā, tai skaitā apdzīvotā vietā "Birznieki", Stūnīšu ciemā, Medemciemā un Pēternieku ciemā.

SIA "Zeiferti" ir izsniegta licence Nr.U10145;

- ūdens ieguvei, uzkrāšanai un sagatavošanai lietošanai līdz padevei ūdensvada tīklā;
- ūdens piegādei no padeves vietas ūdensvada tīklā līdz pakalpojuma lietotājam;
- notekūdeņu savākšanai un novadīšanai līdz notekūdeņu attīrīšanas iekārtām;
- notekūdeņu attīrīšanai un novadīšanai virszemes ūdensobjektos saskaņā ar licencē noteiktajiem nosacījumiem un prasībām sabiedrisko pakalpojumu sniegšanai.

Sabiedrība nodrošina pakalpojuma sniegšanai nepieciešamā tehniskā aprīkojuma uzturēšanu un atjaunošanu. Ūdenssaimniecības pakalpojumi tiek nodrošināti, izmantojot Sabiedrības īpašumā esošos ūdensapgādes tīklus, ūdens sagatavošanas stacijas, kanalizācijas tīklus, notekūdeņu sūkņu stacijas un notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.

### Jaunolaines lielciems

Jaunolaines lielciemā ir viena centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma. Centralizētai ūdensapgādei tiek izmantots tikai pazemes ūdens, ko iegūst no divām artēziskajām akām ( Izbūve -2008. gads, Dziļums – 140 m). No akām iegūtais ūdens, ar attīrīšanas ( atdzelžošanas) iekārtu palīdzību, tiek attīrīts no dzelzs satura. Iekārtu maksimālā jauda 827 m<sup>3</sup>/dnn. Saražotais ūdens apjoms tiek uzskaitīts ar ūdens skaitītāju palīdzību. Nepieciešamās ūdens rezerves uzkrāšana Jaunolaines lielciema ūdensapgādes sistēmā tiek nodrošināta ar diviem rezervuāriem, kas atrodas ūdens gūtnes Jaunolaines ūdens atdzelžošanas stacijas teritorijā ar kopējo tilpumu 450 m<sup>3</sup>. Ūdens abonenti jeb uzņēmuma klienti patērētā ūdens uzskaiti veic ar ūdens skaitītāju palīdzību.

Kanalizācijas sistēmā iekļauti paštesces un spiedvadu kanalizācijas tīkli. Ciemata notekūdeņi no dzīvojamām mājām, uzņēmumiem un iestādēm tiek novadīti uz 3 kanalizācijas sūkņu stacijām, kuras tālāk notekūdeņus pārsūknē uz Jaunolaines lielciema kanalizācijas attīrīšanas iekārtām.

2009. gadā pa Eiropas Savienības Kohēzijas fonda līdzekļiem tika realizēta Jaunolaines lielciema notekūdeņu attīrīšanas iekārtu izbūve. Attīrīšanu iekārtu projektētā jauda 611 m<sup>3</sup>/diennaktī. Uzstādītā notekūdeņu attīrīšanas iekārtu jauda 241 m<sup>3</sup>/diennaktī. 2014. gadā tika realizēts

apdzīvotās vietas "Birznieki" ūdenssaimniecības attīstības projekts, kā rezultātā ir nodrošināti ūdenssaimniecības pakalpojumi 2 daudzdzīvokļu mājām.

#### Stūnīšu ciems

Stūnīšu ciemā ir izveidota vienota ūdenssaimniecības sistēma iekļaujot apdzīvotas vietas "Bērzpils", "Baloži" un "Gaismas". "Gaismas" centralizēto ūdensapgādes sistēmu veido 3 artēziskās akas, ūdens atdzelžošanas stacija, otrā pacēluma sūkņu stacija, pazemes rezervuārs, ūdenstornis (atslēgts no sistēmas), hidrofors (netiek ekspluatēts), ūdensapgādes tīkli ar kopējo garumu 7 337 m. "Gaismas" centralizēto kanalizācijas sistēmu veido 5 kanalizācijas sūkņu stacijas, notekūdeņu attīrīšanas stacija (NAI), pašteses kanalizācijas tīkli ar garumu 7 461m un spiedvada tīkli ar garumu gandrīz 2000 m. Notekūdeņu attīrīšana notiek esošajās bioloģiskajās notekūdeņu attīrīšanas ietaisēs, kuras būvētas vidējā diennakts notekūdeņu daudzuma  $Q=300 \text{ m}^3/\text{dnn}$  attīrīšanai. Attīrītie notekūdeņi tiek izvadīti novadgrāvju sistēmā, kur ietece ir Neriņas upes augštecē. Tie iedzīvotāji, kuriem nav kanalizācijas sistēmu, izmanto lokālos risinājumus, un notekūdeņus savāc lokāli izvedamās bedrēs vai arī izmanto sausās tualetes.

#### Medemciems.

Medemciemā nav centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas. Ciema iedzīvotāji izmanto privātos urbumus un akas. 2007. gadā privāts uzņēmums izbūvēja Medemciema D daļā, kur atrodas privātmāju rajons, 1 artēzisko ūdens urbumu, ūdensapgādes tīklus 881 m garumā. Līdz ar ekonomiskās krīzes iestāšanos Latvijā, uzņēmums bankrotēja un artēziskais ūdens urbums un ūdensapgādes tīkli netika nodoti ekspluatācijā būvvaldē.

Medemciemā nav centralizētā kanalizācijas sistēma. Ciema D daļā ir izbūvēti 2 posmi, kanalizācijas spiedvadu un bioloģiskā notekūdeņu attīrīšanas iekārta, kas šobrīd netiek darbināta, kā arī iepriekš minētās komponentes nav nodotas ekspluatācijā būvvaldē. Medemciema iedzīvotāji izmanto individuālos septiņus, izsmeļamās bedres, ko paši pēc savas iniciatīvas arī apsaimnieko, izmantojot asenizācijas pakalpojuma sniedzēja pakalpojumus. Nav izdoti saistošie noteikumi, kas noteiktu iedzīvotāju atbildību par regulāru krājrezervuāru izvešanu.

Izbūvētā NAI Medemciema D daļā nestrādā, jo tā nav nodota ekspluatācijā, kā arī nav pabeigta kanalizācijas tīklu izbūve. Tiek plānots, ka Sabiedrība pārņems savā valdījumā Medemciema D daļu, un nodrošinās tā iedzīvotājos ar centralizētas kanalizācijas pakalpojumiem.

#### Pēternieku ciems.

Pēterniekos ūdensapgādes sistēmai pieslēgts ciema centrālajā daļas daudzdzīvokļu dzīvojamais sektors un privātmājas. Kopējā iegūtā dzeramā ūdens uzskaiti veic pēc skaitītāja, kas izvietots urbumā. Pēternieku ciemā ir dalītā centralizētā kanalizācijas sistēma ar bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas iekārtām. Kanalizācijas tīklu kopgarums 0,587 km. (0,583km–pašteses, 0,04 km – spiedvads). Notekūdeņi tiek novadīti uz SIA „Zeiferti” apsaimniekotajām NAI, kas nodrošina NAI darbību. Kanalizācijas tīkli ir iekļauti SIA „Zeiferti” bilanci. Kanalizācijas sistēmai ir pieslēgtas tikai ciema daudzdzīvokļu mājas. Notekūdeņus no individuālajām mājām, kuras nav pieslēgtas pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, saimnieki apsaimnieko pēc saviem ieskatiem. Lietus ūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēma nav izbūvēta.

Tabula Nr.2

SIA "Zeiferti" saražotā un pārdotā ūdens daudzuma sadalījums pa patērētāju grupām (m<sup>3</sup>).

Laika periods	Mājsaimniecības	Komercuzņēmumi	Pašvaldības un budžeta iestādes	Nerealizētais ūdens (tehnoloģiskām vajadz.+ zudumi)	Saražotais ūdens KOPĀ
2013. gads	110531.14	3808.64	3225.22	36276	151991
2014. gads	110069.51	1866.46	3420.59	46297	159860
2015. gads	115332.68	2151.02	3766.3	43316	159242

Tabula Nr.3

SIA "Zeiferti" centralizētās ūdens un kanalizācijas sistēmas pakalpojumu lietotāju skaits

Laika periods	Dzeramā ūdens lietotāju skaits	Centralizētas kanalizācijas lietotāju skaits
2013. gads	11824	11758
2014. gads	11793	11757
2015. gads	11898	11859

2015. gada februāra mēnesī Sabiedrisko pakalpojumu regulators ir apstiprinājis jaunu ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifu, kas tiek pielietots norēķinos ar lietotājiem no 2015. gada aprīļa. ( skat. tabulu Nr. 4)

Tabula Nr.4

SIA "Zeiferti" ūdenssaimniecības sabiedrisko pakalpojumu tarifi.

Sabiedriskā pakalpojuma veids	Ciems	Tarifs līdz 31.03.2015. ( bez PVN), EUR	Tarifs no 01.04.2015.( bez PVN), EUR
Ūdensapgādes pakalpojumi	Jaunolaine	0.78	0,91
Kanalizācijas pakalpojumi		0.92	1,15
<b>Kopā</b>		<b>1,70</b>	<b>2,06</b>
Ūdensapgādes pakalpojumi	Stūnīši	0.48	0,91
Kanalizācijas pakalpojumi		0.64	1,15
<b>Kopā</b>		<b>1,12</b>	<b>2,06</b>



Ņemot vērā pēdējos gados realizētos centralizētās ūdensapgādes un notekūdeņu sistēmu izbūves projektus, ir jāveic plānots darbs šo sistēmu lietotāju skaita paaugstināšanai.

Ņemot vērā to, ka esošais stāvoklis Medemciemā nevar nodrošināt, ka apkārtējā vide tiek pasargāta no piesārņošanas, Sabiedrība ir ielāņojusi 2016. gadā pārņemt savā valdījumā Medemciema daļas kanalizācijas sistēmu, un nodrošināt tā iedzīvotājos ar centralizētas kanalizācijas pakalpojumiem.

Tāpat, ir nepieciešams izvērtēt tālāko ūdenssaimniecības attīstības plānus un iespējamus projektu realizācijas modulū Olaines novada apdzīvotajās teritorijās ( Grēnes ciems, Medamciems, Pēternieku ciems u.c.).

### 2.3. Daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana.

Sabiedrība, pēc Olaines novada pašvaldības deleģējuma, veic daudzdzīvokļu māju privatizācijas procesā privatizēto, bet dzīvokļu īpašnieku nepārņemto daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Atskaites periodā tika apsaimniekotas 38 daudzdzīvokļu mājas Olaines novada teritorijā, ar kopējo dzīvokļu īpašumu platību 49 977,01 m<sup>2</sup>. ( skat. tabulu Nr. 5).

Uzņēmuma darbība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanā ir vērsta uz mērķi;

- nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu;
- daudzdzīvokļu māju iekārtu un komunikāciju pārvaldīšana;
- pārvaldāmo daudzdzīvokļu māju un tām piesaistīto teritoriju pārvaldīšana un sanitārā uzkopšana;
- ēku vizuālā apsekošana un pārējo daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšana.

Uzņēmums veic pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķinu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās saskaņā ar Ministru kabineta 2008. gada 9. decembra noteikumiem Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu".

Izvērtējot uzņēmuma iespējas arī turpmāk ar kredītiestāžu starpniecību nodrošināt daudzdzīvokļu māju remonta darbu finansēšanu, uzņēmuma valde ir konstatējusi, ka, ņemot vērā sagaidāmo uzņēmuma iesaistīšanos apjomīgu daudzdzīvokļu māju siltumefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijā, tuvāko gadu laikā uzņēmuma iespējas piesaistīt kredītiestāžu līdzekļus būs ierobežotas, līdz ar to, ir veiktas izmaiņas iepriekš pielietotajā renovācijas darbu realizācijas politikā un sagatavojot daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu tāmes 2016. gadam, saskaņā ar uzņēmuma sastādītiem daudzdzīvokļu māju remonta darbu plāniem. Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu tāmēs tika iekļautas izmaksas uzkrājumiem plānotiem remonta darbiem.

Iepriekš minēto izmaiņu mērķis ir uzsākt plānveida daudzdzīvokļu renovācijas procesu, vienlaikus mazinot kredīta saistību slodzi uz uzņēmuma aktīviem.

Tabula Nr. 5

## SIA "Zeiferti" apsaimniekošanā esošo daudzdzīvokļu namu saraksts.

Nr. p. k.	Adrese	Novada administratīvā teritorija	Nodota ekspluatācijā; gads	Dz. māju platība; m2	Konstr. sērija	Nr. p. k.	Adrese	Novada administratīvā teritorija	Nodota ekspluatācijā; gads	Dz. māju platība; m2	Konstr. sērija
1	Meža ielā 3	Jaunolaines ielciems		3047.8	103	20	Baznīcas iela 11	Jaunolaines ielciems	1963	544.7	spec.proj eksts
2	Meža ielā 4	Jaunolaines ielciems	1987	1416.6	"lauku" projekts	21	Baznīcas iela 13	Jaunolaines ielciems	1962	353.5	spec.proj eksts
3	Meža ielā 5	Jaunolaines ielciems	1983	2260.4	103	22	Birznieki 1	Jaunolaines ielciems	1970	817.3	spec.proj eksts
4	Meža ielā 6	Jaunolaines ielciems	1987	1417.7	"lauku" projekts	23	Birznieki 2	Jaunolaines ielciems	1955	817.2	spec.proj eksts
5	Mežas ielā 7	Jaunolaines ielciems	1985	5355.6	103	24	Gaismas iela 1	Stūmiņu ciems	1968	1902.3	316
6	Mežas ielā 8	Jaunolaines ielciems	1985	950.0	"lauku" projekts	25	Gaismas iela 2	Stūmiņu ciems	1970	999.2	nav datu
7	Mežas ielā 9	Jaunolaines ielciems	1983	3765.0	103	26	Gaismas iela 3	Stūmiņu ciems	1973	2167.4	103
8	Mežas ielā 10	Jaunolaines ielciems	1983	953.1	"lauku" projekts	27	Gaismas iela 4	Stūmiņu ciems	1976	2640.2	104
9	Mežas ielā 12	Jaunolaines ielciems		787.2	467	28	Gaismas iela 5	Stūmiņu ciems	1980	2198.7	103
10	Mežas ielā 14	Jaunolaines ielciems	1993	2347.1	467	29	Gaismas iela 6	Stūmiņu ciems	1987	2242.5	103
11	Mežas ielā 16	Jaunolaines ielciems	1980	1265.7	103	30	Rīti 2	Stūmiņu ciems	1960	389.8	spec.proj eksts
12	Mežas ielā 18	Jaunolaines ielciems	1978	2715.7	467	31	Stacija Baloži 2	Stūmiņu ciems	1963	361.3	spec.proj eksts
13	Baznīcas ielā 3	Jaunolaines ielciems		1776.8	spec.proj eksts	32	Stacija Baloži 4	Stūmiņu ciems	1973	540.0	114
14	Baznīcas ielā 4	Jaunolaines ielciems	1966	540.0	spec.proj eksts	33	Stacija Olaine 1,	Pārolaines ciems	1930	181.8	spec.proj eksts
15	Baznīcas ielā 5	Jaunolaines ielciems	1971	936.2	114	34	Stacija Olaine 2	Pārolaines ciems		353.8	spec.proj eksts
16	Baznīcas ielā 6	Jaunolaines ielciems	1964	546.7	spec.proj eksts	35	Stacija Olaine 3	Pārolaines ciems		510.7	spec.proj eksts
17	Baznīcas ielā 7	Jaunolaines ielciems	1969	776.4	spec.proj eksts	36	"Pēternieki"	Pēternieku ciems		204.3	spec.proj eksts
18	Baznīcas ielā 8	Jaunolaines ielciems	1965	1555.0	spec.proj eksts	37	Bērzpils 10 - 01	Bērzpils ciems	1952	29.0	spec.proj eksts
19	Baznīcas ielā 9	Jaunolaines ielciems		819.5	spec.proj eksts	38	Dzelceļa ēka 12			194.2	spec.proj eksts

## 2.4. Sabiedrības finansu rādītāju analīze un novērtējums.

Pamatojoties uz Sabiedrības 2014. un 2015. gada pārskata bilances, peļņas un zaudējumu aprēķina rādītājiem, tiks veikta Sabiedrības finansu rādītāju analīze. Sabiedrības finansu rādītāju analīzē tiek izmantotas tādas rādītāju grupas kā rentabilitāte, likviditāte un maksātspēja.

Rentabilitāte norāda uz uzņēmuma spēju veikt ienesīgu saimniecisko darbību. Analīzes dati ļauj projicēt nākotnes ieceres par to, cik sabiedrība pelna vai pelnīs uz katru savu ieguldīto eiro. Rentabilitāti var rēķināt dažādos griezumos atkarībā no tā, kādu procesu vēlaties izmērīt un analizēt. No iegūtajiem rezultātiem attiecīgi var izdarīt secinājumus, vai ir pietiekami pareizi aplānoti sabiedrībā rentabilitāti ietekmējošie faktori, piemēram:

- izmaksas;
- ražošanas tehnoloģija;
- darba organizācija;
- darbinieku motivācija un kvalifikācija, pietiekami ātri un profesionāli veikt attiecīgo uzdevumu attiecīgā laika posmā, kas summējas naudas izteiksmē.

Tabula Nr. 6

SIA "Zeiferti" rentabilitātes rādītāji.

Rentabilitātes rādītāji	2013. gads.	2014. gads	2015. gads
EBITDA rentabilitāte,%	10.04	8.55	13.28
Neto rentabilitāte,%	0.10	-7.83	3.82
Pašu kapitāla rentabilitāte,%	0.04	-3.49	1.35

EBITDA rentabilitāte - rāda, cik rentabla ir kopējā saimnieciskā darbība, neņemot vērā pamatlīdzekļu nolietojumu, kā arī procentu maksājumus un nodokļus. Amortizācijas atskaitījuma dēļ īpaši svarīgs šis rādītājs ir nozarēs ar ietilpīgiem pamatlīdzekļiem.

Neto rentabilitāte - rāda, cik liela ir tīrā peļņa no katra ienākumu eiro.

Pašu kapitāla rentabilitāte - rāda, cik liela ir atdeve no katra ieguldītā eiro.

Likviditātes analīze norāda uz uzņēmuma spēju nomaksāt nepieciešamos rēķinus, atmaksāt savus pašreizējos parādus. Likviditāte ir likumsakarīga attiecība starp uzņēmumam pieejamiem īstermiņa aktīviem un īstermiņa saistībām. Īstermiņa aktīvi ietver gan naudas līdzekļus, gan pārējos apgrozāmos līdzekļus, kurus var salīdzinoši ātri pārvērst naudas līdzekļos, piemēram, debitori, ir pašreizējie ienākumi, un krājumi, kurus var realizēt tirgū.

Tabula Nr. 7

## SIA "Zeiferti" likviditātes rādītāji.

Likviditātes rādītāji	2013. gads.	2014. gads	2015. gads
Likviditātes kopējais koeficients	0.96	0.70	0.46
Apgrozāmā kapitāla resursu segums	1.44	0.31	0.31
Absolūtais likviditātes koeficients	0.04	0.20	0.04

Likviditātes kopējais koeficients - rāda to, cik lielā mērā Sabiedrības apgrozāmie līdzekļi spēj segt īstermiņa saistības.

Apgrozāmais kapitāla resursu segums - rādītājs parāda, kā tiek finansēts apgrozāmais kapitāls, kas ir Sabiedrības rīcībā esošie resursi, kas pieejami ikdienas darījumu veikšanai. Koeficients virs 1 norāda, ka daļa no darba kapitāla tiek finansēta arī no Sabiedrības līdzekļiem; savukārt koeficients zem 1 rāda, ka viss darba kapitāls tiek finansēts no aizņemtiem līdzekļiem, kā arī daļa šo līdzekļu tiek izlietoti citiem mērķiem.

Absolūtais likviditātes koeficients - novērtē Sabiedrības likviditāti pēc Sabiedrības rīcībā esošo naudas līdzekļu apmēra.

Maksātspējas analīze norāda uz Sabiedrības spēju apkalpot esošās saistības, kā arī bilances struktūru. Pieejamie rādītāji rāda Sabiedrības spēju apkalpot jeb segt savas īstermiņa un ilgtermiņa saistības saskaņā ar līgumu grafikiem, kā arī noteikt kopējo saistību slogu.

Tabula Nr.8

## SIA "Zeiferti" likviditātes rādītāji.

Maksātspējas rādītāji	2013. gads.	2014. gads	2015. gads
Saistību apkalpošanas koeficients	4.77	1.40	0.72
Saistību slogs	5.48	10.71	5.92
Finanšu saistību īpatsvars	0.25	0.41	0.28

Saistību apkalpošanas koeficients - rāda, cik lielā mērā Sabiedrība spēj segt saistību maksājumus konkrētajā periodā. Rādītājs virs 1 norāda pietiekamu Sabiedrības maksātspēju, kamēr rādītājs zem 1 norāda uz potenciālām problēmām. Pieņemts, ka rādītājam būtu jābūt lielākam par 1,2–1,3, lai uzņēmums darbotos ar rezervi.

Saistību slogs - rāda, kāds ir saistību slogs pret Sabiedrības ģenerēto ienākumu, kā arī to, cik ilgā laikā Sabiedrība būtu spējīga ar esošo darbību segt visas esošās saistības. Plašāk pieņemta

kritiskā robeža šim koeficientam ir 4. Ja šī robeža tiek pārsniegta, var secināt, ka Sabiedrībai saistību slogs ir par lielu esošajiem darbības apjomiem un tā nav spējīga saistības apkalpot saprātīgā termiņā.

Finanšu saistību īpatsvars - rādītājs parāda finanšu saistību un pašu kapitāla proporciju Sabiedrībā. Augsta proporcija norāda, ka Sabiedrības darbība lielā mērā balstās uz aizņemtajiem līdzekļiem, kas var radīt nenoteiktību rentabilitātē mainīgo procentu izmaksu ietekmē. Lai nodrošinātu augstāko rentabilitāti, Sabiedrībai jāatrod pareizs līdzsvars šajā rādītājā; piemēram, kapitāla ietilpīgās nozarēs šis rādītājs pārsniedz koeficientu 2, kamēr pakalpojuma uzņēmumos var būt zemāks par 0,5.

Sabiedrības likviditāte arī ir atkarīga no tā, cik ātri finanšu līdzekļi ( nauda) ieklūst sabiedrībā no ikdienas darbības un pakalpojuma pārdošanas ( Krājumu un debitoru aprites ātrums).

Tabula Nr.9

SIA'' Zeiferti'' krājumu aprites rādītāji.

Maksātpējas rādītāji	2013. gads.	2014. gads	2015. gads
Neto apgrozījums, EUR	1126717	1098588	1137245
Debitoru parādu summa, EUR	508113	504860	552319
Debitoru parādu aprites koeficients	2.22	2.18	2.06

Debitoru parādu aprites koeficients - pēc iespējas īsāks aprites laiks nozīmē to, ka pakalpojums pēc piegādes ātrāk tiek pārvērsta naudā.

Izvērtējot finanšu analīzēs rādītājus, var secināt, ka, ņemot vērā 2015. gada finanšu rādītājus, Sabiedrības rentabilitātes rādītāji ir uzlabojušies. Savukārt, Sabiedrības likviditātes un maksātpējas rādītāji skaidri norāda uz to, ka esošais saistību slogs rada lielu slodzi uz Sabiedrības aktīviem. Ņemot vērā šo faktu, nākotnē, ir īpaši jāizvērtē nepieciešamība pēc aizņemtajiem finanšu līdzekļiem. Šādā situācija rada potenciālus draudus Sabiedrības iesaistīšanai dažādu attīstības projektu realizācijā, tai skaitā daudzdzīvokļu namu renovācijas projektos. Sabiedrībai liela enerģija ir jāiegulda darbā ar debitoriem un parādu atgūšanu.

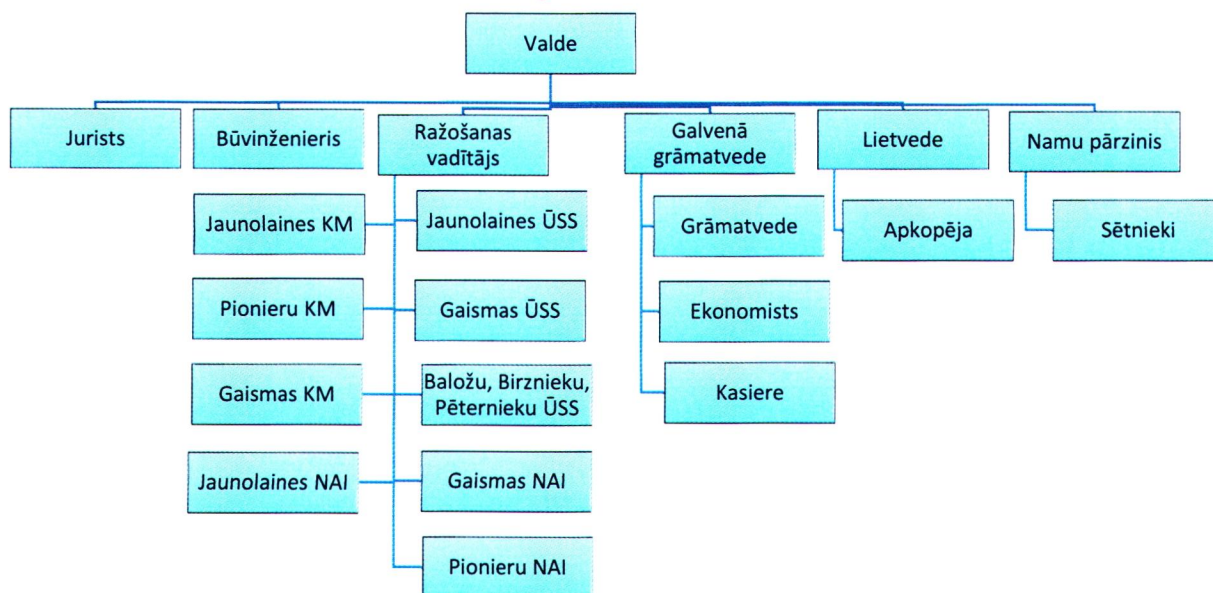
## 2.5.Pārvaldība un komunikācija.

Sabiedrības pārvaldi īsteno Akcionāru sapulce, bet tās izpildinstitūcijas funkcijas - ievēlēta Valde. Valde realizē sabiedrības darbības mērķus un stratēģiju, atbild par tai noteikto uzdevumu izpildi un darbības rezultātiem. Sabiedrības iekšējā organizatoriskā struktūra izveidota atbilstoši nozarēm, kurās sabiedrība veic darbību un sniedz pakalpojumus sabiedrības klientiem. SIA „Zeiferti” valde sastāv no diviem cilvēkiem un tā ir atbildīga par Sabiedrības vadību un darba organizāciju. Sabiedrības Valdes pakļautībā ir jurists, būvinženieris, ražošanas vadītājs, lietvede, namu pārzinis, galvenā grāmatvede.

Galvenai grāmatvedei pakļauti ir 3 darbinieki – kasiere, ekonomists un grāmatvede. Šie darbinieki organizē grāmatvedības uzskaiti, izraksta rēķinus, veic kases operācijas, uzskaiti, nepieciešamos ekonomiskos aprēķinus u.c. pienākumus. Namu pārzinim ir pakļauti sētnieki, kas veic uzkopšanas darbus apsaimniekošanā esošajās daudzdzīvokļu namos. Lietvede ved SIA „Zeiferti” lietvedību, kā arī tās pakļautībā ir apkopēja, kas uzkopj administratīvo biroju. Jurists izstrādā un izvērtē dažādus juridiskus dokumentus (līgumus, rīkojumus, administratīvos aktus, u.c. juridisko dokumentu projektus), strādā ar debitoriem, pārstāv uzņēmumu tiesā un sniedz juridiskas konsultācijas. Būvzinženiera pienākumos ir izpildīto inženierkomunikāciju būvniecības un rekonstrukcijas darbu tehniskā nodrošināšana un darbu kvalitātes kontrole. Ražošanas vadītāja atbildībā ir Jaunolaines ŪSS un NAI, Gaismas ŪSS un NAI, Baložu, Birznieku, Pēternieku ŪSS un Pēternieku NAI, kā arī apkures krāšņu kurinātāju, galdnieka, atslēdznieka, spec. tehnikas vadītāju un autovadītāju, sanitārtehiņu – atslēdznieku, elektriķu u.c. darbinieku darba organizācija lai, minimālā laika posmā, pareizi, pilnā darba uzdevuma apjomā, atbilstošā kvalitātē, ievērojot darba aizsardzības, darba drošības, darba higiēnas, elektrodrošības, ugunsdrošības, palīgierīču un iekārtu pasu un ekspluatācijas instrukciju prasības, veiktu darba pienākumus un uzdevumus.

Attēls. Nr.2

SIA “Zeiferti” organizatoriskā struktūra.



Šobrīd, klientu informēšanai par aktualitātēm, uzņēmums izmanto sekojošus informācijas sniegšanas un apmaiņas veidus:

- 1) Pašvaldības informatīvais izdevums „Olaines Domes Vēstis”;
- 2) Olaines novada domes mājas lapa [www.olaine.lv](http://www.olaine.lv);
- 3) Daudzdzīvokļu namu iedzīvotāju sapulces;
- 4) Tikšanās ar klientiem un konsultēšana speciālistu pieņemšanas laikā;
- 5) Telefons;
- 6) E-pasts;
- 7) Pakalpojumu rēķinos;

Sabiedrībai ir nepieciešams uzlabot informācijas izplatīšanu un atgriezenisko saiti ar Sabiedrības klientiem, kā arī aktuālās informācijas pieejamības nodrošināšanu interneta vidē.

## 2.6. Sabiedrības darbību ietekmējošie faktori.

SIA „Zeiferti” darbību ietekmē gan Sabiedrības iekšējā vide, kuru veido Sabiedrības stiprās un vājās puses, gan ārējās vides attīstības iespējas un draudi, kuri veidojas politisko, ekonomisko, sociālo, tehnoloģisko u.c. faktoru ietekmē. Lai izvēlētos pareizo stratēģiju, tiek veikta informācijas stratēģiskā analīze, kam tiek pielietota SVID metode.

Tabula Nr.10

SIA “Zeiferti” SVID analīze.

N.p.k.	Stiprās puses	Vājās puses
1	Daudzfunkcionalitāte.	Nestabila finanšu situācija.
2	Ierobežotu fin. līdzekļu situācijās spēja organizēt darbu un realizēt attīstības projektus sabiedrības darbības nozarēs.	Liels attālums starp pakalpojumu sniegšanas zonām – teritorijām.
3	Kvalitatīva un atbildīga pakalpojumu nodrošināšana ūdenssaimniecības un siltumapgādes nozarēs.	Daudzdzīvokļu namu un to iekšējo komunikāciju fiziskais nolietojums un zemi energoefektivitātes rādītāji.
4	Sadarbība ar pašvaldību.	Zema darbinieku atalgojuma līmeņa konkurētspēja pret privātā sektora atalgojuma līmeni.
5	Darbinieku pieredze, darba pienākumu un funkciju atbildīga izpilde.	Nepietiekama informācijas aprīte un komunikācija starp sabiedrību un sabiedrības klientiem.
6		Nepietiekams sabiedrības reputācijas un publiskā tēla novērtējums no klientu puses.
N.p.k.	Iespējas	Riski
1	Darbinieku apmācība un kvalifikācijas paaugstināšana, kā arī kvalificētu darbinieku piesaiste sabiedrībai.	Sabiedrības klientu ( iedzīvotāju) skaita samazināšanās.
2	Centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu tālākā attīstība Olaines novada apdzīvotajās teritorijās.	Sabiedrības klientu ( iedzīvotāju) maksātspējas samazināšanās.
3	Daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes pasākumu realizācija.	Energoresursu un izejvielu cenu pieaugums ( elektroenerģija, dabasgāze, šķelda u.c.)
4	Sabiedrības debitoru uzraudzības un parādu piedziņas sistēmas uzlabošana.	Mainīgā valsts nodokļu politika, likumdošanas ietekme uz sabiedrības darbības nozarēm
5	Ārējās un iekšējās komunikācijas uzlabošana ar sabiedrības klientiem.	Olaines novada Domes politikas izmaiņas attiecībā uz kompensāciju un atbalsta mehānismiem Olaines novada iedzīvotājiem un Sabiedrībai.
6	Centralizētās siltumapgādes sistēmas efektivitātes paaugstināšana. (Jaunolaines lielciems, Gaismas ciems)	Kvalificētu darbinieku trūkums vai darba attiecību pārtraukšana ar sabiedrību.

### 3. STRATĒGISKĀ DAĻA

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Zeiferti” vispārējais ilgtermiņa stratēģiskais mērķis ir nodrošināt likumā “Par pašvaldībām” 15.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā noteikto pašvaldības autonomo funkciju izpildes nodrošināšanu t.i. organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (centralizētā ūdensapgāde, notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana, centralizētā siltumapgāde, īpašumu uzturēšana un apsaimniekošana) sniegšanu fiziskām un juridiskām personām Olaines novada teritorijā.

#### 3.1. Sabiedrības vīzija un stratēģiskie mērķi.

##### VĪZIJA

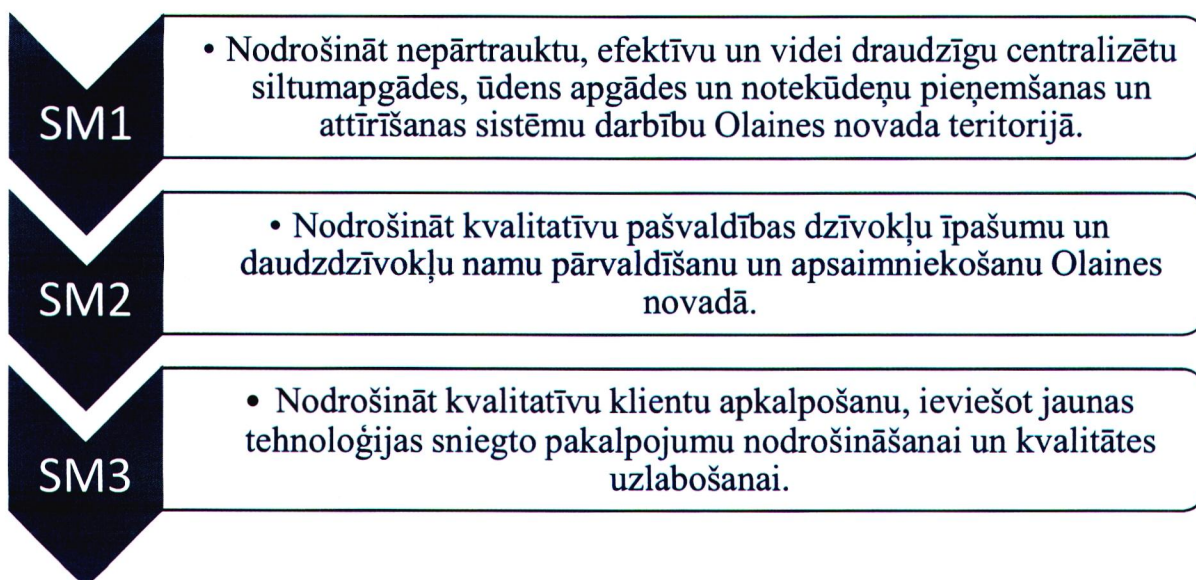
Finansiāli stabila un sociāli atbildīga Olaines novada pašvaldības kapitālsabiedrība, kura ar savu darbību, ievērojot labas pārvaldības principus, spēj nodrošināt efektīvu un kvalitatīvu Sabiedrības darbības mērķu izpildi.

##### STRATĒGISKIE MĒRĶI

Stratēģiskie mērķi ir noteikti, ņemot vērā Sabiedrības vispārējo ilgtermiņa stratēģisko mērķi un noteiktos, Olaines novada attīstības programmas 2014 –2020. gadam, Sabiedrībai sasniedzamos mērķus pamatdarbības nozarēs;

- Siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija ( SA);
- Dzeramā ūdens ražošana, piegāde (ŪA);
- Notekūdeņu pieņemšana un attīrīšana ( NPA);
- Daudzdzīvokļu namu apsaimniekošana (NA).

Attēls Nr. 3





### 3.2. Finanšu mērķi, peļņas vai zaudējumu aprēķins, bilance un naudas plūsmas plāns.

Noteiktie pieņēmumi Sabiedrības finanšu prognozes izstrādei:

- par prognožu bāzes periodu tiek pieņemts 2014.-2015. gads;
- 2016. gada prognozei tika izmantoti 4 mēnešu faktiskie finanšu rādītāji;
- prognozes veiktas ievērojot spēkā esošās uzņēmuma ienākuma nodokļa, nekustamā īpašuma nodokļu un pievienotās vērtības nodokļu likmes;
- ņemot vērā attīstības un investīciju plānu izstrādi Sabiedrības pamatnozarēs (ūdenssaimniecība, siltumapgāde) 2016. gadā, prognozes veidotas īstermiņa 2 gadu periodam, no 2016.gada līdz 2017.gadam;
- ir ievērtētas ieplānotās darbības un plānotās investīcijas īstermiņa 2016.–2017. gadam.

Tabula Nr.11

SIA "Zeiferti" peļņas-zaudējumu prognoze.

<b><u>Peļņas vai zaudējumu aprēķins</u></b>	<b>Prognoze</b>	<b>Prognoze</b>	<b>Fakts</b>	<b>Fakts</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Neto apgrozījums	1263245	1298245	1137245	1098588
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	1232978	1222451	1089451	1051749
Bruto peļņa vai zaudējumi	30267	75794	47794	46839
Pārdošanas izmaksas	0	0	0	0
Administrācijas izmaksas	133759	128659	118159	110078
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	407745	370676.9	336979	268300
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	316361	316361.1	287601	230268
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	9000	10000	11756	15353
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	-3109	11451	-32743	-40560
Pārējie nodokļi /nekustamā īpašuma nodoklis/	3000	3000	2060	2060
Atliktais nodoklis	78293	78293	78293	43366
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	-6109	8451	43490	-85986

## SIA "Zeiferti" bilances prognoze.

<b><i>Bilance</i></b>	<b>Prognoze</b>	<b>Prognoze</b>	<b>Fakts</b>	<b>Fakts</b>
<b>Aktīvs</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<i>Ilgtermiņa ieguldījumi</i>				
Nemateriālie ieguldījumi	12000	10400	439	452
Citi nemateriālie ieguldījumi				
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā</b>	<b>12000</b>	<b>10400</b>	<b>439</b>	<b>452</b>
<i>Pamatlīdzekļi</i>				
Ēkas un būves	5898676	6165706	6325848	5366101
Iekārtas un mašīnas	2723000	2680000	2675258	2750718
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	4400	3000	1276	1200
Nepabeigtā celtniecība	259600	150000	196465	312584
Avansa maksājumi ilgt.ieg.	0	0	0	3167
<b>Pamatlīdzekļi kopā</b>	<b>8885676</b>	<b>8998706</b>	<b>9198847</b>	<b>8433770</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</b>	<b>8897676</b>	<b>9009106</b>	<b>9199286</b>	<b>8434222</b>
<i>Apgrozāmie līdzekļi</i>				
<i>Krājumi</i>				
Izejvielas un preces pārdošanai	65000	60000	57556	37587
<b>Krājumi kopā</b>	<b>65000</b>	<b>60000</b>	<b>57556</b>	<b>37587</b>
<i>Debitori</i>				
Pircēju un pasūtītāju parādi	411332	473031	543986	504731
Citi debitori	5583	6420	7383	-
Nākamo periodu izmaksas	1200	1000	950	129
<b>Debitori kopā</b>	<b>418114</b>	<b>480451</b>	<b>552319</b>	<b>504860</b>
Naudas līdzekļi	60000	65000	60495	223751
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>	<b>102337</b>	<b>65000</b>	<b>60495</b>	<b>223751</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>	<b>9483127</b>	<b>9614557</b>	<b>9869656</b>	<b>9200420</b>

<b>Pasīvs</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Pašu kapitāls				
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	4812290	4802290	4648456	3943229
Rezerves:				
a) ilgt. ieg. pārvērtēšanas rezerve	4496	4496	4496	4496
Nesadalītā peļņa:				
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	-1431209	-1439660	-1483150	-1397164
b) pārskata gada nesadalītā peļņa	-6109	8451	43490	-85986
<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>3379468</b>	<b>3375576.8</b>	<b>3213292</b>	<b>2464575</b>
Uzkrājumi				
Citi uzkrājumi	17472	17472	17472	17195
<i>Kreditori</i>				
<i>Ilgtermiņa kreditori</i>				
Ilgtermiņa nākamo periodu ieņēmumi	4179940	4403379	4626818	4208297
Aizņēmumi no kredītiestādēm	884385	807096	30302	809181
Atliktā UIN saistības	523855	523855	523855	602148
<b>Ilgtermiņa kreditori kopā</b>	<b>5588180</b>	<b>5734330</b>	<b>5180975</b>	<b>5619626</b>
<i>Īstermiņa kreditori</i>				
Saņemtie avansi projektam	0	0	81113	353414
No pircējiem saņemtie avansi	5000	5000	6724	6043
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	129828	120000	159741	205708
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	5000	5000	86386	70134
Nodokļi un sociālās apdrošināšanas maksājumi	27000	26000	23472	26070
Pārējie kreditori	20000	20000	22008	19925
Uzkrātās saistības	1430	1430	1430	1430
Aizņēmumi no kredītiestādēm	86310	86310	863104	196702
Nākamo periodu ieņēmumi KF īstermiņa	223439	223439	213939	219598
<b>Īstermiņa kreditori kopā</b>	<b>498007</b>	<b>487179</b>	<b>1457917</b>	<b>1099024</b>
Kreditori kopā	6086187	6221509	6638892	6718650
Pasīvu kopsumma	9483127	9614557	9869656	9200420

## SIA "Zeiferti" naudas plūsmas plāns.

<b><u>Pārskats par naudas plūsmu</u></b>				
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Naudas plūsma no pamatdarbības</b>				
Peļņa/Zaudējumi	-3109	11451	-32743	5741
Pamatlīdzekļu un ieguldījumu pārdošanas rezultātu	0	0	2929	0
Izmaiņas krājumos	-5000	-2444	-19969	-3550
Izmaiņas debitoros	62337	71868	-44292	43049
Izmaiņas kreditoros	-135322	-417383	111289	744203
Nekustamā īpašuma nodoklis	-3000	-3000	-2060	-2060
Pamatlīdzekļu un nemateriālo vērtību nolietojums	380009	376009	353009	280379
<b>Neto nauda no pamatdarbības</b>	<b>295915</b>	<b>36500</b>	<b>368163</b>	<b>507004</b>
<b>Naudas plūsma no ieguldījumu darbības</b>				
Samaksātā nauda par pamatlīdzekļu iegādi	-632225	-272139	-1124169	-1196460
<b>Neto nauda no ieguldījumu darbības</b>	<b>-632225</b>	<b>-272139</b>	<b>-1124169</b>	<b>-1196460</b>
saņemti aizņēmumi	250000	0	46082	385153
Saņemta nauda pamatkapitāla palielināšanas	0	153834	705227	42890
Samaksātā nauda par aizņēmuma dzēšanu	91310	86310	-158559	-40076
<b>Neto nauda no finanšu darbības</b>	<b>341310</b>	<b>240144</b>	<b>592750</b>	<b>387967</b>
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums/ (samazinājums)	-5000	4505	-163256	201428
Naudas un tās ekvivalenti perioda sākumā	65000	60495	223751	22323
Naudas un tās ekvivalenti perioda beigās	60000	65000	60495	223751

#### 4. DARBĪBAS PLĀNS.

Tabula Nr.14

#### 4.1. Vidēja termiņa darbības plāns 2016.-2020. gada periodam.

Stratēģiskais Mērķis		(M1) Nodrošināt nepārtrauktu, efektīvu un videi draudzīgu centralizētu siltumapgādes, ūdens apgādes un notekūdeņu pieņemšanas un attīrīšanas sistēmu darbību Olaines novada teritorijā.						
Darbības nozare	N.p.k.	Pasākumi un aktivitātes	Mērķis	Atbilstošais uzdevums Olaines novada Attīstības Plānā 2014-2020.	Izpildes termiņš	Atbildīgie izpildītāji	Sadarbība	Finanšu resursi/ avoti
(SA)	1.1.	Centralizētās siltumapgādes sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana un pakalpojuma sniegšana	Nodrošināt nepārtrauktu siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali sabiedrības klientiem.	U3.2.2.	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība/ Sadarbības partneri	Sabiedrības kapitāls/ES fondi/ Pašvaldības fin. līdzekļi
(SA)	1.2.	Centralizētās siltumapgādes sistēmas infrastruktūras modernizācija un attīstība	Ievērtējot Energoefektivitātes direktīvas 2012/27/ES nosacījums veikt siltumapgādes infrastruktūras energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus un projekta izstrādi.	U3.2.2./R3.15	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība	Sabiedrības kapitāls/ES fondi/ Pašvaldības fin. līdzekļi
(ŪA)	1.1.	Centralizētās ūdens apgādes pakalpojumu nodrošināšana, tīklu rekonstrukcija, jaunu	Nodrošināt klientiem kvalitatīvu ūdens ieguvī, sagatavošanu un piegādi.	U3.2.1/R 3.13	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība/ Sadarbības partneri	Sabiedrības kapitāls/ES fondi/ Pašvaldības fin. līdzekļi

(NPA)	1.1.	tīklu izbūve un jaunu pieslēgumu ierīkošana	Centralizētās notekūdeņu un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, jaunu tīklu izbūve un jaunu pieslēgumu ierīkošana	Nodrošināt klientiem savlaicīgu un kvalitatīvu notekūdeņu savākšanu un kanalizācijas sistēmas darbību, pilnveidojot lietus ūdens kanalizācijas sistēmas darbību.	U3.2.1./R3.14	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība	Sabiedrības kapitāls/ES fondi/ Pašvaldības fin. līdzekļi
<b>(M2) Nodrošināt kvalitatīvu pašvaldības dzīvokļu īpašumu un daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Olaines novadā.</b>									
<b>Stratēģiskais Mērķis</b>									
<b>Darbības nozare</b>	<b>N.p.k.</b>	<b>Pasākumi un aktivitātes</b>	<b>Mērķis</b>	<b>Atbilstošais uzdevums Olaines novada Attīstības Plānā 2014-2020</b>	<b>Izpildes termiņš</b>	<b>Atbildīgie izpildītāji</b>	<b>Sadarbība</b>	<b>Finanšu resursi/ avoti</b>	
(NA)	1.1.	Daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozares sniegto pakalpojumu efektivitātes uzlabošana .	Nodrošināt efektīvu un kvalitatīvu daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozares darbību Olaines novadā.	U3.2.4./R3.21	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada dome/pašvaldība	Sabiedrības kapitāls/Pašvaldības fin. līdzekļi	
(NA)	1.2.	Daudzdzīvokļu namu renovācija un namu energoefektivitātes paaugstināšana.	Daudzdzīvokļu namu ekspluatācijas laika un energonoturības īpašību uzlabošana	U3.2.2./R3.16	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada dome/pašvaldība	Sabiedrības kapitāls/ES fondi/ Pašvaldības fin. līdzekļi	

Stratēģiskais Mērķis		(M3) Nodrošināt kvalitatīvu klientu apkalpošanu, ieviešot jaunas tehnoloģijas sniegto pakalpojumu nodrošināšanai un kvalitātes uzlabošanai.						
Darbības nozare	N.p.k.	Pasākumi un aktivitātes	Mērķis	Atbilstošais uzdevums Olaines novada Attīstības Plānā 2014-2020	Izpildes termiņš	Atbildīgie izpildītāji	Sadarbība	Finanšu resursi/ avoti
(SA), (ŪA), (NPA) (NA).	1.1.	Kvalitātes vadības sistēmas ieviešana sabiedrībā.	Nodrošināt nepārtrauktas pilnveidošanās un labas pārvaldības principu ievērošanu sabiedrībā.	Nav atrunāts	2016. - 2018. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība/ Sadarbības partneri	Sabiedrības kapitāls
	1.2.	Jaunu pamatlīdzekļu iegāde sabiedrības materiāli tehniskās bāzes pilnveidošanai un papildināšanai	Pamatojoties uz sabiedrībā uzstādītajiem mērķiem, nodrošināt atbilstošu materiāli tehnisko bāzi .	Nav atrunāts	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība/ Sadarbības partneri	Sabiedrības kapitāls/ES fondi/ Pašvaldības fin. līdzekļi
	1.3.	Informācijas un tiešās komunikācijas nodrošināšana ar sabiedrības klientiem.	Uzlabota klientu izpratne par sabiedrības sniegtajiem pakalpojumu veidiem, to pieejamību, izmaksu veidošanos u.t.t.	Nav atrunāts	2016. - 2017. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība/ Sadarbības partneri	Sabiedrības kapitāls
	1.4.	Informācijas un netiešās komunikācijas nodrošināšana ar sabiedrības klientiem.	Uzlabota klientu izpratne par sabiedrības sniegtajiem pakalpojumu veidiem, to pieejamību, izmaksu veidošanos u.t.t.	Nav atrunāts	2016. - 2017. gads.	Sabiedrības valde	Olaines novada pašvaldība/ Sadarbības partneri	Sabiedrības kapitāls
	1.5.	Sabiedrības darbinieku kvalifikācijas celšana un apmācība, daļība profesionālās kvalifikācijas paaugstināšanas apmācībās.	Atbilstoši sabiedrības darbības nozarēm un sniegto pakalpojumu kvalitātes prasībām nodrošināt kvalificētu cilvēkresursu fondu.	Nav atrunāts	2016. - 2020. gads.	Sabiedrības valde	Sadarbības partneri	Sabiedrības kapitāls

## 4.2. Īstermiņa darbības plāns 2016.-2017. gada periodam.

Aktivitāte vidēja termiņa darbības plānā.	Stratēģiskais mērķis;	Aktivitāte īstermiņa darbības plānā.	(M1) Nodrošināt nepārtrauktu, efektīvu un videi draudzīgu centralizētu siltumapgādes, ūdens apgādes un notekūdeņu pieņemšanas un attīrīšanas sistēmu darbību Olaines novada teritorijā						Atbildīgie izpildītāji	
			Plānotās projekta izmaksas (EUR)	Sabiedrības kapitāls	ES fondu finansējums	Pašvaldības finansējums	Izpildes termiņš 2016. gads	2017. gads		
(SA) 1.1.		Atbilstošas jaudas dīzeļģeneratora iegāde Jaunolaines katlumājas avārijas elektroapgādei.	20000.00	100%	0%	0%	20000.00	0.00	0.00	Sabiedrības valde/Sabiedrības tehnikais dienests
(SA) 1.1.		Jaunolaines katlumājas, 1.5MW katla konvektīvās daļas nomaiņa	43000.00	100%	0%	0%	0.00	0.00	43000.00	Sabiedrības valde/Sabiedrības tehnikais dienests
(SA) 1.1.		Plānošanas dokumenta "SIA"Zeiferti" centralizētās siltumapgādes sistēmas efektivitātes paaugstināšana" izstrāde	6000.00	0%	0%	100%	0	6000.00		Sabiedrības valde
(ŪA) 1.1.		Ūdensapgādes infrastruktūras izbūve nerealizētās projekta daļas Stūņīšu ciemā;	143000.00	0%	0%	100%	143000.00	0.00		Sabiedrības valde/Sabiedrības tehnikais dienests
(ŪA) 1.1., (NPA)1.1.		Plānošanas dokumenta "SIA "Zeiferti" ūdenssaimniecības sektora ekonomiskās ilgtspējas novērtējums" izstrāde.	10000.00	0%	0%	100%	10000.00	0.00		Sabiedrības valde



(ŪA) 1.1 (NPA) 1.1.	Iniciatīva un līdzdalība Olaines novada pašvaldības saistošo noteikumu par ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu izstrādē;	0.00	0%	0%	0%	0.00	0%	0.00	0.00	Sabiedrības valde
(NPA) 1.1.	Avārijas remontdarbu veikšana notekūdeņu sistēmas tīklos un sistēmas profilaktiskais remonts	0.00	100%	0%	0%	0.00	0%	0.00	0.00	Sabiedrības valde/Sabiedrības tehniskais dienests
(NPA) 1.1.	Medemciema kanalizācijas tīklu un notekūdeņu attīrīšanas iekārtu remontdarbi pieņemšanai ekspluatācijā;	9000.00	100%	0%	0%	9000.00	0%	9000.00	0.00	Sabiedrības valde/Sabiedrības tehniskais dienests
<b>(M2) Nodrošināt kvalitatīvu pašvaldības dzīvokļu īpašumu un daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Olaines novadā;</b>										
<b>Stratēģiskais mērķis;</b>										
<b>Aktivitāte vidēja termiņa darbības plānā.</b>	<b>Aktivitāte atbilstoši vidēja termiņa darbības plānam.</b>	<b>Plānotās projekta izmaksas (EUR)</b>	<b>Finanšu resursi/avoti</b>			<b>Izpildes termiņš</b>		<b>Atbildīgie izpildītāji</b>		
			<b>Sabiedrības kapitāls</b>	<b>ES fondu finansējums</b>	<b>Pašvaldības finansējums</b>	<b>2016. gads</b>	<b>2017. gads</b>			
(NA) 1.1.	Sabiedrības klientu esošo parādu atgūšana un parādnieku skaita samazināšana.	1000.00	100%	0%	0%	500.00	500.00	Sabiedrības valde		
(NA) 1.1.	Daudzdzīvokļu namu atsevišķu konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju remontdarbi	240000.00	100%	0%	0%	120000.00	120000.00	Sabiedrības valde		
(NA) 1.1.	Mājas "Zeiferti" jumta rekonstrukcijas projekta realizācija	86 000.00	0%	0%	100%	10000.00	76000.00	Sabiedrības valde		
(NA) 1.2.	Daudzdzīvokļu namu renovācijai nepieciešamās tehniskās dokumentācijas izstrāde 10 daudzdzīvokļu namiem	70 000.00	0%	0%	100%	35000.00	35000.00	Sabiedrības valde/Projekta vadītājs		

(NA) 1.2.	Daudzdzīvokļu namu renovācija un namu energoefektivitātes paaugstināšana 2 daudzdzīvokļu namiem	500 000.00	0%	50%	50%	0.00	500000.00	Sabiedrības valde/Projekta vadītājs
<b>(M3) Nodrošināt kvalitatīvu klientu apkalpošanu, ieviešot jaunas tehnoloģijas sniegto pakalpojumu nodrošināšanai un kvalitātes uzlabošanai.</b>								
<b>Stratēģiskais mērķis;</b>								
<b>Aktivitāte</b>	<b>Aktivitāte atbilstoši vidēja termiņa darbības plānam.</b>	<b>Finanšu resursi/avoti</b>			<b>Izpildes termiņš</b>		<b>Atbildīgie izpildītāji</b>	
<b>vidēja termiņa darbības plānā.</b>		<b>Plānotās projekta izmaksas (EUR)</b>	<b>Sabiedrības kapitāls</b>	<b>ES fondu finansējums</b>	<b>Pašvaldības finansējums</b>	<b>2016. gads</b>	<b>2017. gads</b>	
(SA)1.1., (ŪA)1.1., (NPA) 1.1., (NA)1.1.	Vadības rokasgrāmatas izveide .	1000.00	100%	0%	0%	0.00	1000.00	Sabiedrības valde
(SA)1.2., (ŪA)1.2., (NPA) 1.2., (NA)1.2.	Datortehnikas un u.c. IT atbalsta iekārtu iegāde.	4000.00	100%	0%	0%	2000.00	2000.00	Sabiedrības valde
(SA)1.3., (ŪA)1.3., (NPA) 1.3., (NA)1.3.	Sabiedrības aktuālās informācijas pieejamības uzlabošana.	1000.00	100%	0%	0%	500.00	500.00	Sabiedrības valde
(SA)1.4., (ŪA)1.4., (NPA) 1.4., (NA)1.4.	Sabiedrības aktuālās informācijas pieejamības nodrošināšana interneta vidē.	2000.00	100%	0%	0%	1000.00	1000.00	Sabiedrības valde
(SA)1.5., (ŪA)1.5., (NPA) 1.5., (NA)1.5.	Sabiedrības darbinieku kvalifikācijas celšanas apmācības.	2000.00	100%	0%	0%	1000.00	1000.00	Sabiedrības valde

(SA)1.5., (ŪA)1.5., (NPA)1.5., (NA)1.5.	Sabiedrības darbinieku kvalifikācijas celšanas apmācības.	2000.00	100%	0%	0%	1000.00	1000.00	Sabiedrības valde
(SA)1.6., (ŪA)1.6., (NPA)1.6., (NA)1.6	Izvērtēt SIA "Zeiferti" reorganizācijas iespējas apvienojot ar AS "Olaines ūdens un siltums" pilnībā vai daļēji atsevišķas darbības nozares.	6000.00	0%	0%	100%	0	6000.00	Sabiedrības valde

#### 4.3. Stratēģijas īstenošanas uzraudzība.

Saskaņā ar Sabiedrības valdes rīkojumu vai atsevišķa Sabiedrības valdes locekļa rīkojumu, tiek pieprasīts no atbildīgā darbinieka informācijas apkopojums atskaites veidā par konkrētā pasākuma vai attīstības projekta virzību. Informācijas izskatīšana notiek 1 reizi mēnesī, valdes sēdē. Ņemot vērā darbu izpildes rezultātu izvērtējumu un, saskaņā ar sabiedrības valdes rīkojumu, Sabiedrības vidēja termiņa stratēģija var tikt pārskatīta 1 reizi 6 mēnešos. Neatliekamajos gadījumos - atsevišķi ar valdes lēmumu pēc jautājumu izskatīšanas valdes sēdē.

Par attīstības projektiem, kuru realizācijai tiek piesaistīts Olaines novada pašvaldības finansējums, atskaiti par projektu virzību sagatavo un iesniedz izvērtēšanai pēc kapitāldaļu turētāja rakstiska pieprasījuma. Atskaiti par pašvaldības piešķirto finanšu līdzekļu izlietojumu iesniedz vienu reizi gadā.

SIA "Zeiferti"  
valdes priekšsēdētājs

M.Mazurs