

SIA “Zemgales 29”



## **VIDĒJĀ TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA**

2026. - 2030. gadam

## IEVADS

SIA “Zemgales 29” vidējā termiņa darbības stratēģija ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti uzņēmuma stratēģiskie mērķi (t.sk., finanšu un nefinanšu mērķi, veikta kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu, iespēju un draudu, risku analīze), kā arī definētas rīcības un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2026. - 2030. gadā.

Jebkurai kapitālsabiedrībai jāskatās nākotnē un jāizstrādā stratēģija, kura ļautu sekot pastāvīgi mainīgajiem ārējās vides apstākļiem. Lai nodrošinātu kapitālsabiedrības ilgtermiņa darbību, kapitālsabiedrībai ir nepieciešams novērtēt savas kapitālsabiedrības konkurētspēju tirgū un noteikt tās darbības pamata stratēģijas.

Šis dokuments nosaka SIA “Zemgales 29” turpmākās attīstības virzienus, sadarbības principus un iespējas ar Olaines novada pašvaldību, novada un Olaines pilsētas iedzīvotājiem un citiem partneriem, risinot Olaines novada pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas jautājumus, kā arī kapitālsabiedrības efektīvas pārvaldības jautājumus kopā ar iesaistītajām pusēm.

Vidēja termiņa darbības stratēģija ir pamats SIA “Zemgales 29” turpmākās darbības virziena noteikšanai un ievērošanai, ņemot vērā izvirzītos mērķus un uzdevumus.

Stratēģija var tikt grozīta un uzlabota atbilstoši situācijas izmaiņām, īstenojot konkrētus projektus.

Dokumenta izstrāde veikta pamatojoties, uz Publiskās personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma XII nodaļas 57.pantu.

SIA “Zemgales 29” vidēja termiņa darbības stratēģijas izstrādē tiek ievērots kapitālsabiedrības pamata uzdevums – nodrošināt kvalitatīvu Olaines novada pašvaldības īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas ietver plašu un pārskatāmu informācijas sniegšanu, efektīvu darba organizāciju un kapitālsabiedrības attīstību.

## SATURS

Ievads	2
1. Vispārīga informācija par kapitālsabiedrību	4
1.1. Sabiedrības dalībnieki	4
1.2. Sabiedrības pamatkapitāls	5
1.3. Vadības modelis	5
1.4. Uzdevumi un funkcijas	5
1.5. Darbības veids	6
1.6. Veiktās iemaksas valsts vai pašvaldības budžetā	7
1.7. Neto apgrozījums	8
1.8. Informācija un komunikācija	8
1.9. Pārvaldība	8
2. Informācija par biznesa modeli, tai skaitā kapitālsabiedrības produktiem un pakalpojumiem	9
3. Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu analīze	11
4. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts	12
5. Kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi	13
5.1. Misija	13
5.2. Vīzija	13
5.3. Kapitālsabiedrības vērtības	14
5.4. Kapitālsabiedrības galvenie stratēģiskie mērķi	14
6. Nefinansu mērķi	16
7. Finanšu mērķi	16
8. Risku analīze	18
9. Kapitālsabiedrības darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji	19
10. Stratēģijas aktualizēšanas un realizēšanas kārtība	20

# 1. VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA PAR KAPITĀLSABIEDRĪBU

Kapitālsabiedrības nosaukums - SIA "Zemgales 29"

Tiesiskā forma: - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Juridiskā adrese - Zemgales ielā 29, Olaine, Olaines novads, LV-2114

Reģistrācijas numurs: 40003527548

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā - 16.01.2001.

Reģistrācijas datums Komercreģistrā - 26.03.2004.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemgales 29" (turpmāk – Kapitālsabiedrība) dibināta 2000. gada 30. novembrī, Olaines pilsētas domei un citām privātpersonām, uz brīvprātības un ieinteresētības pamata, noslēdzot dibināšanas līgumu. Dibināšanas līgums paredzēja, ka, Sabiedrība tiek dibināta Olaines pilsētas domei piederošā nekustamā īpašuma Zemgales ielā 29, Olainē, apsaimniekošanai.

Dibināšanas mērķis - Olaines pilsētas domei (šodien Olaines novada pašvaldībai) piederošā nekustamā īpašuma Zemgales ielā 29, Olainē, Olaines novadā (ēka un zeme), apsaimniekošanai (likuma „Par pašvaldībām” 14. panta pirmā daļa un otrās daļas 3. punkts). Par SIA „Zemgales 29” dibināšanu pieņemts Olaines pilsētas domes lēmums 2000. gada 4. oktobrī.

Saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 14. panta pirmās daļas 1. punktu, pildot savas funkcijas, pašvaldībām likumā noteiktajā kārtībā ir tiesības veidot kapitālsabiedrības, kā arī ieguldīt savus līdzekļus kapitālsabiedrībās.

## 1.1. Sabiedrības dalībnieki

Nr.p.k.	Persona	Daļas	Vērtība EUR	Ieguldījums EUR	Procenti
1.	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALLIŅA" (40003250289)	5.00	145.00	725.00	6.57895
2.	A.Jansones Olaines individuālais uzņēmums firma "ANITA 96" (40002043682)	1.00	145.00	145.00	1.31579
3.	Ineses Bites daudznozarju individuālais uzņēmums Olainē "FOTO BITE" (40002069408)	2.00	145.00	290.00	2.63158
4.	SIA "ARKA ZS" (40003387282)	6.00	145.00	870.00	7.89474
5.	SIA "LORO CONTO" (40002003035)	11.00	145.00	1595.00	14.47368
6.	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALTIS" (40103121529)	1.00	145.00	145.00	1.31579

7.	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VLANA" (40103064423)	6.00	145.00	870.00	7.89474
8.	Spunģe Ārija (120442-12354)	3.00	145.00	435.00	3.94737
9.	Olaines novada pašvaldība (90000024332)	41.00	145.00	5945.00	53.94737

## 1.2. Kapitālsabiedrības pamatkapitāls

Sabiedrības apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls sastāda – EUR 11020.00, ko veido 76 daļas. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir EUR 145.00.

## 1.3. Vadības modelis

Vadības modelis - Sabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir Kapitālsabiedrības dalībnieku sapulce.

Sabiedrības valdi veido 2 (divi) valdes locekļi. Valdi ieceļ dalībnieku sapulce.

Valdes priekšsēdētāja veic Kapitālsabiedrības ikdienas komercdarbību (ar tiesībām pārstāvēt Kapitālsabiedrību atsevišķi) un pārstāv Kapitālsabiedrību.

Valde realizē tai deleģētās tiesības, izpildot statūtos un citos normatīvos aktos minētos uzdevumus.

Valdes darbs tiek organizēts valdes kārtējās un ārkārtas sēdēs.

Valdes kārtējās sēdes sasauc pēc nepieciešamības, bet ne retāk kā reizi 3 (trīs) mēnešos.

Valdes sēdes sasauc, atklāj, vada un sēdēs darba kārtībā iekļaujamos jautājumus nosaka valdes priekšsēdētāja.

## 1.4. Uzdevumi un funkcijas

Kapitālsabiedrības pienākums ir pārvaldīt Olaines novada pašvaldības nekustamo īpašumu Zemgales ielā 29, Olainē saskaņā ar abpusēji noslēgto 2001. gada 20. marta pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu (spēkā 25 gadus).

Saskaņā ar noslēgto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, Kapitālsabiedrība pārvalda Olaines novada pašvaldības nekustamo īpašumu – ēku un zemi Zemgales ielā 29, Olainē un veic šī nekustamā īpašuma ikdienas apsaimniekošanu, uzturēšanu un labiekārtošanu, nodrošina viesnīcas darbību, pieņem lēmumus, slēdz viesnīcas, nomas un dzīvojamās telpas (istabas) īres līgumus un citus nepieciešamo pakalpojuma līgumus ar pakalpojuma sniedzējiem (siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, sadzīves atkritumu apsaimniekošana un citi nepieciešamie sabiedriskie (komunālie) pakalpojumi), kā arī veic savlaicīgu norēķināšanos ar pakalpojumu sniedzējiem.

Kapitālsabiedrība nodrošina brīvo nomas telpu iznomāšanu, slēdz nomas līgumus ar nomniekiem, pārraugot noslēgto nomas līgumu pilnīgu izpildi. Nomnieki sniedz Olaines pilsētas un novada iedzīvotājiem dažādus pakalpojumus:

- aptiekas (ārstniecības medikamenti) pakalpojumi;
- ģimenes ārsta privātp prakse;
- apdrošināšanas pakalpojumi;
- šūšanas (labošanas) pakalpojumi;

- friziera u.c. skaistumkopšanas pakalpojumi;
- individuāli praktizējoša jurista pakalpojumi; - u.c.

Kapitālsabiedrība ir nodrošinājusi Zemgales ielas 29 ēkā katru dzīvojamo telpu (istabu) ar individuālo elektroenerģijas uzskaiti. Katra stāva koplietošanās telpās ir izveidota dušas telpas (4. stāvā arī – vanna) ar karsto un auksto ūdeni, virtuves telpas ir labiekārtotas un nokomplektētas ar gāzes plītīm (2 gab. katrā virtuvē) un gāzes noplūdes analizatoriem.

Īrniekiem ir pieejams maksas pakalpojums – nodot mazgāšanā sev piederošo veļu.

Ēkas otrajā stāvā īrniekiem ir nodrošināts bezmaksas WI-FI ātrs interneta pieslēgums.

Olaines novadam kļūstot arvien aktīvākam, ienākot novadā arvien jauniem uzņēmumiem, palielinās arī pieprasījums pēc dienesta viesnīcas pakalpojumiem. Viesnīcas istabas nokomplektētas un katrā istabā atrodas 4 (četras) gultas, 4 (četri) naktsskapīši, galds, krēsli, skapis, ledusskapis, televizors un atbilstošs mīkstais inventārs.

Kapitālsabiedrība nodrošina Olaines novada pašvaldības īpašuma regulāru apsekošanu – īpašuma vizuālais un tehniskais stāvoklis un aktuālie, nepieciešamie remontdarbi - nepieciešamās apkopes un remontdarbu veikšana un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanai, kā arī, ēkai piesaistītā zemesgabala atbilstoša uzturēšana, Kapitālsabiedrības dalībnieku sapulcē apstiprināto ieņēmumu un izdevumu apjomu (tāmju) ietvaros.

Papildus Kapitālsabiedrība apsaimnieko Olaines novada pašvaldības nekustamo īpašumu Zemgales ielā 31, Olainē, (4. un 5. stāvā - sociālā statusa istabas (risku grupu īrnieki)) publiskā iepirkuma reglamentējošā kārtībā.

Kapitālsabiedrība nodrošina Olaines novada pašvaldības un domes lēmumu, un norādījumu izpildi, īres maksas un maksas par pakalpojumiem, nomas maksas iekasēšanu, noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu saistību savlaicīgas izpildes nodrošināšanu, nepieciešamības gadījumā prasību celšana tiesā, u.c.

## **1.5. Darbības veidi**

Kapitālsabiedrības komercdarbības veidi atbilstoši NACE klasifikatoram:

- nekustamā īpašuma pārvaldīšana (70.32);
- sava nekustamā īpašuma izīrēšana un iznomāšana (70.2);
- darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (70.3.);
- ēku vispārējā būvniecība un inženiertehniskie darbi (45.21);
- viesnīcas un restorāni (55);
- pārtikas, dzērienu un tabakas mazumtirdzniecība specializētajos veikalos (52.2);
- sauszemes transporta palīgdarbība (63.21);
- komplekso tūrisma uzņēmumu, tūrisma operatoru un tūrisma aģentūru un aģentu darbība, kas saistīta ar tūristu apkalpošanu (63.30);

- ēku tīrīšana un uzkopšana (74.7);
- sociālā aprūpe ar izmitināšanu (85.31);
- frizētavu un kosmētisko salonu pakalpojumi (93.02);
- fiziskās labsajūtas uzlabošana (93.04);
- citur neklasificēti individuālie pakalpojumi (93.05).

### 1.6. Veiktās iemaksas valsts vai pašvaldības budžetā

Kapitālsabiedrība ievērojot Kapitālsabiedrības dalībnieku sapulces 2006. gada 21. marta lēmumu dividendēs izmaksāja Ls 1877,00 (24,70 latī par vienu daļu) un 2015.gada 9. aprīļa protokolu – lēmumu, 2015.gada aprīlī Kapitālsabiedrības dalībniekiem izmaksāja dividendes EUR 50.00 par vienu daļu (kopsumma EUR 3800.00).

Kapitālsabiedrība kopš saimnieciskās darbības uzsākšanas, finansiālās darbības gaitā patstāvīgi veic iemaksas Latvijas valsts budžetos. Iemaksas valsts budžetos pārsvarā tiek veiktas dažādu nodokļu/nodevu veidā un pašvaldības budžetā - Nekustamā īpašuma nodoklis.

<b>Nodoklis vai nodeva</b>	<b>2022. EUR</b>	<b>2023. EUR</b>	<b>2024. EUR</b>	<b>2025. EUR</b>
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	43100	51010	51100	37753
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	80980	93500	93630	101751
Pievienotās vērtības nodoklis	66652	60628	67384	66476
Uzņēmumu ienākuma nodoklis		-	-	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	3462	3462	3379	3379
Dabas resursu nodoklis		-	-	-
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	78	82	86	86
Uzņēmumu vieglo transportlīdzekļu nodoklis		-	-	-
Transportlīdzekļu ekspluatācijas nodoklis		-	-	-
Kopā	194272	208682	215579	209445

## 1.7. Neto apgrozījums

Neto apgrozījums	2022. EUR	2023. EUR	2024. EUR	2025. EUR
	59115.00	53343.00	53663.00	530356

## 1.8. Informācija un komunikācija

Sekmīgas pārvaldības jautājumu risināšanā nozīmīga loma ir Kapitālsabiedrības informācijai, lai panāktu savu klientu - iedzīvotāju atbilstošu rīcību un atbildību par saņemto pakalpojumu apmaksas veikšanu u.tml.

Šobrīd iedzīvotāju informēšanai Kapitālsabiedrība izmanto šādus informācijas kanālus:

- **Tikšanās ar klientiem** (īrnieki, nomnieki) **klātienē uzņēmuma telpās**. Kapitālsabiedrības darbinieki klientiem (īrnieki, nomnieki) sniedz priekšstatu par visu sabiedrību un tās sniegtajiem pakalpojumiem (arī kvalitāti). Tiek pieņemti iesniegumi un pretenzijas, veikti skaidrojumi par izrakstītajiem rēķiniem, aprēķinu kārtību, slēgti dažāda rakstura nepieciešamie līgumi.

- **Sarakste**. Kapitālsabiedrībā notiek dokumentu plūsma, sarakste notiek ik dienas gan ar klientiem, gan dažādām iestādēm, organizācijām, uzņēmumiem. Dokumentu virzību (saņemšanas, atbilžu nosūtīšanas kārtība un kontrole, dokumentu noformēšanas prasības) nosaka Kapitālsabiedrības valdes priekšsēdētāja.

- **Telekomunikācija**. Lielākā daļa komunikācija ar klientiem notiek telefoniski. Klienti zvina, lai noskaidrotu vispārīgu informāciju, kontaktinformāciju, lai saņemtu atbildes par rēķiniem, ziņotu skaitītāju rādījumus, pieteiktu nepieciešamos remontdarbus, izteiktu lūgumus u.tml.

- **E-pasts**. Klientiem ir iespēja regulāri saņemt rēķinu e-pastā nosūtot iesniegumu uz Kapitālsabiedrības e-pastu: zemgales29@olaine.lv, uzdot sev interesējošus jautājumus un saņemt atbildi uz iesniegumā norādīto e-pastu.

- **Pakalpojumu rēķini un tajos ietvertā papildus informācija**. Pakalpojuma rēķinos tiek iekļauta aktuālā informācija, piemēram, paziņojumi par norēķinu kārtības maiņu, par laiku un vietu, kur var iepazīties ar aprēķināto īres un apsaimniekošanas maksu.

\*Sabiedrība ir iecerējusi nākotnē Sabiedrības mājas lapas izstrādi (kas iespējams nestu pozitīvu saskarsmi un arī rezultātu ).

## 1.9. Pārvaldība

Kapitālsabiedrības valdes priekšsēdētāja ikdienā veic Kapitālsabiedrības vadīšanas funkcijas.

Kapitālsabiedrības 2026. gadā vidēji ir nodarbināti 20 darbinieki, no tiem:

- 2 sētnieki;
- 3 apkopējas;
- 4 viesnīcas administratori;
- 4 dežuranti (Zemgales ielā 31, Olainē);
- 2 sociālo istabu uzraugi;

2 remontstrādnieki;  
1 grāmatvede.

Personāla politika ir vērsta uz Sabiedrības mērķu sasniegšanu, nodrošinot darbinieku efektīvu vadīšanu un ar to saistīto procesu saskaņotu izpildi. Lai nodrošinātu kvalitatīvu un ilgtspējīgu pakalpojumu sniegšanu būtiska ir cilvēkresursu kvalitāte.

Kapitālsabiedrība ikdienā nodrošina šādus uzdevumus:

- Praktiska darba organizācijas koordinēšana;
- Klientu informēšana un konsultēšana ģres, komunālo pakalpojumu (siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas piegāde, sadzīves atkritumu izvešana) jautājumos;
- Ģres un atsevišķu komunālo maksājumu aprēķinu veikšana, rēķinu sagatavošana un piegāde, maksājumu pieņemšana;
- Lietvedības (līgumu slēgšana, izziņu izsniegšana) un Kapitālsabiedrības grāmatvedības kārtošana, tāmju un pārskatu sastādīšana;
- Vietējo statistikas datu apkopošana un uzkrāšana;
- Ģres un atsevišķu komunālo maksājumu parādu piedziņa;
- Sadarbība ar Olaines novada pašvaldību pašvaldības īpašumā esošo ēku un zemes apsaimniekošanas jautājumos.

## **2. INFORMĀCIJA PAR BIZNESA MODELI, TAI SKAITĀ KAPITĀLSABIEDRĪBAS PRODUKTIEM UN PAKALPOJUMIEM**

Kapitālsabiedrības galvenais pakalpojums ir Olaines novada pašvaldības nekustamā īpašuma Zemgales ielā 29, Olainē - ēkas un zemes (tai pieguļošā teritorija) nepārtraukta un kvalitatīva pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas sevī ietver arī ēkas tehnisko uzturēšanu, ēkas un teritorijas sanitāro kopšanu, pārvaldīšanas darbību administrēšanu.

Kapitālsabiedrības finanšu ieņēmumus veido:

Nomnieku nomas maksa par nedzīvojamo telpu nomu;

Ģres maksas par izīrētajām telpām (istabas);

Viesnīcas pakalpojumu maksas;

Olaines novada pašvaldības finansējums par ēkai Zemgales ielā 31, 33, Olainē, Olaines novadā pieguļošās zemes teritorijas apsaimniekošanu;

Pašvaldības finansējums par sociālo istabu apsaimniekošanu Zemgales ielā 31, Olainē, Olaines novadā.

Savā darbībā Kapitālsabiedrība nodrošina:

1) plānoto pakalpojumu (sanitārā kopšana, apkope un labiekārtošana) nepārtrauktību un kvalitāti; veic darbības, lai ieviestu progresīvas darba metodes, veido sociāli atbildīga un ilgtspējīga uzņēmuma reputāciju, uztur darba drošības līmeni. Saskaņā ar noslēgto līgumu par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Kapitālsabiedrības galvenās darbības funkcijas ir Olaines novada pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu (istabas) ģres līgumu slēgšana, saskaņā ar normatīvajiem aktiem un Olaines novada domes lēmumiem un Olaines novada pašvaldības norādījumiem;

2) līgumu slēgšanu ar ģrniekiem par ģri un komunālajiem pakalpojumiem;

- 3) nomas līgumu slēgšanu ar ēkas nomniekiem;
- 4) līgumu slēgšanu ar sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem, ēkas nodrošināšanai ar pakalpojumiem, kuri saistīti ar dzīvojamo istabu un neapdzīvojamo telpu lietošanu (siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, sadzīves atkritumu apsaimniekošana un citi nepieciešamie sabiedriskie (komunālie) pakalpojumi);
- 5) nepieciešamo apkopes un remontdarbu veikšanu un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanu Kapitālsabiedrības dalībnieku sapulcē apstiprināto ieņēmumu un izdevumu apjomu (tāmju) ietvaros;
- 6) īrnieku un nomnieku saņemto naudas līdzekļu pārvaldīšanu - ieņēmumi un izdevumi;
- 7) īres un nomas maksu, kā arī maksu par sabiedrisko (komunālajiem) pakalpojumu iekasēšana saskaņā ar atbilstoši apstiprinātiem tarifiem un savlaicīga norēķināšanās ar pakalpojumu sniedzējiem un citiem kreditoriem.

Papildus jau iepriekš minētajām darbībām Kapitālsabiedrība nodrošina:

1. klientu apkalpošanu, kā arī bojājumu, avāriju, remontdarbu u.c. veida pieteikumus un iesniegumu (rakstveida, mutiski, telefoniski) reģistrāciju;
2. ātru un efektīvu iesniegumu izskatīšanu un problēmu risināšanas mehānismu, kā arī sniedz klientiem nepieciešamās izziņas un cita veida tiem nepieciešamo informāciju;
3. Olaines novada pašvaldības īpašumā esošās ēkas un tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu;
4. Olaines novada pašvaldības īpašumā esošās ēkas un tajā esošo iekārtu un komunikāciju remontdarbu organizēšanu un darbu izpildes kontroli.

Kapitālsabiedrība, pārvaldot Olaines novada pašvaldības nekustamo īpašumu, kopumā nodrošina tā saglabāšanu un uzlabošanu visā tā ekspluatācijas laikā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, lai novērstu sabiedrības un vides drošību saistītus riskus.

Padomju laikā būvētajai ēkai Zemgales ielā 29, Olainē, Kapitālsabiedrība par saviem finanšu līdzekļiem ir veikusi:

- 2001. gadā - gājēju celiņa izbūve un flīzēšana ēkas Zemgales 29 ZA galā; veļas mazgāšanas telpas remonts un nokomplektēšana;
- 2002. gadā - jumta seguma kapitālais remonts un visām dzīvojamām telpām (3., 4. un 5.stāvi) individuālās elektrouzskaites montāžas darbi;
  - centrālo dubulto ieejas durvju izbūve un nomaiņa 2003/2004.gadā;
  - 2003. gadā - remontēts foajē, 1. stāva gaitenis un kāpņu telpa līdz 2. stāvam;
  - 2004. gadā - remontēti 2. stāva sanitārie mezgli un gaitenis;
  - 2005. gadā - remontēti 3. un 4. stāva gaiteni un vairākas viesnīcas istabas, tai skaitā iekārtota istaba poļu viesstrādnieku vadītājam, iekārtojot darba un atpūtas zonu;
  - 2006. gadā - sāкта logu un balkona durvju nomaiņu uz PVC konstrukcijām un līdz 2017. gadam tas veikts visā ēkā;
  - ugunsdrošības signalizācijas projektēšanu un montāžas darbus no 2. līdz 5. stāviem
  - koplietošanas telpu - kāpņu telpas, gaiteni, tualetes, mazgājamās telpas, virtuves kosmētisko remontu un ēkas komunikāciju nomaiņu no 2001. gada līdz 2019. gadam;

- regulārus remontus un inventāra nomaiņu viesnīcas istabās (katrā kopš 2001. gada vismaz divas reizes);

- siltummezgla rekonstrukciju 2018. gadā;



- ēkas centrāla ūdens apgādes ievada rekonstrukciju 2019.gadā;


- kanalizācijas stāvvada nomaiņu ēkas ZA galā 2025. gadā.

Kapitālsabiedrības ieskatā ēkai Zemgales ielā 29, Olainē būtu veicama atjaunošana, kas ietver gan energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, gan ar energoefektivitāti nesaistītus pasākumus – kā piem. esošo morāli novecojošo komunikāciju rekonstrukciju (nomaiņu), tādējādi nodrošinot visas viesnīcas istabas, dzīvojamās telpas un nomas telpas (nedzīvojamās) ar ūdeni un kanalizāciju. Veicot ēkā vienlaikus visus pasākumus, nevis atsevišķi, ir ekonomiski un tehniski izdevīgāk, kā rezultātā ir iespēja iegūt labāko rezultātu un arī iespējamu enerģijas ietaupījumu.

### 3. KAPITĀLSABIEDRĪBAS STIPRO UN VĀJO PUŠU

#### ANALĪZE IEKŠĒJIE FAKTORI

 <b>Stiprās puses (S)</b>	 <b>Vājās puses (V)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Daudzfunkcionāls un konkurētspējīgs uzņēmums.</li> <li>* Vairāk nekā 20 gadu pieredze ēkas un sociālo istabu apsaimniekošanā.</li> <li>* Izdevīga atrašanās vieta (Olaines pilsētas centrs).</li> <li>* Skaidri definēti uzdevumi.</li> <li>* Pieredzējusi komanda ar plašām tehniskajām un saimnieciskajām zināšanām.</li> <li>* Konkurētspējīgas sniegto pakalpojumu cenas.</li> <li>* Laipna un elastīga attieksme pret klientiem un to vajadzībām.</li> <li>* Atvērtība jauniem risinājumiem.</li> <li>* Citu maksas pakalpojumu, kas nav īres un komunālie pakalpojumi sniegšana iedzīvotājiem.</li> <li>* Atzinīgs klientu un sabiedrības vērtējums – augsta iedzīvotāju apmierinātība ar sniegtajiem pakalpojumiem.</li> <li>* Sadarbība ar Olaines novada pašvaldību.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Iedzīvotāju zemā maksātspēja un negatīvā sociālā situācija pilsētā, kas kavē parādu piedziņu.</li> <li>* Komunikāciju morālais nolietojums lielākā daļā ēkas.</li> <li>* Iznomājamo biroja telpu neatbilstība mūsdienu prasībām.</li> <li>* Iedzīvotāju zems zināšanu līmenis par pienākumiem un tiesībām savlaicīgu līgumsaistību izpildē.</li> <li>* Ēkas fiziskais nolietojums, kas nav energoefektīvs un rada nepievilcīgu pilsētas tēlu.</li> <li>* Tīša, apzināta (vai neapzināta) mantas bojāšana no iedzīvotāju puses.</li> </ul>

 <b>Iespējas (I)</b>	<b>! Draudi (D)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Tehnoloģiju attīstība un modernizācija Kapitālsabiedrībā.</li> <li>* Darbinieku kompetences celšana, iesaistes un motivācijas paaugstināšana, kvalificētu profesionāli tehnisko darbinieku piesaiste.</li> <li>* Atalgojuma paaugstināšana un lielākas sociālās garantijas darbiniekiem.</li> <li>* Pakalpojumu klāsta palielināšana.</li> <li>* Kapitālsabiedrības informēšanas pasākumu paaugstināšana (t.sk., iespējamā Kapitālsabiedrības mājas lapas izstrāde).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Mainīga valsts nodokļu politika, likumdošanas neparedzēta ietekme, kā arī nepārvaramas varas apstākļi</li> <li>* Energoresursu cenu un sadales sistēmas operatoru tarifu pieaugums, inflācija, izmaksu straujš pieaugums.</li> <li>* Ģeopolitiskās vai epidemioloģiskās situācijas pasliktināšanās.</li> <li>* Kvalificētu speciālistu skaita iespējamā turpmākā samazināšanās Kapitālsabiedrībā un pilsētā kopumā, konkurence par darbaspēku un darbaspēka izmaksu paaugstināšanās</li> <li>* Pakalpojuma saņēmēju maksātspējas samazināšanās un kopējās sociāli ekonomiskās situācijas pasliktināšanās.</li> <li>* Nepieciešamo resursu, tehnisko līdzekļu un materiālu cenu paaugstināšanās (piemēram, cenu kāpums).</li> <li>* Finanšu līdzekļu nepietiekamība, lai veiktu nepieciešamos rekonstrukcijas darbus ēkā.</li> </ul>

#### 4. TIRGUS ANALĪZE, KONKURENTU UN KLIENTU APRAKSTS

Kapitālsabiedrība pārvalda un apsaimnieko pašvaldības ēku Zemgales ielā 29, Olainē ar jauktu (daudzfunkcionālu) lietošanas veidu:

- viesnīcas istabas (fiziskām un juridiskām personām);
- īres dzīvojamās telpas (istabas) un sociālā statusa istabas (īrnieki – fiziskas personas (tai sk. riska grupa));
- nedzīvojamās telpas – nomas objekti (ēkas 1. un 2. stāvā, kā arī ēkas pagrabtelpās fiziskām un juridiskām personām).

Kapitālsabiedrības pārvaldība un Kapitālsabiedrības galvenās vērtības ir tās klienti un darbinieki, un Kapitālsabiedrības darbība balstīta uz vispārējiem korporatīvās pārvaldības principiem, lai atbilstoši 2001.gada 20.marta pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumam pilnā apmērā izpildītu līgumiskās saistības.

Papildus Olaines novada pašvaldības publiskā iepirkuma ietvaros, Kapitālsabiedrība kopš 2005. gada nodrošina pašvaldība nekustamā īpašuma Zemgales iela 31, Olainē ēkas (4. un 5.stāvā sociālās

istabas ar ģirniem, bez iepirkuma no 2001.gada līdz 2004.gadam) un piesaistītās zemes teritorijas apsaimniekošanu.

Ievērojot ēkas Zemgales ielā 29, Olainē īpašo (daudzfunkcionālo) darbības specifiku, jāatzīmē, ka:

1. Olaines novada pašvaldības nekustamā īpašuma - ēkas Zemgales ielā 29, Olainē, Olaines novadā (ar jauktu ēkas lietošanas veidu) apsaimniekošana ir svarīga pilsētvides attīstībai un drošībai, jo ēka, kas atstāta bez pārvaldīšanas un apsaimniekošanas var kļūt bīstama, ņemot vērā, ka ēkā ir gāzesvadi, ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, līdz ar to, neapsaimniekojot šādu ēku, tiek apdraudēta sabiedrības drošība un sanitārā tīrība. Kā arī, no sociālo pakalpojumu sniegšanas viedokļa, pašvaldībai ir pienākums sniegt palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā. Sniedzot palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā pašvaldība, tajā skaitā, veicina saimnieciskās darbības attīstību, jo sniedzot palīdzību nepieciešamajiem speciālistiem (dienesta viesnīca un dienesta istabu izīrēšana), tiek risināts arī darba spēka jautājums;

2. Latvijas tirgus nenodrošina ar tādiem nekustamo īpašumu apsaimniekotājiem, kuri, ievērojot savas sabiedrības biznesa intereses (peļņu) apsaimniekotu un labiekārtotu vienu (*divus, vai trīs*) nekustamo īpašumu, it sevišķi ņemot vērā lietošanas veidu “viesnīca” un “sociālā statusa istaba”:

2.1. viesnīca ar 42 istabām, istabas maznodrošinātām personām un dienesta istabu ģirniem (uz darba attiecību laiku), lētas izmaksas un tuvākajā pierīgas teritorijā šāda viesnīca ir vienīgā),

2.2. nedzīvojamās telpas, kuras Kapitālsabiedrība iznomā (nodod nomā). Saņemtā nomas maksa tiek izlietota Olaines novada pašvaldības nekustamā īpašuma Zemgales ielā 29, Olainē, Olaines novadā uzturēšanā un labiekārtošanā;

3. Saskaņā ar likuma “Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums” 1.panta 6.punktu - privātā kapitālsabiedrība — kapitālsabiedrība, kurā kapitāla daļas vai akcijas pieder publiskai personai un citai personai (izņemot personāla akciju īpašniekus);

4. Olaines novada pašvaldībai kā nekustamā īpašuma īpašniekam ir likumisks pienākums nodrošināt sava īpašuma pilnvērtīgu uzturēšanu un apsaimniekošanu, ieguldot iespējami mazākus finanšu līdzekļus (likuma „Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums” 2.panta pirmā daļa un 3.panta 1.punkts);

5. Kapitālsabiedrība nodrošina Olaines novada pašvaldības nekustamā īpašuma Zemgales ielā 29, Olainē, Olaines novadā, uzturēšanu un apsaimniekošanu, nodrošinot plašai sabiedrībai attiecīgo pakalpojumu pieejamību atbilstoši 2001. gada 20. martā noslēgtajam Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumam Nr. 24 (spēkā līdz 2021. gada 31. martam).

## **5. KAPITĀLSABIEDRĪBAS VISPĀRĒJIE STRATĒĢISKIE MĒRĶI**

### **5.1. Misija**

Veikt kvalitatīvu un nepārtrauktu ēkas Zemgales ielā 29, Olainē apsaimniekošanu un uzturēšanu, nodrošinot pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību, veicinot ēkas uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā.

### **5.2. Vīzija**

Turpināt sekmīgi attīstīt pārvaldīšanā nodoto ēku/ēkas, zemes teritorijas un sniegt nepieciešamos pakalpojumus.

Uzlabot dzīves un darba kvalitāti gan mūsu klientiem, gan darbiniekiem, gan arī viesiem.

Uzlabot Kapitālsabiedrības reputāciju ģirniem un nomnieku vidū. Nodrošināt apsaimniekošanas pakalpojumus kvalitatīvi un efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu ēkās komunikāciju remontam un uzlabošanai, piemērojot progresīvas pārvaldības un darbu izpildes metodes.

### 5.3. Kapitālsabiedrības vērtības

Savā darbībā Kapitālsabiedrība balstās uz šādām pamatvērtībām:

Sadarbība un cieņa	Atbildīga attieksme	Atklātība	Profesionalitāte	Orientēšanās uz rezultātu
<p>* SIA “Zemgales 29” ir vērstas uz sadarbību, iesaistot klientus un iedzīvotājus pakalpojuma novērtēšanā un nākotnes redzējuma veidošanā.</p> <p>* Kapitālsabiedrība atzīst ikviena cilvēka vērtību, veidojot cieņpilnas attiecības gan darba kolektīvā, gan sadarbībā ar klientiem un partneriem.</p>	<p>* SIA “Zemgales 29” uzņemas atbildību par tās pieņemto lēmumu un veikto darbību rezultātiem.</p> <p>* Darbinieki ir mūsu vērtība, kas godprātīgi pilda savus pienākumus un ir atbildīgi par uzticēto uzdevumu izpildi.</p>	<p>* Kapitālsabiedrības darbība ir caurskatāma un saprotama visiem – darbiniekiem, klientiem, kapitāla daļu turētājam.</p> <p>* SIA “Zemgales 29” ievēro personas datu aizsardzības principus un konfidencialitāti.</p>	<p>Kapitālsabiedrības un tās darbinieku pieredze un zināšanas savā jomā, kas tiek pilnveidota, tādējādi uzlabojot sniegto pakalpojumu kvalitāti un paaugstinot klientu apmierinātību</p>	<p>* izvirzīto uzdevumu izpilde termiņā un apjomā, iniciatīva, radoša rīcība nepieciešamā rezultāta sasniegšanā</p>

1. **Profesionalitāte** – Kapitālsabiedrības un tās darbinieku pieredze un zināšanas savā jomā, kas tiek pilnveidota, tādējādi uzlabojot sniegto pakalpojumu kvalitāti un paaugstinot klientu apmierinātību;

2. **Orientēšanās uz rezultātu** – izvirzīto uzdevumu izpilde termiņā un apjomā, iniciatīva, radoša un proaktīva rīcība nepieciešamā rezultāta sasniegšanā;

3. **Komandas darbs** – būtisks priekšnoteikums rezultatīvam un efektīvam darbam ir sadarbība, palāšanās uz kolēģiem, cita viedokļa cienīšana un lojalitāte Kapitālsabiedrībai;

### 5.4. Kapitālsabiedrības galvenie stratēģiskie mērķi

Kapitālsabiedrības galvenie stratēģiskie mērķi:

1. Ilgtermiņā nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu Olaines novada pašvaldības nekustamā īpašuma - ēkas un zemes Zemgales ielā 29, Olainē, ikdienas apsaimniekošanu, uzturēšanu un labiekārtošanu, efektīvi izmantojot savā rīcībā esošos finanšu līdzekļus.

2. Veicināt pasākumu īstenošanu ēkas energoefektivitātes paaugstināšanai un rekonstrukcijas, un kapitālo remontu veikšanai.

3. Nodrošināt Kapitālsabiedrības konkurētspēju, iespēju robežās modernizēt tehniku, veicināt personāla attīstību.

4. Celt pakalpojumu kvalitāti un klientu apmierinātību, vienlaikus veicinot darbinieku profesionālo izaugsmi.

Vidējā termiņa stratēģiskie mērķi ietver kvalitatīvu un nepārtrauktu apsaimniekošanu un uzturēšanu. Pamatojoties uz noteiktajiem mērķiem, tiek izvirzīti veicamie uzdevumi 2026. - 2030. gadam un prognozēti sasniedzamie rezultāti.

#### KAPITĀLSABIEDRĪBAS UZDEVUMI UN REZULTATĪVIE RĀDĪTĀJI

Uzdevumi	Sasniedzamais rezultāts	Rezultatīvais rādītājs	Izpildes termiņš	Nepieciešamie resursi
Nodrošināt ēku tehniskās apkopes uz esošo resursu bāzes	Ēkas ir uzturētas labā stāvoklī. Savlaicīgi tiek konstatēti un novērsti bojājumi. Inženierkomunikāciju tehniskie parametri un tehnisko iekārtu režīms atbilst normām	Visi darbi tiek izpildīti paredzētajā termiņā	2026. -2030.	Uz Sabiedrības rīcībā esošo finanšu līdzekļu bāzes – klientu, īrnieku, nomnieku maksas
Veikt ēkas komunikāciju kārtējos remontdarbus un ārkārtas remontdarbus.	Darbi izpildīti savlaicīgi un kvalitatīvi. Finanšu līdzekļi izlietoti efektīvi, saskaņā ar darba tāmēm un/vai darba uzdevumiem	100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu un 100% izpildītie darbi atbilst kvalitātei (atbilstoši faktiskajai situācijai)	2026. -2030.	Atbilstoši Sabiedrības dalībnieku sapulces apstiprinātajam ikgadējam plānam un plānotajiem finanšu līdzekļiem
Veikt ēkai un tai pieguļošās zemes teritorijas sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus	Teritorijas ir sakoptas savlaicīgi un atbilstoši sanitārās apkopes prasībām	100% apsaimniekošanā esošo pieguļošās zemes teritorijas un koplietošanas telpu uzkopšana	2026. -2030.	Atbilstoši Sabiedrības dalībnieku sapulces apstiprinātajam ikgadējam plānam un plānotajiem finanšu līdzekļiem
Debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana	Regulārs darbs ar debitoriem (parādniekiem) – apzināšana un nemaksāšanas iemeslu noskaidrošana	Samazināts zaudējumu risks	Debitoru parāda apjoma samazināšanās 2026. -2030.	Uz Sabiedrības rīcībā esošo finanšu līdzekļu bāzes – klientu, īrnieku, nomnieku maksas
Noturēt un iespēju robežās palielināt tirgus daļu	Esošās apsaimniekošanā ēkas saglabāšana, jaunu objektu piesaiste	100% esošais apsaimniekojamais objekts	2026. -2030.	Uz Sabiedrības rīcībā esošo finanšu līdzekļu bāzes – klientu, īrnieku, nomnieku maksas

Uzklausīt klientus - iedzīvotājus, nodrošināt darbības atklātību, uzlabot komunikāciju	Savstarpējās sadarbības uzlabošana un uzticības paaugstināšana. Sniegtas atbildes pēc būtības, veikta saņemto sūdzību analīze	Apmierināti klienti. Iedzīvotāju dzīves apstākļu uzlabošana	2026. -2030.	Uz Sabiedrības rīcībā esošo finanšu līdzekļu bāzes – klientu, īrnieku, nomnieku maksas
--	---	---	--------------	--

## 6. NEFINANŠU MĒRĶI

Kapitālsabiedrības nefinanšu mērķi:

1. Klientu apkalpošanas un komunikācijas kvalitātes uzlabošana.
2. Darbinieku izglītošana, motivēšana, lai uzlabotu darba ražīgumu un efektivitāti.
3. Regulāra uzdevumu savlaicīga izpilde.
4. Aktīva komunikācija ar iedzīvotājiem.
5. Savlaicīga remontdarbu plānošana un saskaņošana Kapitālsabiedrības dalībnieku sapulcē.
6. Kapitālsabiedrības atpazīstamība un reputācijas uzlabošana.
7. Radošs un efektīvs darbs, iesaiste dažādos projektos.
8. Varbūtējo debitoru parādu atgūšanas procesa nodrošināšana.
9. Kapitālsabiedrības darbības analīze par sniegtajiem pakalpojumiem, to izpildi.

## 7. FINANŠU MĒRĶI

Kapitālsabiedrības vidējā termiņa mērķi ir vērsti uz finanšu darbības stabilitātes nodrošināšanu, spēju pēc iespējas efektīvi pielāgoties ārējo apstākļu radītām izmaiņām, kas ir būtisks priekšnoteikums ilgtspējīgai pastāvēšanai un attīstībai.

Kapitālsabiedrības galvenais mērķis ir Olaines novada pašvaldības pārvaldīšanā nodotā nekustamā īpašuma kvalitatīva apsaimniekošana un uzturēšana, un peļņas gūšana, saglabājot stabilu kopējo ieņēmumu apjomu, līdzsvarot izdevumus ar ieņēmumiem.

Pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšana un apsaimniekošanas maksas noteikšana atbilstoši ēkas tehniskajam stāvoklim, saglabājot pašreizējo klientu skaitu, kā arī sniedzot iespēju nākotnē piesaistīt jaunus klientus un palielināt kopējo ieņēmumu apjomu.

Atbilstoši iespējām, faktiskajai situācijai jaunu pakalpojumu veidu ieviešana. Nodrošināt debitoru parāda apjoma samazinājumu (kā svarīgs naudas plūsmu ietekmējošs faktors).

Atbilstoši faktiskajai situācijai, motivējoša un konkurētspējīga atalgojuma nodrošināšana darbiniekiem, ņemot vērā veicamo darbu un vidējo darba samaksas apmēru valstī.

Saglabāt peļņas apjomu, nodrošināt stabila un maksātspējīga uzņēmuma finansiālo pamatu. Vidējā termiņā stabilizēt ieņēmumu apjomu, gūstot peļņu no saimnieciskās darbības.

**Plānotie finanšu mērķi 2026. - 2030.gadam**

<b>Gads</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Apgrozījums	53000	53000	53000	53000	53000
Apgrozāmie līdzekļi	75000	75000	75000	75000	75000
Īstermiņa saistības	24000	24000	24000	24000	24000
Pašu kapitāla rentabilitāte	9.61	9.62	9.62	9.62	9.62
Aktīvu rentabilitāte	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
Realizācijas rentabilitāte	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43
Tekošā likviditāte	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
Pašu kapitāla līdzdalība	52019	52000	52000	52000	52000
Neto peļņa	5000	5000	5000	5000	5000

**Plānotais peļņas vai zaudējumu aprēķins 2026. - 2030.gadam**

<b>Gads</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	5000	5000	5000	5000	5000
Peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem	5000	5000	5000	5000	5000

## 8. RISKU ANALĪZE

Kapitālsabiedrība savā darbībā ir pakļauta dažādiem riskiem, tomēr riskēt un ciest zaudējumus jāmācās. Izvairīties no riska nav iespējams, bet to var paredzēt, novērtēt un censties pret to nodrošināties - samazināt riska pakāpi, kā arī apzinot galvenos riskus tiek noteikti galvenie uzdevumi to novēršanai/samazināšanai.

Apzināto risku veidi	Uzdevumi risku novēršanai/samazināšanai
<b>OPERACIONĀLIE RISKI</b>	
<p>Ārējie krāpnieciskie darījumi.</p> <p>Nekorekta attieksme pret klientiem, neatbilstoši komercdarbības praksei.</p> <p>Materiālo aktīvu bojājumi – piemēram, vandālisms, ugunsgrēki, plūdi.</p> <p>Nepilnības izpildēs un piegādē.</p>	<p>Atbilstošas datu apstrādes un informācijas drošības nodrošināšana.</p> <p>Kapitālsabiedrības darba procesa regulāra pilnveidošana un pārraudzība.</p> <p>Regulāra dokumentu un rēķinu, kas saistīti ar Kapitālsabiedrības darījumiem, salīdzināšana; kvalificētu speciālistu atlase.</p> <p>Atbilstoša ārpalpojumu saņemšana.</p>
<b>FINANŠU RISKI</b>	
<p>Iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās (kopējās sociāli ekonomiskās situācijas pasliktināšanās).</p> <p>Neparedzamas izejmateriālu, tehnisko līdzekļu un resursu cenu paaugstināšanās.</p> <p>Inflācijas ietekmē palielinās SIA “Zemgales 29” izdevumi un samazinās mērķa klientu pirktspēja un ekonomiskā aktivitāte.</p> <p>Neplānoti izdevumi (soda naudas, tiesvedība).</p>	<p>Veidot finanšu rezerves, uzkrājumus, sekot līdzi Kapitālsabiedrības naudas plūsmai, veikt sistemātisku darbu debitoru parādu atgūšanā</p>
<b>REPUTĀCIJAS RISKI</b>	
<p>Negatīvs sabiedrības viedoklis par kapitālsabiedrības attīstību un paredzētajām aktivitātēm.</p> <p>Negatīvs sabiedrības viedoklis par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem.</p>	<p>Nodrošināta ārējo un iekšējo normatīvo aktu un prasību ievērošanas pastāvīgu kontroli.</p> <p>Ievērot maksājumu disciplīnu, t.sk. savlaicīga norēķinu veikšana u.c.</p> <p>Nodrošināt kontroli par atskaišu datu un nepieciešamās publicējamās informācijas ticamību un precizitāti.</p>
<b>TIRGUS RISKI</b>	
<p>Klientu skaita turpmāka samazināšanās.</p> <p>Varbūtēju jaunu konkurentu parādīšanās.</p>	<p>Sekot līdzi tirgus izmaiņām (cenu svārstībām, pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām, klientu maksātspējai), sekot līdzi klientu vajadzībām un vērtību maiņai, uzlabot sava pakalpojuma kvalitāti,</p>

Jaunas prasības kvalitātes un citos standartos.	ieviest jauninājumus, meklēt jaunus klientus, plānot un attīstīt jaunus papildus pakalpojumus.
<b>STRATĒGISKIE RISKI</b>	
<p>Kļūdas Kapitālsabiedrības stratēģiskajā darbībā.</p> <p>Nepietiekami apzināti un noteikti darbības perspektīvie virzieni un mērķi.</p> <p>Nepietiekami organizatoriskie lēmumi izvirzīto mērķu sasniegšanai.</p>	Kontrolēt Kapitālsabiedrības darbības pašreizējo rādītāju atbilstību Kapitālsabiedrības attīstības stratēģiskajam plānam, kā arī nepieciešamības gadījumā izdarīt grozījumus Kapitālsabiedrības attīstības stratēģiskajā plānā.
<b>VIDES RISKI</b>	
<p>Darba apstākļi, epidēmijas un citi līdzīga rakstura riski.</p> <p>Āra gaisa temperatūra un nokrišņu daudzums ietekmē apsaimniekojamo teritoriju uzturēšanas izdevumus, kā arī apkures sezonas ilgumu.</p> <p>Vētras, plūdi, vai ugunsgrēki.</p>	Izmantot obligāto un brīvprātīgo apdrošināšanu (īpašuma, tehnikas, iekārtas, darbinieku veselības), iespēju robežās nodrošināt apsardzes sistēmu, stingri ievērot darba drošības un ugunsdrošības noteikumus.
<b>POLITISKIE RISKI</b>	
<p>Nepietiekīga ārējā komunikācija ar Olaines novada pašvaldību.;</p> <p>Nodokļu politikas izmaiņas.</p> <p>Normatīvo aktu izmaiņas attiecībā uz ēkas apsaimniekošanu, tās darbību.</p>	Regulāri tikties ar Olaines novada pašvaldības pārstāvjiem, konsultēties ar Olaines novada pašvaldības kapitāla daļu turētāja pārstāvi, sekot līdzi visam jaunajam, kas notiek valsts un pašvaldības ekonomikā, politikā un finanšu sfērā;
<b>CILVĒCISKĀ FAKTORA RISKI</b>	
<p>Kvalificētu speciālistu aizplūšana.</p> <p>Nepietiekīga iekšējā komunikācija darbinieku vidū.</p> <p>Nepietiekīga informācijas izplatīšana klientiem.</p> <p>Darbinieku bezatbildība, nolaidība, darba kultūras degradācija, ilgstošas slimības.</p> <p>Klientu neparedzētas rīcības sekas.</p>	Paredzēt jebkura darbinieka aizstāšanas iespēju, veidot spēcīgu, uzticīgu darbinieku "komandu", izvēlēties darbinieku atlases metodes, ievērot godīgas konkurences principus, uzturēt labas attiecības gan ar Kapitālsabiedrības darbiniekiem, gan ar klientiem

## **9. KAPITĀLSABIEDRĪBAS DARBĪBAS EFEKTIVITĀTI RAKSTUROJOŠIE REZULTATĪVIE RĀDĪTĀJI**

Īstenojot Vidējā termiņa darbības stratēģiju 2026.-2030.gadam, prognozējami šādi rezultāti:

1. Kvalitatīvi sniegti pakalpojumi.

2. Apmierināti un uzticami klienti.
3. Uzlabota Kapitālsabiedrības reputācija.
4. Profesionāli un konkurētspējīgi darbinieki.
5. Pilsētas iedzīvotājiem un viesiem patīkama apkārtējā vide.
6. Uzlabots ēkas tehniskais stāvoklis.

Lai uzraudzītu Kapitālsabiedrības vidējā termiņa stratēģijas 2026. - 2030. gadam īstenošanu, nepieciešams paredzēt monitoringa pasākumu, kas paredz ikgadēju datu apkopošanu par katru darbību. Kā vidējā termiņa stratēģijas izvērtēšanas kritēriji (rezultātu rādītāji) 2026.-2030. gadam tiek izvirzīts galvenais kritērijs - pašvaldības nekustamā īpašuma – Zemgales ielā 29, Olainē uzturēšana un apsaimniekošana, dalības ņemšana pašvaldības izsludinātajos publiskajos iepirkumos.

## **10. STRATĒGIJAS AKTUALIZĒŠANAS UN REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

Kapitālsabiedrības vidēja termiņa stratēģija 2026. - 2030. gadam ir izstrādāta balstoties uz līdzšinējo darbības pieredzi un esošās situācijas analīzi, kā arī ņemot vērā stratēģiskās plānošanas dokumentus, līdz ar to uzskatāms, ka izvirzītie stratēģiskie mērķi ir sasniedzami.

Stratēģijā noteiktie kritēriji jāsasniedz pakāpeniski, ik gadu izvērtējot sasniegtos rādītājus. Sabiedrības dalībnieku sapulce var mainīt izvirzīto mērķu sasniegšanas kārtību, koriģējot izvirzītos kritērijus.

Ievērojot mainīgos Pasaules makro un Latvijas mikro ekonomikas apstākļus, iedzīvotāju migrāciju, iespējams būtu nepieciešams ik gadu veikt starpnovērtējumu izvirzīto mērķu izpildei un nepieciešamības gadījumā aktualizēt Kapitālsabiedrības stratēģiju līdz 2030. gada beigām.

Ņemot vērā minēto, kā arī, ja tiks konstatētas būtiskas izmaiņas nozarē un tirgos vai Kapitālsabiedrības saimnieciskā darbībā, kas liecinās, ka plānotie vidēja termiņa mērķi netiks sasniegti, tiks pārskatīta un grozīta vidējā termiņa darbības stratēģija.

Uzraudzību par izvirzīto stratēģisko mērķu sasniegšanu veiks Kapitālsabiedrības valde un valdes priekšsēdētāja.

SIA “ZEMGALES 29”

valdes priekšsēdētāja

Gundega Bērziņa