

**Sabiedrības ar ierobežotu atbildību
“BŪKS”**

VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA



2025. - 2027.gadam

Satura rādītājs

Ievads.....	3
1. Vispārīga informācija par SIA "BŪKS"	4
1.1. Pamatkapitāls.....	4
1.2. Dalībnieki	4
1.3. Vadības modelis	4
1.4. Mērķi, uzdevumi un funkcijas	4
1.5. Samaksātie nodokļi un nodevas valstij (EUR)	8
2. SIA "BŪKS" darbība.....	8
2.1. SIA "BŪKS" galvenie resursi un pamatdarbības virzieni:	8
2. Darbības rezultātu rādītāji.....	11
3. Vīzija un stratēģiskie mērķi	12
3.1. Vīzija.....	12
3.2. Stratēģiskie mērķi plānošanas periodam:	12
4. <i>SVID</i> analīze	12
5. Finanšu un nefinanšu mērķi.....	13
5.1. Finanšu mērķi	13
5.2. Nefinanšu mērķi.....	14
6. Risku analīze.....	15

Ievads

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BŪKS”, turpmāk tekstā - SIA "BŪKS", vidēja termiņa darbības stratēģija, turpmāk tekstā – Stratēģija, ir vidēja termiņa dokuments, kurā noteikti SIA "BŪKS" stratēģiskās attīstības pamatvirzieni laika posmam no 2025.gada līdz 2027.gada beigām, turpmāk tekstā – Plānošanas periods.

Stratēģija izstrādāta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam, ņemot vērā Ķekavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus un Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju laika posmam līdz 2030. gadam un Ķekavas novada attīstības programmā minētos uzstādījumus.

Stratēģijā atspoguļota informācija par SIA "BŪKS" darbību, finansiālo situāciju, definēti finanšu un nefinanšu mērķi, veikta stipro un vājo pušu analīze, kā arī definētas aktivitātes, kas būtu īstenojamas minētajā laika posmā.

Izstrādājot Stratēģiju, ir ņemti vērā sekojoši nozīmīgākie pieņēmumi plānošanas periodam, t.i., netiek mainīti SIA "BŪKS" uzdevumi un funkcijas, būtiski nemainīti normatīvie dokumenti dzīvojamo māju pārvaldīšanas un ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas jomā un nodokļu politikā.

Stratēģijas īstenošanas priekšnosacījumi ir stabila valsts ekonomiska situācija, pašvaldības atbalsts investīciju īstenošanai u.c.

1. Vispārīga informācija par SIA "BŪKS"

Kapitālsabiedrības firma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BŪKS”
Juridiskais statuss:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs:	40003295397
PVN reģistrācijas numurs:	LV 40003295397
Adrese:	Rīgas iela 67, Baldone, Ķekavas novads
Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā:	23.05.1996.
Reģistrācijas datums Komercreģistrā:	03.08.2004.

1.1. Pamatkapitāls

SIA "BŪKS" pamatkapitāls ir 4 222 510 (četri miljoni divi simti divdesmit divi tūkstoši pieci simti desmit) EUR. Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 4 222 510 (četri miljoni divi simti divdesmit divi tūkstoši pieci simti desmit) daļās. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir viens eiro.

1.2. Dalībnieki

SIA „BŪKS” kapitāla daļu īpašnieks un turētājs ir Ķekavas novada pašvaldība.

1.3. Vadības modelis

SIA "BŪKS" augstākā pārvaldes institūcija ir Dalībnieku sapulce, kuras funkcijas pilda kapitāla daļu turētājs un tā pārstāvis. SIA "BŪKS" pārstāvību nodrošina Valde. Valdes sastāvā ir viens valdes loceklis. Valdes locekli ieceļ - Dalībnieku sapulce (Ķekavas novada pašvaldība-kapitāldaļu turētāja pārstāvis).

1.4. Mērķi, uzdevumi un funkcijas

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

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

Mērķa Nr.	Aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamais rādītājs	Finansējuma avots	Finansējums euro			Kopā:
				2025.	2026.	2027.	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.1	SIA “Būks” pievienošana SIA “Ķekavas nami”	Viena kapitālsabiedrība	“BŪKS”/ “Ķekavas nami”	5000	-	-	5 000

2. Paplašināt pakalpojumu sniegšanu aglomerācijas teritorijā, paplašinot tīklus. Veicināt jaunu pieslēgumu izveidi.

Mērijumi: jaunu pieslēgumu skaits.

Mērķa Nr.	Aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamais rādītājs	Finansējuma avots	Finansējums euro			Kopā:
				2025.	2026.	2027.	
1	2	3	4	5	6	7	8
2.1	Attālināti nolasāmo skaitītāju ieviešana Baldones aglomerācijā	Samazināti avārijas riski Samazināti ūdens zudumi	BŪKS	7000	12 000	5000	24 000
2.2.	Mercendarbes KSS modernizācija	Modernizēta/atjaunota iekārtu efektivitāte	BŪKS	0	3000	0	3000
2.3.	Kraujas, Zeltkalnu, Vamagkalnu un Dīķu ielas pieslēgšana pie centrālās ūdensapgādes	Paplašinās pieslēgumu skaits ar perspektīvu attīstīt to tālāk/ Samazināti ūdens zudumi tīklos	Kredīts	5000	40000	-	45000
2.4.	Kraujas ielas urbama tamponāža	Samazināti piesārņošanas riski	BŪKS	-	-	7000	7 000
2.5.	Nākotnes ielas kanalizācijas posma nomaiņa (no Ciņu KSS līdz 1.akai)	Samazināti piesārņošanas riski	Kredīts	20000	-	-	20 000
				Skaits			
2.6.	Pieslēgumu skaits	Paplašinās pieslēgumu skaits	-	22	13	20	55

3. Palielināt apsaimniekoto objektu energoefektivitāti.

Mērijumi: samazināts patērētais siltuma daudzums uz m2.

Mērķa Nr.	Aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamais rādītājs	Finansējuma avots	Finansējums euro			Kopā:
				2025.	2026.	2027.	
1	2	3	4	5	6	7	8
3.1.	Energoefektivitātes projekta īstenošana Zīļu ielā 2	Ēkas ilgmūžības pagarināšana	Īpašnieku kopība	140 000	-	-	140 000
3.2.	Jumta seguma nomaiņas un bēniņu siltināšanas darbi	Ēkas ilgmūžības pagarināšana	Īpašnieku kopība	0	0	75000	75 000
3.3.	Apkures sistēmas atjaunošana	Ēkas ilgmūžības pagarināšana	Īpašnieku kopība	5000	25 000	-	30 000

4. Veikt apsaimniekoto daudzdzīvokļu ēku tehniskā stāvokļa izvērtēšanu.

Mērījumi: apsekoto ēku skaits

Mērķa Nr.	Aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamais rādītājs	Finansējuma avots	Ēku skaits			Kopā:
				2025.	2026.	2027.	
1	2	3	4	5	6	7	8
4.1.	Veikts regulārs māju tehniskā stāvokļa vizuālais novērtējums, sagatavoti priekšlikumi kosmētiskajiem remontiem vai ikdienas uzturēšanas remontiem	Apsekotas mājas, sagatavoti priekšlikumi	BŪKS	80	80	80	240
4.2.	Pēc nepieciešamības pasūtīt ēku tehniskos apsekojumus	Veikti tehniskie apsekojumi, sagatavots apsekojumu plāns	Īpašnieku kopība	4	5	4	13

5. Veicināt daudzdzīvokļu māju nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku biedrībām.

Mērījumi: pārvaldīšanā nodoto daudzdzīvokļu māju skaits.

Mērķa Nr.	Aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamais rādītājs	Finansējuma avots	Ēku skaits			Kopā:
				2025.	2026.	2027.	
1	2	3	4	5	6	7	8
5.1.	Konsultāciju sniegšana ēku efektīvai apsaimniekošanai/biedrību izveidošanai īpašnieku kopībai	Konsultāciju skaits	BŪKS	10	11	10	31

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

Mērījumi: samazināts savākto nešķiroto atkritumu apjoms; bioloģiski noārdāmo atkritumu konteineru skaits.

Mērķa Nr.	Aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamais rādītājs	Finansējuma avots	Bioloģiski noārdāmo atkritumu laukums, skaits			Kopā:
				2025.	2026.	2027.	
1	2	3	4	5	6	7	8
6.1.	Bioloģiski noārdāmo atkritumu konteineru skaits			5	7		12
6.2.	Informatīvās kampaņas par atkritumu šķirošanu			1	1	1	3

7. Uzlabot klientu apkalpošanas kvalitāti.

Mērījumi: ikgadējas klientu apmierinātības un priekšlikumu aptaujas.

Mērķa Nr.	Aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamais rādītājs	Finansējuma avots	Aptauju skaits			Kopā:
				2022.	2023.	2024.	
1	2	3	4	5	6	7	8
7.1.	Veikta pakalpojumu apmierinātības aptauja BŪKS mājas lapā	Veikta aptauja	BŪKS	1	1	1	1
7.2.	Nodrošināta priekšlikumu iesniegšana BŪKS mājas lapā	Veikta aptauja	BŪKS	1	1	1	1

SIA "BŪKS" Ķekavas novada teritorijā (Baldones pilsētā un Baldones pagastā), saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, Pašvaldību likumu un Ķekavas novada domes lēmumiem deleģēti sekojoši uzdevumi un funkcijas:

1. dzīvojamo māju uzturēšana (fiziska saglabāšana);
2. dzīvojamo māju tehniskā apkope, pārvaldīšanas darbu plānošana, organizēšana un pārraudzība;
3. dzīvojamo māju lietas vešana;
4. ūdens ieguve un novadīšana ūdensvada tīklā atbilstoši dzeramā ūdens obligātajām nekaitīguma prasībām;
5. dzeramā ūdens padevi no ūdens ražošanas vietas līdz pakalpojuma saņēmējam, nodrošinot ūdens spiedienu novada ūdensvada tīklā, ne mazāku par būvnormatīvos noteikto daudzstāvu dzīvojamai apbūvei;
6. notekūdeņu savākšanu un novadīšanu līdz notekūdeņu attīrīšanas iekārtām, notekūdeņu attīrīšanu un novadīšanu virszemes ūdensobjektos atbilstoši noteikumiem par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī;
7. Eiropas Savienības un citu ārvalstu finanšu instrumentu un valsts finansējuma piesaisti, piedalīties Eiropas Savienības un citu ārvalstu fondu projektos, koordinēt un uzraudzīt projektu realizāciju savas kompetences ietvaros;
8. apzināt jaunu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves nepieciešamību, sastādīt jaunus ūdensapgādes un kanalizācijas plānus, esošo tīklu atjaunošanas un rekonstrukcijas plānus;
9. ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu, notekūdeņu attīrīšanas infrastruktūras un pamatlīdzekļu, kas izmantojami sabiedrisko pakalpojumu sniegšanai, uzturēšana, apkalpošana, atjaunošana un rekonstrukcija;
10. centralizētas siltumenerģijas lietotāju nodrošināšana ar siltumenerģiju ēku un būvju apsildei optimālā veidā, ievērojot ekonomiskos, sociālos, vides aizsardzības un kultūras pieminekļu aizsardzības noteikumus;
11. līgumu slēgšana par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu ar patērētājiem, un sniegto sabiedrisko pakalpojumu uzskaitē;
12. decentralizētajās kanalizācijas sistēmās savākto notekūdeņu un ar tiem saistīto utilizēto atkritumu attīrīšanu, kā arī veikt to uzskaiti atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai;
13. atbildēt uz juridisko un fizisko personu vēstulēm (iesniegumiem, sūdzībām un priekšlikumiem) dzīvojamās mājas uzturēšanas, siltumapgādes, ūdensapgādes, kanalizācijas un notekūdeņu savākšanas, novadīšanas un attīrīšanas jomā;
14. sadarboties ar valsts un pašvaldības institūcijām atbilstoši savai kompetencei;
15. informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

1.5. Samaksātie nodokļi un nodevas valstij (EUR)

Nodokļa veids	2022	2023	2024
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	29 655	44 347	46 156
Pievienotās vērtības nodoklis	175 663	202 412	182 215
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	67 802	93 349	93 478
Dabas resursu nodoklis	11 632	12 594	11 830
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	90	103	93
KOPĀ:	284 842	352 805	333 772

2. SIA "BŪKS" darbība

SIA "BŪKS" galvenie darbības veidi saskaņā ar NACE klasifikatoru:

- 2.1. Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde (36.00);
- 2.2. Notekūdeņu savākšana un attīrīšana (37.00);
- 2.3. Tvaika piegāde un gaisa kondicionēšana (35.30);
- 2.4. Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- 2.5. Ēku uzturēšanas un ainavu kopšanas pakalpojumi (81);
- 2.6. Cita veida tīrīšanas darbības (81.29);
- 2.7. Ūdensapgādes sistēmu būvniecība (42.21).

Darbības nodrošināšanai SIA "BŪKS" izsniegtas sekojošas atļaujas un apliecinājumi:

1. Ūdens resursu lietošanas ATĻAUAJA Nr. RI 11DU 0005 pazemes ūdens ieguvei sadzīves vajadzībām. Atļaujas derīguma termiņš – 31.07.2025.
2. Notekūdeņu attīrīšanas darbībai ATĻAUAJA B kategorijas piesārņojošai darbībai Nr. RI 11 IB 0081. Atļaujas derīguma termiņš – beztermiņa.
3. Notekūdeņu attīrīšanas darbībai ATĻAUAJA B kategorijas piesārņojošai darbībai Nr. RI 13 IB 0013. Atļaujas derīguma termiņš – beztermiņa.
4. C kategorijas piesārņojošas darbības apliecinājums Nr. RI 11 IC 0050 apdzīvota vieta "Mercendarbe" sadzīves notekūdeņu bioloģiskai attīrīšanai. Atļaujas derīguma termiņš – beztermiņa.
5. C kategorijas piesārņojošas darbības apliecinājums Nr. 456 gāzes katlu māju darbībai Iecavas ielā 2, Baldonē. Atļaujas derīguma termiņš – beztermiņa.
6. C kategorijas piesārņojošas darbības apliecinājums Nr. 457 gāzes katlu māju darbībai Ceriņu ielā 2, Baldonē. Atļaujas derīguma termiņš – beztermiņa.

2.1. SIA "BŪKS" galvenie resursi un pamatdarbības virzieni:

- Nekustamā īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana;
 - Komunālo pakalpojumu sniegšana t.sk.:
1. Siltuma un karstā ūdens apgāde.
 2. Ūdens ieguve, attīrīšana, sadale un notekūdeņu savākšana un attīrīšana.

Uzņēmumu vada valdes loceklis, administrācijas sastāvā ietilpst galvenā grāmatvede, grāmatvede un lietvede.

- Nekustamā īpašuma pārvaldīšana, apsaimniekošana un īre

Lai veiktu namu īpašuma un pieguļošās teritorijas apsaimniekošanu SIA „BŪKS” izveidots **namu apsaimniekošanas iecirknis**, kuru vada Namu pārzinis, iecirknī vēl strādā: Remontstrādnieki – 2 (divi) darbinieki, Sētnieki - 3 (trīs) darbinieki, māju pārvaldnieks – 1 (viens) darbinieks un apkopēja.

Atbilstoši 2017. gada 11. jūlija MK noteikumiem Nr. 408 un efektīvākai namu apsaimniekošanai SIA “BŪKS” aprēķinātā daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas maksa katrai mājai ir savādāka un svārstās amplitūdā no 0,30 EUR līdz 0,47 EUR par vienu dzīvojamās platības m² mēnesī. Visu namu vidējā svērtā apsaimniekošanas maksa par 1 m² ir EUR 0,38 bez PVN.

Apsaimniekošanas maksa ir atkarīga no konkrētajai daudzdzīvokļu mājai sniegtajiem pakalpojumiem, piemēram, vai konkrētā māja izmanto sētnieka pakalpojumus un vai mājai ir vai nav mājas vecākais. Konkrētā apsaimniekošanas maksa ir atkarīga arī no mājas piesaistītā zemes gabala lieluma, kas savukārt nosaka tā sanitārās kopšanas izdevumu apmēru. Papildus, lai nodrošinātu turpmāku māju uzlabošanas darbus, katras mājas iedzīvotāji ir lēmuši par papildus uzkrājumu veidošanu. Uzkrājumu maksa svārstās no 0.10 EUR līdz 0,40 EUR par vienu dzīvojamās platības m² mēnesī.

SIA “BŪKS” apsaimniekošanas iecirknis apsaimnieko 40 (četrdesmit) daudzdzīvokļu mājas ar kopējo platību 26045,06 kvadrātmetri, apsaimniekājamo māju skaits pēdējos gadus paliek nemainīgs.

2019. gadā SIA “BŪKS” veica 13 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehnisko projektu izstrādi, lai tās varētu pretendēt uz valsts finanšu institūcijas ALTUM piedāvāto programmu “Atbalsts daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes uzlabošanai”. Sadarbībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku biedrībām SIA “BŪKS” veicis 8 iepirkumus un 5 cenu aptaujas par būvdarbu veikšanu. Projektu realizācijas gaitā SIA “BŪKS” finanšu stāvoklis netiek ietekmēts, jo visas finanšu saistības uzņemas dzīvokļi īpašnieku izveidotas biedrības.

Atkritumu izvešanu Baldonē veic SIA “CleanR”, SIA “BŪKS” veic starpnieka funkciju.

- Komunālo pakalpojumu sniegšana

Rādītājs, kas regulē ūdensapgādes un kanalizācijas iecirkņa ieņēmumus, ir tarifs, kurš tika apstiprināts ar 2022.gada 26.oktobra Ķekavas novada pašvaldības domes lēmumu “Par SIA “BŪKS” sniegto ūdenssaimniecības pakalpojumu maksa noteikšanu”. Tarifā nav iekļauta abonēšanas maksa.

- *ūdensapgādes pakalpojumiem: 1,68 EUR bez PVN*

- *kanalizācijas pakalpojumiem: 2,96 EUR bez PVN.*

Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija (SPRK), izvērtējot SIA „BŪKS” 2010.gada siltumenerģijas apjomus, kuri nepārsniedz 5000 megavatstundu gadā ar 2011.gadu nenosaka siltumapgādes tarifu un līdz ar to siltumapgādes pakalpojumus neregulē.

Pamatojums: Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra Nr.1227 „Noteikumi par regulējamiem sabiedrisko pakalpojumu veidiem”. 2011.gada novembrī LICENCE Nr.E21015 nosūtīta SPRK.

1. Siltuma un karsta ūdens apgāde SIA „BŪKS” apkalpo sešas siltumapgādes sistēmas:

- Katlumāja Ceriņu ielā 2, Baldonē, Ķekavas novadā, kas apkalpo Pirmskolas izglības iestādi “Vāverīte”, daudzdzīvokļu mājas Daugavas ielā 9 un Daugavas ielā 15, Baldonē, Ķekavas novadā, Baldones kultūras centru (kinoteātri un mākslas skolu);
- Katlumāja Iecavas ielā 2, Baldonē, Ķekavas novadā, kas apkalpo Baldones vidusskolu, Ķekavas novada Sporta centra Baldones filiāli un Ķekavas novada veselības un sociālās aprūpes centra Baldones filiāli;
- Katlumāja Zīļu ielā 13, Baldonē, Ķekavas novadā, kas apkalpo vienu 31 dzīvokļa māju;

- Katlumāja Rīgas ielā 67, Baldonē, Ķekavas novadā, kas apkalpo administrāciju telpas un sešus dzīvokļus.
- Katlumāju Mercendarbes muižā, Baldones pagastā, Ķekavas novadā,
- Katlumāju Baldones sākumskolā, Daugavas ielā 23, Baldonē, Ķekava novadā.

Iecirkņa darbību nodrošina - 1 (viens) darbinieks gāzes apkures katlu operators un atbildīgais par gāzes saimniecību, kas ir SIA “BŪKS” tehniskās struktūrvienības vadītāja pakļautībā.

2. Ūdens ieguves, attīrīšanas, sadales un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanai SIA „BŪKS” izveidots ūdens apgādes un kanalizācijas iecirknis, kurā tehniskās struktūrvienības vadītāja pakļautība strādā: ūdens abonētu skaitītāju kontrolieris/GIS datu operators - 1 (viens) darbinieks, Santehtniks - 1 (viens) darbinieks, Notekūdeņu attīrīšanas iekārtu operatori - 2 (divi) darbinieki.

SIA „BŪKS” sniedz ūdens un kanalizācijas pakalpojumus 820 mājāsaimniecībām, 41 iestādēm un uzņēmumiem, t.sk., ap 449 privātmājām. Baldones pilsētā un Baldones pagastā ūdeni iegūst tikai no pazemes ūdeņiem. *Baldones pilsētas* centralizēto ūdensapgādes sistēmu veido ūdensgūtve „Avoti”, ūdenstornis ar rezervuāra ietilpību 200 m³, ūdensapgādes tīkls ir 19,529 km garumā.

Mercendarbē ūdensvads izbūvēts 0,4 km garumā, kam pieslēgtas trīs daudzdzīvokļu mājas (12, 5 un 9 dzīvokļi) un Mercendarbes muiža. Izbūvēta ūdens atdzelžošanas stacija.

Baldones pilsētā centralizēto kanalizācijas sistēmu veido kanalizācijas tīkli, kas aptver Baldones pilsētas centrālo daļu un Avotus. Kolektora kopgarums ir 12,0 km, t.sk. pašteses vadi – 8,1 km, spiedvadi – 3,9 km. Baldones pilsētas centralizēti savāktie notekūdeņi tiek novadīti uz bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm, no kurām tālāk attīrītos notekūdeņus iepludina Ķekaviņas upē.

Mercendarbē notekūdeņi tiek savākti no Mercendarbes muižas un trīs daudzdzīvokļu mājām (12, 5 un 9 dzīvokļi) un tiek attīrīti bioloģiskajās attīrīšanas ietaisēs, kas ir atjaunotas 2024.gadā.

Pārējās mājāsaimniecībās un lauku saimniecībās notekūdeņus novada izsmeļamajās bedrēs, septiņos vai lokālajās bioloģiskās attīrīšanas iekārtās.

Baldones pilsētā 2010.gadā realizēts Kohēzijas fonda ūdenssaimniecības rekonstrukcijas projekts “Ūdenssaimniecības attīstība Austrumlatvijas upju baseinu pašvaldībās, II kārtā, Baldone” (identifikācijas Nr.3.DP/5.1.1.0/08/IPIA/VIDM/016), tā ietvaros rekonstruēti ūdensvada un kanalizācijas tīkli Vanagkalnu ielā, Dzirnau ielā, Pasta ielā, Rīgas ielā no Iecavas ielas krustojuma līdz Parka ielas krustojumam, Pilskalna ielā, Pārupes ielā, Rožu ielā, Lapu ielā un citur, kopgaruma 5549 m, no tiem 3023 m – ūdensvada trase, 2526 m – kanalizācijas trase. Veikta jauno artēzisko urbumu izbūve, dzerama ūdens stacijas būvniecība, esošā ūdenstornja atjaunošana un artēziskā urbuma DN11141 slēgšana, kā arī notekūdeņu attīrīšanas iekārtu Rīgas ielā 27 rekonstrukcija un jaunu notekūdeņu pārsūkņēšanas staciju Cīršu, Cīņu ielas un pie Baldones vidusskolas Iecavas ielā 2 izbūve. Realizēts projekts ir liels ieguvums Baldonei, jo vecās trases bija ļoti nolietotas, bieži gadījās avārijas un dažādi traucējumi. Būtisks ieguvums ir arī vairākās vietās atjaunotais ielu segums, (ceļa pārvadi) kopējā platība – 11 420 m². t.sk brauktuves 7540 m², ietves (bruģakmens ietves) 777 m², zālāju platība – 3103 m².

Baldones pilsētā 2019.gadā realizēts Eiropas Savienības fonda “Ūdenssaimniecības infrastruktūras attīstība Baldones pilsētā, III kārtā”, tā ietvaros izbūvēti jauni ūdensvada un kanalizācijas tīkli Rīgas ielā posmā no Nr. 95-99 un līdz Parka iela 3, Ārstniecības ielā, Rīgas ielā posmā no Nr.24 līdz Dzirnau ielai, Senču ielā no Dzirnau ielas līdz Rīgas ielai 36b, Dzirnau ielā posmā no Nr.1/3 līdz 14, Saules ielā no Senču ielas līdz Saules ielai nr.7, Pļavu ielā no Nr.1 līdz 12, Lauku ielā no Nr.2 līdz 12, Kastaņu ielā no Nr. 1 līdz 18, Avotu ielā Nr. 1A līdz Nr. 21, Lejas ielā no Avotu līdz Kastaņu ielai, Mežmalas ielā no Pilskalna līdz Lauku ielai, Skolas ielā no Nr.1 līdz Nr.44, Stadionā ielā no Nr.7 līdz Pilskalna ielai, Pilskalna ielā no Nr.7 līdz Nr.45, Odu ielā (Pilskalna 41 un Skolas 38), Zīļu ielā no Nr.13 līdz Nr.35, Lazdu ielā līdz Nr. 5 no Zīļu ielas,

Gravas ielā, Jāņu ielā, Zemes ielā, Vēju ielā, Ziedu ielā, Tilta iela posmā no Vēju līdz Zīļu ielai, Jaunā iela līdz Nr. 1 no Vēju ielas. Kopgarums 10152 m, no tiem 8578 m – ūdensvada trase, 8953 m – kanalizācijas trase. Spiedkanalizācija un sūkņu stacijas 1199m, t.sk., sūkņu stacijas KSS 6 – Vēju iela, KSS 7 – Dzirnau iela, KSS 8 – Lejas iela, KSS 9 – Skolas iela, KSS 10 – Rīgas iela.

Centralizēto ūdensapgādes sistēmu un kanalizāciju, pēc šī projekta realizācijas, ir iespēja izmantot vēl aptuveni 250 mājsaimniecībām jeb 650 iedzīvotājiem.

Kopējais iegūtais ūdens daudzums: 2008.gadā – 79 766 m³, 2010 – 75 835 m³, 2012.gadā – 73 327 m³, 2014.gadā – 68 277 m³, 2015.gadā – 66 428 m³, 2016.gadā – 69 539 m³, 2017.gadā – 68 537 m³, 2018.gadā – 72 192 m³, 2019.gadā – 66 902 m³, 2020.gadā – 81 214 m³, 2021.gadā – 87 420 m³, 2022.gadā – 88 355 m³, 2023.gadā -87 409 m³, 2024.gadā – 86 502 m³.

Kopējais attīrīšanas sistēmas attīrīto notekūdeņu daudzums: 2008.gadā – 72 639 m³, 2010 – 87 998 m³, 2012.gadā – 65 320 m³, 2014.gadā – 72 578 m³, 2015.gadā – 79 324 m³, 2016.gadā – 78 871 m³, 2017.gadā – 86 406 m³, 2018.gadā – 87 419 m³, 2019.gadā – 83 392 m³, 2020.gadā – 79 085 m³, 2021.gadā – 98 189 m³, 2022.gadā – 117 079 m³, 2023.gadā - 123 102 m³, 2024.gadā – 111 448 m³

2. Darbības rezultātu rādītāji

Rādītājs	01.01.2023	01.01.2024
Apkalpošana daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās	40	40
Apkalpošana dzīvokļu	482	482
Apkalpošana iedzīvotāju	976	976
Abonentu skaits ūdensapgādes pakalpojums		
fiziskas personas	806	817
juridiskas personas, tai skaitā:		
Uzņēmumi	37	37
Pašvaldības institūcijas	8	8
Iedzīvotāju skaits teritorijā *	5725	5 725
Iedzīvotāju skaits aglomerācijā	3 515	3 515
Iedzīvotāju skaits, kas izmanto ūdensapgādes pakalpojumus	1811	1846
Iedzīvotāju skaits, kam nodrošināti ūdensapgādes pakalpojumi	2509	2 509
Iedzīvotāju skaits, kas izmanto kanalizācijas pakalpojumus	1867	1 890
Iedzīvotāju skaits, kam nodrošināti kanalizācijas pakalpojumi	2 888	2 888
Ūdensvada pieslēgumu īpatsvars	73%	73.6%
Kanalizācijas pieslēgumu īpatsvars	65%	65.5%

* saskaņā PMLP datiem (Baldones pilsētā un Baldones pagastā deklarētās personas)

3. Vīzija un stratēģiskie mērķi

3.1. Vīzija

SIA "BŪKS" vīzija - ilgtspējīgu un kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanas, siltumapgādes un ūdenssaimniecības pakalpojumu 100% pieejamības nodrošināšana visā Baldones pilsētas teritorijā un pagastā.

3.2. Stratēģiskie mērķi plānošanas periodam:

3.2.1. aglomerācijas teritorijā nodrošināt centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas darbības nepārtrauktību, sniedzot klientiem kvalitatīvus, savlaicīgus un drošus, kā arī vides prasībām atbilstošus pakalpojumus. Paplašināt pakalpojumu sniegšanu aglomerācijas teritorijā (Baldones pilsētā un Baldones pagastā), atjaunojot un paplašinot tīklus. Veicināt jaunu pieslēgumu izveidi;

3.2.2. attīstīt videi draudzīgu, efektīvu siltumenerģijas ražošanu un pārvadi Baldones pilsētā un Baldones pagastā;

3.2.3. nodrošināt kvalitatīvu daudzdzīvokļu koplietošanas objektu pārvaldīšanu, nosakot uz aprēķiniem balstītu objektu apsaimniekošanas maksu, veicināt daudzdzīvokļu māju nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām;

4. SVID analīze

Stiprās puses:

1. Vairāk, kā 15 gadu pieredze dzīvojamo māju apsaimniekošanā;
2. Tiek veidots apsaimniekojamo ēku finanšu uzkrājums ēku remontdarbiem;
3. Pietiekošs dzeramā ūdens resurss ūdensgūtnēs;
4. Notekūdeņu attīrīšanas iekārtu jaudas ir atbilstošas un pietiekošas pakalpojumu teritorijas nodrošināšanai un paplašināšanai;
5. Darbinieku pieredze un profesionalitāte;
6. Sadarbība ar Ķekavas novada domi;

Vājās puses:

1. Dzelzs un sēra koncentrācija iegūtajā pazemes ūdenī;
2. Veco ūdensvadu un kanalizācijas tīklu fiziskais nolietojums (iespējamās avārijas tīklos);
3. Apsaimniekoto namu fiziskais nolietojums un vājā energoefektivitāte;
4. Pasīvi īpašnieki un īrnieki, kā rezultātā zema iniciatīva īstenot energoefektivitātes projektus;
5. Sarežģīta situācija apsaimniekojot dzīvojamās mājas ar mazāku kopējo ēkas kvadrāturu, kuras novadā ir vecākas un daļa no tām savu laiku jau nokalpojušas;
6. Lietus ūdens atsevišķas noteksisēmas neesamība, kā rezultātā liels lietus ūdens daudzums nokļūst notekūdeņu attīrīšanas ietaisēs (NAI).

Iespējas:

1. Eiropas un pašvaldības finansējuma piesaiste centralizētas kanalizācijas tīklu paplašināšanā;
2. Darbs ar sabiedrību, tās informēšanas līmeņa paaugstināšana un atzīstama

- reputācija;
- 3. Daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes pasākumu īstenošana;
- 4. Lietus ūdens piekļuves norobežošana no kanalizācijas notekūdeņu sistēmas.

Draudi:

- 1. Pakalpojuma saņēmēju maksāspēja, parādnienu skaita un parāda summu palielināšanās;
- 2. Pakalpojuma apjomu un saņēmēju skaita samazināšanās, ņemot vērā, ka nav pietiekošas uzņēmējdarbības vides attīstības;
- 3. Pakalpojumu tarifu paaugstināšanās, t.sk. no ietekmējošiem energoresursiem, elektroenerģija, degviela un nodokļi;
- 4. Kvalitatīva darbaspēka trūkums.

5. Finanšu un nefinanšu mērķi

5.1. Finanšu mērķi

Nr.	Finanšu rādītāji	Periods		
		2025	2026	2027
1.	Neto apgrozījums, euro	822 000		
2.	Peļņa, euro	3 460		
3.	Peļņa pirms % maksājumiem un nodokļiem (EBIT), euro	3 460		
4.	Peļņa pirms % maksājumiem, nodokļiem, nolietojuma un amortizācijas atskaitījumiem (EBITDA), euro	121 460		
5.	Bilances kopsumma, euro	6 194 500		
6.	Pašu kapitāls, euro	3 165 196		
7.	Apgrozāmie līdzekļi, euro	480 000		
8.	Saistības kopā, euro	390 000		
9.	Pašu kapitāla atdeve (ROE), %	0,109		
10.	Aktīvu atdeve (ROA), %	0,056		
11.	Kopējais likviditātes rādītājs	1,23		
12.	Saistības pret pašu kapitālu, %	1,12		
13.	Pamatdarbības naudas plūsmas atlikums perioda beigās, euro	310 000		
14.	Ieguldījumu pamatlīdzekļos un nemateriālo ieguldījumu plāna izpilde, %	100		
15.	Sadalītās dividendes, euro	0		
16.	Vidējā bruto atlīdzība mēnesī (neieskatot darba devēja veiktās valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas) uz vienu nodarbināto gadā, euro	12 138		
17.	Neto apgrozījums uz vienu nodarbināto, euro	37 364		
18.	Valsts budžeta tieši vai netieši saņemtais un izlietotais finansējums (dotācijas, maksas par pakalpojumiem un citi finanšu līdzekļi) sadalījumā pa finansējuma piešķiruma mērķiem, euro	0		

Bilance (EUR)

	2022	2023	2024
Ilgtermiņa ieguldījumi	6 110 557	5 792 087	5 656 837
Apgrozāmie līdzekļi	379 823	611 541	509 849
Aktīvu kop	6 490 380	6 403 628	6 166 686
Pašu kapitāls	3 202 495	3 158 860	3 160 274
Nākamo periodu ieņēmumi	2 707 957	2 656 917	2 433 223
Kreditori	579 928	587 851	573 189
Pasīvi kopā	6 490 380	6 403 628	6 166 686

Peļņas vai zaudējumu aprēķins (EUR)

	2022	2023	2024
Neto apgrozījums	805 347	874 169	769 615
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	1 096 614	1 051 308	906 399
Bruto peļņa vai zaudējumi	-291 267	-177 139	-136 784
Administrācijas izmaksas	96 656	128 315	138 718
Pārējās izmaksas	9 281	10 796	9 034
Pārējie ieņēmumi	309 713	272 615	285 950
Peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem	-87 491	-43 635	1 414

Naudas plūsma (EUR) (netieša metode)

	2022	2023	2024
Naudas atlikums uz gada sākumu	174 506	221 988	474 785
Pamatdarbības neto naudas plūsma	69 756	277 187	-59 286
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-22 377	-24 390	-47 044
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	103		
Naudas atlikums uz gada beigām	221 988	474 785	368 455

5.2. Nefinanšu mērķi

SIA "BŪKS" nefinanšu mērķi:

1. Saskaņā ar Ķekavas novada domes 2024.gada 3.oktobrī pieņemto lēmumu Nr.1 "Par Ķekavas novada pašvaldības kapitālsabiedrību reorganizācijas uzsākšanu" (protokols Nr.22), veikt nepieciešamās darbības SIA "BŪKS" pievienošanai SIA "Ķekavas nami".
Līdz SIA "BŪKS" reorganizācijas procesa pabeigšanai, pievienošanai pie SIA "Ķekavas nami":
2. Paplašināt pakalpojumu sniegšanu aglomerācijas teritorijā, paplašinot tīklus. Veicināt jaunu pieslēgumu izveidi.
3. Palielināt apsaimniekoto objektu energoefektivitāti.
4. Veikt apsaimniekoto daudzdzīvokļu ēku tehniskā stāvokļa izvērtēšanu.
5. Veicināt daudzdzīvokļu māju nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku biedrībām.
6. Veicināt atkritumu radītāju līdzdalību atkritumu šķirošanā. Bioloģiski noārdāmo atkritumu šķirošanas ieviešana.
7. Uzlabot klientu apkalpošanas kvalitāti.

6. Risku analīze

Iespējamie riski saistībā ar SIA "BŪKS" sniegtajiem pakalpojumiem:

1. Eiropas Savienības projektu īstenošanas rezultātā ir palielināti ūdenssaimniecības tarifi, kas ietekmē iedzīvotāju maksātspēju un līdz ar to ūdenssaimniecības pakalpojumu apmaksas līmeni. Rezultātā var pieaugt parādniķu skaits un samazināties klientu daudzums.

2. Pirms projektu īstenošanas tika pārvērtēts patērētāju un dzeramā ūdens un notekūdeņu patēriņa pieaugums. Ņemot vērā iedzīvotāju un ražošanas uzņēmumu maksātspējas samazināšanos - samazinājies arī ūdenssaimniecības pakalpojumu apjoms (m³). Turpinoties šādai tendencei, paredzams ūdenssaimniecības tarifu pieaugums.

3. Nodokļu politika attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanu, palielināšana var radīt izmaksu palielinājumu.

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU