

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ALYTAUS BUTŲ ŪKIS“ (Kodas 149951417)

PATVIRTINTA
Uždarosios akcinės bendrovės
„Alytaus butų ūkis“ direktoriaus
2022 m. lapkričio 21 d. įsakymu Nr. 119

UAB „Alytaus butų ūkis“ 2022–2025 metų veiklos strategija

I. Skyrius. Bendra informacija.

TURINYS

- II. Skyrius. Bendrovės pagrindinė veikla. Teikiamų paslaugų turinys.
- III. Skyrius. Bendrovės veiklą įtakojantys išoriniai veiksniai.
- IV. Skyrius. Bendrovės veiklą įtakojantys vidiniai veiksniai.
- V. Skyrius. Bendrovės vizija. Misią.
- VI. Skyrius. Bendrovės uždaviniai. Strateginiai tikslai.
- VII. Skyrius. Strateginių tikslų numatomi rezultatai 2022-2025 m. laikotarpiu.

ISKYRIUS BENDRA INFORMACIJA

Uždaroji akcinė bendrovė „Alytaus butų ūkis“ įregistruota 1990 m. lapkričio 29 d. adresu Vingio g. 5, Alytus. Įmonės kodas 149951417. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT499514113.

Bendrovė įsteigta ir veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos respublikos Akcinių bendrovių įstatymu ir kitais Lietuvos respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 63402,99 Eur (Šešiasdešimt tys tukstančiai keturi šimtai du eurai ir 99 euro centai). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 218 631 akcijas, 0,29 Eur vertės. Bendrovės steigėjas – Alytaus miesto savivaldybės taryba, turinti 100 % bendrovės akcijų. Visos akcijos vardinės.

Pagrindinis bendrovės valdymo organas – Akcinių susirinkimas. Akcinių susirinkimuose buvo ir yra svarstomi bendrovės valdymo, daugiaabučių namų priežiūros, atnaujinimo (modernizavimo) ir kiti su bendrovės veikla susiję klausimai.

II SKYRIUS

BENDROVĖS PAGRINDINĖ VEIKLA. TEIKIAMŲ PASLAUGŲ TURINYS

UAB „Alytaus butų ūkis“ yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą (eksploatavimą), administravimą, atlikti statinio statybos ir remonto darbus ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Programos įgyvendinimo administravimą. Pagrindinė įmonės veikla – daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, priežiūra (eksploatacija), remontas. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus sudaro bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga bendrosios patalpos (*Lietuvos Respublikos daugiabučių namų ir kitos paskirties patalų savininkų bendrijų įstatymas*). UAB „Alytaus butų ūkis“ vykdydama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą, turi atlikti visus veiksmus, būtinus pastato bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir užtikrinti jų naudojimą pagal tikslingą paskirtį ir privalomus statiniui reikalavimus.

Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, bendrovė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą, defektų šalinimą ir kitus tvarkymo darbus. UAB „Alytaus butų ūkis“ administruoja, atlieka techninę priežiūrą ir vykdo kitas paslaugas 152 daugiabučiams gyvenamiesiems namams Alytaus miesto savivaldybėje.

III SKYRIUS BENDROVĖS VEIKLĄ ĮTAKOJANTYS IŠORINIAI VEIKSNIAI

Bendrovės veikla, atliekamos funkcijos, paslaugos, taip pat vizijos ir misijos kryptims yra ir gali atcittyje įtakoti vidiniai ir išoriniai veiksniai. Siekiant išskirti vidinius ir išorinius veiksmus, turinčius ir/ar galinčius turėti įtaką bendrovės veiklai, jos tendencijoms, buvo panaudotos PEST ir SSGG metodikos.

Žemiau pateikiama lentelė, detalizuojant išorinius veiksmus, kuriems esant bendrovės veikla, jos tendencijos, kryptys ir strateginiai tikslai yra ir/ar gali būti įtakojantys:

PEST metodikos rezultatai

Veiksny:	Veiksnių efektas, rezultatas:
Politiniai veiksniai:	• Pasikeičęs, ribojantis bendrojo naudojimo patalpų administratoriaus veiklos teisinis reguliavimas; • Paramos daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) sumažinimas;
Ekonominiai veiksniai:	• Prekių ir paslaugų kainų didėjimas didina įmonės sąnaudas; • Didelis statybos rangos darbus atliekančių įmonių bankrotų skaičius; • Respublikoje augant vidutiniam darbo užmokesčiui, bendrovė turi užtikrinti darbuotojų darbo užmokesčio didėjimą. • Konkurencija, teikiant bendrojo naudojimo patalpų administratoriaus paslaugas.
Socialiniai veiksniai:	• Kvalifikuotų darbuotojų trūkumas Alytaus miesto savivaldybėje; • Socialinių tinklų ir virtualus bendravimas lemia poreikį nuolat peržiūrėti ir tobulinti taikomas komunikacijos priemones; • Didėja paslaugų ir kokybės reikalavimai.
Technologiniai veiksniai:	• Išmanių technologinių įrenginių naudojimo poreikis, jų kaita; • Padidėjęs gyventojų poreikis gauti informaciją, sąskaitas elektroninėje erdvėje;

- Išmanių technologinių įrenginių/priemonių poreikio išaugimas, teikiant paslaugas.

IV SKYRIUS

BENDROVĖS VEIKLA ĮTAKOJANTYS VIDINIAI VEIKSNIAI

Atsižvelgiant į Ekonomikos ir inovacijų ministerijos parengtas Strateginio planavimo ir strateginio valdymo gaires, aplinkos veiksnių analizei apibendrinti buvo atlikta Stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių (toliau – SSGG) analizė. 1.2 lentelėje pateikiama bendrovės SSGG analizė, atlikta įvertinus vidinius veiksmus bei jų įtaką bendrovės veiklai.

SSGG metodikos rezultatai

STIPRYBĖS		SILPNYBĖS	
• Ilgametė patirtis, teikiant daugiabučių namų administravimo ir priežiūros paslaugas; • Patirtis, įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą. Laikotarpiu 2016-2021 m. bendrovė įgyvendino 29 atnaujinimo (modernizavimo) projektą; • Kvalifikuoti darbuotojai (specialistai), turintys būtinas licencijas, pažymėjimus; • Platus teikiamų paslaugų kiekis; • Turima techninė bazė, reikalinga kokybiškai atlikti paslaugas; • Išmanių technologijų naudojimas, teikiant paslaugas; • Augančios pajamos už teikiamas papildomas paslaugas.		• Mažėjanti valstybės parama daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui); • Maža rangovų, vykdančių daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) pasiūla; • Jaunų kvalifikuotų darbuotojų pritraukimo sunkumai; • Apyvartinių lėšų mažėjimas, ryšium su klientų nemokumo didėjimu.	
GALIMYBĖS		GRĖSMĖS	
• Didinti teikiamų paslaugų kokybę ir apimtis, panaudojant technologines sistemas; • Gauti lėšų už teikiamas papildomas paslaugas; • Testi daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ir įgyvendinti atsinajinančių energijos šaltinių programas, įrengiant energijos efektyvumą didinančias priemones (pvz., saulės kolektorius); • Įsisavinti papildomą valstybės teikiamą paramą iš Klimato kaitos programos;•		• Paslaugų poreikio sumažėjimas, esant visuotinei ekonominei, politikos ar socialinei krizei; • Nelaimingi darbuotojų atsitikimai darbe, teikiant paslaugas; • Klientų sumažėjimas, padidėjus konkurencingumui, teikiant daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir techninės priežiūros paslaugas; • Nepalankus teisiniai sprendimai. • Informacijos kibernetinio saugumo pažeidžiamumas. • Konkuruojančių organizacijų įkainių dempingavimas.	

V SKYRIUS

BENDROVĖS VIZIJA. MISIJA

Bendrovės vizija – teikiant paslaugas, atliekant bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, įgyvendinant butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus, panaudoti naujausias technologijas, suteikiančias galimybes padidinti vidinių veiklos procesų optimizavimą ir klientams patogiausią paslaugų teikimo ir pasiektų rezultatų stebėjimą. Tokiu būdu užtikrinant bendrovės veiklos organizuotumą ir suteiktų paslaugų kokybę, galimybę stebėti, įvertinti suteiktų paslaugų/darbų rezultatus. Efektyviai panaudoti bendrovės iššas, apdariniai ir sąžiningai atlikti bendrovės veiklos funkcijas,

prioritetu laikant daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkų interesų tenkinimą, teisės aktų įgyvendinimą, išlaikant efektyviai dirbančius darbuotojus. Darbuotojų elgesys su klientais turi atitikti direktorės įsakymu patvirtintas Klientų aptarnavimo standartų nuostatas.

Bendrovės misija - išlaikyti tęstinumą, atliekant bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, administravimą ir kitas su bendrojo naudojimo patalpų ir butų ir kitų patalpų savininkų sprendimais numatytas paslaugas, savo veikloje panaudojant naujausias technologines galimybes, išlaikant aukščiausių paslaugų kokybės standartą.

Bendrovės vizijos priemonės:



VI SKYRIUS

BENDROVĖS UŽDAVINIAI. STRATEGINIAI TIKSLAI

bendrovėje programa.

Bendrovės uždaviniai – užsibrėžti per numatytą terminą, išlaikanti ir pagerinant teikiamų paslaugų kokybę. Žemiau esančioje lentelėje detalizuojamos veiklos kryptys, siekiami uždaviniai ir priemonės.

Veiklos kryptys:	Uždaviniai:	Priemonės:
Daugiabučių namų bendrojo naudojimo valdymas.	Tvarkyti bendrojo naudojimo objektų aprašus, rengti ilgalaikius ir metinius planus bei ataskaitas, organizuoti balsavimus raštu, apskaičiuoti mokesčius, įmokas ir pateikti gyventojams patogiausiu būdu.	Įdiegiant naujas technologines sistemas, pateikti gyventojams sąskaitas, organizuoti balsavimo raštu procedūras, informaciją elektroninėje erdvėje, mažinant tiesioginius kontaktus. Panaudoti kitas virtualias komunikacijos priemones kaip ZOOM platforma, siekiant įvertinti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus.
Daugiabučių namų priežiūra	Teikti daugiabučių namų techninės priežiūros paslaugas, atsižvelgiant į privalomuosius statiniamis taikomus reikalavimus. Užtikrinti savalaikių avarijų ir gedimų šalinimą, defektų likvidavimą ir kitus tvarkymo darbus. Didinti teikiamų paslaugų pagal gyventojų poreikius apimtį.	Vykdyti nuolatinius ir periodinius stebėjimus, kasmetines pastatų apžiūras. Atlikti reikalingus priežiūros darbus pagal apžiūrų metu pastebėtus trūkumus ir įdiegiant naujas technologines sistemas, kurių pagrindu gyventojai turėtų galimybę stebėti ir susipažinti su suteiktomis paslaugomis elektroninėje erdvėje.
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra:	Teikti šildymo ir karšto vandens priežiūrą ir vykdyti reguliavimą nuotoliniu šilumos punktų būdu. Didinti namų skaičių teikiamos priežiūros apimtį, įrengiant naujus šilumos punktų valdymo nuotoliniu būdu sistemas. Dabartiniu metu yra valdomi 123 namų punktai.	Naudojant šilumos punktų valdymą nuotoliniu būdu, didinti teikiamos priežiūros apimtį.
Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas.	Tęsti daugiabučių namų atnaujinimo programos įgyvendinimą, organizuoti balsavimą dėl dalyvavimo atnaujinimo programoje, vykdyti viešuosius pirkimus ir atnaujinti daugiabučius gyvenamuosius namus.	Pateikti informaciją gyventojams apie atsinaujinančių energijos šaltinių įdiegimo programą ir jai taikomą valstybės paramą.
Vidinės veiklos paslaugų tobulinimas	Tobulinti bendrovės darbuotojų komunikacijos su klientais procesus. Darbuotojų kvalifikacijos kėlimas. Projektų administravimo dokumentų optimizavimas	Taikyti procesų valdymo sistemą, klientų aptarnavimo standartą, atnaujinti darbo priemones. Dalyvausi mokymuose, kursuose, seminaruose. Suskaitmenizuoti patalpų savininkų kredito grąžinimo grafikus ir pastatų energetinio naudingumo sertifikatus.

VII SKYRIUS

STRATEGINIŲ TIKSLŲ NUMATOMI REZULTATAI 2022-2025 M. LAIKOTARPIU

Alytaus miesto savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programų įgyvendinimas.

Nuo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo pradžios pasirašyti 29 daugiabučių namų statybos darbų užbaigimo aktai, iš jų 2021 m. – 5 daugiabučių namų.

Tęsiant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, siekiant pasinaudoti valstybės teikiama parama, didesnis dėmesys bus skiriamas programoms, skatinančioms įdiegti didesnę energetinį efektyvumą turintiems šaltiniams (pvz., panaudoti saulės kolektorius ir kt.). Bendrovė

administruoja atnaujintų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų kreditų ir palūkanų apskaitą. Bendrovės veikloje laikotarpiu 2021-2023 numatomi tokie daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo rezultatai/rodikliai:

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos rodikliai

Kriterijus	Matavimo vienetas	Iki 2021 12 31 faktas	2022m. planas	2023m. planas	2024m. planas	2025m. planas
Atnaujinti daugiabučiai namai	Vnt.	29	5	5	4	4

Daugiabučių namų valdymas.

Bendrovė teikia daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paslaugas – 152 –iems daugiabučiams namams administravimo pagrindu. Tačiau bendrovė teikia paslaugas taip pat ir sutarčių pagrindu. Laikotarpiu 2023-2025 bendrovė ketina tęsti teikiamas paslaugas esamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams, taip pat padidinti teikiamas paslaugas sutarties pagrindu.

Valdomų daugiabučių namų skaičius

Kriterijus	Matavimo vienetas	2021m. faktas	2022m. planas	2023m. planas	2024m. planas	2025m. planas
Valdomi daugiabučiai namai:						
- administravimo pagrindu ;	Vnt.	49	52	52	52	52
- sutartinu pagrindu.	Vnt.	99	100	100	100	100

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūra.

Bendrovė, vykdydama, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, atlieka šiuos veiksmus namų būklei įvertinti:

- nuolatiniai namo būklės stebėjimai ne rečiau kaip kartą per du mėnesius;
- periodinės (sezoninės) namo bendrųjų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros –pavasari, pasibaigus šildymo sezonui (ne vėliau kaip iki einamųjų metų birželio 1 d.) ir rudenį, prieš prasidedant pastato šildymo sezonui, po namo parengties naujam šildymo sezonui akto pasirašymo (ne vėliau kaip iki einamųjų metų spalio 1 d.).

Atliekant nuolatinius stebėjimus, vizualiai apžiūrinami namo bendrojo naudojimo objektai nurodyti gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų apraše, namo bendrosios konstrukcijos, bendrosios inžinerinės sistemos (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas ir lifthus, kurių priežiūrai nustatyti specialūs reikalavimai, bendrojo naudojimo patalpų fizinė ir sanitarinė būklė, fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai ir deformacijos, avarijų pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, statinio tyrimo ar ekspertizės poreikis; fiksuojami ir vertinami namo savininkų (naudotojų) pranešimai apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus.

Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu vertinami namo bendrojo naudojimo objektų būklės pokyčiai pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo poreikis. Rudeninės apžiūros metu patikrinamas namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimas šildymo sezonui ir nustatomos priemonės pastebėtiems trūkumams pašalinti. Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu atliekami ir nuolatiniai stebėjimai.

Alytaus miesto savivaldybėje daugiabučių gyvenamųjų namų rinka yra stabilė, o naujai statomų nėra.

Bendrovė, vykdydama bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, laikotarpiu 2022-2025 m. sieks pasiekti tokius veiklos rezultatus:

Kriterijus	Matavimo vienetas	2021 m. faktas	2022 m. planas	2023 m. planas	2024 m. planas	2025 m. planas
1. Techninė priežiūra ir bendrojo naudojimo objektų (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas) priežiūros paslauga.	Vnt.	146	146	146	146	146
2. Pastatų, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.	Vnt.	123	123	123	123	123

Pastatų, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.

1. Bendrovės vykdomos pastatų, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų komponentų, priežiūros (eksploatavimo) darbai:
 - 1.1. šildymo sistemos (visumoje) priežiūra (eksploatavimas);
 - 1.2. karšto vandens sistemos (visumoje) priežiūra (eksploatavimas);
 - 1.3. šilumos izoliacijos priežiūra (eksploatavimas);
 - 1.4. suvartoto šilumos kiekio daliklių priežiūra (eksploatavimas);
 - 1.5. suvartoto karšto vandens kiekio daliklių priežiūra (eksploatavimas);
 - 1.6. šildymo prietaisų (tarp jų vonių šildymo) su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra (eksploatavimas);
 - 1.7. vamzdinių su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra (eksploatavimas);
 - 1.8. šildymo ir karšto vandens sistemų balansavimas hidraulinių balansavimo priemonių pagalba ir tolimesnė balanso priežiūra (eksploatavimas).
 2. Pastatų, daugiabučių namų šilumos punktų komponentų, priežiūros (eksploatavimo) darbai:
 - 2.1. patalpų priežiūra (eksploatavimas);
 - 2.2. šilumokaičių priežiūra (eksploatavimas);
 - 2.3. siurblių priežiūra (eksploatavimas);
 - 2.4. kontrolės matavimo prietaisų (KMP) priežiūra (eksploatavimas);
 - 2.5. valdymo ir uždarymo armatūros priežiūra (eksploatavimas);
 - 2.6. filtrų ir purvo rinktuvų priežiūra (eksploatavimas);
 - 2.7. automatizuoto šilumos modulių regulatoriaus priežiūra (eksploatavimas);
 - 2.8. telemetrinės sistemos priežiūra (eksploatavimas).
- Igyvendinama apskaitos prietaisų nuotolinio valdymo sistema. Šios sistemos paskirtis – nuotoliniu būdu pateikti informaciją apie apskaitos prietaisų rodmenis, taip pat šilumos parametų reguliavimas. Bendrovė laikotarpiu 2022-2025 m. sieks didinti teikiamos paslaugos apimtį, įrengiant naujas nuotolinio valdymo sistemas.

Pagal 2021 m. gruodžio 31 d. balanso duomenis Bendrovės turto vertė sudarė 1 234 224 Eur, t. sk.:

- nematerialus turtas - 13 967 Eur.;
 - materialus turtas – 143 472 Eur.;
 - trumpalaikis turtas – 1 076 785 Eur.;
- Ivertinus balanso duomenis sukurta materialinė infrastruktūra leidžia administruoti paklausias rinkoje paslaugas.

Bendrovė, vykdydama savo funkcijas, teikdama paslaugas, gauna pajamas. Atsižvelgiant į tai, kad bendrovės ilgalaikėje strategijoje numatyta ne tik teikti teikiamas paslaugas, tačiau daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams pasiūlyti papildomas paslaugas, jų apimtis, tikisi, kai laikotarpiu 2022-2025m. gaunamos pajamos dides. Bendrovė savo veikloje numato tokias gaunamas pajamas:

Finansiniai rodikliai				
Rodikliai	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Pardavimo pajamos	2 098 000	2 120 000	2 145 000	2 170 000
Pardavimo sąnaudos	2 050 000	2 070 000	2 090 000	2 110 000
Grynasis pelnas (nuostolis)	48 000	50 000	55 000	60 000
Kritinio mokumo koeficientas	1,43	1,45	1,47	1,49
Apyvartinio kapitalo koeficientas	6,1	6,3	6,6	6,9

UAB „Alytaus butų ūkis“ veiklos strategija 2022-2025 m. laikotarpiu yra nukreipta į pagrindinių paslaugų įgyvendinimą ir plėtrą, įmonės veiklos valdymo tobulinimą ir modernizavimą, daugiabučių namų renovaciją. Bendrovės veiklos strategijos tikslai 2022-2025 m. laikotarpiu gali būti neįgyvendinti dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių (LR CK 6.212 str.) arba dėl besitęsiančios visame pasaulyje COVID-19 pandemijos ir naujų pandeminio viruso mutacijų, dėl ko gali keistis teisinis bendrovės veiklos reguliavimas, įvesti teikiamų paslaugų apribojimai/suvaržymai.

UAB „Alytaus butų ūkis“

www.alytausbu.lt

2022 m.