



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
priežiūra



UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2018 METŲ VEIKLOS ATASKAITA



UAB Kauno butų ūkis

Adresas: Chemijos 18, Kaunas, LT-51339

Bendrovės kodas: 132532496

PVM mokėtojo kodas: LT325324917

El. paštas: info@kbu.lt

Tel. (8 800) 20 000



Turinys

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ	3
1.1. Savivaldybės kontroliuojamos įmonės juridinis adresas	3
1.2. Telefono Nr.	3
1.3. El. pašto adresas	3
1.4. Interneto svetainės adresas	3
1.5. Bendrovės vadovas	3
2. VEIKLOS REZULTATAI, VEIKLOS TIKSLŲ ĮGYVENDINIMAS, VEIKLOS FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ REZULTATŲ PROGNOZĖS	3
2.1. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai (finansiniai ir nefinansiniai), galimybės ir grėsmės	3
2.1.1. Misija	3
2.1.2. Vizija	3
2.1.3. Vertybės	3
2.1.4. Strateginės kryptys	3
2.1.5. Stiprybių, silpnybių, grėsmių, galimybių analizė	4
2.1.5.1. Stipriosios pusės	4
2.1.5.2. Silpnosios pusės	4
2.1.5.3. Galimybės	4
2.1.5.4. Tykančios grėsmės	4
2.2. Ataskaitinio laikotarpio veiklos ir finansiniai rezultatai	5
2.3. Veiklos rezultatų palyginimas su konkurentų ir analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatais	8
2.4. Veiklos rezultatų atitiktis bendrovės veiklos tikslams	11
2.5. Bendrovės ateinančio ataskaitinio laikotarpio veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės	11
3. INVESTICIJOS IR PLĖTRA	14
3.1. Informacija apie investicijas ir plėtrą per ataskaitinį laikotarpį	14
3.2. Informacija apie didžiausius per ataskaitinį laikotarpį įvykdytus, vykdomus ar planuojamus investicijų projektus, jų atitiktis ilgalaikiams įmonės ar bendrovės plėtros ir investicijų planams	14
3.2.1. Eksploatacijos priežiūros paslaugų plėtra	14
3.2.2. Negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos	14
3.2.3. Dėl gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimo	14
3.2.4. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo	15
3.2.5. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros	15
3.2.6. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo	15
4. RIZIKOS, NEAPIBRĖŽTUMAI, ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOS	15
4.1. Informacija apie rizikas ir neapibrėžtumus, jų įtaka veiklos rezultatams	15
4.2. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio metų pabaigos	15
5. INFORMACIJA APIE DARBUOTOJŲ SKAIČIŲ IR SĄNAUDAS DARBO UŽMOKESČIUI	16
5.1. Informacija apie darbuotojus	16
6. FINANSINIAI RODIKLIAI	17



1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

1.1. Savivaldybės kontroliuojamos įmonės juridinis adresas

UAB Kauno butų ūkis, buveinės adresas: Chemijos g. 18, LT-51339 Kaunas, Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 132532496, PVM mokėtojo kodas LT325324917

1.2. Telefono Nr.

(8 800) 20 000

1.3. El. pašto adresas

info@kbu.lt

1.4. Interneto svetainės adresas

www.kbu.lt , <https://www.facebook.com/kaunobutuukis/>

1.5. Bendrovės vadovas

Marijus Zaborskas, paskyrimo data 2016-07-18

2. VEIKLOS REZULTATAI, VEIKLOS TIKSLŲ ĮGYVENDINIMAS, VEIKLOS FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ REZULTATŲ PROGNOZĖS

2.1. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai (finansiniai ir nefinansiniai), galimybės ir grėsmės

2.1.1. Misija

UAB Kauno butų ūkio misija – operatyviai, kuo palankesnėmis sąlygomis ir kuo patrauklesnėmis kainomis teikti kokybiškas ir profesionalias paslaugas, gerinti gyventojų gyvenimo kokybę, atsižvelgiant į jų interesus.

2.1.2. Vizija

Ilgalaikėje perspektyvoje tapti patikima ir pirmaujančia bendrove operatyviai, kokybiškai teikiančia būsto priežiūros paslaugas, kryptingai plėšiančia savo veiklą, taikančia geriausią vietinę praktiką ir panaudojant naujausius užsienio šalių sprendimus, siekiant kurti ir įgyvendinti patogiausius gyventi būsto priežiūros sprendimus.

2.1.3. Vertybės

Geras daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, statinio statybos (remonto) darbų išmanymas, vykdamas darbus Kauno mieste. Daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės valdymo reikalavimų ir kitų norminių teisės aktų žinios, kurios sukaupotos teikiant paslaugas ir konsultacijas administravimo, techninės priežiūros, remonto bei avarijų namo inžineriniuose tinkluose daugiabučių namų bendrijoms, namams, kuriuose įregistruota jungtinė veikla, komercinės paskirties pastatams bei visiems kitiems pastatams kuriems reikia techninės priežiūros, avarinės tarnybos, patalpų administravimo paslaugų.

2.1.4. Strateginės kryptys

Orientuotis į savininko nuosavybės vertės didinimą, didinant pelningumą ir kapitalo grąžą – siekti savininko palaikymo įgyvendinant veiklos planus, formuoti bendrovės teigiamą įvaizdį, siekti vykdyti kuo daugiau savininko interesus tenkinančių darbų, teikti ir siūlyti bendrovės veiklos specifiką atitinkančias paslaugas.

Siekti veiklos efektyvumo – tobulinti vidinius veiklos procesus, efektyviai valdyti turtą, plėsti bendrovės projektų įgyvendinimą, atlikti technologijų ir inovacijų diegimą.



Siekti veiklos tvarumo – atlikti organizacijos vystymą ir tobulėjimą per žmogiškuosius išteklius, kelti darbuotojų kompetenciją, kvalifikaciją, didinti motyvaciją, atlikti specialistų pritraukimą, jų išlaikymą.

Siekti veiklos vystymo ir plėtros – didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, vykdyti naujų paslaugų kūrimą orientuojantis į tikslines rinkas, užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą.

2.1.5. Stiprybių, silpnųjų, grėsmių, galimybių analizė

2.1.5.1. Stipriosios pusės

Rinkos pokyčiai ir aktyvi veikla leido suburti kompetentingą darbuotojų kolektyvą ir teikti kokybiškas paslaugas. Mūsų darbuotojai - kvalifikuoti specialistai, turintys patirties administravimo, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, statinio statybos (remonto) srityse.

UAB Kauno butų ūkis vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno miesto savivaldybė, t.y. bendrovė yra kontroliuojama savivaldybės.

Bendrovės bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo veiklos kokybę garantuoja veiklos civilinės atsakomybės draudimas 434.430 Eur sumai.

Turima ilgametė patirtis ir gamybinė bazė leidžia savalaikiai bei kokybiškai įvykdyti sutartinius įsipareigojimus, pelnyti klientų pasitikėjimą, plėsti savo veiklą.

2.1.5.2. Silpnosios pusės

Bendrovės įvaizdis, vartotojų aplinka, teisinė aplinka. Bendrovės pastatai pilnai neatitinka šiuolaikinių standartų. Tai kenkia bendrovės įvaizdžiui formuojant klientų nuomonę apie bendrovės finansinį stabilumą, patikimumą bei kompetenciją. Transporto priemonės, darbo ir gamybinė įranga reikalauja nuolatinio atnaujinimo siekiant efektyviau ir operatyviau teikti kokybiškas paslaugas.

2.1.5.3. Galimybės

Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu. Bendrovė turi administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių.

Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai: efektyvesnis savo turimo turto naudojimas; daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros valdymo informacinės sistemos įdiegimas; darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo organizavimas, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didinant teikiamų paslaugų kokybę; darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimas; gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugų teikimas; siekimas ūkinės veiklos atitikimo Europos Sąjungos standartų reikalavimams, spartesnis būsto renovacijos projektų įgyvendinimas.

2.1.5.4. Tykančios grėsmės

Bendrovės administruojami daugiausia Petrašiūnų, Vilijampolės ir Panemunės seniūnijų daugiabučiai namai yra seni (dauguma senesni kaip 35 metai), todėl patiriamos didesnės sąnaudos jų nuolatinei techninei priežiūrai. Daugiabučių namų administravimo paslaugų pajamos yra susietos su ilgalaikėse sutartyse užfiksuotais nekintamais teikiamų paslaugų tarifais. Monopolinės administravimo kompanijos veikiančios visoje Lietuvoje daro didesnę įtaką politikams, priimant sprendimus susijusius su daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros paslaugomis.

Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 patvirtinta Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarka, neužtikrina sąžiningos konkurencijos, sudaro sąlygas klaidinti vartotoją (buto savininką) siekiantį priimti sprendimą, kurio jis kitomis aplinkybėmis galbūt nebūtų priėmęs.



2018 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 24 bendrovės: UAB Kauno butų ūkis, aštuonios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Kretingos būstas“, UAB „Kauno centro būstas“, UAB „Dainavos būstas“, UAB „Nemuno būstas“, UAB „Namų priežiūros centras“, UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Pietinis būstas“, City Service SE), septynios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Būsto valda“, UAB „Debreceno valda“, UAB „Vitės valdos“, UAB „Palangos butų ūkis“, UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Senamiesčio ūkis“, UAB „Naujininkų ūkis“), kitos aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB „Santermita“, UAB „Inservis“, UAB „Dominus projektai“, UAB „Eko balt“, UAB „AS Consulting“.

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neužtikrina sąžiningos konkurencijos, leidžia susijusiems ūkio subjektams (to paties akcininko) būti įtrauktiems į asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje sąrašą. Teismų praktikoje yra pažymėta, kad ūkio subjektai susiję tarpusavyje per akcininką realiai nekonkuruoja, o derina savo veiksmus, todėl bendrovės turi būti vertinamos kaip vienas ūkio subjektas pateikęs alternatyvius pasiūlymus. Dukterinės įmonės negali būti laikomos konkurentais dėl tarpusavio sąsajų.

2.2. Ataskaitinio laikotarpio veiklos ir finansiniai rezultatai

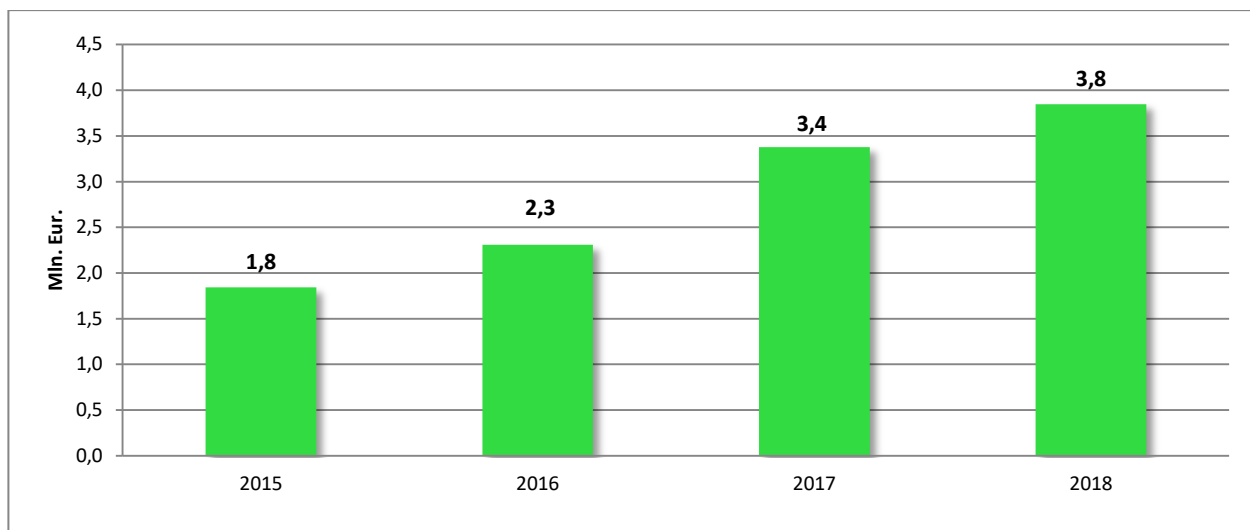
UAB Kauno butų ūkis daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrąją dalinę nuosavybę administruoja visose Kauno miesto seniūnijose, daugiausiai bendrovės administruojamų namų išsidėstę Petrašiūnų, Panemunės ir Vilijampolės seniūnijose. Vykdydama savo pagrindines funkcijas, bendrovė administruoja daugiabučius namus, kuriuose neįsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija arba nesudaryta jungtinės veiklos sutartis ir teikia šias paslaugas: atlieka bendrojo naudojimo objektų periodines apžiūras, vykdo nuolatinius stebėjimus, organizuoja ir vykdo nuolatinę techninę priežiūrą - užtikrina pagrindinių namo konstrukcijų (sienų, stogo, pamatų, laiptų, balkonų) mechaninį patvarumą bei saugų bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos (elektros, šildymo, karšto ir šalto vandens, nuotekų) naudojimą, skaičiuoja butų ir kitų patalpų savininkams mokesčius už bendrovės suteiktas paslaugas ir atliktus darbus. Bendrovė ištisą parą atlieka pastato vidaus inžinerinių tinklų (elektros, šalto ir karšto vandens, nuotekų, šildymo) avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

Savo paslaugas bendrovė skirsto pagal 7 pagrindines veiklos sritis:

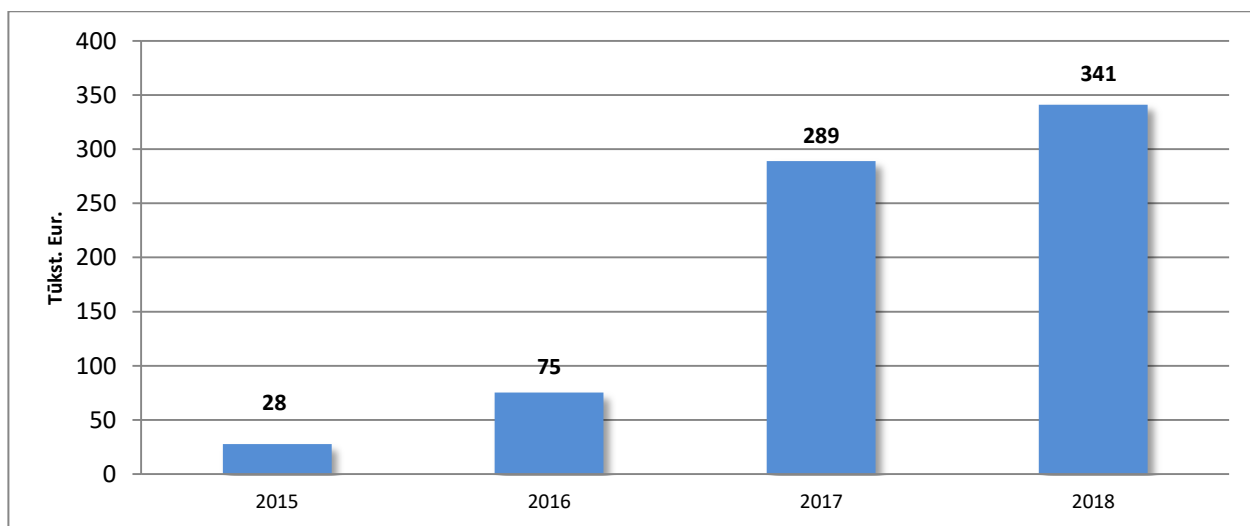
- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas;
- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra;
- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų šilumos ūkio techninė priežiūra;
- ✓ Avarijų daugiabučių namų ir kitų pastatų inžineriniuose tinkluose likvidavimas visą parą;
- ✓ Gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos;
- ✓ Kauno miesto savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimas;
- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų renovacijos (modernizavimo) projektų administravimas.

Per 2018 metus gauta 3.845.328 Eur pajamų, iš pagrindinės veiklos gauta 3.784.308 Eur pajamų, kas sudaro 98 procentus visų pajamų.



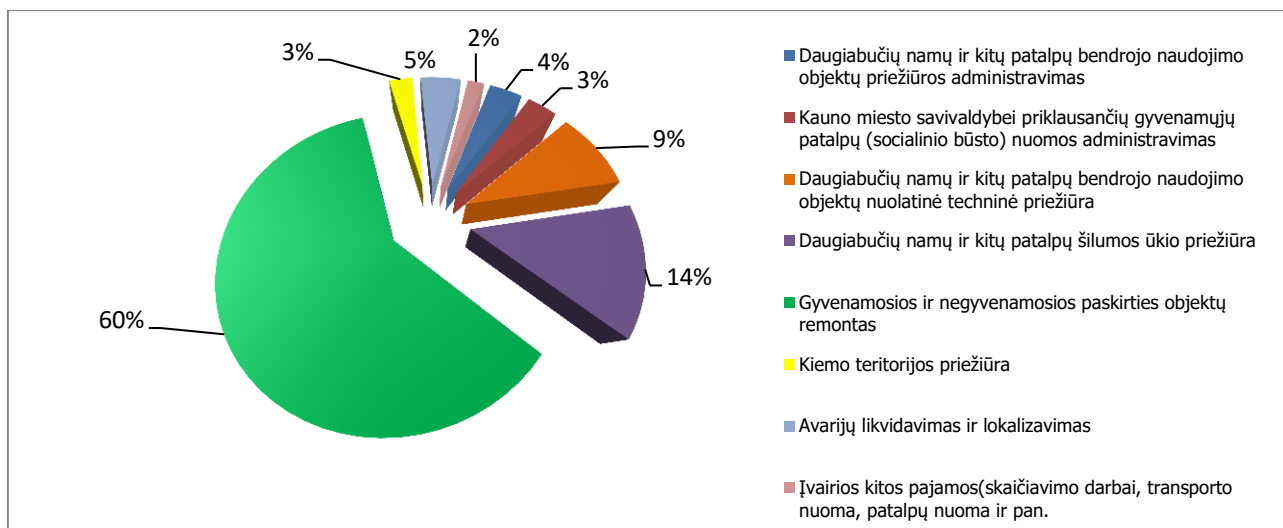
1 pav. *Pajamų pokyčio dinamika*

2018 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 341.120 Eur grynojo pelno.

2 pav. *Bendrovės pelno pokyčio dinamika*

UAB Kauno butų ūkio 100 proc. akcijų savininkė yra Kauno miesto savivaldybė. Bendrovė 2018 metais 98 proc. pajamų gavo iš veiklos, kuri pagal Lietuvos Respublikos Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnį yra skirta savivaldybės funkcijų ar poreikių tenkinimui.





3 pav. Bendrovės pajamų struktūra

Bendrovės sąnaudos per 2018 metus sudarė 3.504.208 Eur (2017 m. 3.087.982 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.636.418 Eur (2017 m. 1.451.197 Eur - 47 proc.) 47 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Finansinių ataskaitų rinkinio rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Rezultatai		
			2018 m.	2017 m.	Pokytis
Bendras pelningumas	%	Bendras pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	20,85	20,65	↑ 0,20
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	10,74	10,92	↓ 0,18
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,51	1,37	↑ 0,14
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,43	1,30	↑ 0,13
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	1,20	1,02	↑ 0,18
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai / Turtas	0,44	0,49	↓ 0,05
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai / Turtas	0,44	0,49	↓ 0,05
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai / Nuosavas kapitalas	0,83	0,98	↓ 0,15
Darbo apmokėjimo sąnaudos vienam darbuotojui	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	12.880	11.520	↑ 1.360

Bendrovė vykdydama paslaugų plėtrą siekė efektyvesnio savo turimo turto naudojimo, darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didino teikiamų paslaugų kokybę, organizuodama darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimą, teikė naujas gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugas, tęsė būsto renovacijos projektų įgyvendinimą, vykdė būsto pritaikymo neįgaliesiems darbus, pradėjo vykdyti kompleksinius pastatų renovacijos darbus.

2015-08-10 Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė Kauno miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų paprastojo remonto darbų sutartį Nr. SR-1565. Bendrovė sudariusi šią sutartį 2018 metais gavo iš šios veiklos 939,57 tūkst. Eur (per 2017 m. 762,13. Eur) pajamų.

2018 m. baigta renovuoti 4 daugiabučiai namai, buvo pradėti 6 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai. 2019 m. planuojama užbaigti 6 daugiabučių namų renovacijos projektus bei pradėti 8 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.

Kauno miesto taryba 2016 m. gegužės 3 d. sprendimu Nr. T-216 „Dėl būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų vykdymo Kauno mieste“ pritarė, kad Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašytų su UAB



Kauno butų ūkiu sutartį dėl būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų vykdymo ir 2016 m. gegužės 20 d. bendrovė su Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašė Kauno miesto savivaldybės būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų pirkimo sutartį Nr. SRK – 0354. Pagal šią sutartį yra suplanuota suremontuoti ir pritaikyti neįgaliesiems ne mažiau kaip 25 butus. Per 2017 metus neįgaliesiems pritaikyti 19 butų (2017 m. - 34 butai), tai leido bendrovei gauti 89,7 tūkst. Eur pajamų.

Kauno miesto savivaldybės taryba 2016-10-18 sprendimu Nr. T-524 „Dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų negyvenamosios paskirties pastatų (patalpų) šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų, šilumos punktų įrenginių techninės priežiūros, vidaus ir išorės elektros tinklų, vandentiekio, nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros (eksplotavimo) paslaugų įkainių nustatymo“ pritarė, kad Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašytų su UAB Kauno butų ūkiu sutartį dėl Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, elektros vidaus tinklų, vandentiekio ir nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros ir eksplotavimo paslaugų teikimo. Per 2018 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 240 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 337 tūks. Eur pajamų.

Apibendrinant galime teigti, kad šiais 2018 metais bendrovė optimizavusi veiklą ir vykdydama paslaugų plėtrą gavo 468,4 tūkst. Eur pajamų daugiau nei per 2017 metus. Gavus realiai šias planuotas pajamas ne tik buvo išsaugotos dabartinės darbo vietos, bet ir buvo priimta į darbą daugiau darbuotojų, kadangi didėja bendrovės atliekamų darbų ir teikiamų paslaugų apimtys.

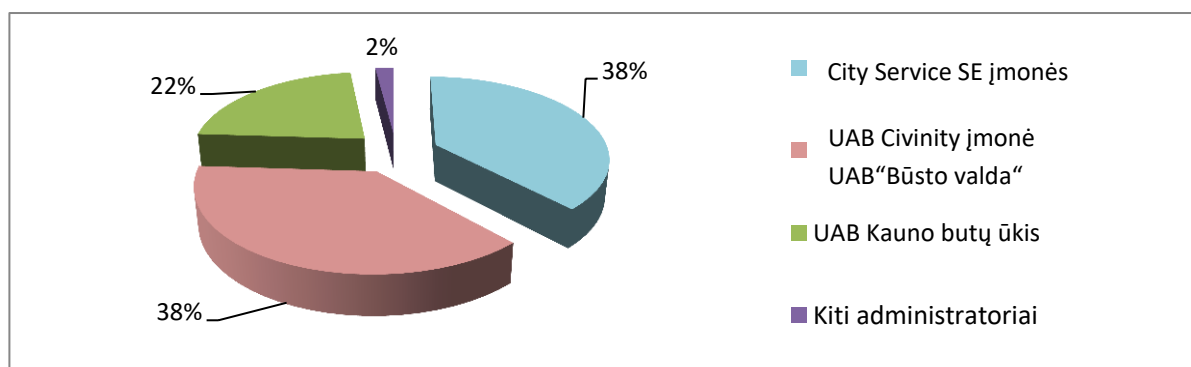
2.3. Ataskaitinio laikotarpio veiklos rezultatų palyginimas su konkurentų ir analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatais

UAB Kauno butų ūkis - vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno miesto savivaldybė.

Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra City Service SE (buvusi AB "City Service"), kurios didžiąją dalį akcijų paketo valdo įmonių grupė ICOR (buvusi „Rubicon group“) ir UAB „Būsto valda“, kuri yra UAB „Civinity“ įmonių grupės dalis, jai priklausančios bendrovės pastatų priežiūros darbus taip pat vykdo Vilniuje, Klaipėdoje, Kretingoje ir Palangoje.

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 485 gyvenamiesiems namams Kauno mieste. Bendrovė administruoja 429 daugiabučius namus: Petrašiūnų sen. (98 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (162 daugiabučiai), Panemunės sen. (92 daugiabučiai), Centro sen. (18 daugiabučiai), Dainavos sen. (3 daugiabučiai), Gričiupio sen. (11 daugiabučių), Šančių sen. (4 daugiabučiai), Eigulių sen. (4 daugiabučiai), Šilainių sen. (3 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (32 daugiabučių) ir teikia paslaugas 56 bendrijoms.

Administruojamų namų skaičius nėra vienintelis rodiklis matuojant užimamos rinkos dydį, kadangi administratorių surenkamų mokesčių dydis priklauso nuo administruojamų pastatų dydžio.

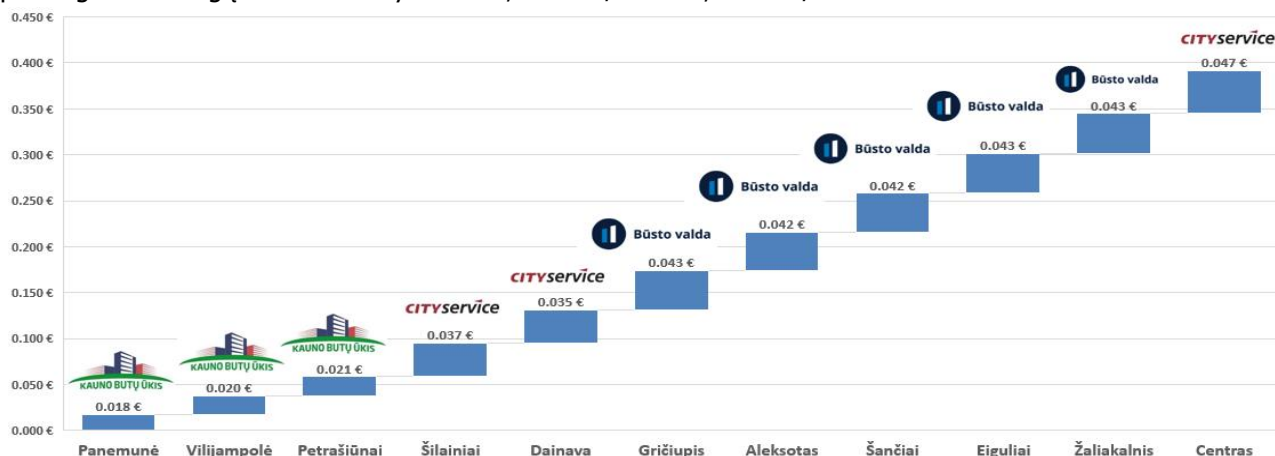


4 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinka Kauno mieste



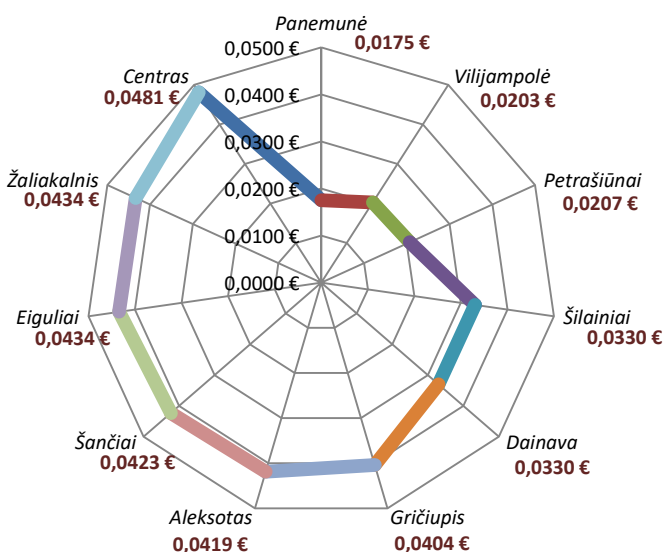
Rinkos kitimo tendencijos turi mažėjimo požymius ir pagal namų skaičių mažėja 5 proc. kasmet. Pastebėtina tendencija, kad dažniausiai sprendimus įsteigti bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį priima nedideli 3-8 butų namai ir tai sudaro 80 % nuo visų namų išeinančių iš rinkos.

Pagrindinė paslauga dėl kurios konkuruoja daugiabučių namų priežiūrą teikiančios įmonės yra administravimas, nes kas teikia administravimą tas teikia ir visas kitas susijusias su namo valdymu paslaugas. Paslaugų kainos ribos yra nuo 0,017 Eur/kv.m. 0,048 Eur/kv.m.



5 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų kainos pagal seniūnijas

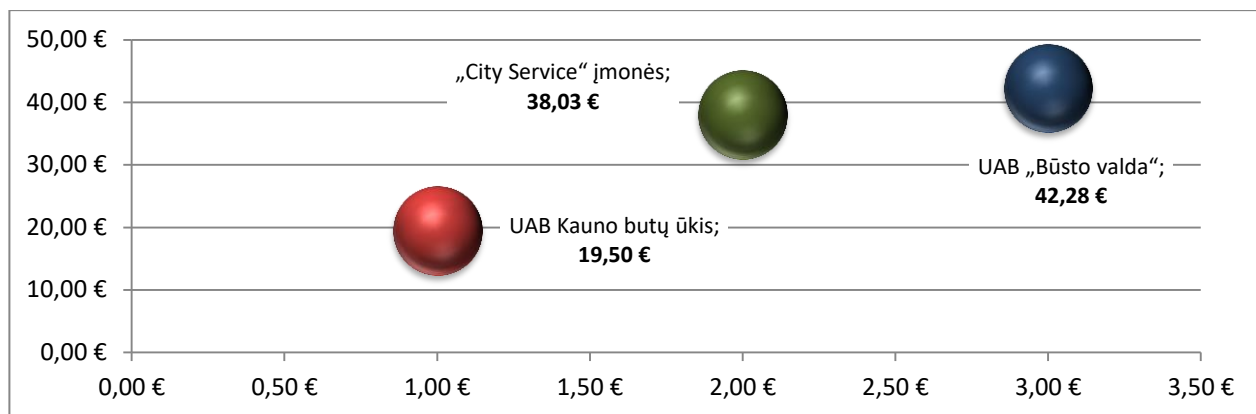
Didžiausi mokesčiai pagal Kauno miesto rajonus yra miesto centre. Mažiausi Panemunėje, Vilijampolėje ir Petrašiūnuose, būtent tuose rajonuose, kur daugiausiai paslaugų teikia UAB Kauno butų ūkis.



1 pav. Daugiabučių namų administravimo įkainiai pagal Kauno miesto rajonus

Analizuojant kiek kainuoja administruoti 1000 kv. m. gyvenamojo ploto Kauno mieste galime teigti, kad brangiausiai paslaugos kainuoja UAB „Būsto valda“ antroje vietoje AB „City Service“ įmonėms, atitinkamai 42 € ir 38 €.





2 pav. Administravimo paslaugos kaina 1000 kv.m.

Administravimo įkainiai lyginant su pagrindiniais konkurentais skiriasi du kartus t.y. tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti du kartus pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą.

1 lentelė Analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatų, rodiklių palyginimas

RODIKLIAI	UAB Kauno butų ūkis	City Service įmonių grupė*	Civinity įmonių grupė**	PASTABOS
Bendras pelningumas-proc.	20,85	32,4	30,44	Bendras pelningumas didžiausias yra City Service įmonių grupės.
EBITDA pelningumas-proc	11,90	9,6	7,48	EBITDA pelningumas didžiausias yra UAB Kauno butų ūkio.
EBIT pelningumas proc	10,46	6,0	5,86	Veiklos pelningumo rodiklis dažnai naudojamas vertinant įmonės vadovybės veiklos efektyvumą. Jeigu bendras pelningumas (gross margin) pateikia įmonės veiklos pelningumą atsižvelgiant nuo netiesioginių išlaidų, tai EBIT pelningumas parodo įmonės veiklos pelningumą lygi, ne veltui šis koeficientas dar vadinamas ir veiklos pelningumu (operating profit). Paprastai kalbant, City Service SE turi daugiau netiesioginių išlaidų, nei UAB Kauno butų ūkio, todėl UAB Kauno butų ūkio bendras pelningumas mažesnis, bet veiklos pelningumas didesnis, kadangi mažesnės netiesioginės išlaidos
Grynojo pelno marža proc.	8,9	4,8	4,63	UAB Kauno butų ūkio grynojo pelno marža procentais yra didžiausia.
Akcininkų nuosavybės grąža proc.	21,06	2,8	40,17	Esant normalioms rinkos sąlygoms vidutinė siektina nuosavybės grąža būna apie 15 proc., o jei ši grąža mažesnė, tai gali reikšti keletą dalykų: kompanija dirba neefektyviai, konkurencija rinkoje yra itin stipri, rinkos segmento ciklas yra kritimo stadijoje, kompanijos kapitalo struktūra nėra efektyvi.
Turto grąža proc.	11,26	1,4	4,81	Stabiliu ekonominiu laikotarpiu normali turto grąža sudaro 8%-14%, tačiau tokios ribos galioja tik didelės kapitalo bazės reikalaujantiems verslams. Yra verslų, kuriems ilgalaikio turto reikia labai mažai, ir jų ROA gali būti daug didesnis. Tačiau jų atveju pelnas bus sukuriamas ne turto pagrindu.
Skolos ir akcininkų nuosavybės santykis proc.	0,83	13,6	15,1	Skaitinę reikšmę galima interpretuoti, kaip dydį kurį parodo kiek 1-nam nuosavo kapitalo eurui tenka įsipareigojimų (skolų). Kaip taisyklė laikomasi nuomonės, jeigu rodiklio reikšmė nedaug skiriasi nuo vienetų, tai įmonės būklė mokumo atžvilgiu laikoma normalia, reikšmė ties 0.5 gera. Aukšta rodiklio reikšmė rodo, kad įmonės finansų politika yra agresyvi, kadangi įmonė naudoja ženkliomis skolintomis lėšomis, kas didina įmonės veiklos rizikingumą.

* City Service SE konsoliduota finansinė atskaitomybė 2018 (neaudituota) duomenimis.

** Civinity AB konsoliduota finansinė atskaitomybė 2016 duomenimis.

Apibendrinant galime teikti, kad UAB Kauno butų ūkio pelningumo rodikliai lyginant su pagrindinių rinkos konkurentų yra ženkliai geresni.



2.4. Veiklos rezultatų atitiktis bendrovės veiklos tikslams

Bendrovė vykdydama paslaugų plėtrą siekė efektyvesnio savo turimo turto naudojimo, darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didino teikiamų paslaugų kokybę, organizuodama darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimą, teikė naujas gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugas, tęsė būsto renovacijos projektų įgyvendinimą, vykdė būsto pritaikymo neįgaliesiems darbus.

2015-08-10 Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė Kauno miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų paprastojo remonto darbų sutartį Nr. SR-1565 ir 2018-06-06 laimėjusi konkursus Kauno miesto savivaldybės valdomų pastatų (patalpų) remonto darbų pirkimo preliminarąją sutartį. Bendrovė sudariusi šias sutartis 2018 metais gavo iš šios veiklos 939,57 tūkst. Eur (per 2017 m. 762.13 tūkst. Eur) pajamų.

2018 m. baigti renovuoti 4 daugiabučiai namai, buvo pradėti 6 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai. 2019 m. planuojama užbaigti 6 daugiabučių namų renovacijos projektus, bei pradėti 8 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.

Kauno miesto taryba 2016 m. gegužės 3 d. sprendimu Nr. T-216 „Dėl būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų vykdymo Kauno mieste“ pritarė, kad Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašytų su UAB Kauno butų ūkiu sutartį dėl būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų vykdymo ir 2016 m. gegužės 20 d. bendrovė su Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašė Kauno miesto savivaldybės būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų pirkimo sutartį Nr. SRK – 0354. Per 2018 metus neįgaliesiems pritaikyta 19 butų, tai leido bendrovei gauti 89,7 tūkst. Eur pajamų.

Kauno miesto savivaldybės taryba 2016.10.18 sprendimu Nr. T-524 „Dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų negyvenamosios paskirties pastatų (patalpų) šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų, šilumos punktų įrenginių techninės priežiūros, vidaus ir išorės elektros tinklų, vandentiekio, nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros (eksplotavimo) paslaugų įkainių nustatymo“ pritarė, kad Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašytų su UAB Kauno butų ūkiu sutartį dėl Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, elektros vidaus tinklų, vandentiekio ir nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros ir eksplotavimo paslaugų teikimo. Per 2018 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 240 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 337 tūkst. Eur pajamų.

Apibendrinant galime teigti, kad šiais 2018 metais bendrovė optimizavusi veiklą ir vykdydama paslaugų plėtrą gavo 468,4 tūkst. Eur pajamų daugiau nei per 2017 metus.

2.5. Bendrovės ateinančio ataskaitinio laikotarpio veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės, numatomos įgyvendinti priemonės, užtikrinančios sėkmingą bendrovės veiklą ir konkurencingus veiklos rezultatus

Nuo 2013-06-30 įsigaliojus naujam administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašui (Žin., 2013, Nr.69-3457) kiekvieno daugiabučio namo gyventojai įgyja teisę patys spręsti ir pasirinkti savo namo administratorių.

Šiuo metu asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 24 bendrovės: UAB Kauno butų ūkis, aštuonios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Kretingos būstas“, UAB „Kauno centro būstas“, UAB „Dainavos būstas“, UAB „Nemuno būstas“, UAB „Namų priežiūros centras“, UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Pietinis būstas“, City Service SE), septynios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Būsto valda“, UAB „Debreceno valda“, UAB „Vitės valdos“, UAB „Palangos butų ūkis“, UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Senamiesčio ūkis“, UAB „Naujininkų ūkis“), kitos aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB „Santermita“, UAB „Inservis“, UAB „Dominus projektai“, UAB „Eko balt“, UAB „AS Consulting“.



Pagal naują tvarką (Vadovaujantis LR Civilinio kodekso 4.84 str. 3 d., butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

Konkurentus galima suskirstyti į: lyderius, persekiotojus, sekėjus ir nišų užpildytojus. Tipiškoje rinkoje galima netgi apytikriai nusakyti kiekvienai iš šių grupių tenkančią rinkos dalį:

- Lyderis iki 40 proc.;
- Persekiotojas iki 30 procentų;
- Sekėjai iki 20 procentų;
- Nišų užpildytojai iki 10 proc.

Šitokio skirstymo esmė yra ta, kad kiekvienas iš išvardytų rinkos dalyvių ne tik užima skirtingą rinkos dalį, bet ir gali rinktis skirtingas konkuravimo strategijas.

2 lentelė Kauno miesto rinka, konkurentai

Įmonė	Veikla	Strategija
Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Būsto valda“, UAB „Debrečeno valda“, UAB „Vītės valdos“, UAB „Palangos butų ūkis“, UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Senamiesčio ūkis“, UAB „Naujininkų ūkis“)	○ Daugiabučių namų administravimas ○ Privačių gyvenamųjų namų administravimas ○ Teritorijos priežiūra	Lyderis iki 40 proc.
City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Vingio būstas“, UAB „Kretingos būstas“, UAB „Kauno centro būstas“, UAB „Dainavos būstas“, UAB „Nemuno būstas“, UAB „Namų priežiūros centras“, UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Pietinis būstas“, City Service SE)	○ Gyvenamųjų namų priežiūra ○ Komercinių, pramoninių ir visuomeninių pastatų ūkio valdymas	Lyderis iki 40 proc.
UAB Kauno butų ūkis	○ Daugiabučių namų administravimas ○ namų ir kitų patalpų techninė priežiūra ○ namų ir kitų patalpų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra (eksploatavimas) ○ namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai ○ namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimas ir lokalizavimas ○ namui ar keliems namams priskirto žemės sklypo priežiūra ○ daugiabučių namų renovaciją	Sekėjas iki 20 procentų;
UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB „Santermita“, UAB „Inservis“, UAB „Dominus projektai“, UAB „Eko balt“ ir UAB „AS Consulting“.	○ Daugiabučių namų administravimas	Nišų užpildytojai iki 10 proc.;

Kaip matome pagal aukščiau pateiktos lentelės duomenis, daugiabučių namų administravimo rinką yra pasidalinusios dvi lyderės tai AB „City service“ ir Civinity įmonių grupei priklausanči bendrovė UAB „Būsto valda“. AB „City service“ prekės vardas gerokai išsiskiria iš konkurentų visumos ir užima didžiausią rinkos dalį. Rinkos lyderis turi dideles rinkos kontrolės sąlygas, nes turi galimybę kontroliuoti paslaugų kainas, ne tik Kauno mieste, bet ir visoje Lietuvoje. Tai jiems leidžia pasiūlyti aukštesnės kokybės paslaugas, daugiau investuoti į rinkodaros priemones. UAB „Būsto valda“ 2012 metais buvo privatizuota ir yra UAB „Civinity“ įmonių grupės dalis. UAB „Civinity“ įsigijo bendrovę užėmusią lyderės rinkos pozicijas ir to pasekoje pasidalino rinką.

Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį UAB Kauno butų ūkis užima rinkos sekėjo pozicijas. Bendrovė teikia tokias pačias paslaugas, kaip ir įmonės lyderės.



Įmonių nišų užpildytojo yra kiekvienose rinkose. Šios įmonės nepasižymi didele užimamos rinkos dalimi, bet jos sugeba puikiai prisitaikyti prie rinkos segmentų ir vykdyti pelningą veiklą, tokioms įmonės priskiriamos Kaune veikiančios UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Dominus projektai“, UAB „Eko balt“ ir UAB „AS Consulting“.

UAB Kauno butų ūkis siekdama įgyti konkurencinį pranašumą prieš kitas įmones užtikrinimo naudoja šias strategijas:

- Žemų kaštų strategiją;
- Koncentravimosi ties tam tikru segmentu strategiją.

Žemų kaštų strategijos esmė – užtikrinti paslaugų teikimą mažesniais kaštais, kad būtų galima parduoti paslaugas mažesnėmis negu konkurentų paslaugų kainomis ir išlaikyti esamą rinkos dalį, bei siekti ją padidinti. Šiai strategijai įgyvendinti yra sukurta vientisa paslaugų teikimo (gamybos) sistema, kas leidžia įmonei atlikti visus su daugiabučių namų priežiūra susijusius darbus mažiausiais kaštais.

Koncentravimosi ties tam tikru segmentu strategiją įmonės taiko tuomet, kai visas savo jėgas nukreipia į mažą rinkos segmentą, kurį gerai pažįsta bei kurio poreikius geriausiai gali patenkinti. Įmonė naudoja šią strategiją toliau plėsdama savo veiklą naujuose segmentuose tokiuose, kaip Kauno miesto savivaldybei priklausančių gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos, šilumos ūkio techninės priežiūros paslaugų teikimas savivaldybės įmonėms bei įstaigoms.

UAB Kauno butų ūkis naudodama šias konkurencinio pranašumo įgijimo strategijas gali išplėsti savo klientų ratą ne tik administruojamuose rajonuose, bet ir visame Kauno mieste. Įėjimas į konkurentų teritorijas (rinkas) užtikrintų įmonės veiklos tęstinumą, nes tai padėtų apsisaugoti nuo galimų neigiamų kurios nors rinkos pokyčių.

UAB Kauno butų ūkis vadovaudamasi bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašu patvirtintu 2013-06-20 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 567 (toliau Aprašas), 2013-07-18 raštu Nr. 3179 kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorių pateikdama prašymą ir deklaraciją įtraukimui į asmenų, pretenduojančių teikti administravimo paslaugas sąrašą, ir 2014-06-19 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1730 buvo įtraukta į asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašą.

Vertinant bendrovės pozicijas rinkoje pagal konkurencines įtakas galime išskirti sekančius aspektus:

- tiekėjų tiekiančių paslaugoms atlikti būtinas medžiagas pajėgumas kelti kainas yra mažas, kadangi yra vykdomi viešieji pirkimai, kurių metu įsigyjamos reikiamos prekės ir paslaugos žemesnėmis nei rinkos kainomis;

- esami konkurentai daro labai svarbią įtaką, jų teikiamos paslaugos yra identiškos, tačiau UAB Kauno butų ūkis teikia kompleksines paslaugas, dirbtinai nedidindama kainų, kas suteikia konkurencinį pranašumą;

- teikiamos paslaugos nesiskiria nuo esančių rinkoje, tad naujai atsirandančių tos pačios srities paslaugų teikėjų atsiradimas daro didelę įtaką esamai daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkai. Siekiant mažinti šią įtaką būtina diegti inovacijas į teikiamas paslaugas, taip išsiskiriant paslaugų rinkoje.

Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį UAB Kauno butų ūkis užima rinkos sekėjo pozicijas. Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų tobulinimą ir naujų paslaugų susijusių su daugiabučių namų draudimu, apsauga, aplinka, informacinėmis technologijomis ir komunikacijomis kūrimą.

Bendrovė turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje. Bendrovė turi administracinę ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių, tokių kaip santechnikų, šilumininkų, elektrikų, stalių, suvirintojų darbai.

2019 m. planuojamos pagrindinės ilgalaikio turto investicijos mobilios platformos su poliuretano purškimo įranga įsigijimas už 75.000 Eur, kas leistų remontuojant ir modernizuojant pastatų stogus ir sienas



užtikrinti maksimalų pastatų šiluminį ir hidroizoliacinį sandarumą, naudojant naujausias ir moderniausias technologijas, maksimaliai sutrumpintų darbų atlikimo trukmę, užtikrintų aukštą darbų kokybę. Bendrovė taip pat planuoja parduoti nenaudojamą veikloje pastatą - dirbtuves Ekskavatorininkų g. 2, Kaune, preliminari pastato kaina 120.000 Eur (turto vertinimo duomenimis).

2019 m. planuojama išlaikyti esamas darbų apimtis, esami pajėgumai leidžia suremontuoti iki 5,5 tūkst. kv. m ploto per metus, teikti pastatų administravimo, inžinerinių sistemų techninės priežiūros paslaugas daugiau kaip 750 objektų, iki 1 mln. kv. m.

Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai:

- darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo organizavimas, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didinant teikiamų paslaugų kokybę;
- darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimas;
- gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugų teikimas fiziniams ir juridiniams asmenims;
- gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų atnaujinimo (modernizavimo) kompleksinių remonto paslaugų teikimas;
- nuolatinis teikiamų paslaugų kokybės gerinimas ir procesų optimizavimas;
- teikiamų paslaugų integravimas į centralizuotą klientų aptarnavimo sistemą;
- pastatų inžinerinės įrangos išmaniųjų valdymo sistemų diegimas ir centralizavimas.

3. INVESTICIJOS IR PLĖTRA

3.1. Informacija apie investicijas ir plėtrą per ataskaitinį laikotarpį

Bendrovė per 2018 metus įsigijo ilgalaikio turto už 90 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyti 3 automobiliai už 39 tūkst. Eur, taip pat bendrovė investavo 17 tūkst. Eur. į ilgalaikį nematerialųjį turtą atnaujinant vietinio tinklo įrangą, užtikrinančią duomenų saugumą, programinę įrangą nuotolinėms darbo vietoms, įsigydama dokumentų valdymo sistemą bei įdiegdama ūkinės veiklos standartus (ISO 45001; ISO 9001; ISO 14001).

3.2. Informacija apie didžiausius per ataskaitinį laikotarpį įvykdytus, vykdomus ar planuojamus investicijų projektus, jų atitiktis ilgalaikiams įmonės ar bendrovės plėtros ir investicijų planams

3.2.1. Eksploatacijos priežiūros paslaugų plėtra

Per 2018 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 240 objektams. Laimėjus konkursus pasirašytos sutartys su AB Lietuvos paštas dėl karšto vandens, šilumos ir dujų ūkio, vandens ir nuotekų šalinimo sistemų eksploatavimo paslaugų teikimo, su Kauno teritorinė darbo birža dėl šilumos punktų, šildymo ir karšto vandens sistemų, vandentiekio ir nuotekų tinklų, santechnikos įrenginių techninė priežiūros ir remonto. Bendrovės priežiūrimas negyvenamųjų pastatų plotas padidėjo iki 588,73 tūkst. kv. m.

3.2.2. Negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos

2018 metais bendrovė pradėjo teikti negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugas, kas leido padidinti teikiamų darbų apimtį, buvo papildomai suremontuota 1,8 tūkst. kv. m. patalpų.

3.2.3. Dėl gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimo

UAB Kauno butų ūkis 2018 m. gruodžio mėnesio duomenimis administruoja 4231 Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančius būstus, iš kurių 986 socialiniai būstai, o 3245 – savivaldybės būstai. Gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 166.848,20 m². Vidutinis gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 39,43 m². Nuomininkų skaičius sudaro 3448 iš jų savivaldybės būsto 2536, socialinio būsto 912.



Pagal šiuo metu galiojančią sutartį savivaldybės gyvenamąsias patalpas (butus) UAB Kauno butų ūkis administruoja taikant nuomos administravimo tarifą 0,0695 Eur su PVM už 1 kv. metrą per mėnesį nuomojamo bendrojo (naudingojo) ploto, tuo tarpu kitų didžiųjų miestų savivaldybėse gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo mokestis siekia: Vilniuje (0,25 Eur/m²), Klaipėdoje (0,19 Eur/m² be PVM).

2018 m. gruodžio 12 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-1018 su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo, kuri galioja iki atviro viešojo pirkimo būdu bus sudaryta nauja sutartis, tačiau ne ilgiau kaip iki 2019 m. lapkričio 9 d.

3.2.4. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo

Nuo 2013-06-30 įsigaliojus naujam administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašui (Žin., 2013, Nr.69-3457) kiekvieno daugiabučio namo gyventojai įgyja teisę patys spręsti ir pasirinkti savo namo administratorių.

2018 m. 21 daugiabutis namas, kurių bendras naudingas plotas sudaro 12472,37 kv.m., priėmė sprendimą pasirinkti UAB Kauno butų ūkį kaip bendrojo naudojimo objektų administratore.

3.2.5. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros

2018-11-13 Kauno miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-554, patvirtino daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemas ir liftus) maksimalius techninės priežiūros tarifus.

Remiantis naujomis skaičiuoklėmis pagal nustatytas formules, mokestis už techninę priežiūrą sumažėjo apie tris kartus. Anksčiau gyventojai mokėjo apie 4-5 centus už vieną kvadratinį metrą naudingo gyvenamojo ploto, dabar moka - 1,1- 1,6 centus. Smulkūs darbai yra atliekami iš kaupiamųjų lėšų.

Patvirtintais maksimaliais tarifais turi vadovautis Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdančios savivaldybės paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai. Mokestis už daugiabučių namų techninį aptarnavimą yra skaičiuojamas atsižvelgiant į namo naudingą plotą ir namo ypatumus. Bendrovė nuo 2018 m. gruodžio mėn. perskaičiavo techninės priežiūros tarifus, kurie sumažėjo apie tris kartus.

3.2.6. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo

2018 m. baigti renovuoti 4 daugiabučiai namai, buvo pradėti 6 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai. 2019 m. planuojama užbaigti 6 daugiabučių namų renovacijos projektus, bei pradėti 8 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.

4. RIZIKOS, NEAPIBRĖŽTUMAI, ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOS

4.1. Informacija apie rizikas ir neapibrėžtumus, jų įtaka veiklos rezultatams

Didžiąją dalį paslaugų bendrovė teikia sudariusi terminuotas sutartis su Kauno miesto savivaldybe. UAB Kauno butų ūkis nuolat dalyvauja konkursuose, tačiau nepavykus laimėti konkursų kyla riziką prarasti dalį teikiamų paslaugų, tame tarpe ir negauti pajamų už šiuo metu teikiamas paslaugas bei atliekamus darbus.

4.2. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio metų pabaigos

Kauno miesto savivaldybės administracija 2019 m. paskelbė naujus Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų vidaus patalpų remonto darbų ir negyvenamųjų pastatų Kauno mieste priežiūros paslaugų pirkimus, bendrovė dalyvavo konkursuose, teikdama konkurencingus pasiūlymus tačiau jų nelaimėjo.



5. INFORMACIJA APIE DARBUOTOJŲ SKAIČIŲ IR SĄNAUDAS DARBO UŽMOKESČIUI

5.1. Informacija apie darbuotojus

UAB Kauno būty ūkyje 2018 m. dirbo 127 darbuotojai, vadovaujantį personalą sudarė 7 darbuotojai, vykdančiąjį personalą sudarė 120 darbuotojų.

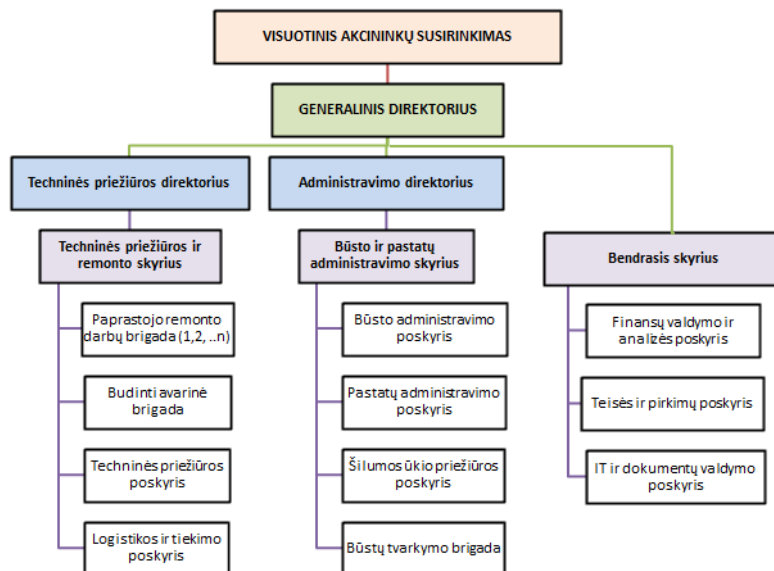
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius lyginant su 2017 metais padidėjo 1 darbuotoju.

Bendrovės sąnaudos per 2018 metus sudarė 3.504.208 Eur. Pagrindinę jų dalį 1.636.418 (47 proc.) sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Eil. Nr.	Pareigybės pavadinimas	Darbuotojų skaičius			Vidutinis apskaičiuotas darbo užmokestis (BRUTO)		
		Praėjęs ataskaitinis laikotarpis, žm.	Ataskaitinis laikotarpis, žm.	Pokytis, proc.	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis, Eur	Ataskaitinis laikotarpis, Eur	Pokytis, proc.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Vadovai	3	3	0	1990.08	2033.96	+2.2
2	Poskyrių vadovai	4	4	0	1012.96	1352.95	+33.6
3	Administravimo vadybininkai	13	10	-23.0	614.58	737.45	+20.0
4	Darbų vadovai	8	11	+37.5	950.57	1123.93	+18.2
5	Specialistai	15	17	+13.3	661.08	751.75	+13.7
6	Santehnikai	18	18	0	644.88	720.36	+11.7
7	Elektrikai	8	9	+12.5	810.44	665.44	-17.9
8	Šilumininkai	14	17	+21.4	808.31	871.96	+7.9
9	Statybininkai	32	30	-6.3	702.81	892.66	+27.0
10	Vairuotojai, mechanizatoriai	3	3	0	694.11	656.17	-5.5
11	Pagalbinis aptarnaujantis personalas	5	5	0	598.33	610.24	+2.0

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2017 m. buvo 763,19 eur, 2018 m. 869,75 eur. Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 106,56 eur per mėnesį, augimas sudaro 14 %.



3 pav. Bendrovės valdymo struktūra

Bendrovės personalas pagal funkcijas skirstomas į būsto ir pastatų administravimo, techninės priežiūros ir remonto bei bendrąjį skyrius.



6. FINANSINIAI RODIKLIAI

Finansinis rodiklis	Skaiciavimo formulė	Praėję finansiniai metai	Ataskaitiniai finansiniai metai
1	2	3	4
PELNINGUMO RODIKLIAI			
Grynasis pelningumas, proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / pardavimo pajamos} \times 100$	8,60	8,90
Bendrasis pelningumas, proc.	$(\text{pardavimo pajamos} - \text{pardavimo savikaina}) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	20,65	20,85
Veiklos pelningumas (EBIT marža), proc.	$(\text{pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą} + \text{palūkanų ir kitos panašios sąnaudos}) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	10,18	10,46
EBITDA, tūkst. Eur	EBIT + nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	383,79	456,11
EBITDA marža, proc.	$\text{EBITDA} / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	11,42	11,90
Turto pelningumas (ROA), proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / turtas iš viso} \times 100$	9,96	11,26
Nuosavo kapitalo pelningumas (ROE), proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / nuosavas kapitalas} \times 100$	19,82	21,06
FINANSINIO PATIKIMUMO RODIKLIAI			
Bendrasis likvidumo koeficientas	$\text{trumpalaikis turtas} / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	1,37	1,51
Kritinio likvidumo koeficientas	$(\text{trumpalaikis turtas} - \text{atsargos}) / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	1,30	1,43
Skolos – nuosavybės koeficientas	$\text{mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai} / \text{nuosavas kapitalas}$	0,98	0,83
Manevringumo koeficientas	$\text{trumpalaikis turtas} / \text{nuosavas kapitalas}$	1,33	1,25
Įsiskolinimo koeficientas	$\text{mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai} / \text{turto iš viso}$	0,49	0,44
Absolūtus likvidumo koeficientas	$\text{pinigai ir pinigų ekvivalentai} / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	0,81	0,68
SĄNAUDŲ LYGIO RODIKLIAI			
Veiklos sąnaudų dalis, tenkanti vienam pardavimų eurui, proc.	$(\text{pardavimo sąnaudos} + \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos}) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	10,92	10,74
Pardavimo savikainos lygis, proc.	$ \text{pardavimo savikaina} / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	79,35	79,15
Pagrindinės veiklos pajamų ir sąnaudų santykis, koef.	$\text{pardavimo pajamos} / (\text{pardavimo savikaina} + \text{pardavimo sąnaudos} + \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos})$	1,11	1,11



Finansinis rodiklis	Skaiciavimo formulė	Praėję finansiniai metai	Ataskaitiniai finansiniai metai
1	2	3	4
EFEKTYVUMO RODIKLIAI			
Pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	pardavimo pajamos / darbuotojų skaičius	26,68	30,17
Turto apyvartumo koeficientas	pardavimo pajamos / turtas iš viso	1,16	1,26
Apyvartinio kapitalo apyvartumo koeficientas	pardavimo pajamos / (trumpalaikis turtas – per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai)	6,43	5,59
VEIKLOS EFEKTYVUMO RODIKLIAI			
Su darbo santykiais susijusios sąnaudos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	su darbo santykiais susijusios sąnaudos / darbuotojų skaičius	11,52	12,88
Gautinų ir mokėtinų sumų (ilgiau nei vieni metai) santykis, koef.	po vieno metų gautinos sumos / po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	0	0
Gautinų ir mokėtinų sumų (iki vieno metų) santykis, koef.	per vienus metus gautinos sumos / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	0,50	0,75
Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų dydžio santykis su gautinomis sumomis, koef.	daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma / (per vienus metus gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo + po vieno metų gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo)	0,29	0,19
Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų vidutinė suma, tūkst. Eur	daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma / daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų skaičius	0,10	0,27
Darbuotojų skaičius, tenkantis aukščiausio lygio vadovui, žm.	darbuotojų skaičius / aukščiausio lygio vadovų (pvz., vadovas, vyr. finansininkas, vadovo pavaduotojai, direktorių, tarnybų, departamentų ir pan. vadovai) skaičius	30	30
INVESTICINIAI RODIKLIAI			
Dividendų išmokėjimo koeficientas, proc.	išmokami dividendai / grynas pelnas (nuostoliai)	62,29	96,74
Pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), koef.	grynas pelnas (nuostoliai) / akcijų skaičius	0,074	0,088

UAB Kauno butų ūkio
Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

