



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
priežiūra

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO

2020 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. Ataskaitinio laikotarpio veiklos rezultatų palyginimas su konkurentų ir analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatais	7
2.4. Bendrovės ateinančio ataskaitinio laikotarpio veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės, numatomos įgyvendinti priemonės, užtikrinančios sėkmingą bendrovės veiklą ir konkurencingus veiklos rezultatus	9
3. INVESTICIJOS IR PLĖTRA.....	12
3.1. Informacija apie investicijas ir plėtrą per ataskaitinį laikotarpį	12
3.2. Informacija apie didžiausius per ataskaitinį laikotarpį įvykdytus, vykdomus ar planuojamus investicijų projektus, jų atitiktis ilgalaikiams įmonės ar bendrovės plėtros ir investicijų planams	12
3.2.1. Gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos.....	12
3.2.2. Dėl gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimo	12
3.2.3. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo.....	13
3.2.4. Dėl visuomeninės paskirties pastatų ir daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros	13
3.2.5. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo.....	13
4. RIZIKOS, NEAPIBRĖŽTUMAI, ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOS	14
4.1. Informacija apie rizikas ir neapibrėžtumus, jų įtaka veiklos rezultatams	14
4.2. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio metų pabaigos	14
4.3. COVID-19 įtaka	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

Marius 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 sukauptos 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, silpnybių, 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 450.000 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 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.

2020 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 22 bendrovės: UAB Kauno



butų ūkis, penkios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB "Mano būstas Dainava", UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Kretingos 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 devynios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Dominus projektai“, UAB „Domus tersus“, UAB „Empeja“, UAB „Oriteka.

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. 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 2020 metus gauta 3.158.081 Eur pajamų, iš pagrindinės veiklos gauta 3.152.453 Eur pajamų, kas sudaro beveik 100 procentų visų pajamų.



1 pav. Pajamų pokyčio dinamika

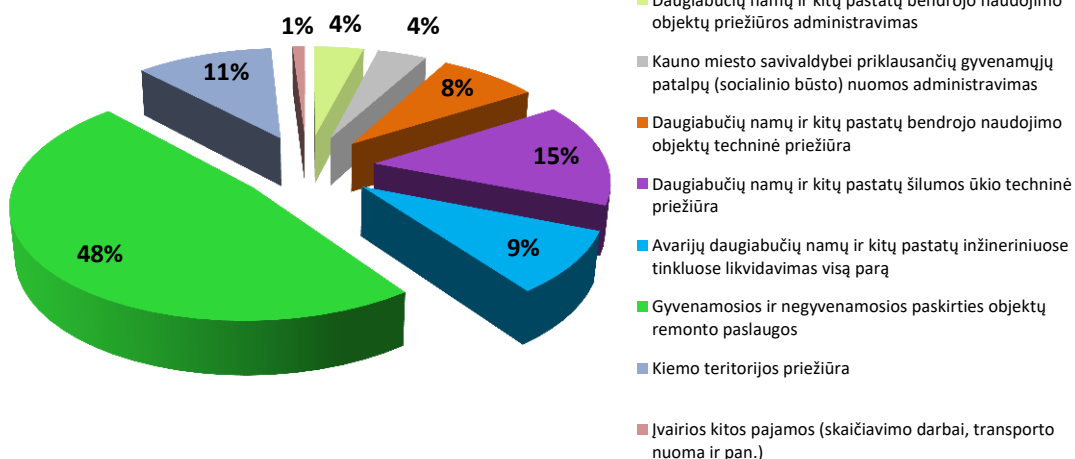




2 pav. Bendrovės pelno pokyčio dinamika

2020 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 204.832 Eur grynojo pelno.

UAB Kauno butų ūkio 100 proc. akcijų savininkė yra Kauno miesto savivaldybė. Bendrovė 2019 metais 99 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 2020 metus sudarė 2.917.267 Eur (2019 m. 3.054.462 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.473.083 Eur (2019 m. 1.508.432 Eur - 49 proc.) 50 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Finansinių ataskaitų rinkinio rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Rezultatai		
			2020 m.	2019 m.	Pokytis
Bendras pelningumas	%	Bendras pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	17,66	14,92	↑ 2,74
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	10,17	9,29	↑ 0,88
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,35	1,32	↑ 0,03
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,30	1,26	↑ 0,04
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	1,06	1,00	↑ 0,06
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai / Turtas	0,48	0,50	↓ 0,02
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai / Turtas	0,48	0,50	↓ 0,02
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai / Nuosavas kapitalas	0,94	1,00	↓ 0,06
Darbo apmokėjimo sąnaudos vienam darbuotojui	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	14,44	13,00	↑ 1,44



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.

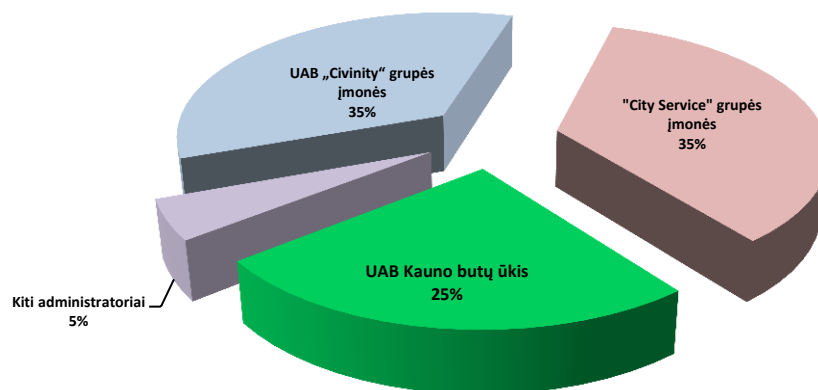
2.3. Ataskaitinio laikotarpio veiklos rezultatų palyginimas su konkurentų ir analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatais

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.

Pastatų priežiūros bendrovė City Service SE pertvarkė Lietuvoje kontroliuojamas savo bendroves, kurios nuo 2019 m. liepos 1 d. pradėjo teikti paslaugas vartodamos prekės ženklą „Mano būstas“. Kaune veikia UAB Mano būstas Dainava ir UAB Mano Būstas Kaunas (buv. UAB „Namų priežiūros centras“ ir UAB „Kauno centro būstas“).

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 647 gyvenamiesiems namams Kauno mieste. Bendrovė administruoja 557 daugiabučius namus: Petrašiūnų sen. (99 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (162 daugiabučiai), Panemunės sen. (92 daugiabučiai), Centro sen. (32 daugiabučių), Dainavos sen. (4 daugiabučiai), Gričiupio sen. (12 daugiabučių), Šančių sen. (93 daugiabučiai), Eigulių sen. (4 daugiabučiai), Šilainių sen. (4 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (52 daugiabučiai), Kauno raj. (1 daugiabutis) ir teikia paslaugas 90 bendrijų.

UAB Kauno butų ūkis užima 25 procentus daugiabučių namų priežiūros paslaugų teikimo rinkos. Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį bendrovė užima rinkos sekėjo pozicijas. Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų tobulinimą ir naujų paslaugų kūrimą.



4 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinka Kauno mieste

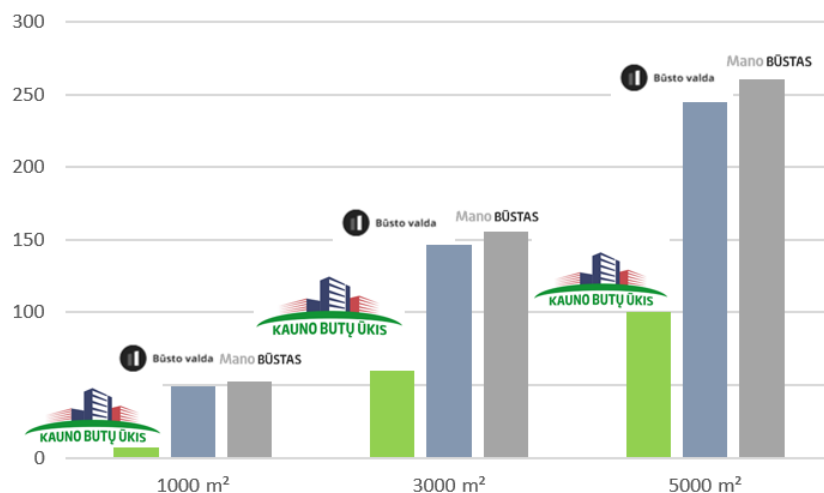
Pagrindinė paslauga, dėl kurios konkuruoja daugiabučių namų priežiūrą teikiančios įmonės yra administravimas, nes daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas administruodamas daugiabutį namą, įgyja teisę teikti ir visas kitas su namo valdymu susijusias paslaugas. Atsižvelgiant į daugiabučio namo naudingąjį plotą, skirtingų administratorių administravimo paslaugų kainos skiriasi – ribos yra nuo 0,0139 Eur/m². iki 0,0521 Eur/m².





5 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų kainos pagal daugiabučių namų plotą

Analizuojant administravimo paslaugų kainų skirtumus, galime teigti, kad didžiausius tarifus už teikiamas paslaugas taiko UAB „Mano būstas“, antroje vietoje UAB „Būsto valda“ įmonės, nors taikomi tarifai ir skiriasi nežymiai. UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažesni net du kartus, o tai reiškia, kad tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti du kartus pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą.



6 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugos kainos pagal plotą

Taigi 1000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 20 Eur iki 52 Eur, 3000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 60 Eur iki 156 Eur, 5000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 100 Eur iki 260 Eur.



7 lentelė Analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatų, rodiklių palyginimas

RODIKLIAI	UAB Kauno butų ūkis	City Service įmonių grupė*	PASTABOS
Bendrasis pelningumas-proc.	19,30	34.2	Didesnis bendrasis pelningumas yra City Service įmonių grupės.
EBITDA pelningumas-proc	9,84	10.6	EBITDA pelningumas yra didesnis City Service įmonių grupės.
EBIT pelningumas proc	7,64	5.5	Veiklos pelningumo rodiklis dažnai naudojamas vertinant įmonės vadovybės veiklos efektyvumą. Jeigu bendrasis pelningumas (gross margin) pateikia įmonės veiklos pelningumą atsižvelgiant nuo netiesioginių išlaidų, tai EBIT pelningumas parodo įmonės veiklos pelningumo lygį, ne veltui šis koeficientas dar vadinamas ir veiklos pelningumu (operating profit). Paprastai kalbant, City Service grupės įmonės turi daugiau netiesioginių išlaidų, nei UAB Kauno butų ūkis, todėl UAB Kauno butų ūkio bendrasis pelningumas mažesnis, bet veiklos pelningumas didesnis, kadangi mažesnės netiesioginės išlaidos
Grynojo pelno marža proc.	6,50	4.5	UAB Kauno butų ūkio grynojo pelno marža procentais yra didesnė.
Akcininkų nuosavybės grąža proc.	14,12	12	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.	7,26	4.9	Stabiliu ekonominiu laikotarpiu <i>normali turto grąža sudaro 8%-14%</i> , 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.	0,94	12.7	Skaitinę reikšmę galima interpretuoti, kaip dydį kuris parodo kiek 1-nam nuosavo kapitalo eurui tenka įsipareigojimų (skolų). Kaip taisyklė laikomasi nuomonės, jeigu rodiklio reikšmė nedaug skiriasi nuo vienetą, 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 2020-4 ketv. (neaudituota) duomenimis.

Apibendrinant galime teigti, kad UAB Kauno butų ūkio veiklos pelningumas yra didesnis, bendrovė nesinaudoja skolintomis lėšomis, kas užtikrina mažą vykdomos veiklos rizikingumą.

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

2020 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 22 bendrovės: UAB Kauno butų ūkis, penkios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB "Mano būstas Dainava", UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Kretingos 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 devynios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Dominus projekta“, UAB „Domus tersus“, UAB „Empeja“, UAB „Oriteka.

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.

8 lentelė Kauno miesto rinka, konkurentai

Įmonė	Veikla	Strategija
Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės	- o Daugiabučių namų administravimas - o Privačių gyvenamųjų namų administravimas - o Teritorijos priežiūra	Lyderis iki 35 proc.
City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės	- o Gyvenamųjų namų priežiūra - o Komercinių, pramoninių ir visuomeninių pastatų ūkio valdymas	Lyderis iki 35 proc.
UAB Kauno butų ūkis	- o Daugiabučių namų administravimas - o namų ir kitų patalpų techninė priežiūra - o namų ir kitų patalpų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra (eksploatavimas) - o namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai - o namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimas ir lokalizavimas - o namui ar keliems namams priskirto žemės sklypo priežiūra - o daugiabučių namų renovaciją	Sekėjas iki 25 proc.
Kiti administratoriai	o Daugiabučių namų administravimas	Nišų užpildytojai iki 5 proc.;

Kaip matome pagal aukščiau pateiktos lentelės duomenis, daugiabučių namų administravimo rinką yra pasidalinusios dvi lyderės tai City service ir Civinity įmonių grupėms priklausančios bendrovės. Rinkos lyderiai turi didelės 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.

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. Šios bendrovės valdo nedidelę rinkos dalį Kauno mieste – administruoja po kelis daugiabučius namus.

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 esami 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.

2021 metais bendrovė planuoja įsirengti saulės elektrinę iki 100KWp ant sandėlių stogų už 50 tūkst. Eur. Šios investicijos planuojamos 2021 metų II-III ketvirtį. Taip pat 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.
- informacinių technologijų ir telekomunikacijų taikymas pastatų priežiūros procese;
- avarinės tarnybos paslaugų centralizavimas, apjungiant savivaldybės kontroliuojamų įmonių tarnybas;
- skolų išieškojimo proceso optimizavimas, apjungiant savivaldybės kontroliuojamų įmonių skolų išieškojimo procedūras.



3. INVESTICIJOS IR PLĖTRA

3.1. Informacija apie investicijas ir plėtrą per ataskaitinį laikotarpį

Bendrovė per 2020 metus įsigijo ilgalaikio turto už 21,8 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyta už 8.2 tūkst. Eur GIS programinė įranga, taip pat bendrovės pastatuose (garažuose, sandėliuose ir kt.) sumontuota priešgaisrinės pasaugos sistema, atnaujinta vėdinimo-kondicionavimo sistema administraciniame pastate. UAB Kauno butų ūkis kartu su kitomis Kauno miesto savivaldybės valdomomis bendrovėmis įsteigė UAB Kauno miesto paslaugų centrą.

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. Gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos

Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis yra pasirašęs sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (ikimokyklinių įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų, dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų, dėl Kauno miesto savivaldybės valdomų pastatų (patalpų) remonto darbų.

2020-06-02 Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė susitarimą dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų pirkimo preliminariosios sutarties Nr. SR-445 pratęsimo ir toliau dalyvauja pagal sutartį vykdomuose atnaujintuose varžymuose tarp tiekėjų.

Per 2020 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus pasirašė 2 pagrindines sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų. Bendrovė sudariusi šias sutartis, atlikusi darbus 2020 metais gavo 32,9 tūkst. Eur pajamų. Buvo pasirašytos 7 pagrindinės sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų pirkimo. Suremontuota 70 butų. Bendra pasirašytų sutarčių vertė – 762,6 tūkst. Eur.

Vyriausybei paskelbus karantiną visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė Ligoninės pastato, esančio Akacijų al.2, Kulautuvos mstl., Kauno raj. sav., patalpų paprastojo remonto darbų sutartį Nr-SR-266. Per mėnesį sutvarkytas 3 metus nenaudotas pastatas. Atlikta darbų už 31,7 tūkst. Eur.

3.2.2. Dėl gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimo

UAB Kauno butų ūkis 2020 m. gruodžio mėnesio duomenimis administruoja 3804 Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančius būstus, iš kurių 1084 socialiniai būstai, o 2720 – savivaldybės būstai. Gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 155668,83 m². Vidutinis gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 40,92 m². Nuomininkų skaičius sudaro 3297 iš jų savivaldybės būsto 2307, socialinio būsto 990.

Pagal šiuo metu galiojančią sutartį savivaldybės gyvenamąsias patalpas (butus) UAB Kauno butų ūkis administruoja taikant nuomos administravimo tarifą 0,07 Eur su PVM už 1 kv. metrą per mėnesį nuomojamo bendrojo (naudingojo) ploto.

2020 m. gegužės 11 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-292 su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo, kuri galioja iki 2020 m. lapkričio 11 d.

2020 m. lapkričio 10 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-832 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 2021 m. gegužės 11 d.



3.2.3. 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.

Per 2020 metus 90 daugiabučių namų (2019 m. – 63), kurių bendras naudingas plotas sudaro 17528,18 kv.m. (2019 m. – 16236,34 kv.m.), bendrojo naudojimo objektų administratoriumi pasirinko UAB Kauno butų ūkį. Pasirašytos 7 naujos sutartys su daugiabučių namų butų savininkų bendrijomis dėl šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūros ir nuolatinės avarijų namo inžineriniuose tinkluose likvidavimo bei statinių techninės priežiūros paslaugos suteikimo.

3.2.4. Dėl visuomeninės paskirties pastatų ir daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros

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 2020 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 243 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 323 tūkst. Eur pajamų.

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 2019 – 2020 m. 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 skirtų privalomųjų reikalavimų įgyvendinimui.

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 perskaičiavo techninės priežiūros tarifus, kurie sumažėjo apie tris kartus, tačiau bendrovės pagrindiniai konkurentai ir toliau taiko didesnius tarifus nei leidžia teisės aktai

3.2.5. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo

2020 m. užbaigti 7 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektai – išduoti statybos užbaigimo aktai. Taip pat parengti 7 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techniniai darbo projektai ir išduoti atnaujinimą (modernizavimą) leidžiantys dokumentai.

2021 metais planuojama įvykdyti 7 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus bei organizuoti 9 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projektų parengimą. Pagal LR Aplinkos ministerijos paskelbtą VIII-ąjį kvietimą iki 2021-06-01, planuojama pateikti 15 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškų.

2020 metais buvo pateikta paraiška „Tarptautinė partnerystė įgyvendinant serijinę energetinę renovaciją“ (toliau – TRAC4SERIAL) pagal LIFE klimato kaitos švelninimo programą. Paraiškos pagrindinis teikėjas Vokietijos partneris Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. projekte numatė kartu dalyvauti su keturiais partneriais iš rytų Europos: Lenkijos, Lietuvos, Latvijos ir Estijos. TRAC4SERIAL nusibrėžė tikslą rasti alternatyvų, lengvai pritaikomą techninį sprendimą penkiaaukščiams daugiabučiams, kuris bus patikrintas įgyvendinant penkis pilotinius projektus Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje. Lenkijoje ir Vokietijoje.



Tipiniai penkiaaukščiai namai buvo statomi visose Rytų bloko šalyse, pasitelkiant standartizuotą blokų gamybą fabrikuose. Panašiai veiks ir TRAC4SERIAL technologija, tik jos rezultatas – visus modernius standartus atitinkantys blokeliai, dėl kurių daugiabučiai taptų pasyviais pastatais. Nauja renovacijos forma leis pasiūlyti už prieinamą kainą pasiekti aukščiausią energetinę klasę, taip padidinant bendrą gyvenimo kokybę pastatuose, bei smarkiai sumažins CO₂ dujų išmetimą. Bendra numatyta projekto vertė yra 8,8 mln. Eur visam projekto įgyvendinimo laikotarpiui, UAB Kauno butų ūkiui, kaip Lietuvą atstovaujančiam partneriui, numatyta - 1,6 mln. Eur suma.

4. RIZIKOS, NEAPIBRĖŽTUMAI, ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOS

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

Didžiąją dalį darbų bendrovė atlieka laimėjusi viešųjų pirkimų konkursus, sudariusi terminuotą sutartį 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

2019 m. gruodžio 20 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 9 ir 91 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XIII-2767 ir Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo Nr. I-1491 10 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. XIII-2765.

Pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo pakeitimus vidaus sandoris gali būti sudaromas, kai tenkinamos 10 straipsnio 1 dalyje išdėstytos sąlygos ir kai įsigyjamoms viešosioms paslaugoms, administruojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 9 straipsnio 2 dalimi, t.y. teikiant viešąsias paslaugas turi būti valdomas ir naudojamas savivaldybių ar savivaldybių juridinių asmenų nekilnojamasis turtas ir kitas ūkio subjektas tokios paslaugos negalėtų teikti savo patalpose

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių statinių techninė priežiūra, šilumos ūkio priežiūra, elektros ūkio priežiūra, avarijų likvidavimas ir lokalizavimas, nekilnojamojo turto remontas, atitinka Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 2 punkto nuostatas, kuriame numatyta, kad teikiant viešąsias paslaugas turi būti valdomas ir naudojamas savivaldybių ar savivaldybių juridinių asmenų nekilnojamasis turtas ir kitas ūkio subjektas tokios paslaugos negalėtų teikti savo patalpose.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojo turto (inžinerinių tinklų infrastruktūros) techninė priežiūra, šilumos ūkio priežiūra, vandentiekio ir nuotekų sistemų priežiūra, elektros ūkio priežiūra, avarijų likvidavimas ir lokalizavimas, nekilnojamojo turto remontas, yra ūkinė veikla, skirta Savivaldybės poreikiams tenkinti ar funkcijoms atlikti. Pagrindas veiklos rūšį vertinti savivaldybės funkcijų ar poreikių tenkinimui yra tai, kad paslaugos (ūkinė veikla) yra administruojamos kaip savarankiškosios savivaldybių funkcijos. Vietos savivaldos įstatyme yra įtvirtinta savivaldybės atsakomybė už savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, naudojimą, statinių naudojimo priežiūrą, šilumos ir geriamojo vandens tiekimo organizavimą, aplinkos kokybės gerinimą ir apsaugą (6 str. 3, 21, 28, 30 p.) Šių paslaugų tiekimas susijęs su atveju, kai teikiant viešąją paslaugą (ūkinę veiklą) reikia valdyti ir naudoti savivaldybės nekilnojamąjį turtą - inžinerinių tinklų infrastruktūrą ir kitas ūkio subjektas tokios paslaugos negalėtų teikti savo patalpose. Inžinerinė statinio įranga yra statinio naudojimo, priežiūros tikslams, statinį naudojančių asmenų poreikiams tenkinti skirtos sistemos, kurios yra neatskiriama nekilnojamo daikto dalis ir negali būti eksploatuojamos atskirai, kadangi jų buvimo vietos negalima pakeisti nekeičiant naudojimo paskirties ir funkcionalumo.

Pavedant tarybos sprendimu pastatų inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų infrastruktūros priežiūrą savo valdomai įmonei, o ne organizuojant konkurencingą procedūrą, yra išsprendžiamas priklausančio turto valdymo ir priežiūros klausimas, veikiant kaip viešojo administravimo subjektui, siekiančiam įgyti tam tikras paslaugas ir pavedant ir toliau vykdyti tikrą ūkinę veiklą ūkio subjektui, ir kaip nekilnojamojo turto savininkui, siekiančiam užtikrinti tinkamą turimo turto eksploatavimą.



Sprendimu perdavus statinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų infrastruktūros, (kas sudaro nekilnojamojo turto inžinerinę įrangą) turto techninę priežiūrą UAB Kauno butų ūkiui, būtų užtikrinama, jog turtas bus prižiūrimas ir tvarkomas tinkamai, racionaliai bei visuomenei efektyviausiu būdu, užtikrinamas paslaugų tęstinumas, kokybė ir nepertraukiamumas.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 2 straipsnio 11 p. nurodyta, kad turto valdymas – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį, 8 p. nurodyta, kad turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti.

Teikiant šilumos ūkio priežiūros, elektros ūkio priežiūros paslaugas (ūkinę veiklą), savivaldybės tarybos sprendimu yra perduodamos valdymui (suteikiama teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį) ir naudojimui (naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti) pastatų inžinerinės sistemos, kurios yra savivaldybių ar savivaldybių juridinių asmenų nekilnojamasis turtas.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas ar kitas teisės aktas nenumato pareigos kiekvieną kartą sprendžiant turto valdymo, naudojimo ir disponavimo klausimą, svarstyti galimybę leisti juo naudotis kitiems. Atsižvelgiant į tai, Savivaldybė gali pasinaudoti galimybe turtą - inžinerinių tinklų infrastruktūros priežiūros paslaugų teikimą, perduoti vidaus sandorio pagrindu savo valdomai įmonei.

Perduodant inžinerinių tinklų infrastruktūrą prižiūrėti vidaus sandorio pagrindu savo valdomai įmonei, o ne organizuojant konkurencingą procedūrą, gali būti sprendžiamas priklausančio turto valdymo ir priežiūros klausimas, veikiant kaip viešojo administravimo subjektui, siekiančiam įgyti tam tikras paslaugas ir pavedant vykdyti tam tikrą ūkinę veiklą ūkio subjektui, ir kaip nekilnojamojo turto savininkui, siekiančiam užtikrinti tinkamą turimo turto eksploatavimą.

2020-10-24 Kauno miesto savivaldybė paskelbė Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) inžinerinių sistemų priežiūros paslaugų pirkimą, Bendrovė pateikė geriausią pasiūlymą ir buvo pripažinta laimėtoja.

4.3. COVID-19 įtaka

Šio pranešimo sudarymo datą yra aišku, kad COVID 19 įtaka neturėjo didelio neigiamo poveikio įmonei, nežiūrint to, kad bendrovė nepateko į VMI sudarytą sąrašą įmonių, kurioms buvo atidėti mokesčių mokėjimo terminai ir nebuvo skaičiuojami delspinigiai ir palūkanos.

2020 m. sausio – birželio mėnesiais pardavimo pajamos nežymiai sumažėjo (3,5 proc.) lyginant su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu, tačiau grynasis pelnas 2020 m. 1-ąjį pusmetį buvo 10,86 proc. didesnis nei pernai, kadangi paskelbus karantiną dėl COVID 19, bendrovė nedelsdama ėmėsi sekančių veiksmų:

1. Suteikė atostogas darbuotojams, sukaupusiems atostogų daugiau nei už vienerius metus, bei darbuotojams, kurie patys to pageidavo, eilines apmokamas atostogas (atostogų rezervas 2019-12-31 sudarė 141 tūkst. Eur., vidutinis vieno darbuotojo sukaupytų atostogų darbo dienų skaičius 2020-03-16 sudarė 21,3 darbo dienos) tokiu būdu mažindama tiesiogines darbo užmokesčio sąnaudas;

2. Darbuotojams, kurie negalėjo vykdyti savo funkcijų nuotoliniu būdu, o jų pareigos susiję su tiesioginiu kontaktu su gyventojais, buvo paskelbta dalinė prastova.

Pandemija neišvengiamai daro įtaką pastatų priežiūros sektoriui. Dėl sugriežtintos kontrolės ir verslo apribojimų yra apsunkintas statybinių medžiagų ir įrenginių tiekimas, kas įtakoja medžiagų kainų didėjimą. Privalomas darbuotojų karantinavimas, problemos su naujų darbuotojų įdarbinimu taip pat gali turėti įtakos sutartinių pareigų vykdymui, lemti terminų praleidimą, sąlygoti papildomus kaštus.

Didžioji dalis nekilnojamojo turto plėtotojų į sustabdė arba atsisakė suplanuotų projektų, o pavieniai privatūs statytojai taip pat atidėjo daugumą numatytų statybos darbų. Naujų darbų planuojama itin mažai.

Susidariusi situacija kelia didelę įtampą ir statybų rinkos disbalansą. Siekdamas bet kokia kaina išgyventi ir išsaugoti darbuotojus, kovoje dėl naujų viešųjų pirkimų užsakymų įmonės rizikuodamos darbų kainas mažina 10–15%, nors sąnaudos ir darbo užmokesčiai tikrai nemažėja.



5. INFORMACIJA APIE DARBUOTOJŲ SKAIČIŲ IR SĄNAUDAS DARBO UŽMOKESČIUI

5.1. Informacija apie darbuotojus

UAB Kauno būty ūkyje 2020 m. dirbo 102 darbuotojai (2019 m. 116), vadovaujantį personalą sudarė 6 darbuotojai, vykdantįjį personalą sudarė 96 darbuotojai.

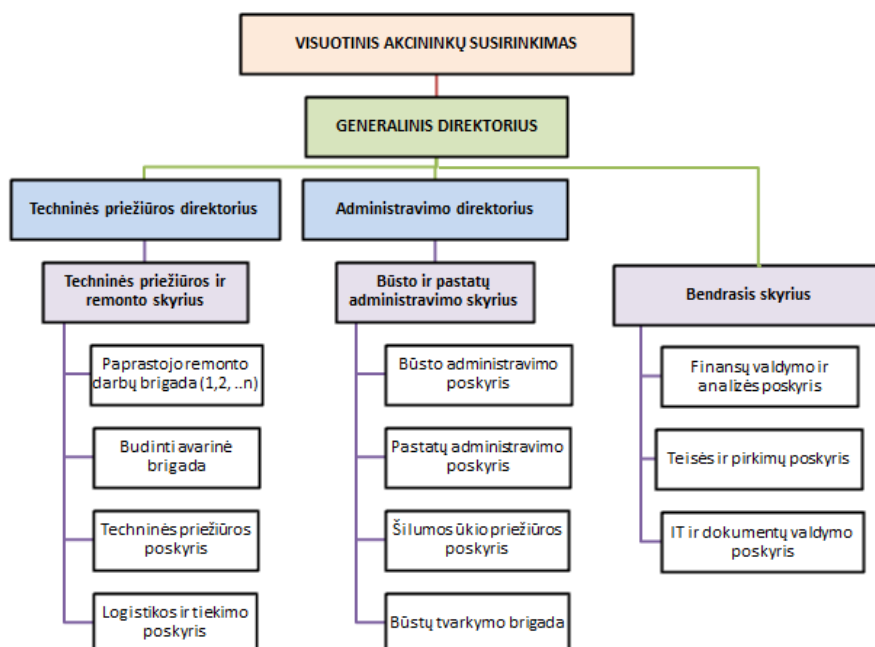
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius lyginant su 2019 metais sumažėjo 14 darbuotojų.

Bendrovės sąnaudos per 2020 metus sudarė 2.197.267 Eur. Pagrindinę jų dalį 1.473.083 (50 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	2833,50	2706,39	-4,49
2	Poskyrių vadovai	4	3	-25	1604,67	1839,39	+14,63
3	Administravimo vadybininkai	9	9	0	1029,38	979,34	-4,86
4	Darbų vadovai	8	6	-25	1704,86	1911,95	+12,15
5	Specialistai	19	18	-5,26	992,50	1029,44	+3,72
6	Santehnikai	13	15	+15,38	925,52	1056,77	+14,21
7	Elektrikai	8	7	-12,5	1096,26	1443,95	+31,72
8	Šilumininkai	17	17	0	1146,59	1141,37	-0,46
9	Statybininkai	28	19	-32,14	1024,87	1446,42	+41,13
10	Vairuotojai, mechanizatoriai	5	2	-60	918,12	923,76	+0,61
11	Pagalbinis aptarnaujantis personalas	5	3	-40	947,45	901,65	-4,83

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2019 m. buvo 1139,51 eur, 2020 m. 1272,88 eur. Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 133,37 eur per mėnesį, augimas sudaro 11,70 %.



7 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.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / pardavimo pajamos} \times 100$	4,88	6,50
Bendrasis pelningumas, proc.	$(\text{pardavimo pajamos} - \text{pardavimo savikaina}) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	14,92	17,66
Veiklos pelningumas (EBIT marža), proc.	$(\text{pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą} + \text{palūkanų ir kitos panašios sąnaudos}) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	5,78	7,64
EBITDA, tūkst. Eur	EBIT + nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	251,13	310,40
EBITDA marža, proc.	$\text{EBITDA} / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	7,83	9,84
Turto pelningumas (ROA), proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / turtas iš viso} \times 100$	5,40	7,26
Nuosavo kapitalo pelningumas (ROE), proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / nuosavas kapitalas} \times 100$	10,82	14,12
FINANSINIO PATIKIMUMO RODIKLIAI			
Bendrasis likvidumo koeficientas	$\text{trumpalaikis turtas} / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	1,32	1,35
Kritinio likvidumo koeficientas	$(\text{trumpalaikis turtas} - \text{atsargos}) / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	1,26	1,30
Skolos – nuosavybės koeficientas	$\text{mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai} / \text{nuosavas kapitalas}$	1,00	1,06
Manevringumo koeficientas	$\text{trumpalaikis turtas} / \text{nuosavas kapitalas}$	1,32	1,27
Įsiskolinimo koeficientas	$\text{mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai} / \text{turto iš viso}$	0,50	0,48
Absolūtus likvidumo koeficientas	$\text{pinigai ir pinigų ekvivalentai} / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	0,73	0,70
SĄNAUDŲ LYGIO RODIKLIAI			
Veiklos sąnaudų dalis, tenkanti vienam pardavimų eurui, proc.	$(\text{pardavimo sąnaudos} + \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos}) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	9,29	10,17
Pardavimo savikainos lygis, proc.	$ \text{pardavimo savikaina} / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	85,08	82,348
Pagrindinės veiklos pajamų ir sąnaudų santykis, koef.	$\text{pardavimo pajamos} / (\text{pardavimo savikaina} + \text{pardavimo sąnaudos} + \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos})$	1,06	1,08



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	27,64	30,91
Turto apyvartumo koeficientas	pardavimo pajamos / turtas iš viso	1,11	1,12
Apyvartinio kapitalo apyvartumo koeficientas	pardavimo pajamos / (trumpalaikis turtas – per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai)	7,01	6,63
VEIKLOS EFEKTYVUMO RODIKLIAI			
Su darbo santykiais susijusios sąnaudos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	su darbo santykiais susijusios sąnaudos / darbuotojų skaičius	13,00	14,44
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	0,53	0,60
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)	0,24	0,22
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	0,23	0,28
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	29	26
INVESTICINIAI RODIKLIAI			
Dividendų išmokėjimo koeficientas, proc.	išmokami dividendai / grynas pelnas (nuostoliai)	127,76	73,23
Pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), koef.	grynas pelnas (nuostoliai) / akcijų skaičius	0,040	0,053

UAB Kauno butų ūkis
Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

