



Mažesnės sąskaitos už  
namo priežiūros  
paslaugas



Išsami informacija  
apie vykdomus  
darbus daugiabutyje  
ir skaidrus lėšų  
naudojimas



Profesionali pastato  
priežiūra

# UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA



KAUNO BUTŲ ŪKIS

## 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

<b>1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. VEIKLOS REZULTATAI, VEIKLOS TIKSLŲ ĮGYVENDINIMAS, VEIKLOS FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ REZULTATŲ PROGNOZĖS .....</b>	<b>3</b>
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, silpnųjų, 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	
<b>3. INVESTICIJOS IR PLĖTRA.....</b>	<b>12</b>
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 .....	12
3.2.4. Dėl visuomeninės paskirties pastatų ir daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros .....	12
3.2.5. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo .....	12
<b>4. RIZIKOS, NEAPIBRĖŽTUMAI, ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PABAIGOS .....</b>	<b>13</b>
4.1. Informacija apie rizikas ir neapibrėžtumus, jų įtaka veiklos rezultatams .....	13
4.2. Svarbūs įvykiai, įvykę po ataskaitinio laikotarpio metų pabaigos.....	13
4.3. COVID-19 įtaka.....	13
<b>5. INFORMACIJA APIE DARBUOTOJŲ SKAIČIŲ IR SĄNAUDAS DARBO UŽMOKESČIUI .....</b>	<b>14</b>
5.1. Informacija apie darbuotojus .....	14
<b>6. FINANSINIAI RODIKLIAI .....</b>	<b>15</b>



## 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 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 gražą** – 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.

2021 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašė 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 „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Debreceno valda“, UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusi UAB „Vitės valdos“), UAB „Civinity namai Palanga“ (buvęs UAB „Palangos butų ūkis“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvęs UAB "Senamiesčio ūkis") UAB "Naujininkų ūkis"), kitos aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Bonus Admin ir Co“ (buvęs 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.

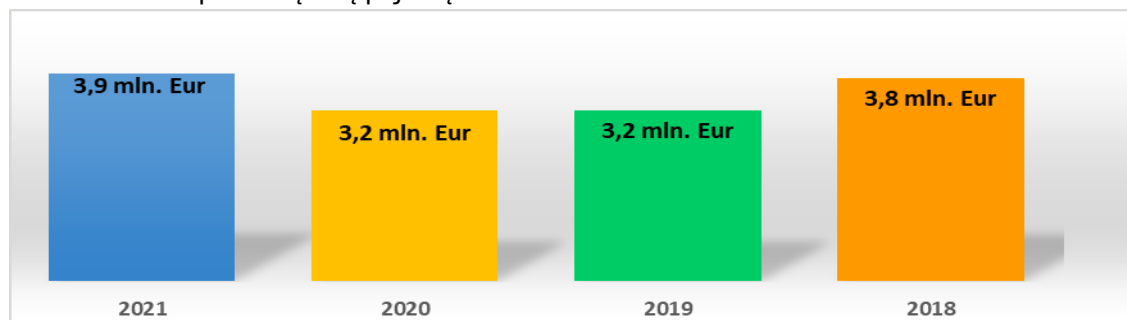
## 2.2. Ataskaitinio laikotarpio veiklos ir finansiniai rezultatai

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.

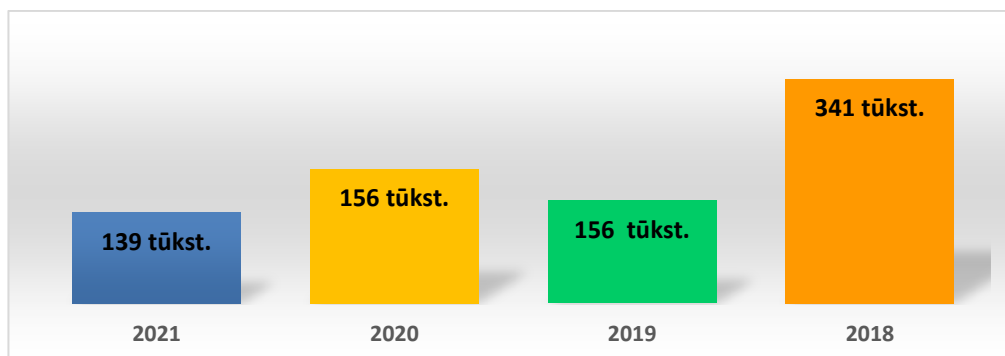


1 pav. Pajamų pokyčio dinamika





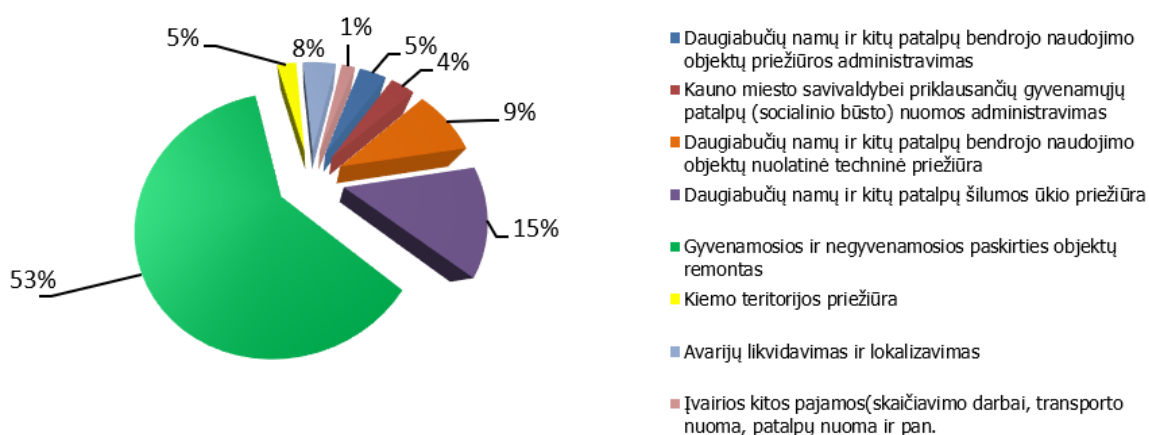
Per 2021 metus gauta 3.854.034 Eur pajamų, iš pagrindinės veiklos gauta 3.782.436 Eur pajamų, kas sudaro beveik 100 procentų visų pajamų.



2 pav. Bendrovės pelno pokyčio dinamika

2021 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 138.974 Eur grynojo pelno.

UAB Kauno butų ūkis 100 proc. akcijų savininkė yra Kauno miesto savivaldybė. Bendrovė 2021 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 2021 metus sudarė 3.715.061 Eur (2020 m. 2.917.267 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.484.109 Eur (2020 m. 1.473.083 Eur - 50 proc.) 39,95 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

#### Finansinių ataskaitų rinkinio rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Rezultatai		
			2021 m.	2020 m.	Pokytis
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	10,92	17,66	↓ 6,74
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	6,96	10,17	↓ 3,21
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,33	1,35	↓ 0,02
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,25	1,30	↓ 0,05
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	0,92	1,06	↓ 0,14
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai / Turtas	0,52	0,48	↑ 0,04
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai / Turtas	0,52	0,48	↑ 0,04



Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Rezultatai		
			2021 m.	2020 m.	Pokytis
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai / Nuosavas kapitalas	1,09	0,94	↑ 0,15
Darbo apmokėjimo sąnaudos vienam darbuotojui	Tūkst. Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	15,46	14,44	↑ 1,02

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.

2021 m. buvo vykdomi 16 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 4 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai, parengti 12 daugiabučių namų techniniai darbo projektai, atliekamos projektų ekspertizės, vykdomi statybos rangos darbų viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos VIII-ąjį kvietimą, 2021 m. gruodžio mėnesį pateiktos 11 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos projektams, kurie bus įgyvendinami 2022-2023 metais.

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 (eksploatavimo) 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 eksploatavimo paslaugų teikimo. Per 2021 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 433 tūks. Eur pajamų.

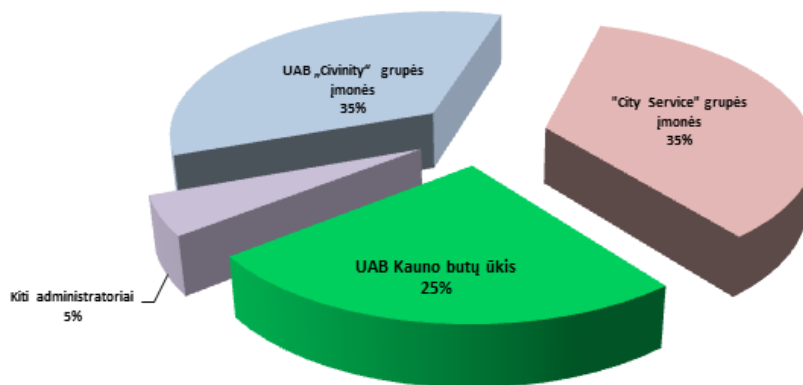
### 2.3. Ataskaitinio laikotarpio veiklos rezultatų palyginimas su konkurentų ir analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatais

Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra UAB „Mano būstas Kaunas“ ir UAB „Mano būstas Dainava“, kurios yra City Service įmonių grupės dalis ir UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), kuri yra Civinity įmonių grupės dalis. Šioms grupėms priklausančios bendrovės pastatų priežiūros darbus taip pat vykdo Vilniuje, Klaipėdoje, Kretingoje ir Palangoje.

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 670 gyvenamiesiems namams Kauno mieste. Bendrovė administruoja 610 daugiabučių namų, kurių bendras naudingas plotas sudaro 557427,55 kv.m.: Petrašiūnų sen. (99 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (162 daugiabučiai), Panemunės sen. (105 daugiabučiai), Centro sen. (50 daugiabučiai), Dainavos sen. (5 daugiabučiai), Gričiupio sen. (12 daugiabučių), Šančių sen. (120 daugiabučiai), Eigulių sen. (4 daugiabučiai), Šilainių sen. (5 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (45 daugiabučių), Kauno raj. (1 daugiabutis) ir teikia paslaugas 60 bendrijų. Administruojamų namų skaičius nėra vienintelis rodiklis matuojant užimamos rinkos dydį, kadangi administratorių surenkamų mokesčių dydis priklauso nuo administruojamų pastatų dydžio.

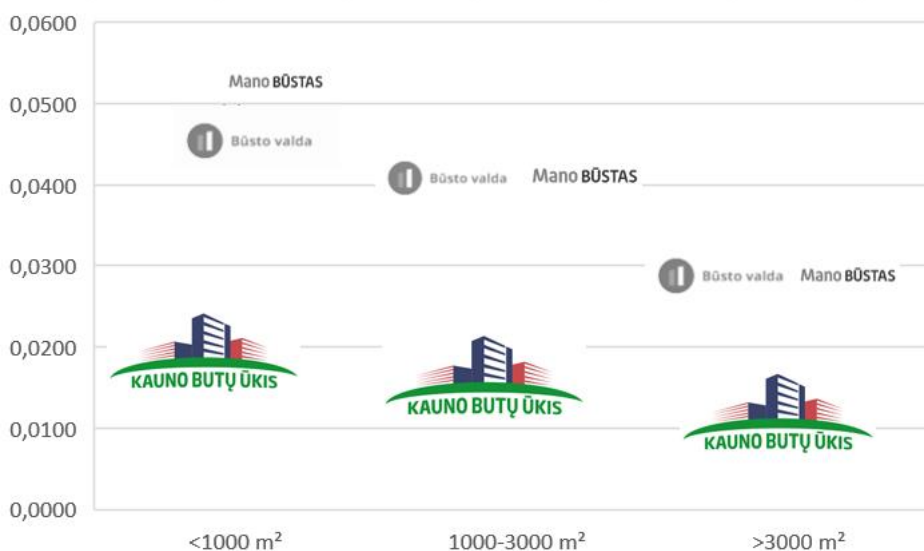
UAB Kauno butų ūkis užima 25 procentus daugiabučių namų priežiūros paslaugų teikimo rinkos. Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį bendrovė užima rinkos sekėjo pozicijas. Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų tobulinimą 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 0,014 Eur/m<sup>2</sup>. iki 0,0521 Eur/m<sup>2</sup>.



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 City Service ir Civinity įmonių grupės, nors taikomi tarifai ir skiriasi nežymiai. UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažesni net du kartus, tai reiškia, kad tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti du kartus pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą.

7 lentelė Analogiškų įmonių ar bendrovių veiklos rezultatu, rodiklių palyginimas

RODIKLIAI	UAB Kauno butų ūkis	City Service įmonių grupė*	Civinity, AB įmonių grupė **	PASTABOS
Bendrasis pelningumas-proc.	10,92	26,6	23,77	Didžiausias bendrasis pelningumas yra City Service įmonių grupės.
EBITDA pelningumas-proc	4,59	-2,4	5,59	EBITDA pelningumas yra Didžiausias Civinity įmonių grupės.





RODIKLIAI	UAB Kauno butų ūkis	City Service įmonių grupė*	Civinity, AB įmonių grupė **	PASTABOS
EBIT pelningumas proc	5,38	-7,4	3,41	Veiklos pelningumo rodiklis dažnai naudojamas vertinant įmonės vadovybės veiklos efektyvumą. Jeigu bendrasis pelningumas (gross margin) pateikia įmonės veiklos pelningumą atsiirbojant 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 ir Civinity 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.	3,62	-8,6	3,4	UAB Kauno butų ūkio grynojo pelno marža procentais yra didžiausia.
Akcininkų nuosavybės grąža proc.	9,65	-73,4	16,5	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.	4,6	-15,1	2,4	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.	1,09	1,06	5,88	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 vieneto, tai įmonės būklė mokumo atžvilgiu laikoma normalia, reikšmė ties 0.5 gera. Aukšta rodiklio reikšmė rodo, kad įmonės finansų politika yra agresyvi, kadangi įmonė naudojami ženkliomis skolinomis lėšomis, kas didina įmonės veiklos rizikingumą.

\* City Service SE konsoliduota finansinė atskaitomybė 2021-4 ketv. (neaudituota) duomenimis.

<https://www.cityservice.eu/assets/Uploads/Files/City-Service-SE-2021-Q4-Interim-consolidated-financial-statements.pdf>

\*\* Civinity, AB Record of Growth and Profitability 2021-1HY (neaudituota) duomenimis

<https://www.civinity.com/lt/investuotojams/2.-Corporate-presentation.pdf>

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

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

2021 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 „Kretingos būstas“, UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Mano būstas Dainava“, UAB „Naujamiesčio būstas“, City Service SE), septynios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Debreceno valda“, UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusi UAB „Vitės valdos“), UAB „Civinity namai Palanga“ (buvusi UAB „Palangos butų ūkis“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvusi UAB „Senamiesčio ūkis“), UAB „Naujininkų ūkis“), kitos devynios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB „Santermita“, UAB „Inservis“, UAB „Bonus Admins ir Co“ (buvusi UAB „Dominus projekta“), UAB „Domus tersus, UAB „Empėja“, 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Daugiabučių namų administravimas</li> <li>○ Privačių gyvenamųjų namų administravimas</li> <li>○ Teritorijos priežiūra</li> </ul>	<i>Lyderis iki 35 proc.</i>
City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gyvenamųjų namų priežiūra</li> <li>○ Komercinių, pramoninių ir visuomeninių pastatų ūkio valdymas</li> </ul>	<i>Lyderis iki 35 proc.</i>
UAB Kauno butų ūkis	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Daugiabučių namų administravimas</li> <li>○ namų ir kitų patalpų techninė priežiūra</li> <li>○ namų ir kitų patalpų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra (eksploatavimas)</li> <li>○ namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai</li> <li>○ namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimas ir lokalizavimas</li> <li>○ namui ar keliems namams priskirto žemės sklypo priežiūra</li> <li>○ daugiabučių namų renovaciją</li> </ul>	<i>Sekėjas iki 25 proc.</i>
Kiti administratoriai	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Daugiabučių namų administravimas</li> </ul>	<i>Nišų užpildytojai iki 5 proc.;</i>

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 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.

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 mažesneis 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 m. metais IV ketvirtį bendrovė pradėjo įsirenginėti 70KWp saulės elektrinę ant sandėlių stogų už 50 tūkst. Eur. Šios investicijos planuojamos 2022 metų I ketvirtį. Planuojama, kad ši investicija atsipirks per 7 metus.

2022 metais bendrovė planuoja pirkti du elektromobilius už 80 tūkst. Eur. Šios investicijos planuojamos 2022 metų III-IV 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 2021 metus įsigijo ilgalaikio turto už 23,2 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigytas už 8.2 tūkst. Eur GIS – skaitmeninis topografinis Kauno žemėlapis, taip pat atnaujinta vėdinimo-kondicionavimo sistema administraciniame pastate.

#### 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

Per 2021 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus pasirašė 5 sutartis, dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų ir būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų pirkimo pagrindinę sutartį. Bendrovė sudariusi šias sutartis 2021 metais gavo 535 tūkst. Eur pajamų

##### 3.2.2. Dėl gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimas

UAB Kauno butų ūkis 2021 m. gruodžio mėnesio duomenimis administravo 3629 Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančius būstus, iš kurių 1090 socialiniai būstai, o 2539 – savivaldybės būstai. Gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudarė 149733,28 m<sup>2</sup>. Vidutinis gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudarė 41,26 m<sup>2</sup>. Nuomininkų skaičius sudarė 3159 iš jų savivaldybės būsto – 2166, socialinio būsto – 993.

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 (naudingo) ploto.

2021 m. balandžio 27 d. bendrovė su Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašė sutartį Nr. SR-270 dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo, kuri galiojo iki 2021 m. lapkričio 11 d. 2021 m. lapkričio 22 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-795 su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo. Sutartis Nr. SR-795 galioja iki atviro viešojo pirkimo būdu bus sudaryta nauja sutartis, tačiau ne ilgiau kaip iki 2022 m. gegužės 16 d.

##### 3.2.3. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas

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.

2021 m. UAB Kauno butų ūkis, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo pagrindu, paskirtas 72 daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendras naudingas plotas sudarė 40025,74 m<sup>2</sup>, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi (2020 m. - 90 naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendras naudingas plotas sudarė 17528,18 m<sup>2</sup>).

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

Per 2021 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 433 tūkst. Eur pajamų.

##### 3.2.5. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo

2021 m. buvo vykdomi 16 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 4 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai, parengti 12 daugiabučių namų techniniai darbo





projektai, atliekamos projektų ekspertizės, vykdomi statybos rangos darbų viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos VIII-ąjį kvietimą, 2021 m. gruodžio mėnesį pateiktos 11 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos projektams, kurie bus įgyvendinami 2022-2023 metais.

#### 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

2021 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 „Kretingos būstas“, UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Mano būstas Dainava“, UAB „Naujamiesčio būstas“, City Service SE), septynios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Debreceno valda“, UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusi UAB „Vitės valdos“), UAB „Civinity namai Palanga“ (buvusi UAB „Palangos butų ūkis“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvusi UAB „Senamiesčio ūkis“), UAB „Naujininkų ūkis“), kitos devynios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB „Santermita“, UAB „Inservis“, UAB „Bonus Admins ir Co“ (buvusi UAB „Dominus projekta“), UAB „Domus tersus, UAB „Empėja“, 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.

##### 4.3. COVID-19 įtaka

Šio pranešimo sudarymo datą yra aišku, kad COVID 19 įtaka neturėjo labai didelio neigiamo poveikio įmonei. Nežiūrint to, kad bendrovė pateko į VMI sudarytą sąrašą įmonių, kurioms buvo atidėti mokesčių mokėjimo terminai ir būtų neskaičiuojami delspinigiai ir palūkanos, bendrovė šiomis lengvatomis nesinaudojo ir visus mokesčius mokėjo ir moka laiku.

Dėl užsikrėtimų arba skiepų nuo SARS-CoV-2 imunizuotų darbuotojų dalis darbovietėje buvo 87%. Pagal imunizacijos lygį bendrovė pralenkė ~76% visų darbuotojų, arba ~91% iš 35 pagal veiklą panašių darbuotojų.

Pandemija neišvengiamai darė įtaką pastatų priežiūros sektoriui. Dėl sugriežtintos kontrolės ir verslo apribojimų buvo apsunkintas statybinių medžiagų ir įrenginių tiekimas, kas įtakoja medžiagų kainų didėjimą. Privalomas darbuotojų karantinavimas, problemos su naujų darbuotojų įdarbinimu taip pat turėjo įtakos sutartinių pareigų vykdymui, lėmė terminų praleidimą, sąlygojo papildomus kaštus.

2021 m. pirmąjį pusmetį didžioji dalis nekilnojamojo turto plėtotojų sustabdė arba atsisakė suplanuotų projektų, o pavieniai privatūs statytojai taip pat atidėjo daugumą numatytų statybos darbų. Naujų darbų planavo itin mažai.

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





2021 m. antrąjį pusmetį 10–20% padidėjo statybinių medžiagų kainos, kas sąlygojo papildomus kaštus, remonto darbų veiklos pelningumo mažėjimą, turimų sutarčių neigiamus savikainos pokyčius.

kaštus, remonto darbų veiklos pelningumo mažėjimą, turimų sutarčių neigiamus savikainos pokyčius.

## 5. INFORMACIJA APIE DARBUOTOJŲ SKAIČIŲ IR SĄNAUDAS DARBO UŽMOKESČIUI

### 5.1. Informacija apie darbuotojus

UAB Kauno būty ūkyje 2021 m. dirbo 96 darbuotojai (2020 m. dirbo 102), vadovaujantį personalą sudarė 6 darbuotojai, vykduojantį personalą sudarė 90 darbuotojų.

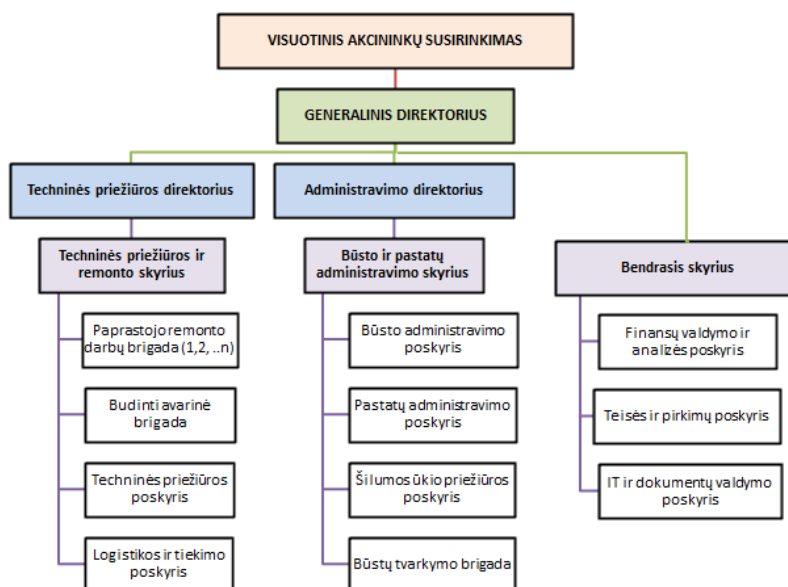
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius lyginant su 2020 metais sumažėjo 6 darbuotojais.

Bendrovės sąnaudos per 2021 metus sudarė 3.715.061 Eur. Pagrindinę jų dalį 1.484.109 (39,95 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	2706,39	2689,90	-0,61
2	Poskyrių vadovai	3	3	0	1839,39	1874,96	+1,95
3	Administravimo vadybininkai	9	9	0	979,34	1092,10	+9,15
4	Darbų vadovai	6	7	+16,7	1911,95	1986,52	+3,9
5	Specialistai	18	16	-11,1	1029,44	1133,68	+10,12
6	Santchnikai	15	13	-13,3	1056,77	1203,51	+13,89
7	Elektrikai	7	7	0	1443,95	1468,02	+1,67
8	Šilumininkai	17	16	-5,9	1141,37	1213,66	+6,33
9	Statybininkai	19	19	0	1446,42	1246,76	-13,8
10	Vairuotojai, mechanizatoriai	2	1	-50	923,76	1109,66	+20,12
11	Pagalbinis aptarnaujantis personalas	3	2	-33,3	901,65	1115,88	+23,76

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2020 m. buvo 1272,88 Eur, 2021 m. 1335,86 Eur. Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 62,987 eur per mėnesį, augimas sudaro 4,94 %.



6 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
<b>PELNINGUMO RODIKLIAI</b>			
Grynasis pelningumas, proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / pardavimo pajamos} \times 100$	6,50	3,62
Bendrasis pelningumas, proc.	$(\text{pardavimo pajamos} -  \text{pardavimo savikaina} ) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	17,66	10,92
Veiklos pelningumas (EBIT marža), proc.	$(\text{pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą} +  \text{palūkanų ir kitos panašios sąnaudos} ) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	7,64	5,38
EBITDA, tūkst. Eur	EBIT + nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	310,40	176,57
EBITDA marža, proc.	$\text{EBITDA} / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	9,84	4,59
Turto pelningumas (ROA), proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / turtas iš viso} \times 100$	7,26	4,60
Nuosavo kapitalo pelningumas (ROE), proc.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai) / nuosavas kapitalas} \times 100$	14,12	9,65
<b>FINANSINIO PATIKIMUMO RODIKLIAI</b>			
Bendrasis likvidumo koeficientas	trumpalaikis turtas / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1,35	1,33
Kritinio likvidumo koeficientas	$(\text{trumpalaikis turtas} - \text{atsargos}) / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	1,30	1,25
Skolos – nuosavybės koeficientas	$\text{mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai} / \text{nuosavas kapitalas}$	1,06	1,09
Manevringumo koeficientas	$\text{trumpalaikis turtas} / \text{nuosavas kapitalas}$	1,27	1,45
Įsiskolinimo koeficientas	$\text{mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai} / \text{turto iš viso}$	0,48	0,52
Absolūtus likvidumo koeficientas	$\text{pinigai ir pinigų ekvivalentai} / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	0,70	0,77
<b>SĄNAUDŲ LYGIO RODIKLIAI</b>			
Veiklos sąnaudų dalis, tenkanti vienam pardavimų eurui, proc.	$( \text{pardavimo sąnaudos}  +  \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos} ) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	10,17	6,96
Pardavimo savikainos lygis, proc.	$ \text{pardavimo savikaina}  / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	82,34	89,08
Pagrindinės veiklos pajamų ir sąnaudų santykis, koef.	$\text{pardavimo pajamos} / ( \text{pardavimo savikaina}  +  \text{pardavimo sąnaudos}  +  \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos} )$	1,08	1,04



Finansinis rodiklis	Skaiciavimo formulė	Praėję finansiniai metai	Ataskaitiniai finansiniai metai
1	2	3	4
<b>EFEKTYVUMO RODIKLIAI</b>			
Pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	pardavimo pajamos / darbuotojų skaičius	30,91	40,03
Turto apyvartumo koeficientas	pardavimo pajamos / turtas iš viso	1,12	1,27
Apyvartinio kapitalo apyvartumo koeficientas	pardavimo pajamos / (trumpalaikis turtas – per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai)	6,63	7,36
<b>VEIKLOS EFEKTYVUMO RODIKLIAI</b>			
Su darbo santykiais susijusios sąnaudos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	su darbo santykiais susijusios sąnaudos / darbuotojų skaičius	14,44	15,46
Gautinų ir mokėtinų sumų (ilgiau nei vieni metai) santykis, koef.	po vienu metų gautinos sumos / po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	0	0
Gautinų ir mokėtinų sumų (iki vienu metų) santykis, koef.	per vienus metus gautinos sumos / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	0,60	0,48
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 vienu metų gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo)	0,22	0,28
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	0,28	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	26	24
<b>INVESTICINIAI RODIKLIAI</b>			
Dividendų išmokėjimo koeficientas, proc.	išmokami dividendai / grynasis pelnas (nuostoliai)	97,64	107,93
Pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), koef.	grynasis pelnas (nuostoliai) / akcijų skaičius	0,053	0,036

UAB Kauno butų ūkio  
Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

