



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
priežiūra

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2024 METŲ VADOVYBĖS 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. 8-37 350364

Faks. 8-37 452891

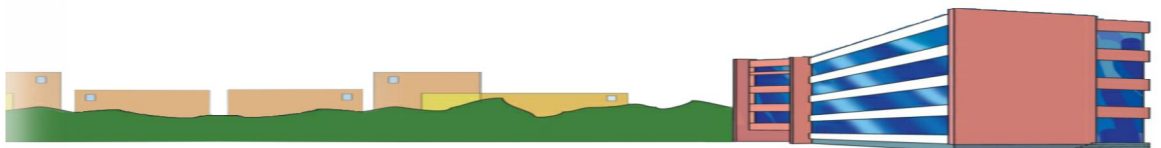
1. Pagrindiniai bendrovės duomenys

- 1.1. Pavadinimas: UAB Kauno butų ūkis,
- 1.2. Įmonės kodas: 132532496
- 1.3. PVM mokėtojo kodas LT325324917
- 1.4. Registruotos buveinės adresas: Chemijos g. 18, LT-51339 Kaunas
- 1.5. Telefono Nr.: (8 800) 20 000
- 1.6. El. pašto adresas: info@kbu.lt
- 1.7. Interneto svetainė: <https://kbu.lt>
- 1.8. Paskyros socialiniuose tinkluose: <https://www.facebook.com/kaunobutuukis/>
- 1.9. Įregistravimo data: 1991-02-21
- 1.10. Registro tvarkytojas: Valstybės įmonė Registrų centras
- 1.11. Įstatinis kapitalas: 1 127 143,58 Eur (3 886 702 paprastųjų vardinių akcijų)
- 1.12. Valdyba nesudaryta.
- 1.13. Bendrovės vadovas: generalinis direktorius Marijus Zaborskas, kitų vadovaujamų pareigų kituose juridiniuose asmenyse neina.
- 1.14. Akcininkai: Kauno miesto savivaldybė, teises ir pareigas įgyvendina Kauno miesto savivaldybės taryba, kodas 111113993
- 1.15. Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias bendrovės valdymo organas.

2. Savivaldybės valdomos įmonės veiklos strategija ir tikslai (finansiniai ir nefinansiniai), galimybės ir grėsmės;

Kauno miesto savivaldybė, kaip uždarnosios akcinės bendrovės Kauno butų ūkio akcininkė (toliau – Akcininkė), kurios turtines ir neturtines teises ir pareigas įgyvendina Kauno miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) vykdomoji institucija – Savivaldybės meras, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimo Nr. 567 „Dėl savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse ir savivaldybių valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto ir įvardino siekiamus tikslus ir keliamus lūkesčius uždarajai akcinei bendrovei Kauno butų ūkiui (toliau – Bendrovė) dėl Bendrovės veiklos kryptių, principų, tikslų ir prioritetų. Akcininkės tikslai ir lūkesčiai formuojami 4 metų laikotarpiui, tačiau pagal poreikį raštas gali būti atnaujinamas.

Bendrovės pagrindinės veiklos yra daugiabučių gyvenamųjų namų (toliau – Namai) butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, Namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas), Namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, Namų atnaujinimas (modernizavimas), Namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra (eksploatavimas), avarijų likvidavimas ir lokalizavimas pastatų inžinieriniuose tinkluose, Namams priskirtų žemės sklypų priežiūra, susiję su Kauno miesto savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose įvardinto tikslo „Žaliojo kurso principais paremtas modernus, efektyviai išteklius naudojantis, klimato kaitą švelninantis ir konkurencingas miestas“ siekimu. Prioritetinė Bendrovės veikla – administruoti Namų bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, Elektroninio dokumento nuorašas 2 įgyvendinti Namų butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant. Bendrovė savo veikla prisideda prie Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo (toliau – Įstatymas) 4.84 str. 1 d. nuostatų įgyvendinimo, ypač tais atvejais, kai Įstatymo 4.84 str. nustatyta tvarka paskirtas bendrojo naudojimo objektų valdytojas, pasinaudojęs Įstatymo 4.251 str. 1 d. 2 p. numatyta tvarka atsisako administruoti Namą.



2.1. Nefinansiniai lūkesčiai

Nustatomi šie nefinansiniai lūkesčiai pagal Bendrovės veiklos prioritetus:

Plėtros lūkestis. Užtikrinant teikiamų paslaugų gerą kokybę, padidinti Namų bendrojo naudojimo objektų administravimo, priežiūros (eksploatacijos), remonto, atnaujinimo (modernizavimo) paslaugų užimamos rinkos dalį. Vystyti tiek jau teikiamų tiek naujų paslaugų vartotojams plėtrą Kauno mieste, užtikrinant jų tęstinumą ir patikimumą.

Efektyvumo lūkestis. Racionaliai naudoti turimus išteklius, siekti administracinių veiklų optimizavimo, užtikrinti sklandų komunikavimą su klientais.

Pažangi Bendrovė. Akcininkas tikisi, kad Bendrovė užtikrins teigiamą Bendrovės vidinę aplinką, pagrįstą aiškiais vertybėmis, orientuojantis į ilgalaikę sėkmę – patrauklaus darbdavio reputaciją, darbuotojų motyvavimą, ypatingą dėmesį skiriant kokybiškų paslaugų teikimui ir aukštai aptarnavimo kokybei.

Skaidrumo lūkestis. Užtikrinti, kad Bendrovės interneto svetainėje būtų skelbiami ir nuolat atnaujinami Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 14 d. nutarimu Nr. 1052 „Dėl Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo“, II skyriuje ir kituose teisės aktuose nurodyti skelbtini duomenys, informacija ir dokumentai.

2.2. Finansiniai lūkesčiai

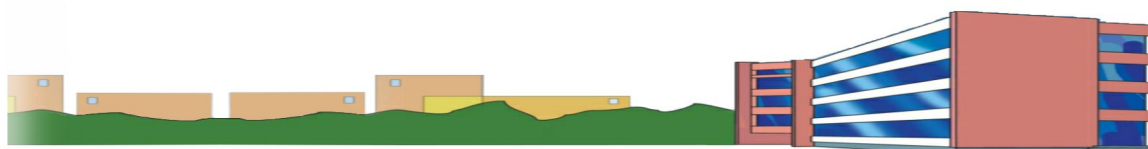
Visose Bendrovės veiklose turi būti siekiama pelno, ekonominio efektyvumo, verslo vertės augimo ir dividendų pajamingumo. Bendrovei nustatomi siektini pelningumo, optimalios kapitalo struktūros, nuosavos kapitalo gražos, sąnaudų lygio rodikliai.

2.3. 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. Bendrovės sėkmingą vystymąsi lėmė pelnytas gyventojų ir įmonių pasitikėjimas, turima ilgametė patirtis, gamybinė bazė, kas leidžia savalaikiai ir kokybiškai įvykdyti įsipareigojimus.

Bendrovės galimybės

Bendrovės galimybės	Galimybė	Nauda
Energetinio efektyvumo projektai	Diegti atsinaujinančios energijos sprendimus (pvz., saulės elektrinės), pastatų šiltninimas, efektyvesnės šildymo sistemos.	Papildomos pajamos iš projektų valdymo, išorinis finansavimas (ES lėšos), mažesnės sąnaudos klientams, reputacijos augimas.
Viešųjų pirkimų plėtra ir dalyvavimas naujuose konkursuose	Dalyvauti kituose savivaldybių, valstybės, ES projektuose, administruoti naujus pastatus ar objektus.	Pajamų augimas, veiklos masto plėtra, ilgalaikės sutartys.
Skaitmenizacija ir technologijų diegimas	Įdiegti išmanius valdymo prietaisus, IT sprendimus klientų aptarnavimui, procesų automatizavimą.	Kaštų mažinimas, greitesnis aptarnavimas, duomenų analizė, konkurencinis pranašumas.
Naujų paslaugų kūrimas / diversifikavimas	Pasiūlyti pridėtinės vertės paslaugas – smulkūs remonto darbai, teritorijos priežiūra, renovacijos administravimas.	Didesnės pajamos iš esamų klientų, lojalumo stiprinimas.
Partnerystės su verslu ir savivaldybe	Dalyvauti bendrai įgyvendinant projektus, naudoti finansinius instrumentus (ES paramos programos, valstybės garantijos).	Sumažinta investicijų rizika, spartesnis augimas, stipresni ryšiai su savivalda.
Darbuotojų ugdymas ir produktyvumo augimas	Investuoti į mokymus, gerinti darbo sąlygas, skatinti inovatyvius pasiūlymus.	Mažesnė kaita, didesnis našumas, kokybės augimas.



2.4. Grėsmės

Daugiabučių namų ir pastatų priežiūros sektoriuje veikiančiai įmonei grėsmės yra tiek išorinės, tiek vidinės. Jos gali paveikti finansinius rezultatus, veiklos tęstinumą, reputaciją ir ilgalaikius tikslus.

Išorinės grėsmės		Vidinės grėsmės	
Grėsmė	Poveikis	Grėsmė	Poveikis
Teisės aktų ir reguliavimo pokyčiai	Papildomi reikalavimai, baudų rizika, veiklos ribojimai	Senstanti infrastruktūra / įranga	Dažnesni gedimai, didesnės priežiūros sąnaudos, efektyvumo mažėjimas
Energetinio efektyvumo reikalavimų sugriežtinimas	Reikia papildomų investicijų, atitikties rizika	Darbo jėgos trūkumas / kvalifikacijos stoka	Darbų vėlavimas, kokybės problemos, klientų nepasitenkinimas
Infliacija ir medžiagų kainų svyravimai	Auga kaštai, mažėja pelningumas, ilgalaikių sutarčių nuostolingumas	Vidaus kontrolės sistemos spragos	Netikslūs duomenys, finansinių rodiklių iškraipymas
Ekstremalūs orai / stichinės nelaimės	Neplanuoti remonto darbai, turto pažeidimai, veiklos stabdymas	Silpna komunikacija su gyventojais / savivaldybe	Konfliktai, vilkinimas, sprendimų reputaciniai nuostoliai
Kibernetinės grėsmės ir IT sistemų pažeidžiamumas	Duomenų nutekėjimas, sistemos sutrikimai, reputacijos žala	Finansinių srautų nesubalansavimas	Įsipareigojimų nevykdymas, investicijų stabdymas, pinigų stygiaus rizika
Viešųjų pirkimų konkurencija	Prarandami užsakymai, sumažėjusios pajamos		
Klientų (gyventojų) nepasitenkinimas	Skundai, reputacijos praradimas, galimos žalos atlyginimo pretenzijos		

Bendrovė kryptingai valdo veiklos grėsmes, siekdama užtikrinti paslaugų nepertraukiamumą, finansinį stabilumą bei saugią darbo aplinką. Tam įdiegti tiek prevenciniai, tiek reagavimo mechanizmai, apimantys draudimo apsaugą, veiklos tęstinumo planavimą ir IT saugumą.

Veiklai apsaugoti bendrovė yra apsidraudusi šiais draudimais:

- **Turto draudimas** – nuo stichinių nelaimių, gaisro, vandens žalos bei kitų netikėtų įvykių, galinčių pakenkti įmonės infrastruktūrai ir valdomiems pastatams.
- **Civilinės atsakomybės draudimas** – apima žalos atlyginimo rizikas tretiesiems asmenims, įskaitant gyventojus, partnerius ir klientus.
- **Darbuotojų draudimas** – apima nelaimingų atsitikimų darbe ir sveikatos sutrikimų rizikas.
- **Kibernetinio saugumo priemonės** – užtikrinamos IT sistemų apsauga, reguliarius duomenų kopijavimas, vartotojų prieigos kontrolė.

3. Savivaldybės valdomos įmonės veiklos rezultatų atitiktis Savivaldybės valdomos įmonės veiklos tikslams;



Bendrovė vystymosi perspektyvą sieja su naujų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra diegimu ir teikimu, esamos rinkos plėtra.

Strateginiai tikslai:



Orientuotis į savininko nuosavybės vertės didinimą, didinant pelningumą ir kapitalo grąžą – siekti savininko palaikymo veiklos planų įgyvendinimui, formuoti 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.

Mūsų bendrovės sėkmės pamatas – tvirtas žvilgsnis į ateitį, grįstas aiškiais strateginiais tikslais. Siekiame ne tik patikimai vykdyti dabartinius įsipareigojimus, bet ir kurti ilgalaikę vertę savininkui, klientams bei bendruomenei.

1. Didiname vertę ir pelningumą

Orientuojamės į savininko nuosavybės vertės augimą, stiprindami pelningumą ir investicijų grąžą. Siekiame tapti patikimu partneriu, kuris ne tik vykdo, bet ir siūlo vertę kuriančias paslaugas.

2. Veikiame efektyviai ir išmaniai

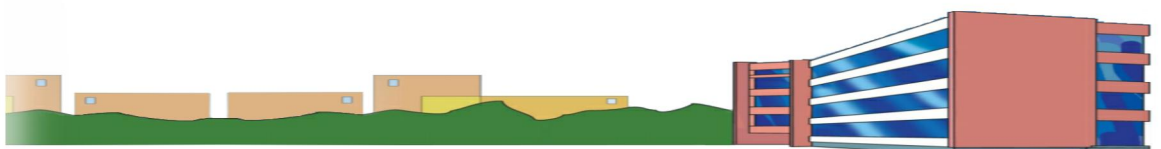
Nuolat tobuliname vidinius procesus, diegiame inovacijas, efektyviai valdome turimus resursus. Mūsų tikslas – kiekvieną dieną dirbti išmaniau ir produktyviau.

3. Kuriamo tvarią ateitį

Investuojame į žmones – jų kompetenciją, motyvaciją ir tobulėjimą. Laikomės tvarumo principų, siekdami ilgalaikio poveikio ne tik verslui, bet ir aplinkai bei bendruomenei.

4. Augame kartu su klientais

Plečiame paslaugų spektrą ir kokybę, kuriame naujas paslaugas, atliepiančias kintančius klientų poreikius. Mūsų veikla grindžiama patikimumu, tęstinumu ir pažanga.



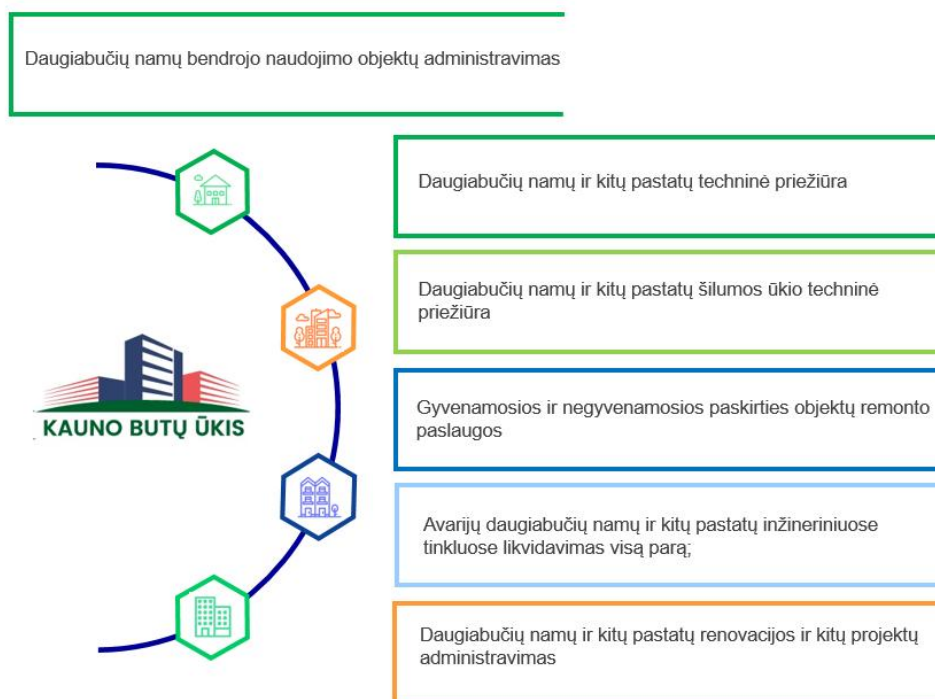
Ilgalaikiai vadovų tikslai ir veiklos rezultatai

Strateginė kryptis	Strateginis tikslas	Rodiklio matavimo vienetas	Siektina rodiklio vertė	Faktinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	Komentarai, paaiškinimai	
			2024	(2024 m. 12 mėnesių)		
Orientuotis į savininko nuosavybės vertės didinimą, didinant pelningumą ir kapitalo grąžą	<i>Siekti savininko palaikymo veiklos planų įgyvendinimui, formuoti teigiamą įvaizdį, siekti vykdyti kuo daugiau savininko interesus tenkinančių darbų, teikti ir siūlyti bendrovės veiklos specifiką atitinkančias paslaugas</i>	Nuosavo kapitalo grąža, proc.	>15%	9,56%	Rodiklis apskaičiuojamas taip: grynasis pelnas (nuostoliai)/nuosavo kapitalo laikotarpio pradžioje ir pabaigoje vidurkis x 100	
Siekti veiklos efektyvumo	<i>Tobulinti vidinius veiklos procesus, efektyviai valdyti turtą, plėsti bendrovės projektų įgyvendinimą, atlikti technologijų ir inovacijų diegimą</i>	EBITDA marža, proc.	10 %	5,01%	Rodiklis apskaičiuojamas taip: EBIT + nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos/pardavimo pajamos x 100	
		Bendrovės veiklos sąnaudų lygis, proc.	<7%	6,76%	Rodiklis apskaičiuojamas taip: Veiklos sąnaudos (pardavimo sąnaudos + bendrosios ir administracinės sąnaudos)/pardavimo pajamos x 100	
		Bendrovės pardavimo savikainos lygis	<83%	89,72%	Rodiklis apskaičiuojamas taip: pardavimo savikaina/pardavimo pajamos x 100	
		Ilgalaikių skolų ir nuosavybės rodiklis, koef.	<0,5	0,13	Rodiklis apskaičiuojamas taip: po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai/nuosavas kapitalas	
Siekti veiklos tvarumo	<i>Laikytis tvarios veiklos principų, atsižvelgiant į bendrovės numatytus siekiamus tikslus, kelti didesnę klientų ir bendrovės darbuotojų pasitikėjimą bendrovės vykdomą veikla.</i>	Standartais paremta tvarumo ataskaita	-	-	Tvarumo ataskaitą planuojama parengti už 2025 metus, t.y. 2026 m.	
Siekti veiklos vystymo ir plėtros	<i>Didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, vykdyti naujų paslaugų kūrimą orientuojantis į tikslines rinkas, užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą.</i>	Teikiamų paslaugų apimtys didėjimas	Administruojamų namų skaičiaus didėjimas	2 %	10,03 %	Akcininko nefinansinių lūkesčių vertinimo rodiklis
			Atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiai namai	10 vnt.	6 vnt.	Akcininko nefinansinių lūkesčių vertinimo rodiklis
			Namai, kuriuose įrengta įrenginiai, generuojantys atsinaujinančius energijos išteklius	10 vnt.	-	Akcininko nefinansinių lūkesčių vertinimo rodiklis

Bendrovė siekdama didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, nuolat tobulindama vidinius veiklos procesus ir tinkamai paskirsčiusi žmogiškuosius išteklius, planuoja išlaikyti esamas darbų apimtį, esamas darbininkų skaičius ir turimi 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.

4. Savivaldybės valdomos įmonės teikiamos paslaugos (paslaugų rinkos, konkurentai);

4.1. Pagrindinės paslaugos

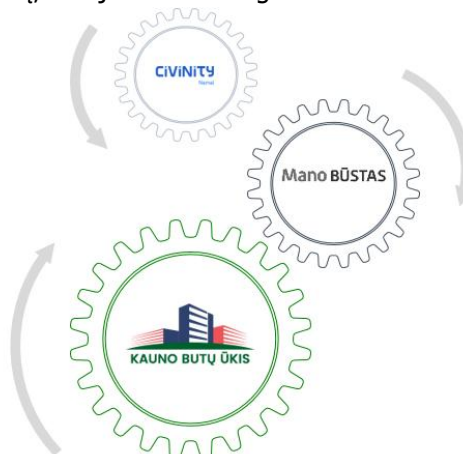


4.2. Pozicija rinkoje

UAB Kauno butų ūkis - vienintelė Kauno mieste ir rajone daugiabučius namus administruojanti bendrovė, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno miesto savivaldybė.

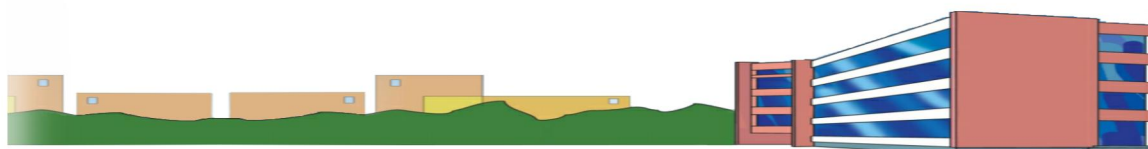
Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra UAB „Mano būstas Kaunas“ ir UAB „Mano būstas Dainava“, kurios yra City Service įmonių grupės dalis bei UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), kuri yra Civinity įmonių grupės dalis. Šioms grupėms priklausančios bendrovės pastatų priežiūros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

Rinkos kitimo tendencijos nėra žymios, tačiau UAB Kauno butų ūkio užimama rinkos dalis, vertinant administruojamų daugiabučių namų skaičių, didėjo ir toliau auga.



1 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkos pokyčiai Kauno mieste

Administruojamų namų skaičius nėra vienintelis rodiklis matuojant užimamos rinkos dydį, kadangi administratorių surenkamų mokesčių dydis priklauso nuo administruojamų pastatų dydžio. 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. Paslaugų kainos ribos yra nuo 0,00 Eur/m² iki 0,08 Eur/m², atsižvelgiant į daugiabučių namų naudingą plotą.

Analizuojant administravimo paslaugų kainų skirtumus, galime teigti, kad UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažiausi lyginant su konkurentais, o tai reiškia, kad tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti žymiai pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą.

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 įsigyjamoms 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 lyderio pozicijas. Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų tobulinimą ir naujų paslaugų kūrimą.

5. Savivaldybės valdomos įmonės klientai ir pagrindinės jų grupės (grupuojama pagal prekių (paslaugų) grupes, rinkas ir panašiai);

5.1. Klientai ir pagrindinės jų grupės

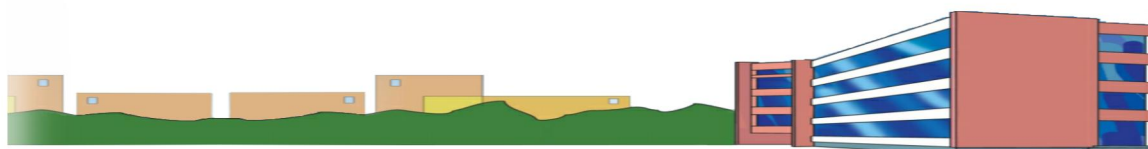
UAB Kauno butų ūkis 2024 m. teikė paslaugas 831 daugiabučiam namui Kauno mieste ir rajone. Bendrovė pagal Kauno miesto ir rajono merų potvarkius arba sudarytas administravimo paslaugų sutartis 2024 m. administravo 741 daugiabutį namą (bendras naudingas plotas 644394,81 m²) ir teikė avarijų likvidavimo ir lokalizavimo, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros bei techninės priežiūros paslaugas 90 bendrijų.

Pagrindinė rinka – Kauno miesto ir rajono savivaldybės ir jų teritorijoje esantys objektai bei gyventojai.

Prekių ir paslaugų pobūdis – paslaugos viešojo intereso naudai, socialinės atsakomybės principu, dauguma paslaugų teikiamos ilgalaikių sutarčių pagrindu, dalis – pagal vienkartinius užsakymus.

Klientų grupės pagal paslaugų sritis

Paslaugų grupė	Pagrindiniai klientai / rinkos
Daugiabučių namų administravimas	Fiziniai asmenys – gyventojai, daugiabučių namų bendrijos, savivaldybės paskirti namai
Techninė pastatų priežiūra ir remontas	Daugiabučių namų gyventojai, juridiniai asmenys (įstaigų pastatų valdytojai), savivaldybė
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	Gyventojai ir bendrijos, taip pat švietimo, kultūros įstaigos ir kt. savivaldybės objektai
Avarinių gedimų likvidavimas (24/7)	Gyventojai, įstaigos, bendrijos – klientai, kuriems būtina greita pagalba esant inžinerinių tinklų sutrikimams
Renovacijos ir projektų administravimas	Daugiabučių namų savininkai, bendrijos, savivaldybės inicijuoti renovacijos projektai



Klientų struktūra pasižymi stabilumu ir maža rizika dėl nemokumo, kadangi dauguma paslaugų teikiamos gyventojams ir savivaldybės objektams. Tai leidžia planuoti ilgalaikį augimą ir diferencijuoti paslaugas pagal klientų poreikius.

6. Savivaldybės valdomos įmonės investicijos ir plėtra per finansinius metus, didžiausi vykdomi ar planuojami investicijų projektai, jų atitiktis ilgalaikiams Savivaldybės valdomos įmonės plėtros ir investicijų planams;

Bendrovės finansinė padėtis vertinama kaip stabili, su pozityviomis pelningumo tendencijomis. Išlaikytas likvidumas ir kontroliuojamas įsipareigojimų lygis leidžia tęsti veiklą užtikrintai, o išaugusios darbo sąnaudos atspindi įmonės pastangas išlaikyti ir motyvuoti personalą. Finansiniai rezultatai rodo, kad įmonė pasiruošusi tolesnei plėtrai ir atspari ekonominiams svyravimams.

Finansinių rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Pokytis		
			2023 m.	2024 m.	Rezultata s
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	7.37	10.28	↑ 2.91
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	4.73	6.42	↑ 1.69
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1.47	1.46	↓ 0.01
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1.38	1,40	↑ 0,02
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	0.92	0,93	↑ 0.08
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Turtas	50.91	51.57	↑ 0.66
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai x 100 / Turtas	50.91	51.57	↑ 0.66
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Nuosavas kapitalas	108.90	107.50	↓ 1.40
2Darbo apmokėjimo sąnaudos vienam darbuotojui (tūkst..eu)	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	19.32	23.51	↑ 4.19

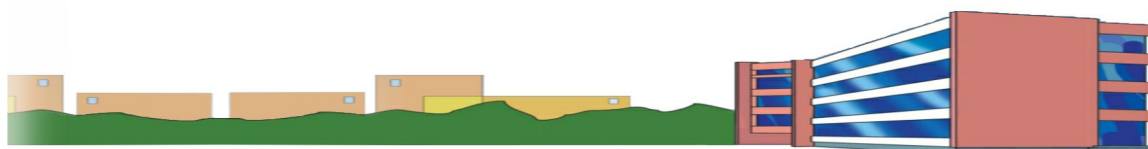
Per 2024 metus gauta 4.804795 Eur pajamų (per 2023 m. gauta 6.860.903 Eur pajamų), iš pagrindinės veiklos gauta 4.580.066 Eur (per 2023 m. - 6.860.903 Eur) pajamų, kas sudaro 99.9 proc.

Bendrovės sąnaudos per 2024 metus sudarė 4.654.905 Eur (2023 m. 6.711.171 Eur). Darbo užmokestis sudarė 1.880.645 Eur (2023 m. 1.641.809 Eur – 24.46 proc.) t.y. 40.40 proc. visų sąnaudų.

6.1.1. Bendrovės paslaugų plėtra

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, pradėjo teikti pastatų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.

Per 2024 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis, laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus, pasirašė 2 sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų ir būsto pritaikymo neigaliesiems 3 darbų pirkimo pagrindines



sutartis. Suremontuota savivaldybei nuosavybės teise priklausančių 23 butai sutarties vert 323,238 tūkst. Eur ir pritaikyta neįgaliesiems 36 objektų, kurių bendra vertė 235.043 tūkst. Eur

UAB Kauno butų ūkis per 2024 m. laimėjęs Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų konkursus pasirašė 5 pagrindines sutartis. Darbų atlikta už 328,401 tūkst. Eur.

Bendrovė vykdydama Kauno m. savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų pastatų (patalpų) avarinių situacijų padarinių likvidavimo ir skubių remonto darbų pirkimo sutarties Nr. SR-646 įsipareigojimus, suremontavo 105 butus. Atliktų darbų vertė 211,932 tūkst. Eur.

Per 2024 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 70 objektų. Bendrovė iš šios veiklos gavo 215 tūks. Eur pajamų.

2024 m. buvo įvykdyti 7 daugiabučių namų šilumos punktų ir šildymo sistemos modernizavimo projektai pagal priemonę Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas (toliau - mažoji renovacija). 2024 m. pateikta 18 daugiabučių namų paraiškų mažosios renovacijos projektų įgyvendinimui. Paraiškos patvirtintos, o mažosios renovacijos projektai bus įgyvendinti per 2025 m.

2024 m. buvo įvykdyti: 11 projektų pagal Kauno miesto savivaldybės paveldotvarkos programą, 2 projektai pagal Kauno miesto įvaizdžiui svarbių statinių tvarkymo programą ir 2 projektai pagal „Svajonių kiemas“ programą.

2024 m. buvo vykdomi 30 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 6 daugiabučiuose namuose užbaigti statybos rangos darbai (išduoti statybos užbaigimo aktai); 12 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai; parengtos 12 daugiabučių namų techninės užduotys, vykdomi statybos rangos darbų kartu su projektavimu viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos kvietimą planuojama pateikti 30 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškų.

6.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2023 m. veiklos rezultatus 2024 m. savininkui sumokėjo 60.000 Eur dividendų – t.y. 38 proc. paskirstytinojo pelno.

6.3. Investicijos į ilgalaikį turtą

Bendrovė turi administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra nemažas krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių.

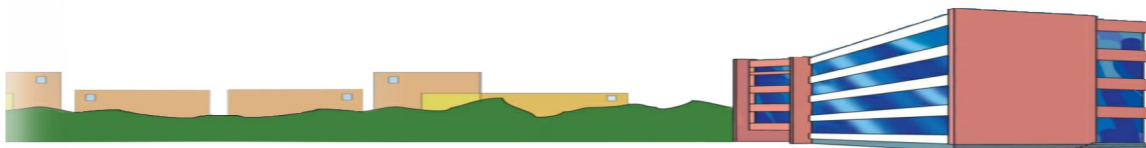
Bendrovė per 2024 metus įsigijo ilgalaikio turto už 37.34 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyta už 20.36 tūkst. Eur mašinų ir įrengimų, taip pat GIS programinės įrangos licencija už 12.89 tūkst.eur.

2025 metais bendrovė planuoja renovuoti savo pastatą Chemijos g. 18, Kaune.

6.4. Numatomos įgyvendinti priemonės, užtikrinančios sėkmingą bendrovės veiklą ir konkurencingus veiklos rezultatus

Bendrovė turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje. Bendrovė turi administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus. 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.

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.

7. Bendras Savivaldybės valdomos įmonės metinis darbo užmokesčio fondas, apibendrintos vidutinės mėnesinės algos pagal einamas pareigas ir padalinius;

Bendrovės sąnaudos per 2024 metus sudarė 4.654.905 Eur (2023 m. 6.711.171 Eur). Darbo užmokestis sudarė 1.880.645 Eur (2023 m. 1.641.809 Eur – 24.46 proc.) t.y. 40.40 proc. visų sąnaudų.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2024 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	5285,85
Poskyrių vadovai	2	3266,49
Administravimo vadybininkai	5	1582,22
Darbų vadovai	6	2600,50
Specialistai	12	1427,83
Santchnikai	12	1769,57
Elektrikai	5	2262,52
Šilumininkai	15	1324,99
Statybininkai	19	1825,38
Vairuotojai, mechanizatoriai	1	1172,64

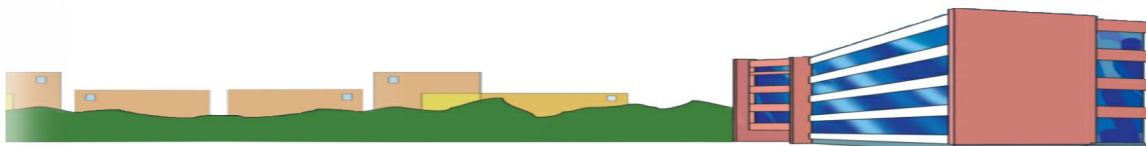
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 80 žmonių. Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis sudarė 2024 m. 1891,45 Eur/mėn. (2023 m. 1609.62 Eur/mėn.). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 281,83 Eur (2023 m. 142,83 Eur) per mėnesį, augimas sudaro 17,51 % (2023 m. 9,09 %).

8. Esminę reikšmę Savivaldybės valdomos įmonės veiklai turintys įvykiai pasibaigus finansiniams metams;

2024 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 19 bendrovių: UAB Kauno butų ūkis, keturios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB "Mano būstas Dainava", UAB „Mano būstas Kaunas“, City Service SE, UAB „Mano būstas Vilnius“), keturios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvęs UAB "Senamiesčio ūkis") UAB "Naujininkų ūkis"), kitos dešimt bendrovių: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Bonus Admin ir Co“ (buvęs UAB „Dominus projektai“), UAB „Domus tersus“, UAB „Empeja“, UAB „Oriteka“, UAB „Centina“, UAB „Centina Servis Kaunas“.

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.

2024 m. darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos statybos sektoriuje išaugo 10,1%, lyginant su 2023 m. tuo pačiu laikotarpiu, kas sąlygojo papildomus kaštus, remonto darbų veiklos pelningumo mažėjimą, dalies turimų ilgalaikių sutarčių neigiamus savikainos pokyčius.



9. Galimi numatyti esminiai rizikos veiksniai ir jų sumažinimo priemonės;

Esminiai rizikos veiksniai – daugiabučių namų ir pastatų priežiūros sektoriuje siejami su infrastruktūros nusidėvėjimu, paslaugų kokybės užtikrinimu, kaštų augimu bei reguliacinės aplinkos pokyčiais.

Rizikos veiksniai

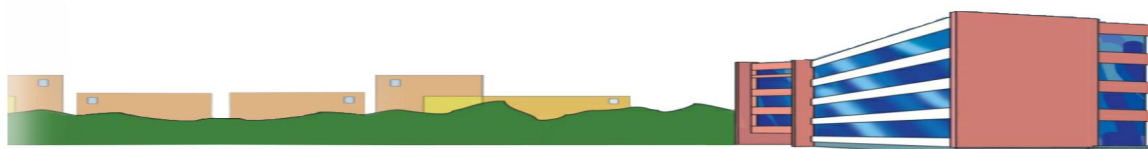
Rizikos veiksnys	Poveikis	Sumažinimo priemonės
Pastatų infrastruktūros nusidėvėjimas	Neplanuoti remonto darbai, gyventojų nepasitenkinimas, didesni kaštai	Periodinė būklės patikra, prevencinė priežiūra, ilgalaikis remonto planas
Statybinių medžiagų ir remonto darbų kaštų augimas	Biudžeto viršijimas, mažesnis pelningumas, projektų stabdymas	Sutartys su fiksuotomis kainomis, alternatyvūs tiekėjai, efektyvi pirkimų kontrolė
Gyventojų skundai ir paslaugų kokybės rizika	Reputacijos praradimas, sutartinių santykių nutraukimas, žalos atlyginimo reikalavimai	Kokybės kontrolės standartai, greita skundų nagrinėjimo tvarka, darbuotojų mokymai, IT klientų valdymas
Darbo jėgos trūkumas / kvalifikacijos stoka	Darbų vėlavimas, žema paslaugų kokybė	Personaliųjų rezervų kūrimas, kvalifikacijos kėlimas, motyvacinės priemonės
Reguliavimo pokyčiai (statybos, aplinkosauga)	Neatitiktis rizika, finansinės sankcijos, papildomos investicijos	Nuolatinė teisinės aplinkos stebėseną, atitiktis vadovas, konsultacijos su ekspertais
Netikėti ekstremalūs įvykiai (pvz., stichijos)	Skubių remonto darbų poreikis, turto pažeidimai, padidėję kaštai	Veiklos tęstinumo planas, draudimo apsauga, avarinių darbų pasirengimo priemonės
Finansinių srautų sutrikimai (pvz., nemokūs klientai)	Paslaugų apribojimas, pinigų srautų trūkumas	Skolų valdymo sistema, avansinio mokėjimo praktikos, rezervinių fondų (kaupiamųjų lėšų) turėjimas
Energetinio efektyvumo reikalavimai	Investicijų poreikis, atitiktis reikalavimai	Energetinio efektyvumo projektų planavimas, valstybės paramos programų išnaudojimas

10. Įmonės vidaus kontrolės sistema;

Benmdrovėje įdiegta vidaus kontrolės sistema, skirta užtikrinti skaidrų ir efektyvų valdymą, laiku identifikuoti rizikas bei priimti duomenimis grįstus sprendimus. Sistema apima šiuos pagrindinius elementus:

- **Finansinių operacijų kontrolė:** visos finansinės operacijos vykdomos pagal aiškiai apibrėžtas procedūras, užtikrinant duomenų tikslumą, savalaikį atsiskaitymą ir atitikimą teisės aktams.
- **Atsakomybės ir funkcijų pasiskirstymas:** aiškiai apibrėžtos darbuotojų ir vadovų atsakomybės sritys, užtikrinančios veiklos skaidrumą ir efektyvų priežiūros mechanizmą.
- **Vidinis auditas:** periodiškai atliekamas vidinis veiklos vertinimas, siekiant nustatyti tobulintinas sritis, valdyti rizikas ir užtikrinti nuolatinį procesų tobulinimą.
- **IT saugumo ir duomenų apsaugos kontrolė:** taikomos kibernetinio saugumo priemonės, apsaugant verslo informaciją ir užtikrinant atitiktį asmens duomenų apsaugos reikalavimams.
- **Rizikų valdymas:** identifikuojamos ir vertinamos veiklos bei finansinės rizikos, o jų valdymui taikomos prevencinės priemonės.

Vidaus kontrolės sistema nuolat peržiūrima ir tobulinama, siekiant prisitaikyti prie kintančios verslo aplinkos, naujų teisinių reikalavimų bei didinti veiklos efektyvumą.



11. Savivaldybės valdomos įmonės turto vertės padidėjimas arba sumažėjimas

Per 2024 metus bendrovės bendro turto vertė sumažėjo: 2023 m. pabaigoje: 3.467.370 Eur, 2024 m. pabaigoje: 3.346.838 Eur, Pokytis: –120.532 Eur (–3,48 %)

- **Ilgalaikio turto vertė** išliko **stabili**:
– 825.976 Eur (2023 m.) → 826.047 Eur (2024 m.), pokytis: **+71 Eur**
- **Trumpalaikio turto vertė sumažėjo**:
– 2.626.704 Eur (2023 m.) → 2.508.012 Eur (2024 m.), pokytis: **–118.692 Eur**
- Sumažėjimas daugiausiai susijęs su **pinigų ir pinigų ekvivalentų** sumažėjimu:
– 1.513.684 Eur (2023 m.) → 1.392.618 Eur (2024 m.), pokytis: **–121.066 Eur**

Bendrovės turto vertės sumažėjimą lėmė trumpalaikio turto (pinigų) sumažėjimas, tačiau ilgalaikis turtas buvo išlaikytas stabilus. Tai rodo, kad veiklos metu buvo panaudotos sukauptos lėšos, einamosioms išlaidoms ir investicijoms. Turto vertės pokytis yra nuosaikus ir finansinė padėtis išlieka stabili.

12. Savivaldybės valdomos įmonės sandoriai (kartu nurodoma, kokie sandoriai yra nesusiję su įprastine įmonės veikla);

2024 m. bendrovė vykdė sandorius, tiesiogiai susijusius su įprasta veikla – pastatų administravimu, priežiūra, remonto darbų organizavimu ir paslaugų teikimu gyventojams bei savivaldybei.

12.1. Įprastinei veiklai priskirtini sandoriai

- **Prekių pirkimas**: statybinės ir remonto medžiagos, inžinerinių sistemų dalys, šildymo įrangos komponentai.
- **Paslaugų įsigijimas**: specializuotos inžinerinės paslaugos, projektavimo, statybos techninės priežiūros bei aplinkos priežiūros paslaugos.
- **Darbų pirkimas**: remonto, renovacijos, modernizavimo darbai, įrenginių montavimas.

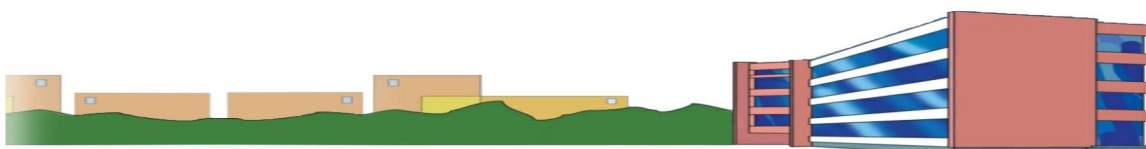
Visi minėti sandoriai atitinka bendrovės įprastinę veiklą ir buvo vykdomi laikantis pirkimų politikos bei viešųjų pirkimų reikalavimų.

12.2. Neįprastiniai (nesusiję su pagrindine veikla) sandoriai

Per 2024 m. neįprastų sandorių nebuvo vykdyta. Visi finansiniai įsipareigojimai ir sutartys buvo sudaryti tik bendrovės veiklos tikslais, siekiant užtikrinti efektyvią daugiabučių pastatų ir infrastruktūros priežiūrą bei kokybiškų paslaugų teikimą.

13. Įmonės filialai ir atstovybės, jeigu jų yra, šių padalinių veikla ir veiklos rezultatai;

Bendrovė neturi filialų ir atstovybių



14. Vykdamos socialinės iniciatyvos.

Bendrovė aktyviai prisideda prie bendruomenės gerovės, įgyvendindama įvairias socialinės atsakomybės iniciatyvas, kurios atspindi įsipareigojimą veikti atsakingai ir tvariai.

Pagrindinės bendrovės socialinės kryptys:

- **Bendruomenės įtraukimas** – organizuojami informaciniai susitikimai su daugiabučių gyventojais, siekiant skaidriai pristatyti veiklos planus, sprendimus ir gauti grįžtamąjį ryšį.
- **Aplinkos puoselėjimas** – skatinamos aplinkosaugos iniciatyvos, tokios kaip atliekų rūšiavimas, viešųjų erdvių tvarkymas.
- **Parama socialiai pažeidžiamiems gyventojams** – teikiama pagalba (remonto darbai) neįgaliesiems ar ribotų galimybių turintiems asmenims.
- **Darbuotojų gerovė ir sveikata** – organizuojami mokymai, sveikatingumo iniciatyvos, komandiniai renginiai, siekiant stiprinti kolektyvą ir skatinti darbuotojų įsitraukimą.
- **Švietimas ir jaunimo rėmimas** – bendradarbiaujama su mokyklomis, praktikos vietos studentams.

Šios iniciatyvos padeda stiprinti ryšį su bendruomene, ugdo socialinį atsakingumą ir kuria ilgalaikę pridėtinę vertę visuomenei.

15. Informacija tvarumo klausimais

Bendrovė šiuo metu nėra įpareigota rengti tvarumo ataskaitos pagal Europos Sąjungos CSRD direktyvą, nes neatitinka nustatytų kriterijų (250 darbuotojų, 40 mln. eurų apyvarta ar 20 mln. eurų turto vertė). Tačiau, atsižvelgdama į didėjančią tvarumo svarbą ir socialinę atsakomybę, bendrovė planuoja 2026 m. parengti savanorišką, supaprastintą tvarumo ataskaitą už 2025 metus.

Šia iniciatyva bus siekiama:

- Didinti veiklos **skaidrumą** ir atskaitomybę suinteresuotoms šalims;
- Įvertinti bendrovės poveikį **aplinkai, visuomenei ir ekonominei gerovei**;
- Parodyti atsakingą požiūrį į **klimato kaitos mažinimą, išteklių tausojimą ir socialinę atsakomybę**.

Tvarumo ataskaitoje bus apžvelgiamos pagrindinės veiklos sritys:

- **Aplinkos apsauga:** energijos vartojimas, atliekų tvarkymas, pastatų energetinis efektyvumas;
- **Socialinė atsakomybė:** darbuotojų gerovė, bendruomenės iniciatyvos;
- **Valdymas:** atsakingas bendrovės valdymas, vidaus kontrolė ir etika.

Šis žingsnis atspindės įmonės proaktyvų požiūrį į tvarumą ir pasirengimą būsimiems reguliaciniams reikalavimams, kartu stiprinant pasitikėjimą tarp klientų, savivaldybės ir bendruomenės.

UAB Kauno butų ūkio
Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

