



Mažesnės sąskaitos už  
namo priežiūros  
paslaugas



Išsami informacija  
apie vykdomus  
darbus daugiabutyje  
ir skaidrus lėšų  
naudojimas



Profesionali pastato  
priežiūra

# UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2025 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:
- 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. Bendrovės generalinis direktorius: Marijus Zaborskas
- 1.13. Akcininkai: Kauno miesto savivaldybė, teisės ir pareigas įgyvendina Kauno miesto savivaldybės taryba, kodas 111113993
- 1.14. 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 inžineriniuose 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 šiltinimas, 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 iškreipimas
Ekstremalūs orai / stichinės nelaimės	Neplanuoti remonto darbai, turto pažeidimai, veiklos stabdymas	Silpna komunikacija su gyventojais / savivaldybe	Konfliktai, sprendimų vilkinimas, 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		

Įmonė 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 įmonė 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. Kuriame 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	Komentaras, paaiškinimai
			2025	(2025 m. 12 mėnesių)	
<b>Orientuotis į savininko nuosavybės vertės didinimą, didinant pelningumą ir kapitalo grąžą</b>	<i>Siekti savininko palaikymo veiklos planų įgyvendinimui, formuoti teigiamą įvaizdį, siekti vykdyti kuo daugiau savininko interesus tenkinančių darbų, teikti ir siūlyti bendrovės veiklos specifika atitinkančias paslaugas</i>	Nuosavo kapitalo grąža, proc.	>15%	9,03%	Rodiklio nepasiekimą lėmė mažesnės nei planuota pajamos. Pagrindinės priežastys: 1) didėjusios investicijos į pastatų remontą. Šios investicijos trumpuoju laikotarpiu didina sąnaudas, tačiau nesukuria tiesioginių papildomų pajamų. 2) Reikšmingai sumažėjusios pajamos iš savivaldybės įstaigų (mokyklų ir darželių) priežiūros paslaugų. Dėl nelaimėtų viešųjų pirkimų konkursų šios veiklos pajamos sumažėjo apie 70 proc., t. y. maždaug 0,5 mln. Eur per metus.
<b>Siekti veiklos efektyvumo</b>	<i>Tobulinti vidinius veiklos procesus, efektyviai valdyti turtą, plėsti bendrovės projektų įgyvendinimą, atlikti technologijų ir inovacijų diegimą</i>	EBITDA marža, proc.	10,02 %	5,20%	Rodiklio nepasiekimą lėmė mažesnės nei planuota pajamos. Pagrindinės priežastys: 1) didėjusios investicijos į pastatų remontą. Šios investicijos trumpuoju laikotarpiu didina sąnaudas, tačiau nesukuria tiesioginių papildomų pajamų. 2) Reikšmingai sumažėjusios pajamos iš savivaldybės įstaigų (mokyklų ir darželių) priežiūros paslaugų. Dėl nelaimėtų viešųjų pirkimų konkursų šios veiklos pajamos sumažėjo apie 70 proc., t. y. maždaug 0,5 mln. Eur per metus.
		Bendrovės veiklos sąnaudų lygis, proc.	<7%	6,23%	Numatytas rodiklis pasiektas
		Bendrovės pardavimo savikainos lygis	<83%	89,56%	Rodiklio viršijimą lėmė veiklos specifika ir taikomi kainodaros apribojimai. Bendrovė, vykdydama statybos ir remonto darbus, taiko teisės aktuose numatytą rekomenduojamą 5 proc. pelno maržą, kas riboja galimybes didinti bendrą šios veiklos pelningumą ir daro tiesioginę įtaką bendriems finansiniams rodikliams. Be to, remonto darbų pardavimo savikainos lygis išlieka aukštas dėl sutartyse nustatytų fiksuotų įkainių bei intensyvios konkurencijos, ypač dalyvaujant savivaldybės organizuojamuose viešuosiuose pirkimuose. Šios aplinkybės mažina galimybes efektyviai optimizuoti sąnaudas ir lemia didesnę nei planuota savikainos santykį.
		Ilgalaikių skolų ir nuosavybės rodiklis, koef.	<0,5	0,12	Numatytas rodiklis pasiektas

Strateginė kryptis	Strateginis tikslas	Rodiklio matavimo vienetas		Siektina rodiklio vertė	Faktinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	Komentarai, paaiškinimai
				2025	(2025 m. 12 mėnesių)	
<b>Siekti veiklos tvarumo</b>	<i>Laikytis tvarios veiklos principų, atsižvelgiant į bendrovės numatytus siekiamus tikslus, kelti didesnę klientų ir bendrovės darbuotojų pasitikėjimą bendrovės vykdomą veiklą.</i>	Standartais paremta tvarumo ataskaita		-	-	Tvarumo ataskaitą planuojama parengti už 2025 metus, t.y. 2026 m.
<b>Siekti veiklos vystymo ir plėtros</b>	<i>Didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, vykdyti naujų paslaugų kūrimą orientuojantis į tikslines rinkas, užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą.</i>	Teikiamų paslaugų apimtį didėjimas	Administruojamų namų skaičiaus didėjimas	3 %	5,64 %	Numatytas rodiklis pasiektas
			Atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiai namai	10 vnt.	10 vnt.	Numatytas rodiklis pasiektas
			Namai, kuriuose įrengta įrenginiai, generuojantys atsinaujinančios energijos išteklius	20 vnt.	1 vnt.	Rodiklio nepasiekimą lėmė pasikeitęs teisinis reglamentavimas ir su tuo susiję praktiniai įgyvendinimo apribojimai. Vykdamas daugiabučių namų renovaciją, saulės elektrinės įrengimas yra numatytas kaip privaloma priemonė, tačiau realiai jos įgyvendinimas tampa sudėtingas arba neefektyvus. Pasikeitus teisės aktams, neišduodamos sąlygos, leidžiančios daugiabučių namų gyventojams kaupti bendrosioms reikmėms reikalingą elektros energijos kiekį. Dėl šios priežasties gyventojai gali tik generuoti elektros energiją, tačiau neturi galimybės jos kaupti ir panaudoti vėliau bendroms reikmėms. Be to, didžiausias elektros energijos poreikis daugiabučiuose namuose susidaro šaltuoju metų laikotarpiu ir tamsiuoju paros metu, kai saulės elektrinės energijos negamina. Dėl šių aplinkybių priemonės ekonominis efektyvumas sumažėja, todėl gyventojai nėra suinteresuoti jos įgyvendinimu, o tai daro tiesioginę įtaką rodiklio nepasiekimui.

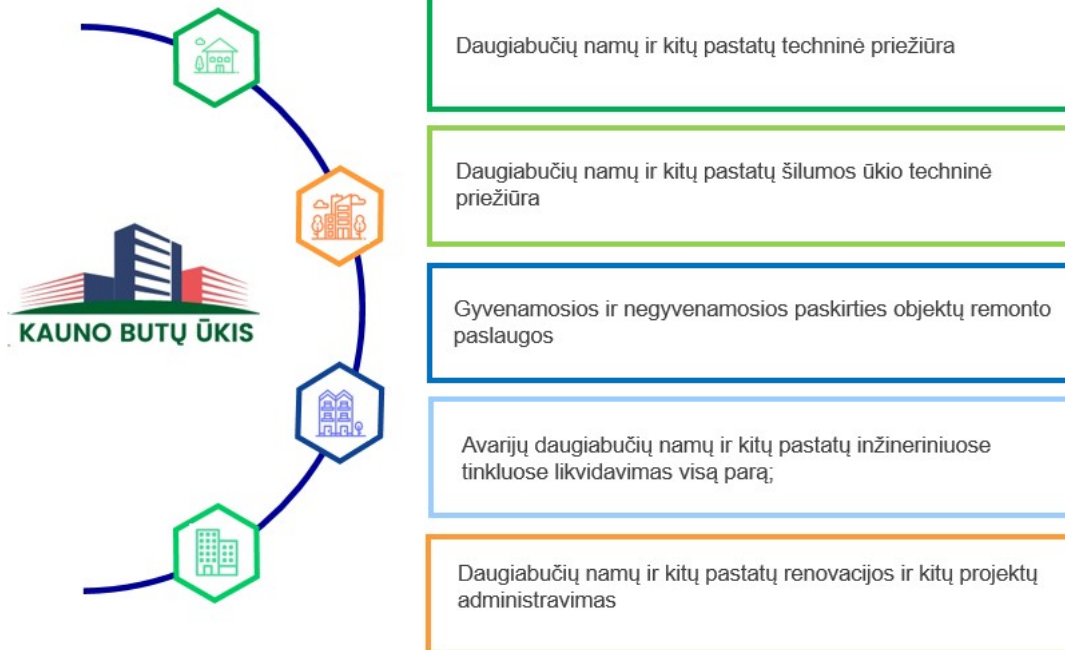


Bendrovė siekdama didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, nuolat tobulindama vidinius veiklos procesus ir tinkamai paskirsčiusi žmogiškuosius išteklius, planuoja išlaikyti esamas darbų apimtį, esamas darbininkų skaičius ir turimi pajėgumai leidžia suremontuoti iki 5,5 tūkst. kv. m ploto per metus, 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

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas



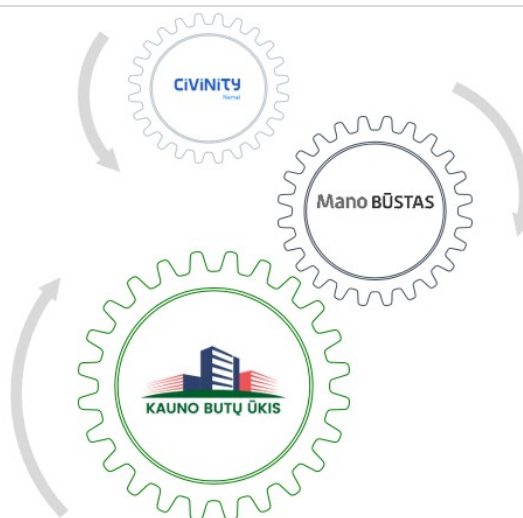
### 4.2. Pozicija rinkoje

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 0,014 Eur/m<sup>2</sup> iki 0,082 Eur/m<sup>2</sup>, atsižvelgiant į daugiabučių namų naudingą plotą.

Analizuojant administravimo paslaugų kainų skirtumus, galime teigti, kad UAB Kauno butų ūkis 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 įsigyjamos reikiamos prekės ir paslaugos žemesnėmis nei rinkos kainomis;
- esami konkurentai daro labai svarbią įtaką, jų teikiamos paslaugos yra identiškos, tačiau UAB Kauno butų ūkis teikia kompleksines paslaugas, dirbtinai nedidindama kainų, kas suteikia konkurencinį pranašumą;
- teikiamos paslaugos nesiskiria nuo esančių rinkoje, tad naujai atsirandančių tos pačios srities paslaugų teikėjų atsiradimas daro didelę įtaką esamai daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkai. Siekiant mažinti šią įtaką būtina diegti inovacijas į teikiamas paslaugas, taip išsiskiriant paslaugų rinkoje.

Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį UAB Kauno butų ūkis užima rinkos 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 2025 m. teikė paslaugas 876 daugiabučiams namams Kauno mieste ir rajone bei 114 negyvenamosios paskirties pastatų. Bendrovė pagal Kauno miesto ir rajono merų potvarkius arba sudarytas administravimo sutartis administruavo 786 daugiabučius namus bei teikė avarijų likvidavimo ir lokalizavimo, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros bei techninės priežiūros paslaugas 90 bendrijų. Bendras administruojamų daugiabučių namų ir kitų prižiūrimų pastatų skaičius sudaro 990



objektus, kurių plotas sudaro 1 mln. m<sup>2</sup> (administruojamų daugiabučių namų plotas sudaro 0,655 mln. m<sup>2</sup>, kitų pastatų, kuriems teikiamos inžinerinių sistemų priežiūros paslaugos, plotas sudaro 0,353 mln. m<sup>2</sup>).

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 vienkartinis 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. Gerėjantis pelningumas ir mažėjantis veiklos sąnaudų lygis rodo efektyvų veiklos valdymą.

Nors likvidumo rodikliai šiek tiek sumažėjo, Bendrovė išlaiko pakankamą mokumą vykdyti savo įsipareigojimus. Pažymėtina, kad reikšmingą įsipareigojimų dalį sudaro gyventojų kaupiamosios lėšos ir gauti avansai, todėl įsipareigojimų augimas nėra tiesiogiai susijęs su finansinės būklės blogėjimu.

Išaugusios darbo sąnaudos atspindi Bendrovės pastangas išlaikyti ir motyvuoti darbuotojus. Esami finansiniai rezultatai leidžia vertinti Bendrovės veiklą kaip stabilią ir sudaro prielaidas tolesniam veiklos tęstinumui.

*Finansinių rodiklių analizė*

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Pokytis		
			2024 m.	2025 m.	Rezultatas
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	10.28	10.44	+0,16 ↑
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	6.42	6.38	-0,04 ↑
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1.46	1.37	-0,09 ↓
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1.40	1.32	-0,08 ↓
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	0,93	0.81	-0,12 ↓
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Turtas	51.57	55.09	+3,52 ↓
Trumpalaikis įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai x 100 / Turtas	51.57	55.09	+3,52 ↓
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Nuosavas kapitalas	107.50	123.61	+16,11 ↓
Darbo apmokėjimo sąnaudos vienam darbuotojui (tūkst.eu.)	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	23.51	24.4	+0,89 ↑



Per 2025 metus gauta 4.725.698 Eur pajamų (per 2024 m. gauta 4.804.795 Eur pajamų), iš pagrindinės veiklos gauta 4.710.074 Eur (per 2024 m. – 4.798.013 Eur) pajamų, kas sudaro 99,67 proc. (2024 m. – 99,86 proc.). Bendrovės sąnaudos per 2025 metus sudarė 4.531.756 Eur (2024 m. 4.654.905 Eur).

Finansinių rodiklių analizė rodo, kad 2025 m. Bendrovės veiklos efektyvumas išliko stabilus ir šiek tiek pagerėjo. Bendrasis pelningumas padidėjo, o veiklos sąnaudų koeficientas sumažėjo, kas rodo efektyvesnę sąnaudų valdymą. Taip pat augo darbo apmokėjimas vienam darbuotojui, kas indikuoja didėjantį darbo našumą.

Tuo pačiu laikotarpiu stebimas likvidumo rodiklių mažėjimas bei didėjantis įsipareigojimų lygis. Pažymėtina, kad reikšmingą įsipareigojimų dalį sudaro gyventojų kaupiamosios lėšos ir gauti avansai, susiję su vykdomais darbais, todėl šie pokyčiai nėra tiesiogiai susiję su finansinio stabilumo blogėjimu. Nepaisant to, tikslinga ir toliau skirti dėmesį pinigų srautų valdymui.

### *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 2025 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis, laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus, pasirašė 3 sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų ir būsto pritaikymo neįgaliesiems 5 darbų pirkimo pagrindines sutartis. Suremontuota savivaldybei nuosavybės teise priklausančių 49 butai sutarčių vertė 739,177 tūkst. Eur ir pritaikyta neįgaliesiems 57 objektų, kurių bendra vertė 557,092 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-453 įsipareigojimus, suremontavo 174 butus. Atliktų darbų vertė 290,588 tūkst. Eur.

Per 2025 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 205 tūkst. Eur pajamų.

2025 m. buvo įvykdyti 4 daugiabučių namų šilumos punktų ir šildymo sistemos modernizavimo projektai pagal priemonę Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas (toliau - mažoji renovacija). 2026 m. bus įgyvendinta 18 projektų pagal pateiktas paraiškas mažosios renovacijos projektų įgyvendinimui.

2025 m. buvo vykdomi 6 projektai pagal Kauno miesto savivaldybės paveldotvarkos programą.

2025 m. buvo vykdomi 23 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: užbaigti 10 daugiabučių namų statybos rangos darbai (išduoti statybos užbaigimo aktai); 3 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai; rengiami 4 daugiabučių namų techniniai darbo projektai, vykdomi 6 daugiabučių namų statybos rangos darbų kartu su projektavimu viešieji pirkimai. Parengti 40 daugiabučių namų investicijų planai pagal LR Aplinkos ministerijos kvietimą.

### 6.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2024 m. veiklos rezultatus 2025 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 2025 metus įsigijo ilgalaikio turto už 183.491 Eur, iš kurių 169.344 Eur sudarė administracinio pastato, esančio Chemijos g. 18, Kaune, atnaujinimo darbai, vykdyti tęsiant ankstesniais laikotarpiais pradėtą projektą (2024 m. – 25.954 Eur). Likusią dalį – 14.147 Eur – sudarė kiti ilgalaikio turto įsigijimai.

2026 metais Bendrovė planuoja nuosekliai atnaujinti transporto priemonių parką, siekiant didinti veiklos efektyvumą, mažinti eksploatacines sąnaudas ir gerinti paslaugų kokybę.

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

Bendrovė savo veiklą orientuoja į ilgalaikį tvarumą, veiklos efektyvumo didinimą ir teikiamų paslaugų kokybės gerinimą.

Sukaupta ilgametė patirtis daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, priežiūros ir remonto srityse leidžia užtikrinti kokybišką paslaugų teikimą. Turima materialinė bazė – administraciniai ir gamybiniai pastatai, mechaninės dirbtuvės, garažai, transporto ūkis bei įvairūs įrenginiai – sudaro prielaidas teikti platų paslaugų spektrą, apimantį santechnikos, šilumos ūkio, elektros, staliaus ir suvirinimo darbus.

Veiklos stiprinimui ir konkurencingumo didinimui numatoma:

- efektyviau naudoti turimą turtą;
- diegti ir tobulinti daugiabučių administravimo bei techninės priežiūros valdymo informacines sistemas;
- organizuoti darbuotojų mokymą ir kvalifikacijos kėlimą, atsižvelgiant į darbo rinkos poreikius;
- gerinti darbuotojų darbo sąlygas ir stiprinti organizacinę kultūrą;
- plėsti remonto paslaugų apimtį gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektuose;
- atnaujinti transporto priemonių parką, siekiant didinti veiklos efektyvumą ir mažinti eksploatacines sąnaudas;
- užtikrinti veiklos atitiktį Europos Sąjungos reikalavimams;
- spartinti būsto renovacijos projektų įgyvendinimą.

Įgyvendinant šias priemones, Bendrovė siekia išlaikyti tvarią veiklos plėtrą, stiprinti konkurencines pozicijas rinkoje ir užtikrinti ilgalaikę vertę akcininkams bei klientams.

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

Bendrovės sąnaudos per 2025 metus sudarė 4.531.756 Eur (2024 m. 4.654.905 Eur). Darbo užmokestis sudarė 1.805.414 Eur (2024 m. 1.880.645 Eur – 40,40 proc.), t. y. 39,84 proc. visų sąnaudų.

*Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis*

Darbuotojų pareigybių grupės	2025 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	5452,48
Poskyrių vadovai	4	3801,33
Administravimo vadybininkai	5	2062,69
Darbų vadovai	6	2574,91
Specialistai	8	1495,30
Santehnikai	10	2220,76
Elektrikai	4	2236,40
Šilumininkai	14	1499,00
Statybininkai	19	1790,17



Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 74 darbuotojus (2024 m. – 80 darbuotojų). Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2025 m. sudarė 2.115,73 Eur per mėnesį (2024 m. – 1.891,45 Eur per mėnesį).

Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 224,28 Eur per mėnesį (2024 m. – 281,83 Eur), o augimo tempas sudarė 11,86 proc. (2024 m. – 17,51 proc.).

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

2025 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 18 bendrovių: UAB Kauno butų ūkis, trys City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Mano būstas Dainava“, UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Mano būstas Vilnius“), trys Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“, UAB „Civinity namai“, UAB „Naujininkų ūkis“), kitos vienuolika bendrovių: UAB „Centina“, UAB „Centina Servis Kaunas“, UAB „Bonus Admin ir CO“, UAB „ORITEKA“, UAB Kompleksinė priežiūra, UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Domus tersus“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB „Empeja“, UAB „Pastatų ūkio valdymas“, UAB „Santermita“.

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neužtikrina pakankamai sąžiningos konkurencijos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų rinkoje. Esama tvarka sudaro galimybes susijusiems ūkio subjektams, turintiems tą patį akcininką ar priklausantiems tai pačiai įmonių grupei, būti įtrauktiems į asmenų, pretenduojančių teikti administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje, sąrašą kaip atskiriems dalyviams. Praktikoje tai lemia situacijas, kai formaliai skirtingos bendrovės faktiškai veikia kaip vienas ekonominis vienetas, todėl konkurencija tarp jų yra ribota arba neegzistuoja. Tokia situacija gali sudaryti klaidingą įspūdį apie didesnę konkurencijos lygį rinkoje, nei jis yra iš tikrųjų. Teismų praktikoje ne kartą pažymėta, kad ūkio subjektai, susiję per akcininkus ar valdymo struktūras, realiai nekonkuruoja tarpusavyje, o gali derinti savo veiksmus, įskaitant kainodarą ar dalyvavimą atrankos procedūrose. Dėl šios priežasties tokios bendrovės turėtų būti vertinamos kaip vienas ūkio subjektas, teikiantis alternatyvius pasiūlymus, o ne kaip nepriklausomi konkurentai.

Pažymėtina ir tai, kad dukterinės ar kitaip susijusios įmonės, veikiančios toje pačioje rinkoje, negali būti laikomos visaverčiais konkurentais dėl egzistuojančių ekonominių ir valdymo ryšių. Todėl siekiant užtikrinti realią konkurenciją ir skaidrumą, tikslinga vertinti ne tik juridinį asmenų atskirumą, bet ir jų tarpusavio ryšius bei priklausymą įmonių grupėms.

2025 m. darbo užmokesčio augimas statybos sektoriuje išliko, tačiau jo tempas tapo labiau subalansuotas ir mažiau svyruojantis, lyginant su ankstesniais metais. Darbo užmokesčio indeksas išliko aukštesniame lygyje, kas rodo nuolatinę darbo sąnaudų įtaką veiklos savikainai. Nepaisant augimo stabilizacijos, darbo užmokesčio didėjimas ir toliau turėjo reikšmingą įtaką remonto darbų savikainai bei ilgalaikių sutarčių vykdymo rezultatams, tačiau sąnaudų augimo tempų lėtėjimas leido iš dalies suvaldyti neigiamą poveikį pelningumui.

## 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 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	Personalinių rezervų kūrimas, kvalifikacijos kėlimas, motyvacinės priemonės
Reguliavimo pokyčiai (statybos, aplinkosauga)	Neatitikties rizika, finansinės sankcijos, papildomos investicijos	Nuolatinė teisinės aplinkos stebėseną, atitikties 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, atitikties reikalavimai	Energetinio efektyvumo projektų planavimas, valstybės paramos programų išnaudojimas

## 10. Įmonės vidaus kontrolės sistema;

Įmonėje 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 atitiktį 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 2025 metus įmonės bendro turto vertė padidėjo nuo 3.467.370 Eur iki 3.956.392 Eur, t. y. 489.022 Eur (14,10 proc.).

Ilgalaikio turto vertė padidėjo nuo 825.976 Eur iki 952.990 Eur (+127.014 Eur), o trumpalaikio turto vertė – nuo 2.626.704 Eur iki 2.975.682 Eur (+348.978 Eur).

Turto augimą daugiausia lėmė gautinų sumų padidėjimas nuo 984.385 Eur iki 1.246.702 Eur (+262.317 Eur) bei pinigų ir pinigų ekvivalentų augimas nuo 1.513.684 Eur iki 1.646.368 Eur (+132.684 Eur).



2025 metais fiksuojamas reikšmingas Bendrovės turto augimas, atspindintis veiklos masto plėtrą ir aktyvesnę ūkinę veiklą. Turto struktūros didėjimas, ypač trumpalaikio turto dalyje, rodo augančias paslaugų apimtis ir didesnius pinigų srautus. Ši dinamika leidžia vertinti Bendrovės finansinę padėtį kaip stiprėjančią ir sudaro tvirtą pagrindą tolesniam veiklos vystymui.

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

2025 m. įmonė 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, techninės priežiūros paslaugos.
- **Darbų pirkimas:** remonto, renovacijos, modernizavimo darbai, įrenginių montavimas.

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

### 12.2. Neįprastiniai (nesusiję su pagrindine veikla) sandoriai

Per 2025 m. neįprastų sandorių nebuvo vykdyta. Visi finansiniai įsipareigojimai ir sutartys buvo sudaryti tik įmonės 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. Vykdomos socialinės iniciatyvos.

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

Pagrindinės įmonės 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 savo veikloje siekia užtikrinti tvarią ir atsakingą veiklą, orientuotą į aplinkos apsaugą, socialinę atsakomybę ir skaidrią valdyseną.

Aplinkosaugos srityje Bendrovė vykdo daugiabučių namų priežiūrą ir atnaujinimą, prisidėdama prie pastatų energinio efektyvumo didinimo bei racionalaus energijos ir kitų išteklių naudojimo. Atliekant remonto ir techninės priežiūros darbus, siekiama efektyviai naudoti medžiagas ir mažinti atliekų kiekį.

Socialinės atsakomybės srityje didelis dėmesys skiriamas darbuotojų saugai ir sveikatai, darbo sąlygų gerinimui bei kvalifikacijos kėlimui. Bendrovė siekia užtikrinti kokybiškų paslaugų teikimą gyventojams ir operatyvų reagavimą į jų poreikius.

Valdysenos srityje Bendrovė laikosi skaidrios veiklos principų, užtikrina teisės aktų laikymąsi, efektyvų turto ir lėšų valdymą bei vidaus kontrolės procedūrų veikimą.

Bendrovė, atsižvelgdama į veiklos pobūdį ir mastą, neteikia atskiros tvarumo (ESG) ataskaitos, tačiau tvarumo principai yra integruoti į kasdienę veiklą ir ilgalaikę strategiją.

UAB Kauno butų ūkio  
**Generalinis direktorius**

**Marijus Zaborskas**

