

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
JONIŠKIO BUTŲ ŪKIS**

**2018–2020 M.  
METINIS IR STRATEGINIS VEIKLOS PLANAS**

**Joniškis  
2018 m.**

**TURINYS**

I skyrius. Bendrosios nuostatos.....	3
II skyrius. Bendrovės misija, tikslai, uždaviniai, pagrindinės veiklos.....	3
III skyrius. Bendrovės veiklos plėtros kryptys.....	4
Lentelė. Bendrovės veiklos numatomos pajamos.....	6
IV skyrius. Bendrovės aplinkos analizė.....	6
V skyrius. Suinteresuotos šalys.....	7
VI skyrius. Bendrovės ištekliai bei siekis didinti bendrovės efektyvumą.....	8
VII skyrius. Kita informacija.....	9
Priedas.	

## I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

Uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis yra Joniškio rajono savivaldybės įsteigta įmonė, kuri nuosavybės teise priklauso Joniškio rajono savivaldybei. Uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis yra ribotos civilinės atsakomybės privatus juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, Joniškio rajono tarybos sprendimais. Uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis įregistruota 1991 m. kovo 28 d. Perregistruota iš valstybės įmonės „Butų ūkis“ į uždarąją akcinę bendrovę Joniškio butų ūkis 1995 m. liepos 17 d. Buveinės adresas Vilniaus g 46, Joniškis. Įmonės kodas 157521319.

Uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio (toliau – Bendrovė) įstatinis kapitalas yra 627 882 Eur. Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į vardines akcijas, kiekvienos vertė – 2,90 euro. Įmonės steigėja – Joniškio rajono savivaldybė, valdanti 100 procentų bendrovės akcijų.

## II SKYRIUS BENDROVĖS MISIJA, TIKSLAI, UŽDAVINIAI, PAGRINDINĖS VEIKLOS

Šios strategijos tikslas – numatyti įmonės veiklos kryptis 3 metų laikotarpiui, taip pat šio laikotarpio tikslus bei jų pasiekimui būtinus instrumentus.

**Misija** – tenkinti Joniškio miesto ir rajono gyventojų poreikius, užtikrinti kokybiškų paslaugų teikimą.

**Tikslas** – kokybiškų paslaugų gyventojams teikimas ir jų efektyvumo didinimas.

**Uždaviniai:**

- teikti daugiabučių namų administravimo paslaugas;
- įgyvendinti daugiabučių namų modernizavimo programą;
- organizuoti šilumos gamybą ir tiekimą;
- teikti kitas paslaugas gyventojams.

**Pagrindinės veiklos:**

- daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, šildymo, karšto vandens sistemų ir pastatų techninės priežiūros paslaugų teikimas Joniškio miesto ir rajono daugiabučių namų gyventojams,

- daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas,

- Joniškio miesto Žemaičių g. ir Joniškio rajono Jurdaičių k. šilumos gamyba ir tiekimas.

Strategija yra paruošta siekiant Bendrovės vertės didinimo ir suinteresuotų šalių lūkesčių patenkinimo, kurie atsispindi misijoje, vizijoje ir uždaviniuose.

### III SKYRIUS BENDROVĖS VEIKLOS PLĖTROS KRYPTYS

#### **Esama veikla.**

Vadovaujantis nustatytais Lietuvos Respublikos Vyriausybės reikalavimais, licencijuojamą ir kitokia tvarka reguliuojamą ūkinę veiklą, t. y. šilumos ir elektros energijos tiekimą ir priežiūrą, daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą galima teikti turint atitinkamus leidimus. Tam Bendrovė yra atestuota ir gavusi Lietuvos Respublikos valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos atestatą, suteikiantį teisę verstis elektros įrenginių eksploatavimu, ir Lietuvos Respublikos valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos atestatą, suteikiantį teisę verstis šilumos įrenginių ir turbinų eksploatavimu.

Pagrindinė Bendrovės veikla – daugiabučių namų bendro naudojimo objektų (bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga ir bendrosios patalpos) administravimas, techninė priežiūra (eksploatavimas), remontas, jų nuolatinė techninė priežiūra, avarijų lokalizavimas, likvidavimas ir kiti tvarkymo darbai.

Bendrovė valdo ir prižiūri bei teikia kitas paslaugas daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams Joniškio rajono savivaldybėje.

Bendrovė administruoja 174 daugiabučius namus, kurių naudingas plotas 130 651,26 m<sup>2</sup>, t. sk. Joniškio mieste -113, ir Joniškio rajone - 61. Sutartiniais pagrindais vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą 103 daugiabučiuose namuose.

Kita Bendrovės veiklos sfera – daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos administravimas. Įgyvendinimui buvo parengti 64 investicijų planai, o iš šio skaičiaus savininkai pritarė 48-ių daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui). Statybos rangos darbų finansavimui pasirašyta su banku 36 kreditavimo sutartys 6,03 mln. Eur sumai. Nuo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo pradžios pasirašyti 32 daugiabučių namų statybos darbų užbaigimo aktai (bendra vertė – 5,5 mln. Eur). Atliktų modernizavimo projektų naudą galima įvertinti šiluminės energijos suvartojimo apimčių mažėjimu, kuris įvairiuose objektuose svyruoja apie 45 procentus.

Bendrovė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje dalyvauja dviejuose vaidmenyse:

- atnaujinimo (modernizavimo) projekto administratorius. Tai suteikia Bendrovei papildomas pajamas, kurios yra skiriamos būtent už projektų administravimą;

- kreditavimo sutarčių administravimas renovacijai. Šiuo atveju Bendrovė yra kredito gavėja – konkretaus daugiabučio renovavimui gautas kreditas yra išskaidomas kiekvienam buto savininkui, kurie šią kredito dalį grąžina kiekvieną mėnesį (atnaujinimui skirto kredito grąžinimo terminas – 20 metų) įmokomis kartu su mokėjimais už kitas suteiktas paslaugas.

#### **Būsima veikla.**

Bendrovė ieško galimybių užsidirbti papildomų pajamų:

- didinant pagrindinės veiklos apimtį;
- teikiant papildomas paslaugas daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams ir juridiniams asmenims įvairias remonto paslaugas. Bendrovė turi gana stiprią techninę bazę, kuri yra naudojama tiesioginei veiklai – smulkių remonto paslaugų (šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra, santechninių prietaisų remontas, nuotekų sistemų priežiūra, elektros darbai) teikimui. Atlikus nedideles investicijas į papildomą įrangą, bus sukurta galimybė teikti platesnį paslaugų ratą.

### **Finansinės padėties apžvalga.**

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų – atitikti visus klientų lūkesčius bei pateisinti jų pasitikėjimą, sutartu laiku, kvalifikuotai ir kokybiškai atliekant paslaugas. Rūpindamasi savais klientais bendrovė siekia užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

Pastaraisiais metais Bendrovės metinės pajamos auga. Šis augimas nėra sąlygotas paslaugų kainos didėjimo (paslaugų įkainiai nekilo nuo 2008 m.), todėl pajamų lygio didėjimas rodo Bendrovės administracijos gebėjimą sėkmingai pardavinėti savo paslaugas, auginti klientų skaičių.

Per 2017 metus Bendrovė gavo 630 307 Eur pajamų, kurioms uždirbti patirta 656 838 Eur sąnaudų. Lyginant su 2016 metų rezultatais pajamos padidėjo 23 455 Eur, sąnaudos – 56 959 Eur. Bendrovės 2017 m. veiklos rezultatas – 26 531 Eur nuostolis. 2016 m. pelnas prieš apmokestinimą buvo 6 973 Eur.

2017 m. veiklos rezultatai:

- 33 337 Eur pelnas – iš šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūros;
- 19 742 Eur pelnas – iš komercinės ir kitos veiklos;
- 4 442 Eur pelnas – iš daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo projekto administravimo;
- 2 908 Eur nuostolis iš – daugiabučių gyvenamųjų namų dalinės bendrosios nuosavybės techninės priežiūros (eksploatavimo);
- 62 737 Eur nuostolis – iš daugiabučių gyvenamųjų namų dalinės bendrosios nuosavybės administravimo;
- 4 287 Eur nuostolis – iš finansinės-investicinės veiklos;
- 14 120 Eur nuostolis – iš šilumos ūkio veiklos.

Didžiausia Bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, savivaldybės socialinio būsto nuomininkų skolos už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios ateinančiais laikotarpiais tampa Bendrovės nuostoliais.

2017 m. gruodžio 31 d. gautinų sumų ir įsipareigojimų likutis (238 078 Eur) yra 22 944 Eur mažesnis, nei 2016 m. Visa per vienerius metus gautinų skolų suma 2017 metų pradžioje (420 822 Eur) buvo nuvertinta 159 800 Eur abejotinų skolų suma. Visa gautinų skolų suma 2017 metų pabaigoje (413 672 Eur) yra nuvertinta 175 594 Eur abejotinų skolų suma, iš jų: 100 proc. juridinių asmenų skolos nuvertėjimas – 706 Eur ir 85 proc. daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkų skolos nuvertėjimas – 174 888 Eur. Visa ši nevertintų skolų suma yra Bendrovės patirtas nuostolis.

Siekiant kuo didesnio pelno, Bendrovė privalo didinti savo pajamas, o tuo pačiu – ir teikiamų paslaugų pelningumą. Užtikrinti finansinį stabilumą ir nenuostolingą veiklą.

Bendrovė planuoja, kad ateinančiais laikotarpiais sieks didesnio pelningumo gerindama dabartinių veiklų rezultatus ir vystydama naujas veiklas.

Žemiau esančioje lentelėje yra pateikiama ateinančių laikotarpių veiklos rezultatų prognozė.

**Lentelė.** Bendrovės veiklos numatomos pajamos

Finansavimo šaltinių pavadinimas	Pajamų struktūra pagal finansavimo šaltinius suma (tūkst. eur)				Sąnaudų struktūra pagal finansavimo šaltinius			
	Metai	m	2018	2019	2020	2018	2019	2020
DGN patalpų savininkų mokesčiai	DGN M		592,6	594,9	596,9	601,2	583,4	583,5
VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros finansavimas	BETA		10,0	6,0	7,7	10,0	6,0	7,7
Joniškio rajono savivaldybės biudžeto lėšos	JSBL		19,7	274,4	57,2	19,2	273,1	55,8
Pajamos pagal Savivaldybės nustatytus turgaus ir pirties rinkliavos tarifus	RINKL		11,3	27,2	27,2	12,5	27,2	27,2
Pajamos sutartinėmis (komercinėmis) kainomis	KOM		40,3	46,7	47,6	23,2	26,6	27,5
Iš viso pajamų/sąnaudų	TŪKST. EUR		673,9	949,2	736,6	666,1	916,3	701,7
Veiklos rezultatas (pelnas)			7,8	32,9	34,9			

#### IV SKYRIUS BENDROVĖS APLINKOS ANALIZĖ

Bendrovės veiklos aplinka susideda iš 4 pagrindinių veiksnių:

##### **Teisiniai veiksniai.**

▪ Kaip ir kiti Lietuvos Respublikos ūkio subjektai, Bendrovė vadovaujasi LR civiliniu kodeksu, taip pat Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, kitais teisės aktais, taip pat Bendrovės įstatais;

▪ Bendrovės akcininkė yra Joniškio rajono savivaldybė, kuri savininko teises ir pareigas įgyvendina per Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorių;

▪ Bendrovės vykdomą veiklą reguliuoja specializuoti teisės aktai;

▪ Šioje veiklos strategijoje numatytoms investicijoms, taip pat strateginių projektų įgyvendinimui specialių leidimų nereikia;

##### **Ekonominiai veiksniai.**

▪ Bendrovės paslaugų paklausos tendencijos. Būsto priežiūros paslaugos visada buvo reikalingos, o kylant pragyvenimo lygiui, ši paklausa tik auga. Kaip ir daugumą kitų paslaugų, didelė dalis žmonių gali nemažą darbų dalį pasidaryti patys ar paprašyti tai mokančių specialistų (suremontuoti elektros instaliaciją ar buitinę techniką, pasikeisti spyną, nusivalyti langus), tačiau augant pragyvenimo lygiui, vis daugiau paslaugų yra perkama. Dėl šios tendencijos galima daryti prielaidą, kad Bendrovės teikiamų paslaugų pardavimų apimtys vis augs;

- Konkurencinė aplinka. Teikiant paslaugas Bendrovė susiduria su tiesiogine konkurencija. Būtina paminėti, kad dalis daugiabučių namų savininkų nusprendžia patys vykdyti savo būsto priežiūrą, įkuriant daugiabučių namų savininkų bendrijas. Bendrovės tikslas – tokių bendrijų savininkams pateikti visus savo paslaugų privalumus (o ypač – profesionalumas ir suteikiamos garantijos) ir pasirašyti aptarnavimo paslaugų teikimo sutartį. Su konkurencija Bendrovė susiduria ir teikiant kitas paslaugas – kaip ir kiekviename mieste, taip ir Joniškyje egzistuoja daug didesnių ar mažesnių įmonių, kurios teikia visas įmanomas su būsto priežiūra susijusias paslaugas (nuo smulkios buitinės technikos remonto iki gana didelės apimties nekilnojamojo turto remonto ir rekonstrukcijos). Pagrindiniai Bendrovės pranašumai – kokybiškas, ir operatyvus paslaugos suteikimas, taip pat platus teikiamų paslaugų kompleksas. Būtent šiuos pranašumus būtina akcentuoti, vykdant Bendrovės paslaugų reklamą;

- Finansinės rizikos. Dėl Bendrovės dalyvavimo būsto renovavimo programoje, kurioje ji prisiima daugiabučių renovavimui skirtus kreditus, atsiranda jų negrąžinimo rizika. T. y. jei butų savininkai nevykdys dalinių kreditų grąžinimų, Bendrovė juos privalės vykdyti iš savo lėšų. Ši rizika sumažinama sutartyse su butų savininkais numatant pastarųjų įsipareigojimą dengti kreditus, o taip pat Bendrovės galimybę išsietiškoti nesumokėtas sumas.

#### **Socialiniai veiksniai.**

- Kaip ir daugelyje Lietuvos savivaldybių, taip ir Joniškio miesto gyventojų skaičius yra smarkiai įtakojamas migracijos. Tai mažina potencialių klientų skaičių, stabdo investicijas į naujus NT projektus, o tuo pačiu – ir Bendrovės galimybes auginti savo pajamas. Iš kitos pusės, dalis emigravusių tautiečių siunčia savo uždirbtus pinigus į gimtuosius miestus, kur jie yra panaudojami ir būsto remontui ar priežiūrai, arba net ir naujo būsto įsigijimui.

#### **Technologiniai veiksniai.**

- Joniškio gyventojams labai svarbu patogiai naudotis Bendrovės paslaugomis – informuoti apie taisytnas problemas, užsakyti paslaugas, susimokėti už jas ir gauti informaciją apie paslaugų atlikimą ir atliktus apmokėjimus. Šiuo metu dalis šių funkcijų yra atliekama Bendrovės svetainėje [www.jbu.lt](http://www.jbu.lt), tačiau tai nėra tiek tobulas instrumentas, kiek norėtų pačios Bendrovės administracija bei Bendrovės klientai.

## **V SKYRIUS SUIINTERESUOTOS ŠALYS**

Bendrovė turi platų suinteresuotų šalių ratą, kurios turi vienokius ar kitokius lūkesčius. Žemiau yra pateikiama informacija apie kiekvieną iš suinteresuotų šalių (klientai, miesto bendruomenė, akcininkai ir darbuotojai), jų lūkesčius ir veiksmus lūkesčių įgyvendinimui.

<b>KLIENTAI</b>	<b>BENDRUOMENĖ</b>
Bendrovės paslaugomis naudojasi didžioji dalis Joniškio rajono savivaldybės gyventojų – Bendrovė aptarnauja 174 daugiabučius namus. Juose yra apie 3048 butų. Pagrindinis klientų lūkestis yra aukšto lygio ir operatyviai suteikiamos paslaugos už prieinamą kainą. Bendrovė, stengdamasi tenkinti poreikius yra subūrusi specialistų kolektyvą, taip pat turi	Net tie miesto gyventojai, kurie nesinaudoja Bendrovės paslaugomis, turi interesų, tiesiogiai susijusių su Bendrovės veikla. Gyventojai tikisi, kad jų miestas bus modernus, gražus ir tvarkingas, o vienas iš instrumentų kelti aplinkos kokybę yra daugiabučių energetinių resursų bei išvaizdos gerinimas. Viena iš Bendrovės veiklų yra daugiabučių namų

<p>visus reikalingus instrumentus. Kita klientų lūkesčių sritis – daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas, kuris suteikia galimybę gauti pigesnes šildymo paslaugas bei gyventi šiuolaikiškai atrodančiame name. Bendrovė tiesiogiai prisideda prie renovacijos programos įgyvendinimo, administruodama tokius projektus. Tokiu būdu Bendrovė tenkina gyventojų poreikius ir planuoja šią veiklą tęsti artimiausiu laikotarpiu.</p>	<p>renovacijos projektų administravimas. Vykdydama tokius projektus, Bendrovė ne tik mažina energetines sąnaudas, bet ir prisideda prie miesto estetinės išvaizdos gerinimo. Iki strategijos paruošimo momento Bendrovė administratoriaus vaidmenyje sudalyvavo įgyvendinant 64 daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) projektus. Taigi, galima teigti, kad Bendrovė prisideda prie bendruomenės interesų tenkinimo. Ateityje veikla šioje srityje bus dar intensyviau vystoma.</p>
<b>AKCININKAI</b>	<b>DARBUOTOJAI</b>
<p>Kaip ir kiekvienos verslo įmonės, taip ir Bendrovės akcininkai tikisi, kad jų valdoma Bendrovė veiks pelningai. Ankstesniųjų metų Bendrovės veikla buvo pelninga, o įgyvendinus šioje veiklos strategijoje numatytus veiksmus augs ne tik pajamų lygis, bet ir didės uždirbamas pelnas.</p>	<p>Kiekvienos Bendrovės žmogiškieji ištekliai yra vienas svarbiausių faktorių, užtikrinančių sėkmingą veiklą. Tikintis atsakingo darbuotojų pareigų atlikimo, teisingo darbinių funkcijų vykdymo bei lojalumo Bendrovei, būtina sukurti tinkamą darbinę aplinką.</p>

## VI SKYRIUS

### BENDROVĖS IŠTEKLIAI BEI SIEKIS DIDINTI BENDROVĖS EFEKTYVUMĄ

Bendrovės valdomus išteklius galima suskirstyti į dvi dalis – žmogiškieji ir materialiniai.

#### **Žmogiškieji ištekliai.**

Bendrovėje dirba 28 darbuotojai. Didžioji dalis (daugiau, nei 15) jų darbuojasi tiesiogiai teikdami paslaugas – atlikdami remonto ir priežiūros darbus.

Bendrovės administracijai priskiriami visos Bendrovės veiklą ar atskirų padalinių veiklą koordinuojantys darbuotojai. Stiprioji šių darbuotojų pusė – ilgametė patirtis, kuri leidžia operatyviai priimti teisingus sprendimus.

Bendrovės darbuotojai, tiesiogiai atliekantys remonto ir priežiūros darbus, taip pat Bendrovėje dirba ilgai. Tai suteikia galimybę spręsti pasikartojančias problemas.

Iš kitos pusės, Bendrovė turi pradėti rūpintis turimų etatų atnaujinimu – reikalingi jauni specialistai, kurie po kurio laiko pakeis į pensiją išėinančius darbuotojus.

Vienas pagrindinių instrumentų – darbo užmokesčio lygio didinimas. Šiuo metu Bendrovėje mokamų atlyginimų vidutinis dydis yra žemesnis, nei šalies vidurkis. Jį pakėlus būtų galima pritraukti naujus specialistus.

Šioje veiklos strategijoje yra numatomos veiklos, kurios nulems darbuotojų skaičiaus ir struktūros pokyčius:

Naujos veiklos.

- Įvairios remonto paslaugos.
- Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimas.
- Joniškio miesto ir Žagarės miesto turgaviečių administravimas.
- Bepriežiūrų ir bešeimininkų gyvūnų gaudymas ir laikinoji globa.



**Materialiniai ištekliai.**

Bendrovės veiklai yra būtina tam tikra gamybinė bazė – specialios darbo priemonės (įranga, įrankiai, instrumentai ir prietaisai), taip pat transporto priemonės. Bendrovė taip pat valdo materialų turta, būtina bet kuriai kitai veiklai – patalpos ir baldai, organizacinė technika ir programinė įranga.

**VII SKYRIUS  
KITA INFORMACIJA**

Uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio 2018-2020 m. metinis ir strateginis veiklos planas (priedas).

---