



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
priežiūra

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2023 METŲ PRANEŠIMAS



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. Trumpa bendrovės apžvalga

1.1. Savivaldybės kontroliuojamos įmonės juridinis adresas

UAB Kauno butų ūkis, buveinės adresas: Chemijos g. 18, LT-51339 Kaunas, Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 132532496, PVM mokėtojo kodas LT325324917

- 1.2. Telefono Nr.
(8 800) 20 000
- 1.3. El. pašto adresas
info@kbu.lt
- 1.4. Interneto svetainė
www.kbu.lt
- 1.5. Paskyros socialiniuose tinkluose
<https://www.facebook.com/kaunobutuukis/>

2. Bendrovės ataskaitinio laikotarpio veiklos rezultatai, finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė lyginant juos su konkurentų ir analogiškų įmonių veiklos rezultatais

2.1. Pagrindinės paslaugos

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas



Daugiabučių namų ir kitų pastatų techninė priežiūra

Daugiabučių namų ir kitų pastatų šilumos ūkio techninė priežiūra

Gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos

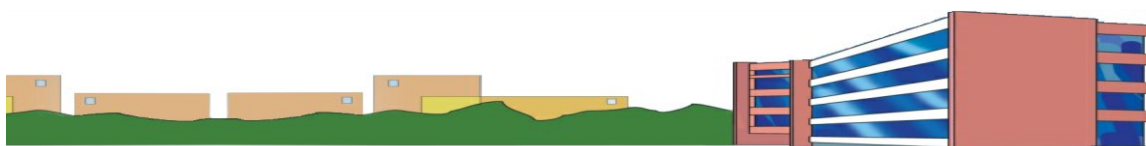
Avarijų daugiabučių namų ir kitų pastatų inžineriniuose tinkluose likvidavimas visą parą;

Daugiabučių namų ir kitų pastatų renovacijos ir kitų projektų administravimas

2.2. Pozicija rinkoje

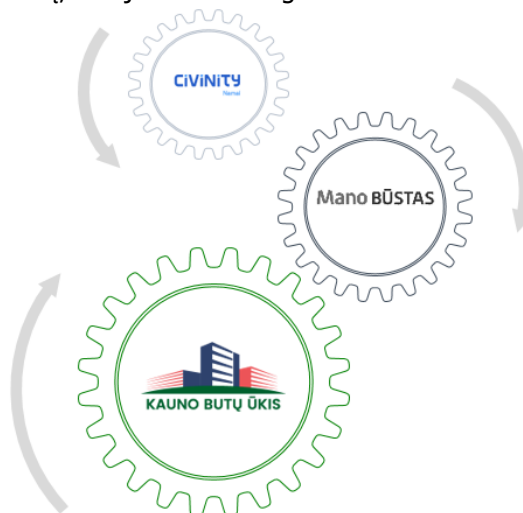
UAB Kauno butų ūkis - vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno miesto savivaldybė.

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



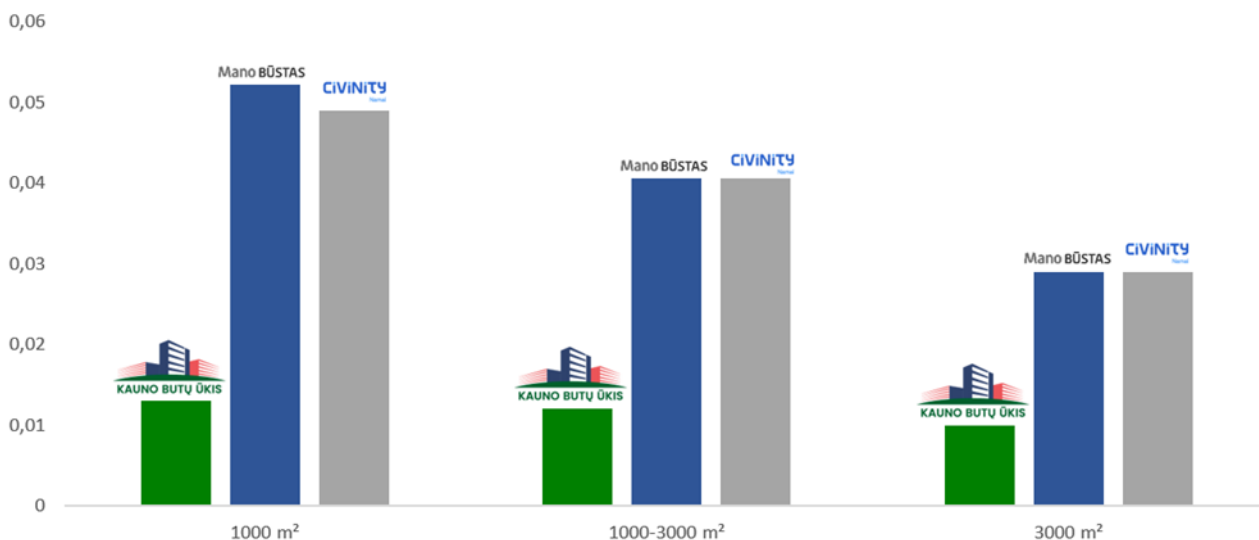
UAB Kauno butų ūkis 2023 m. teikė paslaugas 768 gyvenamiesiems namams Kauno mieste ir Kauno rajone. Bendrovė 2023 m. administravo 708 daugiabučius namus, kurių bendras naudingas plotas sudarė 588923,10 m² ir teikė paslaugas 60 bendrijų. Administruojamų namų skaičius nėra vienintelis rodiklis matuojant užimamos rinkos dydį, kadangi administratorių surenkamų mokesčių dydis priklauso nuo administruojamų pastatų dydžio.

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

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 0,01 Eur/kv.m. iki 0,05 Eur/kv.m., atsižvelgiant į daugiabučių namų naudingą plotą.



2 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugos kainos pagal plotą

Analizuojant administravimo paslaugų kainų skirtumus, galime teigti, kad didžiausius tarifus už teikiamas paslaugas taiko UAB „Mano būstas“, antroje vietoje UAB „Civinity namai Kaunas“, nors taikomi tarifai ir skiriasi nežymiai. UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažesni net du kartus, o tai reiškia, kad tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti du kartus pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą. Taigi 1000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 20 Eur iki 52



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

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 tiekėjų 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.

3. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

Per 2023 metus gauta 6.867.295 Eur pajamų (per 2022 m. gauta 4.901.736 Eur pajamų), iš pagrindinės veiklos gauta 6.858.522 Eur (per 2022 m. - 4.653.925 Eur) pajamų, kas sudaro 99.9 proc. Bendrovės sąnaudos per 2023 metus sudarė 6.711.171 Eur (2022 m. 4.658.010 Eur).

Finansinių rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Pokytis		
			2022 m.	2023 m.	Rezultatas
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	9,46	7,37	↓ 2.09
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	6,72	4,73	↓ 1.99
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,38	1,47	↑ 0.09
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,32	1,38	↑ 0,06
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	0,84	0,92	↑ 0.08
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Turtas	53.74	50,91	↓ 2.83
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai x 100 / Turtas	53.74	50,91	↓ 2.83
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Nuosavas kapitalas	118.32	108,90	↓ 9.42
Darbo sąnaudos apmokėjimo vienam darbuotojui (tūkst..eur)	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	16.84	19.32	↑ 2.48

Bendrovės sąnaudos per 2023 metus sudarė 6.711.171 Eur (2022 m. 4.658.010 Eur). Darbo užmokestis sudarė 1.641.809 Eur (2022 m. 1.549.423 Eur – 33.26 proc.) t.y. 24.46 proc. visų sąnaudų.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2023 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	4724.44
Poskyrių vadovai	3	2227.59
Administravimo vadybininkai	5	1207.57
Darbų vadovai	6	2393.58
Specialistai	11	1470.55



Darbuotojų pareigybių grupės	2023 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Santchnikai	13	1515.41
Elektrikai	6	1570.07
Šilumininkai	17	1290.36
Statybininkai	19	1442.97
Vairuotojai, mechanizatoriai	1	1005.91
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	1	740.56

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 85 žmonės. Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2023 m. 1609.62 Eur/mėn. (2022 m. 1.549.423 Eur/mėn.). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 142,83 Eur (2022 m. 130,93 Eur) per mėnesį, augimas sudaro 9,09 % (2022 m. 9,8 %).

3.1. Bendrovės investicijos ir plėtra per finansinius metus, didžiausi vykdomi ar planuojami investicijų projektai, jų atitiktis ilgalaikiams įmonės plėtros ir investicijų planams

3.1.1. 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 2023 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 3 darbų pirkimo pagrindines sutartis. Laimėti 7 konkursai ir pasirašytos sutartys su ugdymo įstaigomis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus, ikimokyklinio ugdymo įstaigų) vidaus remonto darbų. Bendrovė sudariusi šias sutartis 2023 metais remonto darbus atliko 100 objektuose ir gavo 1203.367 tūkst. Eur pajamų.

Per 2023 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 255 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 582 tūkst. Eur pajamų.

2023 m. buvo gautas finansavimas 11 daugiabučių namų šilumos punktų ir šildymo sistemos modernizavimui pagal priemonę Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas (mažoji renovacija): įgyvendinti 5 projektai; 7 projektai bus įgyvendinti per 2024 metus ir planuojama pateikti 15 daugiabučių namų paraiškų pagal mažosios renovacijos programą.

2023 m. gautas finansavimas 5 projektams pagal Kauno miesto savivaldybės paveldotvarkos programą: įgyvendinti 2 projektai; 3 projektai perkelti įgyvendinti per 2024 metus ir planuojama pateikti 10 daugiabučių namų paraiškas pagal paveldotvarkos programą.

2023 m. buvo vykdomi 34 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 4 daugiabučiuose namuose užbaigti statybos rangos darbai (išduoti statybos užbaigimo aktai); 7 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai; parengti 12 daugiabučių namų techniniai darbo projektai, atliekamos projektų ekspertizės, vykdomi statybos rangos darbų viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos kvietimą, buvo pateiktos 11 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos projektams, kurie bus įgyvendinami 2024-2025 metais.

3.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2022 m. veiklos rezultatus 2023 m. savininkui sumokėjo 125.000 Eur dividendų – t.y. 37 proc. paskirstytinojo pelno.



3.3. Investicijos į ilgalaikį turą

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 2023 metus įsigijo ilgalaikio turto už 35.3 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyta už 12.9 tūkst. Eur GIS programinė įranga, taip pat 2 automobiliai už 16 tūkst.eur.

2024 metais bendrovė planuoja renovuoti savo pastatą Chemijos g. 18, Kaune.

4. Pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais per ataskaitinį laikotarpį susidūrė bendrovė, apibūdinimas, jų įtaka įmonės veiklos rezultatams

2023 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“, UAB „Naujamiesčio būstas“, City Service SE), šešios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusi UAB „Vitės valdos“), UAB „Civinity namai Palanga“ (buvęs UAB „Palangos butų ūkis“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvęs UAB "Senamiesčio ūkis") UAB "Naujininkų ūkis"), kitos aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Bonus Admin ir Co“ (buvęs UAB „Dominus projektai“), UAB „Domus tersus“, UAB „Empeja“, UAB „Oriteka“.

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neužtikrina sąžiningos konkurencijos, leidžia susijusiems ūkio subjektams (to paties akcininko) būti įtrauktiems į asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje sąrašą. Teismų praktikoje yra pažymėta kad ūkio subjektai susiję tarpusavyje per akcininką realiai nekonkuruoja, o derina savo veiksmus, todėl bendrovės turi būti vertinamos kaip vienas ūkio subjektas pateikęs alternatyvius pasiūlymus. Dukterinės įmonės negali būti laikomos konkurentais dėl tarpusavio sąsajų.

5. 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.

6. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės

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.



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 turta, 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 apimtis bei kokybę, vykdyti naujų paslaugų kūrimą orientuojantis į tikslines rinkas, užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą.

Bendrovė vystymosi perspektyvą sieja su naujų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra diegimu ir teikimu, esamos rinkos plėtra. Todėl yra keliami sekantys tikslai trumpu laikotarpiu: orientuotis į naujai vystomus nekilnojamojo turto projektus bei renovuojamus objektus, didinti paslaugų apimtis teikiant šilumos ūkio, techninės priežiūros ir administravimo paslaugas, vystyti mažosios, skydinės ir kvartalinės renovacijos projektų įgyvendinimą, atlikti kompleksinius pastatų išorės ir vidaus tvarkymo darbus.

Siekdama didinti teikiamų paslaugų apimtis bei kokybę, bendrovė pertvarkiusi vidinius veiklos procesus ir tinkamai paskirsčiusi žmogiškuosius išteklius, planuoja didinti esamas darbų apimtis, šiuo metu esantis darbininkų skaičius ir esami pajėgumai leidžia suremontuoti iki 5,5 tūkst. kv. m ploto per metus, teikti pastatų administravimo, inžinerinių sistemų techninės priežiūros paslaugas daugiau kaip 750 objektų, iki 1 mln. kv. m.

UAB Kauno butų ūkio
Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

