

PATVIRTINTA
UAB „Prienų butų ūkis“
Direktoriaus
2020 m. vasario mėn. 24 d.
įsakymu Nr. 6



UAB „Prienų butų ūkis“

2020-2023 M. STRATEGINIS VEIKLOS PLANAS



Prienai, 2020

I SKYRIUS BENDROJI INFORMACIJA

Uždaroji akcinė bendrovė „Prienų butų ūkis“ (toliau – Bendrovė) įregistruota 1990 m. lapkričio 28 d., adresu Kęstučio g. 37, LT-59129 Prienai. Įmonės kodas 170609076. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT706090716. Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 240.599,68 EUR (du šimtai keturiasdešimt tūkstančių penki šimtai devyniasdešimt devyni eurai, 68 ct), jį sudaro 8308 paprastųjų akcijų. Akcijų nominalioji vertė – 28,96 EUR. Visos akcijos priklauso Prienų rajono savivaldybei. Bendrovė 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, taip pat Bendrovės įstatais. UAB „Prienų butų ūkis“ nuo 2001 m. yra aktyvus asociacijos „Lietuvos butų ūkis“ narys, daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) Prienų rajono savivaldybėje projektų administratorius.

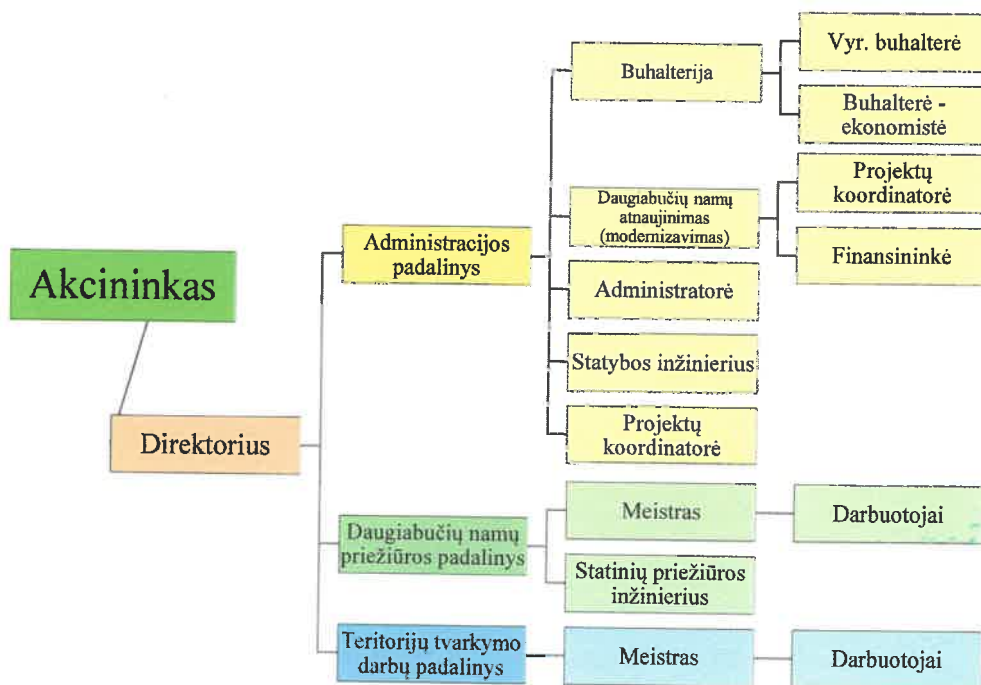
II SKYRIUS BENDROVĖS VALDYMAS IR VEIKLA

Prienų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių Bendrovės akcijų suteikiamas turtines ir neturtines teises Bendrovėje įgyvendina Savivaldybės vykdomoji institucija – Savivaldybės administracijos direktorius.

Bendrovės valdymo organai:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Vadovas – Bendrovės direktorius;
- Kolegialūs valdymo priežiūros organai ir komitetai Bendrovėje nesudaromi.

Bendrovės valdymo struktūra



Bendrovės veiklos objektai yra paslaugų, darbų teikimas ir kita veikla. Bendrovės ūkinės veiklos rūšys (pagal EVRK 2 RED.) yra šios:

- 33.14 Elektros įrangos remontas;
- 35.13 Elektros paskirstymas;
- 41.20 Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba;
- 42. Inžinerinių statinių statyba;
- 43.21 Elektros sistemų įrengimas;
- 43.22 Vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas;
- 43.3 Statybos baigimas ir apdaila;
- 68.10 Nuosavo nekilnojamo turto pirkimas ir pardavimas;
- 68.20 Nuosavo arba nuomojamo nekilnojamo turto nuoma ir eksploatavimas;
- 68.32 Nekilnojamo turto operacijos už atlygį arba pagal sutartį;
- 81. Pastatų aptarnavimas ir kraštovaizdžio tvarkymas;
- 96.03 Laidotuvių ir su jomis susijusi veikla.

Vadovaujantis Bendrovės įstatų 8 punktu, bendrovė gali užsiimti bet kokia kita veikla, kuri neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktams.

III SKYRIUS BENDROVĖS MISIJA

Misijs – teikti kokybiškai ir savalaikiai daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir techninės priežiūros, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo), visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas bei tenkinti Bendrovės akcininkų ir visuomenės interesus.

IV SKYRIUS BENDROVĖS TIKSLAI

Bendrovės veiklos tikslas – efektyviai vystyti Bendrovės veiklą, racionaliai panaudojant visus materialinius, finansinius bei kitus resursus, tenkinant Bendrovės akcininkų ir visuomenės interesus, laikantis viešosios teisės principų.

Bendrovės veiklos valdymo pagrindiniai tikslai:

- Daugiabučių namų administravimas;
- Daugiabučių namų techninė priežiūra;
- Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas);
- Visuomeninių pastatų priežiūra, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugos;
- Pažangių technologijų taikymas ir panaudojimas praktikoje;
- Veiklos pajamų ir pelno gavimas.

Bendrovė vykdydama savo pagrindinius tikslus atlieka šias funkcijas:

1. Daugiabučių namų administravimo:

- Įgyvendina LR įstatymais ir kitais teisės aktais nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir priskirto žemės sklypo priežiūra;
- Tvarko namo butų ir kitų patalpų savininkų apskaitos duomenis;

- Sudaro namo bendro naudojimo objektų aprašą, prireikus jį papildo arba pakeičia. Aprašas yra pateikiamas savivaldybės administracijos direktoriui, o aprašo kopija butų ir kitų patalpų savininkams. Namo bendro naudojimo objektų aprašas sudaromas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą;

- Vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais, organizuoja techninę priežiūrą, namo bendro naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, tvarko žemės sklypą, jei jis yra priskirtas ir, teisės aktų nustatyta tvarka, įteisintas;

- Rengia ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti;

- Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą;

- Organizuoja namo bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimą. Pirkimo komisija kviečia dalyvauti namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktą atstovą;

- Dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose teisės aktų nustatytais atvejais;

- Butų ir kitų patalpų savininkams, pasirinkus namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrėtoją (jei priežiūrėtojas ne namo administratorius), pasirašo su juo sutartį ir vykdo kontrolę;

- Apskaičiuoja mėnesinius mokesčius ir mėnesines įmokas, tvarko mokesčių ir įmokų apskaitą;

- Dalyvauja viešai aptariant patalpų keitimo paskirtį (iš gyvenamų patalpų į negyvenamas ar atvirkščiai);

- Šaukia butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, savo ar gyventojų iniciatyva arba organizuoja balsavimus raštu;

- Rengia su namo bendro naudojimo objektais susijusius ieškinius, dalyvauja teismuose;

- Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius, pateikia namo gyventojams metinę veiklos ataskaitą.

2. Daugiabučių namų techninė priežiūra:

- Bendrojo pobūdžio organizaciniai ir tvarkomieji darbai – namų nuolatiniai stebėjimai, periodinių apžiūrų organizavimas ir vykdymas, namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas ir saugojimas, privalomųjų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbų planavimas ir derinimas su bendrojo naudojimo objektų valdytoju, jų vykdymo organizavimas ir priežiūra, nuotekų šalinimo ir geriamojo vandens sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra, stogo ir lietaus nuotekų sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo patalpų ir jų priklausinių priežiūra, namo bendrųjų konstrukcijų ir vėdinimo sistemų priežiūra;

- Specialiųjų inžinerinių sistemų priežiūros darbai – kaminų priežiūra pagal gaisrinės saugos reikalavimus, gaisrinės saugos įrenginių priežiūra, automatinių įeigos sistemų priežiūra, avarijų šalinimas;

- Neplaninio pobūdžio darbai – neįtraukti į nuolatinės priežiūros darbų sąrašą, avarijų likvidavimas ir lokalizavimas;

- Daugiabučių gyvenamųjų namų, bendrijų ir kitų pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros vykdymas vadovaujantis LR šilumos ūkio įstatymo, šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros taisyklėmis ir kitais teisės aktais reglamentuojančiais šių darbų vykdymą;

- Kiekvienais metais, prieš šildymo sezono pradžią yra atliekami paruošiamieji darbai ir parengiama šildymo sezono pradžios dokumentacija.

3. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas):

- Organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus dėl atnaujinimo (modernizavimo);

- Vykdo namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų, techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros ir rangos darbų pirkimus;
- Vykdo investicijų planų, techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros, rangos darbų ir kreditavimo sutarčių pasirašymą;
- Inicijuoja namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbų užbaigimą;
- Kreipiasi į VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ dėl techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros ir rangos darbų sutarčių suderinimo ir Valstybės paramos gavimo;
- Vykdo butų ir kitų patalpų savininkų kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą;
- Vykdo Prienų rajono savivaldybės tarybos 2013-03-28 sprendimu Nr. T3-68 „Dėl Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos 2013-2014 metais patvirtinimo“, patvirtino Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose 2013-2014 metais programą ir naujai patvirtintą 2017 m. lapkričio 30 d. Prienų rajono savivaldybės tarybos parengtą Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą.

4. Visuomeninių pastatų priežiūra, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugos

- Pagal pasirašytas sutartis atliekama Prienų rajono savivaldybėje esančių mokyklų, darželių ir kitų visuomeninių pastatų techninė priežiūra;
- Miesto šventinio papuošimo ir nupuošimo, gatvių aptvėrimo darbai;
- Miesto naujametinės eglutės papuošimo ir nupuošimo darbai;
- Viešųjų erdvių tvarkymo, žaidimų aikštelių įrengimo ikimokyklinio ugdymo įstaigose, sporto aikštyno atnaujinimo, medžių ir dekoratyvinių krūmų sodinimo bei kiti darbai;
- Mechanizuoto gatvių šlavimo darbai;
- Šaligatvių, laiptų, pėsčiųjų ir dviračių takų bei aikštelių valymo darbai;
- Žaliųjų plotų priežiūros darbai;
- Gėlynų, dekoratyvinių krūmų ir augalų sodinimo ir priežiūros darbai;
- Augalinių atliekų vežimo darbai;
- Medžių pjovimo, genėjimo, kelmų šalinimo ir kiti nenumatyti sanitarijos darbai;
- Kapinių teritorijos priežiūros darbai;
- Informacijos apie mirusiuosius duomenų registravimo ir tvarkymo darbai.

5. Pažangių technologijų taikymas ir panaudojimas praktikoje

Administracijos darbuotojų ir specialistų darbo vietos yra pilnai kompiuterizuotos ir naudojamos šiuolaikiškos programos:

- Buhalterinės apskaitos programos EuroSkaita 2016 ir PersonaloSkaita;
- Kredito, paimto daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) ir palūkanų apskaitos;
- Pastatų priežiūros ir apskaitos informacinė programa;
- Sąmatų sudarymo ir skaičiavimo programa Sistela;
- Atsiskaitymų už butų nuomą ir komunalines paslaugas apskaitos programa;
- Kapinių informacijos ir duomenų valdymo sistema „Cemety“;

6. Veiklos pajamų ir pelno gavimas

- Pagrindinės veiklos apimčių didinimas;
- Papildomų paslaugų teikimas;
- Dalyvavimas papildomuose konkursuose.

V SKYRIUS PEST ANALIZĖ

Bendrovės aplinkos veiksniai išanalizuoti remiantis PEST analizės metodika.

Bendrovę veikia išoriniai ir vidiniai aplinkos veiksniai, kurie gali būti teigiami arba neigiami. Ši analizė atlikta siekiant išvengti, suvaldyti ar sumažinti neigiamą poveikį, darančią aplinkos veiksnių įtakai.

1. Politiniai veiksniai

- Griežtėjantys daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo, techninės priežiūros ir atnaujinimo (modernizavimo) teisės aktai, jų dažnas keitimas;
- Didėjanti konkurencija daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo srityje;
- Prienų rajono savivaldybės, kaip akcininko įtaka, įmonės veiklos vykdymui.

2. Ekonominiai veiksniai

- Esama Lietuvos ekonominė padėtis, augantis bendras vidaus produktas daro teigiamą įtaką Bendrovės veiklai;
- Bendrovės vidiniai resursai, gamybinis potencialas leidžia išlaikyti esamas prižiūrimų daugiabučių gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų apimtis, sėkmingai vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimą (modernizavimą);
- Bendrovės teikiamų paslaugų įvairovė;
- Paslaugų kainų lygio augimas didina įmonės veiklos sąnaudas;
- Minimalios mėnesinės algos ir (ar) minimalaus valandinio atlygio didėjimas įpareigoja ieškoti vidinių sąnaudų mažinimo ir galimybės gerinti Bendrovės teikiamų paslaugų kokybę ir didinti kainas;
- Nelygios konkurencinės sąlygos statybos remonto ir apdailos darbų sektoriuje dalyvaujantiems dalyviams.

3. Socialiniai veiksniai

- Kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas;
- Senstanti visuomenė;
- Augant bendroms gyventojų pajamoms, kyla vartojimas ir išlaidos, didėja pinigų srautai rinkoje, o tai lemia įmonės teikiamų paslaugų didėjimą ir jų kokybę;
- Augant žmonių sąmoningumui ir supratimui apie savo teises didėja teikiamų paslaugų ir atliekamų darbų reikalavimai kokybei.

4. Teisiniai veiksniai

- Bendrovė vykdydama savo veiklą vadovaujasi – Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos Seimo, Vyriausybės ir Ministerijų priimtais teisės aktais, reglamentuojančiais Bendrovės veiklą, Prienų rajono savivaldybės Tarybos ir administracijos priimtais teisės aktais bei Bendrovės įstatais;
- Bendrovės vykdomą veiklą reguliuoja specializuoti teisės aktai;
- Vykdydama daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą ir techninę priežiūrą vadovaujasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai“, Aplinkos Ministerijos patvirtintais statybos techniniais reglamentais ir Prienų rajono savivaldybės tarybos priimtais sprendimais;
- Vykdydama daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) vadovaujasi Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-12-16 nutarimu Nr. 1725;
- Vykdydama visuomeninių pastatų priežiūrą, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas vadovaujasi pasirašytomis sutartimis;

- Vykdydama savo veiklą Bendrovė nuolat atestuoja darbuotojus pagal jų atliekamus darbus ir kompetenciją;
- Vykdamas elektros įrenginių, elektros instaliacijos, šilumos įrenginių (šilumos punktų iki 1 MW kartu su pastatų šildymo ir karšto vandens sistemomis) eksploatavimo darbus Bendrovei yra išduoti Valstybės energetikos reguliavimo tarybos atestatai, suteikiantys teisę vykdyti šiuos darbus.

VI SKYRIUS SSGG ANALIZĖ

Atlikdami SSGG analizę nustatome Bendrovės silpnąsias ir stipriąsias vietas, kurios išryškina realias galimybes ir grėsmes.

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
• Didelė patirtis ir kompetencija daugiabučių namų administravimo ir techninės priežiūros srityje; • Didelė patirtis ir kompetencija daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) srityje; • Dalyvavimas darbo grupėse, rengiant teisės aktus, daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo srityje; • Kokybiškas visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos ir kitų paslaugų teikimas; • Išaugęs bendrovės klientų pasitikėjimas teikiamų paslaugų kokybe; • Turimi atestatai ir kvalifikuoti darbuotojai, turintys didelę patirtį, teikiant klientams paslaugas; • Maža darbuotojų kaita; • Platus paslaugų diferencijavimas; • Ilgalaikių sutarčių pasirašymas užtikrina pastovias pajamas; • Bendrovės veiklos civilinės atsakomybės ir visų bendrovės darbuotojų draudimas nuo nelaimingų ir mirtinų atsitikimų.	• Teisės aktai įpareigoja teikti daug informacijos viešai, kas konkurentams suteikia informacinį pranašumą; • Dalies turimos technikos ir įrenginių būtinybės pakeisti naujais; • Apyvartinių lėšų trūkumas; • Nepilnai išnaudotos galimybės elektroninėmis priemonėmis teikti paslaugas.
GALIMYBĖS	GRĖSMĖS
• Didinti atliekamų paslaugų apimtį; • Išsamios informacijos teikimas, didina teikiamų paslaugų kokybę; • Sukaupta techninė bazė suteikia galimybę dalyvauti konkursuose dėl atliekamų paslaugų ar darbų; • Sėkmingai atliktų paslaugų ir darbų viešinimas; • Aktyvus bendrovės atsakingų darbuotojų dalyvavimas Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos ir VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros organizuojamuose seminaruose, kursuose, konferencijose ir pasitarimuose; • Bendrovės dalyvavimas asociacijoje „Lietuvos butų ūkis“.	• Dalis administruojamų namų yra mediniai ar karkasiniai ir avarinės būklės ir nėra galimybės jų atnaujinti (modernizuoti); • Esamų klientų praradimas; • Naujų konkurentų atsiradimas; • Stichinės nelaimės; • Nelaimingi ar mirtini įvykiai darbuotojams darbo vietoje.

VII SKYRIUS

STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Nustatydami strateginius veiklos tikslus planuojame pasiekti norimus rezultatus, o pagrindiniai uždaviniai yra priemonės nustatytiems tikslams pasiekti.

STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI	UŽDAVINIAI
1. Kokybiškai administruoti namo bendro naudojimo objektus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.	1.1. Nuolat tvarkyti namo bendro naudojimo objektų aprašą; 1.2. Kasmet rengti namo ūkinį ir finansinį planą; 1.3. Savalaikiai organizuoti ir vykdyti namo techninės priežiūros bendro naudojimo objektų atnaujinimo pirkimus vadovaujantis parengtomis ir patvirtintomis bendro naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis, paskelbtomis bendrovės internetinėje svetainėje; 1.4. Bendrovės iniciatyva ar pagal gyventojų rašytinį prašymą, savalaikiai organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar organizuoti balsavimą raštu, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu; 1.5. Teisingai apskaičiuoti mėnesinius mokesčius ir kitus mokėjimus, tinkamai vesti jų apskaitą; 1.6. Tinkamai atstovauti butų ir kitų patalpų savininkus teismuose; 1.7. Savalaikiai pateikti metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą; 1.8. Vadovaujantis teisės aktais, savalaikiai patalpinti reikalingą informaciją, susijusią su namo priežiūra, Bendrovės internetinėje svetainėje.
2. Užtikrinti savalaikę namo bendro naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.	2.1. Organizuoti ir vykdyti namo bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą, vadovaujantis Aplinkos ministerijos patvirtintais statybos techniniais reglamentais; 2.2. Vadovaujantis namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtu sprendimu atnaujinti ar remontuoti bendro naudojimo objektus laiku ir kokybiškai kontroliuoti šių darbų atlikimą; 2.3. Vykdyti namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą; 2.4. Operatyviai ir kokybiškai vykdyti avarijų lokalizavimą ir gedimų šalinimą, siekiant išvengti didesnių nuostolių butų ir kitų patalpų savininkams.
3. Savalaikiai ir skaidriai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir atnaujinti (modernizuoti) kitus daugiabučius gyvenamuosius namus, esančius Prienų rajono savivaldybėje.	3.1. Aktyviai viešinti informaciją įvairiais informavimo kanalais apie galimybę butų ir kitų patalpų savininkams dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje; 3.2. Skaidriai ir kokybiškai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės tarybos patvirtintą Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą; 3.3. Laiku ir kokybiškai teikti reikiamus dokumentus dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) VŠĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“; 3.4. Vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą.
4. Kokybiškai teikti visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas.	4.1. Kokybiškai vykdyti Prienų rajono savivaldybėje esančių mokyklų, darželių ir kitų visuomeninių pastatų priežiūrą pagal pasirašytas sutartis; 4.2. Kokybiškai vykdyti viešųjų erdvių tvarkymo, žaidimų aikštelių įrengimo ikimokyklinio ugdymo įstaigose, sporto aikštyno atnaujinimo, medžių ir dekoratyvinių krūmų sodinimo, bei kitus darbus;

	4.3. Laiku ir kokybiškai atlikti mechanizuoto gatvių šlavimo, šaligatvių, laiptų, pėsčiųjų ir dviračių takų bei aikštelių valymo, žalių plotų priežiūros, gėlynų, dekoratyvinių krūmų ir augalų sodinimo ir priežiūros, augalinių atliekų išvežimo, medžių pjovimo, genėjimo, kelmų šalinimo ir kitus nenumatytus sanitarijos darbus; 4.4. Kokybiškai atlikti kapinių teritorijos priežiūros ir duomenų apie mirusiuosius registravimo ir tvarkymo darbus.
5. Įsisavinti kuo daugiau pažangių technologijų taikymo ir panaudojimo praktikoje.	5.1. Nuolat domėtis pažangių technologijų naujovėmis ir jų pritaikymu Bendrovės vykdomos veiklos srityje.
6. Siekti, kad Bendrovė dirbtų pelningai.	6.1. Užtikrinti veiksmingą Bendrovės vidaus kontrolę, finansinį stabilumą ir veiklos pelningumą.

VIII SKYRIUS
UAB „PRIENŲ BUTŲ ŪKIS“ 2020 – 2023 m. STRATEGINĖS VEIKLOS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ ĮGYVENDINIMO PRIEMONIŲ PLANAS

STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI	UŽDAVINIAI	ĮGYVENDINIMO PRIEMONĖS	ĮGYVENDINIMO TERMINAS
1. Kokybiškai administruoti namo bendro naudojimo objektus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.	1.1. Nuolat tvarkyti namo bendro naudojimo objektų aprašą;	1.1.1. Prienų rajono ir Birštono savivaldybių teritorijose administruojamiems daugiabučiams namams kiekvienais metais peržiūrėti parengtus aprašus, tikslinti pasikeitus bendro naudojimo objektams; 1.1.2. Patikslintus bendro naudojimo objektų aprašus teikti susijusiems asmenims.	2020 - 2023 m. 2020 - 2023 m.
	1.2. Kasmet rengti namo ūkinį ir finansinį planą;	1.2.1. Kiekvienam administruojamam namui parengti namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą, kuriame nurodyti planuojamas einamų metų namo administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens ir kitas su namu susijusias paslaugas, jų tarifus ir išlaidas; 1.2.2. Kiekvienam namo butų ir kitų patalpų savininkui teikti parengtą ūkinį ir finansinį planą kartu su mokėjimo sąskaitomis.	2020 - 2023 m. 2020 - 2023 m.
	1.3. Savalaikiai organizuoti ir vykdyti namo techninės priežiūros bendro naudojimo objektų atnaujinimo pirkimus, vadovaujantis parengtomis ir patvirtintomis bendro naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis, paskelbtomis Bendrovės internetinėje svetainėje;	1.3.1. Planuoti privalomų namo bendro naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbus; 1.3.2. Šiuos darbus organizuoti vadovaujantis atliktomis kasmetinėmis apžiūromis, nuolatiniiais stebėjimais; 1.3.3. Vykdam atnaujinimo darbus pagal atliktas technines apžiūras ar butų ir kitų patalpų savininkų prašymus ir priimtus sprendimus	2020-2023 m. 2020 - 2023 m. 2020 - 2023 m.
	1.4. Bendrovės iniciatyva ar pagal butų ir kitų patalpų savininkų rašytinį prašymą, savalaikiai organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar organizuoti balsavimą raštu, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu;	1.4.1. Administratorius priima sprendimą organizuoti balsavimą, parengia butų ir kitų patalpų savininkams pranešimą apie numatomą rengti susirinkimą ar balsavimą raštu; 1.4.2. Pranešimą ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki susirinkimo ar balsavimo raštu pradžios	2020 - 2023 m. 2020 - 2023 m.

		skelbia savo internetinėje svetainėje ir patalpina namo skelbimų lentose ir pašto dėžutėse; 1.4.3. Pasibaigus balsavimo raštu laikui, balsavimo rezultatus skaičiuoja Bendrovės sudaryta komisija ir dalyvaujant namo įgaliotam atstovui ar kvieštiniam butų ir kitų patalpų savininkui, jo raštišku sutikimu; 1.4.4. Įvykus susirinkimui ar balsavimui raštu ir surašius protokolą, jis per 5 darbo dienas skelbiamas namo skelbimų lentose ar kitais būdais	2020 – 2023 m.
	1.5. Teisingai apskaičiuoti mėnesinius mokesčius ir kitus mokėjimus, tinkamai vesti jų apskaitą;	1.5.1. Kiekvieno mėnesio apskaičiuoti mokesčiai ir kiti mokėjimai pateikiami iki einamojo mėnesio 10 d.	2020 – 2023 m.
	1.6. Tinkamai atstovauti butų ir kitų patalpų savininkus teismuose;	1.6.1. Vykstant įvairiems teisiniams ginčams konsultuoti, padėti parengti dokumentus ir atstovauti teismuose.	2020 – 2023 m.
	1.7. Savalaikiai pateikti metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą;	1.7.1. Pasibaigus kalendoriniams metams rengti metinę veiklos ataskaitą ir per 3 mėnesius teikti butų ir kitų patalpų savininkams kartu su mokestimo pranešimu.	2020 – 2023 m.
	1.8. Vadovaujantis teisės aktais, savalaikiai patalpinti reikalingą informaciją, susijusią su namo priežiūra, Bendrovės internetinėje svetainėje.	1.8.1. Talpinti privalomą informaciją Bendrovės internetiniame puslapyje www.prienubu.lt ; 1.8.2. Nuolat atnaujinti Bendrovės teikiamą informaciją Bendrovės internetiniame puslapyje.	2020 – 2023 m. 2020 – 2023 m.
	2.1. Organizuoti ir vykdyti namo bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą, vadovaujantis Aplinkos ministerijos patvirtintais statybos techniniais reglamentais ir Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu;	2.1.1. Nuolat pildyti namo techninės priežiūros žurnalą; 2.1.2. Atlikti kasmetines apžiūras, vykdyti nuolatinius stebėjimus; 2.1.3. Bendrovės sudarytai komisijai organizuoti ir atlikti periodines (sezoningas) apžiūras; 2.1.4. Parengtą ir pildomą namo techninės priežiūros žurnalą, techninį pasą, apžiūros aprašą ir kitus dokumentus saugoti vadovaujantis teisės aktais.	2020 – 2023 m. 2020 – 2023 m. 2020 – 2023 m. 2020 – 2023 m.
2. Užtikrinti savalaikę namo bendro naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.			

	2.2. Vadovaujantis namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtu sprendimu atnaujinti ar remontuoti bendro naudojimo objektus laiku ir kokybiškai kontroliuoti šių darbų atlikimą;	2.2.1. Esant poreikiui parengti dokumentus, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu, priimti sprendimus dėl namo bendro naudojimo objektų darbų atlikimo;	2020 – 2023 m.
		2.2.2. Organizuoti bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus, vadovaujantis savo parengtomis ir patvirtintomis daugiabučio namo bendro naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklėmis;	2020 – 2023 m.
		2.2.3. Vykdyti darbus ūkio būdu paskirti atsakingus asmenis darbų priežiūrai, dalyvaujant butų ir kitų patalpų savininkams;	2020 – 2023 m.
		2.2.4. Vykdyti darbus konkurso būdu Bendrovės atsakingiems darbuotojams kontroliuoti atliekamų darbų kokybę ir savalaikį užbaigimą.	2020 – 2023 m.
	2.3. Vykdyti namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą;	2.3.1. Vykdyti namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą tik turint išduotą Valstybės energetikos reguliavimo tarybos atestatą ir vadovautis galiojančiais teisės aktais;	2020 – 2023 m.
		2.3.2. Vykdyti priežiūrą, priežiūros tarifas neturi viršyti Prienų rajono savivaldybės tarybos patvirtintos daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų metodikos.	2020 – 2023 m.
	2.4. Operatyviai ir kokybiškai vykdyti avarių lokalizavimą ir gedimų šalinimą, siekiant išvengti didesnių nuostolių butų ir kitų patalpų savininkams.	2.4.1. Registruoti visus gedimus ir avarijas specialiai skirtose programose;	2020 – 2023 m.
		2.4.2. Bendrovės darbuotojams vykdyti avarių lokalizavimo darbus, atsakingam Bendrovės specialistui kontroliuoti savalaikį avarių ar gedimų pašalinimą, pagal galimybes informuojant pareiškėją (butų ir kitų patalpų savininką).	2020 – 2023 m.
3 Savalaikiai ir skaidriai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą.	3.1. Aktyviai viešinti informaciją įvairiais informavimo kanalais apie galimybę butų ir kitų patalpų savininkams dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje;	3.1.1. Organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, talpinti informaciją pašto dėžutėse, skelbti straipsnius apie atnaujinimą (modernizavimą) vietinėje žiniasklaidoje.	2020 – 2023 m.
	3.2. Skaidriai ir kokybiškai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės tarybos patvirtintą Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo	3.2.1. Rengiant investicijų planus ir kitas procedūras, pirmenybę teikti šiuose kvartaluose esantiems daugiabučiams namams;	2020 – 2023 m.

	programą ir atnaujinti (modernizuoti) kitus daugiabučius gyvenamuosius namus, esančius Prienų rajono savivaldybėje;	3.2.2. Savalaikiai informuoti atnaujinamų (modernizuojamų) namų butų ir kitų patalpų savininkus ir Bendrovės atsakingiems darbuotojams aktyviai dalyvauti rengiant investicijų planus, juos svarstant, viešai pristatant, vykdam techninio darbo projekto rengimą, ekspertizės ir techninės priežiūros paslaugų, statybos rangos darbų pirkimą, darbų užbaigimo ir Valstybės paramos gavimą;	2020 – 2023 m.
		3.2.3. Kontroliuoti, kad visi procesai nuo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimo iki Valstybės paramos gavimo, būtų atliekami skaidriai, kokybiškai ir savalaikiai;	2020 – 2023 m.
		3.2.4. Skaidriai vykdyti techninių darbų projektų, ekspertizės, statybos rangos darbų, techninės priežiūros paslaugų pirkimus tik per VšĮ CPO LT elektroninį įrankį „Elektroninių pirkimų centras“ (EPC);	2020 – 2023 m.
		3.2.5 Siekti, kad Prienų mieste būtų įgyvendinta Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programa.	2020 – 2023 m.
	3.3. Laiku ir kokybiškai teikti reikiamus dokumentus dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“;	3.3.1 Siekiant, kad reikiami dokumentai būtų pildomi teisingai, nuolat konsultuotis su VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros specialistais;	2020 – 2023 m.
		3.3.2. Bendrovės specialistams, dalyvaujantiems atnaujinimo (modernizavimo) programoje nuolat tobulinti žinias ir įgūdžius, dalyvaujant seminaruose, mokymuose ir konferencijose.	2020 – 2023 m.
	3.4. Vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą.	3.4.1 Vykdyti kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą, naudojant tam skirtą specialią programą, siekiant išvengti klaidų ir netikslumų;	2020 – 2023 m.
		3.4.2 Butų ir kitų patalpų savininkams laiku pateikti parengtas sąskaitas apmokėjimui;	2020 – 2023 m.
		3.4.3 Nuolat teikti konsultacijas butų ir kitų patalpų savininkams iškilusiems klausimais	2020 – 2023 m.

4. Kokybiškai teikti visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas.	4.1. Kokybiškai vykdyti Prienų rajono savivaldybėje esančių mokyklų, darželių ir kitų visuomeninių pastatų priežiūrą pagal pasirašytas sutartis;	4.1.1. Periodiškai atlikti profilaktines apžiūras, siekiant išvengti gedimų ar avarijų; 4.1.2. Rengti ir kontroliuoti reikiamus dokumentus sutarčių vykdymui.	2020 – 2023 m. 2020 – 2023 m.
	4.2. Kokybiškai vykdyti viešųjų erdvių tvarkymo, žaidimų aikštelių įrengimo iki mokyklinio ugdymo įstaigose, sporto aikštyno atnaujinimo, medžių ir dekoratyvinių krūmų sodinimo bei kitus darbus;	4.2.1. Vykdyti šiuos darbus naudoti reikalingą spec. techniką šių darbų atlikimui, darbus atlikti atsakingai ir saugiai;	2020 – 2023 m.
	4.3. Laiku ir kokybiškai atlikti mechanizuoto gatvių šlavimo, šaligatvių, laiptų, pėsčiųjų ir dviračių takų bei aikštelių valymo, žalių plotų priežiūros, gėlynų, dekoratyvinių krūmų ir augalų sodinimo ir priežiūros, augalinių atliekų išvežimo, medžių pjovimo, genėjimo, kelmų šalinimo ir kitus nenumatytus sanitarijos darbus;	4.3.1. Vykdyti šiuos darbus naudoti reikalingą spec. techniką šių darbų atlikimui, darbus atlikti atsakingai ir sausiai; 4.3.2. Atsižvelgiant į darbų sudėtingumą Bendrovės atsakingiems darbuotojams nuolat instruktuoti darbus atliekančius darbuotojus dėl darbų saugos ir sveikatos reikalavimų vykdymo, apsauginių darbo priemonių naudojimo; 4.3.3. Esant būtinumui aptverti teritoriją, kurioje vykdomi darbai, nuo pašalinių žmonių patekimo į ją, taip pat atitinkamais ženklais įspėti pašalinius apie vykdomus darbus.	2020 – 2023 m. 2020 – 2023 m. 2020 – 2023 m.
	4.4. Kokybiškai atlikti kapinių teritorijos priežiūros ir duomenų apie mirusiuosius registravimo ir tvarkymo darbus.	4.4.1. Vykdyti kapinių administravimą pagal sutartį, vadovautis pasirašyta sutartimi ir atliekant duomenų registravimo darbus naudoti Cemety programą.	2020 m.
5. Įsisavinti kuo daugiau pažangių technologijų taikymo ir panaudojimo praktikoje.	5.1. Nuolat domėtis pažangių technologijų naujovėmis ir jų pritaikymu Bendrovės vykdomos veiklos srityje.	5.1.1. Būhalterinės apskaitos, daugiabučių namų administravimo ir priežiūros, Bendrovės dokumentų valdymo, informacinių programų įdiegimas Bendrovės vykdomoje veikloje;	2020 – 2023 m.
		5.1.2. Esant finansinėms galimybėms atnaujinti Bendrovės internetinę svetainę, su galimybe, kad būtų ir kitų patalpų savininkai galėtų prisijungti su slaptažodžiu ir gauti reikalingą informaciją;	2023 m.
		5.1.3. Užtikrinti nuolatinį darbuotojų kvalifikacijos kėlimą;	2020 – 2023 m.
		5.1.4. Atnaujinti turimą techniką ir įrenginius.	2020 – 2023 m.

6. Siekti, kad Bendrovė dirbtų pelningai.	6.1. Užtikrinti veiksmingą Bendrovės vidaus kontrolę, finansinį stabilumą ir veiklos pelningumą	6.1.1. Parengti Bendrovės vidaus kontrolės sistemą;	2020 m.
		6.1.2. Didinti vykdomos veiklos apimtį;	2020 – 2023 m.
		6.1.3. Papildomai dalyvauti konkursuose, siekiant uždirbti papildomas pajamas.	2020 – 2023 m.
		6.1.4. Vykdyti kainų politiką, kuri padės išlaikyti pelną;	2020 – 2023 m.
		6.1.5. Atsakingai rengti ir skaičiuoti numatomų darbų sąmatas, vykdant darbus ūkio ar konkurso būdu;	2020 – 2023 m.
		6.1.6. Bendradarbiauti su skolų išieškojimo bendrovėmis dėl skolų mažinimo.	2020 – 2023 m.

IX SKYRIUS
UAB „PRIENŲ BUTŲ ŪKIS“ 2020 – 2023 m. STRATEGINIŲ VEIKLOS TIKSLŲ
IR UŽDAVINIŲ PASIEKIMO RODIKLIAI IR VERTINIMAS

Bendrovės strategijos įgyvendinimas vertinamas ir kontroliuojamas, siekiant įgyvendinti kiekvieną strateginį tikslą. Bendrovės strategijos tikslų įgyvendinimas pateikiamas Bendrovės veiklos ataskaitoje, metinių finansinių ataskaitų rinkinyje.

Pasiekti metiniai veiklos tikslai vertinami pagal žemiau pateikiamus rodiklius. Bendrovei pasiekus 5 rodiklius iš 7 nustatytų rodiklių, laikoma, kad Bendrovė įvykdė nustatytus tikslus ir jai keliamus uždavinius.

Eil. Nr.	Rodiklio pavadinimas	Siektinas rodiklis (per metus)
1.	Bendrovės ūkinės-finansinės veiklos pelningumas	0,015 koef.
2.	Suteiktų paslaugų apimtys didėjimas	Ne mažiau kaip 5 proc.
3.	Teikiamų paslaugų efektyvumo didinimas: - Organizuoti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ir/ar balsavimą raštu; - Įvykdytų planinių apžiūrų ir stebėjimų skaičius; - Gedimų ir avarijų skaičiaus mažinimas.	Ne mažiau kaip 80 100 proc. Ne mažiau kaip 10 proc.
4.	Papildomų finansavimo šaltinių pritraukimas (remonto, statybos, priežiūros, sanitarijos paslaugos ir darbai)	Ne mažiau kaip 100000,00 Eur
5.	Pagrįstų skundų dėl paslaugų teikimo vartotojams	Ne daugiau kaip 5
6.	Darbuotojų, dalyvavusių kvalifikacijos kėlimo kursuose/mokymuose skaičius	Ne mažiau kaip 5
7.	Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programos įgyvendinimas	33,33 proc.