PATVIRTINTA
Šakių rajono savivaldybės tarybos
2019 m. spalio 18 d. sprendimu Nr. T-316

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ VEIKLOS STRATEGIJA

2019 m.

TURINYS

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ VEIKLOS STRATEGIJA. BENDROJI DALIS....3-9
UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ VEIKLOS KRYPTYS....3
UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ VEIKLOS ATITIKIMAS RAJONO SAVIVALDYBĖS STRATEGINIAMS PLĖTROS IR VEIKLOS PLANAMS....3-4
UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ METŲ VEIKLOS PRINCIPAI....4-5
1.Savivaldybei svarbių funkcijų užtikrinimas....4
2. Efektyvi veikla ir ilgalaikė nauda akcijų savininkui....4
3. Pažangi įmonė....5
4. Skaidrumas....5
5. Socialinė atsakomybė....5
UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GRĖSMIŲ IR GALIMYBIŲ (SSGG) ANALIZĖ....6
UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019 METŲ KELIAMI VEIKLOS STRATEGINIAI TIKSLAI....7
UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2020 METŲ VEIKLOS STRATEGINAI UŽDAVINIAI VYKDYMUI....8-9
PRIEDAS. UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ VEIKLOS STRATEGIJA. PRIEMONIŲ PLANO DALIS....10-11

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ VEIKLOS STRATEGIJA. BENDROJI DALIS

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS “ 2019–2022 METŲ VEIKLOS KRYPTYS

Bendrovės pagrindinė veikla – daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros organizavimo paslaugos.

Bendrovė teikia daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugas – atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti bei vykdo nuolatinę statinių techninę priežiūrą. Bendrovė rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, avarijų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos profilaktika (elektros darbai) ir saugaus naudojimo užtikrinimu. Pagal sutartis su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijomis vykdo administratoriaus funkcijas taip pat ir kitoms įstaigoms. Įmonė filialų ar atstovybių neturi.

Bendrovės kita veikla – statybos darbai pagal Šakių rajono gyventojų ir įmonių privačius užsakymus. Statybos darbai pagal sutartį su Šakių rajono savivaldybės administracija. Autobokštelio nuoma ir kaminų valymas. Žolės pjovimas pagal sutartis ir užsakymus, kiti smulkūs santechnikos ir kiti darbai. Pagal sutartis teikiama administratoriaus paslauga bendrijoms ir viešosios paskirties pastatams.

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ VEIKLOS ATITIKIMAS RAJONO SAVIVALDYBĖS STRATEGINIAMS PLĖTROS IR VEIKLOS PLANAMS

Bendrovė vykdo Savivaldybės iškeltą tikslą – **užtikrina jai pavestą daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugą ir siekia, kad veikla būtų pelninga.**

Vykdydama veiklą bendrovė vadovaujasi Rajono savivaldybės 2018–2024 metų strateginiu plėtros planu, patvirtintu Šakių rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 23 d. sprendimu Nr. T-387 „Dėl rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 21 d. sprendimo Nr. T-378 „Dėl rajono savivaldybės 2018–2024 metų strateginio plėtros plano patvirtinimo“ pakeitimo ir papildymo“ (toliau – Plėtros planas), tikslo **„Infrastruktūros modernizavimas ir**

plėtra“, uždavinio „Darnaus išteklių naudojimo skatinimas“ ir Rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginiu veiklos planu, patvirtintu rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 22 d. sprendimu Nr. T-65 „Dėl rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ (toliau – Veiklos planas), Ūkio plėtros programos (12) tikslo „Darnaus išteklių naudojimo skatinimas“.

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ VEIKLOS PRINCIPAI

1. Savivaldybei svarbių funkcijų užtikrinimas. Pagrindinis bendrovės veiklos tikslas – užtikrinti jai pavestą daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus funkciją, siekiant gauti maksimalias veiklos įplaukas ir pelną. Uždaroji akcinė bendrovė „Šakių komunalinis ūkis“ savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu bei kitais Lietuvos Respublikos įstatymais ir teisės aktais, Šakių rajono savivaldybės direktoriaus įsakymais ir nustatytais įkainiais.

Vykdydama savo veiklą bendrovė turi visišką ūkinį, organizacinį ir teisinį savarankiškumą.

Uždarosios akcinės bendrovės „Šakių komunalinis ūkis“ pradinis įstatinis kapitalas 2014 m. gruodžio 29 d. buvo 12992,00 Eur (dvylika tūkstančių devyni šimtai devyniasdešimt du eurai). Bendrovės įstatinis kapitalas Šakių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. T-333 „Dėl savivaldybės turto investavimo ir UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įstatinio kapitalo didinimo“ padidintas 29999,92 Eur (dvidešimt devyniais tūkstančiais devyniais šimtais devyniasdešimt devyniais eurais ir devyniasdešimt dviem euro centais) iki 42991,92 Eur (keturiasdešimt dviejų tūkstančių devynių šimtų devyniasdešimt vieno euro ir devyniasdešimt dviejų euro centų). Uždarosios akcinės bendrovės „Šakių komunalinis ūkis“ įstatinis kapitalas padalintas į 148248 (vieną šimtą keturiasdešimt aštuonis tūkstančius du šimtus keturiasdešimt aštuonias) paprastąsias vardines akcijas, kurių kiekvienos nominali vertė 0,29 Eur (dvidešimt devyni centai).

Visos akcijos yra Šakių rajono savivaldybės nuosavybė. Jos raštiški sprendimai prilygsta visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimui.

2. Efektyvi veikla ir ilgalaikė nauda akcijų savininkui. Mažėjant rajono gyventojų skaičiui, didėjant už teikiamas daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugas nemokių gyventojų skaičiui ir 2017 metais atėjus naujam daugiabučių gyvenamųjų namų administratoriui, o taip pat besikuriančioms Jungtinėms veikloms, sunku prognozuoti

aptarnaujamų daugiabučių gyvenamųjų namų skaičių. Taip pat Šakių rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 23 d. sprendimu Nr. T-393 „Dėl Šakių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“ sumažėjo tarifas už teikiamas nuolatinės techninės priežiūros paslaugas, todėl tikėtis didesnių pajamų iš šios veiklos būtų nerealu.

Atsižvelgiant į daugelio daugiabučių gyvenamųjų namų techninę būklę ir į tai, kokiu atstumu namai yra išsidėstę Šakių rajone, o taip pat į gyventojų negalėjimą susimokėti už remonto darbus, įmonė susiduria su įvairiais sunkumais. Vis dėlto, bendrovė stengsis optimizuoti patiriamas sąnaudas ir išlaidas, teikdama nuolatinės techninės priežiūros paslaugas, ir stengsis dirbti pelningai.

3. Pažangi įmonė. Bendrovėje yra laikomasi aukščiausių etikos ir kokybės standartų tiek dirbant su klientais, tiek su kolegomis. Skatinamas mokymasis, profesinių įgūdžių tobulinimas, siekiant teikti aukščiausios kokybės ir profesionalumo paslaugas.

4. Skaidrumas. Bendrovėje puoselėjama skaidrumo kultūra, kuria siekiama laiku ir išsamiai informuoti darbuotojus apie įstaigos veiklą, kryptis, rezultatus, taip pat skatinama grįžtamojo ryšio sistema.

Gyventojams nuolat teikiama informacija apie jų sukauptas daugiabučio gyvenamojo namo lėšas kaupimo fonde ir kokiu pagrindu buvo atliekami darbai, jeigu tai neprieštarauja Duomenų apsaugos įstatymui.

5. Socialinė atsakomybė. Uždarosios akcinės bendrovės „Šakių komunalinis ūkis“ vienas iš socialinės atsakomybės tikslų yra etiškas ir pagarbus elgesys su klientais: daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojais, kitais paslaugų pirkėjais. Kad tai būtų įgyvendinama, siekiama užtikrinti darbuotojų tobulėjimo ir motyvavimo sistemos palaikymą, darbo saugą, įvertinami profesinės rizikos faktoriai.

Taip pat svarbus yra bendradarbiavimas su seniūnijomis.

Uždarosios akcinės bendrovės „Šakių komunalinis ūkis“ veiklos perspektyvų nenusimato.

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GRĖSMIŲ IR GALIMYBIŲ (SSGG) ANALIZĖ

Stiprybių, silpnybių, grėsmių ir galimybių analizėje apžvelgiama dabartinė uždarosios akcinės bendrovės „Šakių komunalinis ūkis“ verslo situacija, įvertinama konkurentų veikla, atsižvelgiama į rinkos tendencijas.

Stipriosios pusės – įstaigos bruožai, kurie gali būti naudingi, siekiant tikslo.

Silpnosios pusės – bruožai, kurie gali būti žalingi visai įstaigai.

Galimybės – išorinis faktorius, kuris gali būti naudingas, siekiant tikslo.

Grėsmės – išorinis faktorius, kuris gali tapti barjeru įstaigai.

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
• **Plati paslaugų gama:** bendrovė, be daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugos, teikia įvairias kitas statybines, remonto, autobokštelio ir kitokias paslaugas.	• **Prasta finansinė situacija:** nuo pat įmonės įkūrimo įmonė dirba nuostolingai, didelė įmonės vadovų kaita. Bendrovė veikia dar nepilnus penkerius metus. • **Prasta rinkodara:** informacijos trūkumas interneto puslapyje. • **Personalo kaita:** mažas darbo užmokestis, todėl dažnai keičiasi darbininkai. Dar viena priežastis darbuotojų kaitos yra nežinomumas dėl įmonės išlikimo ir skaitomos informacijos rajoninėje spaudoje.
GALIMYBĖS	**GRĖSMĖS**
• **Teikiamų paslaugų plėtra:** daugiau siūloma administratoriaus funkcijas atlikimo paslauga, administruojami viešosios paskirties pastatai. • **Geresnė rinkodara:** patobulintas internetinis puslapis, daugiau reklamos.	• **Nauji konkurentai:** į rinką atėjo nauja, daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugą teikianti įmonė.

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ KELIAMI VEIKLOS STRATEGINIAI TIKSLAI

MISIJA. Atsakingai ir sąžiningai prižiūrėti daugiabučius gyvenamuosius namus, greitai reaguoti į avarijas ir jas pašalinti, padėti kitiems Šakių rajono gyventojams pašalinti atsiradusias problemas remontuojant namus.

VIZIJA. Sukurti skaidrią, gerų teikiamų paslaugų ir gerų santykių su įmonės klientais bendrovę.

1. Siekti tikslų veiklos skaidrumu – skaidri ir atvira veikla, pavyzdingas bendrovės valdymas.

2. Paslaugų kokybė – paslaugos, atliekamos pagal sutartis ir laiku.

3. Gerų santykių su klientais ir užsakovais palaikymas.

Bendrovė, siekdama išlaikyti konkurencingumą ir pelningumą, nuolat rūpinsis darbo efektyvumo gerinimu ir ieškos naujų, efektyvių būdų sąnaudų mažinimui.

ILGALAIKIS STRATEGINIS TIKSLAS

1. Darnaus išteklių naudojimo skatinimas.

UŽDAVINYS STRATEGINIAM ILGALAIKIAM TIKSLUI PASIEKTI

1. Vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo funkciją.

TRUMPALAIKIAI UŽDAVINIAI STRATEGINIAM TIKSLUI PASIEKTI

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros organizavimo ir techninės priežiūros darbų užtikrinimas.

2. Viešųjų pastatų eksploatacinė priežiūra.

3. Kokybiškas ir greitas kitų paslaugų teikimas.

4. Informacijos apie teikiamas paslaugas interneto erdvėje prieinamumo gerinimas.

5. Kvalifikuotas darbuotojų komandos išlaikymas.

6. Sudaryti skirtingų valdymo formų sutartis administruoti naujus daugiabučius namus.

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ VEIKLOS STRATEGINIAI UŽDAVINIAI VYKDYMUI

1.1. Uždavinys. „Vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo funkciją“.

1.1.1. Priemonė. „Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros organizavimo ir techninės priežiūros darbų užtikrinimas“. Kokybiškų paslaugų teikimas yra viena iš svarbiausių įmonės priemonių. Vadovaujantis patvirtintu Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. AT-1168 „Dėl Šakių rajono savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašų patvirtinimo“. Vadovaujantis patvirtintu sąrašu, užtikrinti kokybišką darbų atlikimą laiku.

1.1.2. Priemonė. „Viešųjų pastatų eksploatacinė priežiūra“. Vykdo techninę priežiūrą pagal Statybos techninį reglamentą 1.07.03:2017, Lietuvos Respublikos statybos įstatymą ir kitus teisės aktus. Nuolatinių stebėjimų metu vizualiai tikrina pagrindines statinio konstrukcijas, fiksuoja pastebėtus defektus, avarijų ar griūties pavojus ir teikia pasiūlymus jiems šalinti. Atlieka kasmetines apžiūras (pasibaigus žiemos sezonui ir prieš prasidedant žiemos sezonui), kurių metu specialistų komisija (komisijos vadovas – atestuotas ir turintis statybos techninės veiklos pagrindinės srities vadovo kvalifikacinį atestatą) detaliai apžiūri ir tikrina pagrindines statinio konstrukcijas ir inžinerinę įrangą, nustato statybinių tyrinėjimų poreikį, pastato defektus ir remonto darbų poreikį.

1.1.3. Priemonė. „Kokybiškas ir greitas kitų paslaugų teikimas“. Bendrovė teikia kitas paslaugas Šakių rajono gyventojams. Paslaugų teikimas yra pagal gyventojų poreikį. Taip pat bendrovė teikia paslaugas ir Šakių rajone esančioms kitoms įmonėms ir seniūnijoms. Atsižvelgiant į užsakymo dydį, nustatomas darbų laikas ir laikomasi sutartos darbų atlikimo datos. Darbai atliekami greitai ir kokybiškai, po darbų sutvarkoma darbo vieta.

1.1.4. Priemonė. „Nuolatinis interneto svetainės naujinimas ir greitas randamumas“. Įmonės interneto svetainėje http://komunalinis.eu/ yra aprašoma įmonės veikla. Nuolat atnaujinama informacija. Įkeltas teikiamų paslaugų sąrašas, kad suvedus GOOGLE paieškos sistemoje, būtų randamos įmonės teikiamos paslaugos. Nuolatinis įmonės reklamų atnaujinimas.

1.1.5. Priemonė. „Kvalifikuotas darbuotojų komandos išlaikymas“. Darbuotojų motyvavimui bus skiriamos lėšos mokymams, kvalifikacijos kėlimui. Darbo rūbų kokybės

užtikrinimas. Darbo įrankių užtikrinimas. Darbo užmokesčio mokėjimas laiku ir skiriamos vienkartinės ir (arba) periodinės išmokos už gerus pasiektus darbo rezultatus. Pati svarbiausia kvalifikuotų ir motyvuotų darbuotojų išlaikymo priemonė yra darbo vietos užtikrinimas ir garantija, kad darbo vieta bus.

1.1.5. Priemonė. „Sudaryti skirtingų valdymo formų sutartis administruoti naujus daugiabučius namus“. Pradedant nuo 2020 metų planuojama sudaryti skirtingų valdymo formų sutarčių, kasmet po 2 sutartis, kadangi planuojama teikti paslaugas ir bendrijoms bei jungtines veiklos valdymo formas turintiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams.

UAB „Šakių šilumos tinklai“ generalinis direktorius,
vykdantis UAB „Šakių komunalinis ūkis“
direktoriaus pareigas Raimondas Rauckis

Uždarosios akcinės bendrovės „Šakių komunalinis ūkis“ 2019–2022 metų veiklos strategija. Priemonių plano dalis priedas

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2019–2022 METŲ LAIKOTARPIO VEIKLOS STRATEGIJOS TIKSLAI, UŽDAVINIAI, PRIEMONĖS

2019 metai

Misija. „Atsakingai ir sąžiningai prižiūrėti daugiabučius namus, greitai reaguoti į avarijas ir jas pašalinti, padėti kitiems Šakių rajono gyventojams pašalinti atsiradusias problemas remonto darbuose.“

Vizija. „Sukurti skaidrią, gerų teikiamų paslaugų ir gerų santykių su įmonės klientais bendrovę.“

Tikslas (ilgalaikis):

Nr.	Ilgalaikio tikslo pavadinimas	V/Kr. Nr.	Vertinimo kriterijaus pavadinimas	Mato vnt.	Siekiama laikotarpio reikšmė	
					2019	2022
1.	Darnaus išteklių naudojimo skatinimas	1.	Administruojamų renovuotų gyvenamųjų daugiabučių namų dalis	proc.	5	13

Uždaviniai:

Nr.	Uždavinio pavadinimas	R/Kr. Nr.	Rezultato kriterijaus pavadinimas	Mato vnt.	Siekiama laikotarpio reikšmė	
					2019	2022
1.1.	Vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo funkciją	1.1.	Administruojamų gyvenamųjų daugiabučių namų dalis	proc.	55	63

Priemonės

Priemonės kodas	Priemonės pavadinimas	Priemonės rodiklio Nr.	Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Siekiama laikotarpio reikšmė				Atsakingas už priemonę
					2019	2020	2021	2022	
1.1.1.	Daugiabučių namų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros organizavimo ir techninės priežiūros darbų užtikrinimas.	1.1.1.	Administruojamų namų skaičius	vnt.	113	118	123	128	UAB „Šakių komunalinis ūkis“
1.1.2.	Viešų pastatų eksploatacinė priežiūra	1.1.2.	Prižiūrimų viešų pastatų skaičius	vnt.	3	4	4	6	UAB „Šakių komunalinis ūkis“
1.1.3.	Kokybiškas ir greitas kitų ypatingų paslaugų teikimas	1.1.3.	Teikiamų ypatingų paslaugų, skaičius	vnt.	7	7	7	7	UAB „Šakių komunalinis ūkis“
1.1.4.	Informacijos apie teikiamas paslaugas internetinėje erdvėje prieinamumo gerinimas	1.1.4.	Atnaujintų internetinių puslapių skaičius	vnt.	1	1	1	1	UAB „Šakių komunalinis ūkis“
1.1.5	Kvalifikuotas darbuotojų komandos išlaikymas.	1.1.5.	Kvalifikuotų darbuotojų išlaikymo priemonių skaičius	vnt.	7	7	7	7	UAB „Šakių komunalinis ūkis“
1.1.6.	Sudaryti skirtingų valdymo formų sutartis administruoti naujus daugiabučius namus	1.1.6.	Sudarytų, skirtingų valdymo formų, sutarčių skaičius	vnt.	0	2	2	2	UAB „Šakių komunalinis ūkis“

UAB „Šakių šilumos tinklai“ generalinis direktorius, vykdantis
UAB „Šakių komunalinis ūkis“ direktoriaus pareigas

Raimondas Rauckis