



2017 - 2020 M. STRATEGINIS VEIKLOS PLANAS



I. BENDRA INFORMACIJA

Valstybinė įmonė „Ūkis“ buvo įsteigta 1991 metų sausio 28 d. 1995 metų liepos 20 dieną buvo reorganizuota į uždaroją akcinę bendrovę „PANEVĖŽIO BŪSTAS“ (toliau – bendrovė). 2004 m. lapkričio 15 d. bendrovė perregistruota, pakeičiant kodą.

UAB „Panevėžio būstas“ kodas 147146333, bendrovės registro duomenys kaupiami ir saugomi valstybinės įmonės Registrų centro Panevėžio filiale.

Uždaroje akcinėje bendrovėje 2017 metų sausio 1 d. dirbo 37 darbuotojai.

UAB „Panevėžio būstas“ yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais įstatymais bei teisės aktais, bendrovės įstatais.

Bendrovės vykdoma ūkinė - komercinė veikla - pastatų bendrojo naudojimo objektų administravimas, nuolatinė techninė priežiūra bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, daugiabučių namų kiemų teritorijų priežiūra, poilsiaviečių nuoma ir paslaugų teikimas poilsiautojams, buhalterinės apskaitos tvarkymas daugiabučių namų bendrijoms ir kita bendrovės įstatuose numatyta veikla.

Bendrovė teikia administravimo, techninės priežiūros paslaugas ir pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugas 50 daugiabučiams namams, atlieka pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugas 4 visuomeninės paskirties pastatams, 3 daugiabučiams namams, kiemų teritorijos priežiūros paslaugas 38 daugiabučiams namams.

Aptarnaujamas namų bendrasis plotas sudaro 180889,07 kv. m.

Nuo 2014 metų balandžio 1 d. įmonė pradėjo naują veiklą – vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytais automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste rinkimo ir administravimo paslaugų teikimas.

Bendrovei priklausantys pastatai:

Bendrovės buveinė - Marijonų 36-3, Panevėžys:

Administracinės patalpos, bendras plotas 221,00 kv. m.;

Dirbtuvės, adresu Marijonų g. 49, Panevėžys, bendras plotas 402,09 kv. m.;

Garažas, adresu Staniūnų g. 67 b, Panevėžys, bendras plotas 91,33 kv. m.;

Pastatas – parduotuvė, adresu Nemuno g. 31D, Panevėžys, bendras plotas 259,08 kv. m.;

Iš viso: Bendras patalpų plotas 973,50 kv. m., žemės sklypo plotas 4,63 a.

UAB „Panevėžio būstas“ nuosavybės teise valdo Saldutiškyje (Pavajuonio kaimas, Utenos rajonas, Saldutiškio kadastrinė vietovė) poilsio bazę – mūrinio 2 aukštų pastato 51/100 dalį. Pastato bendras plotas – 991,47 kv. m., 502,27 kv. m. valdo bendrovė.

Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr.82/01-0555; plotas 0,9164 ha (kadastrinis numeris 8257-0001-0056), Pavajuonio k.3, Saldutiškio sen., Utenos raj. sav.

II. BENDROVĖS MISIJA

Uždarnosios akcinės bendrovės „Panevėžio būstas“ (toliau – bendrovė) pagrindinė misija – daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, techninė priežiūra ir remontas, negyvenamųjų patalpų ir visuomeninės paskirties objektų techninė priežiūra ir pastatų remonto darbai. Automobilių parkavimo administravimas, rinkliavos mokėjimo kontrolės vykdymas, parkomatų įrengimas ir priežiūra, leidimų rezervuotoms stovėjimo vietoms išdavimas, mokamų stovėjimo vietų ženklavimas Panevėžio mieste.

III. BENDROVĖS TIKSLAI

Bendrovės 2015 m. įstatuose yra nurodomi pagrindiniai jos tikslai:

- * pelno siekimas;
- * naujų darbo vietų kūrimas;
- * technologinė pažanga ir progresas;
- * kultūrinių programų ir renginių rėmimas;
- * ekonominio gerbūvio kėlimas.

Vykdydama savo pagrindinius tikslus, bendrovė daugiabučių namų savininkų bendrijoms bei jungtinės veiklos sutarčių dalyviams, su kuriais dirbama sutarčių pagrindu, teikia šias paslaugas:

- * bendrojo naudojimo objektuose atlieka periodines apžiūras;
- * vykdo nuolatinius stebėjimus;
- * sudaro aptarnaujamų pastatų ilgalaikius remonto darbų planus pagal kasmetinių apžiūrų aktus;
- * organizuoja ir vykdo techninę priežiūrą – užtikrina pagrindinių namo konstrukcijų (sienų, stogo, pamatų, laiptų, balkonų) mechaninį patvarumą bei saugų bendrojo naudojimo inžinierinės įrangos (elektros, šildymo, karšto ir šalto vandens, nuotekų) naudojimą;
- * skatina ir remia daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimąsi ir jungtinės veiklos sutarčių sudarymą gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrai;
- * konsultuoja daugiabučių namų savininkų bendrijų vadovus ir jungtinės veiklos sutarčių dalyvių įgaliotus atstovus bendrojo naudojimo objektų priežiūros, finansų ir modernizavimo darbų planavimo klausimais;
- * moko naujai išrinktus bendrijų vadovus, kaip tvarkyti bendrijos raštvedybą;
- * supažindina su pagrindiniais teisiniais aktais, kuriais reikia vadovautis bendrijos veikloje;
- * tvarko bendrijų buhalteriją; administruoja kreditus;
- * vykdo įvairius pastatų remonto darbus pagal užsakovo prašymus.

Vykdydama savo pagrindinius tikslus, bendrovė vykdo vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytomis automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste rinkliavą ir administravimą, šiuo pagrindu teikia šias paslaugas:

- * įrengia ir prižiūri laiko apskaitos bilietų automatus;
- * išduoda leidimus statyti automobilius rezervuotose automobilių stovėjimo vietose;
- * sudaro sutartis dėl automobilių stovėjimo vietų rezervavimo;
- * ženklina mokamas stovėjimo vietas;
- * stato (perkelia) mokamas automobilių vietas žyminčius ženklus.

IV. SITUACIJOS ANALIZĖ

IV.1 Išorės aplinkos analizė

Bendrovės veiklai daro įtaką teisiniai, politiniai, ekonominiai, socialiniai, konkurenciniai veiksniai bei tikslinės grupės finansiniai išsipareigojimai.

IV.2. Teisiniai veiksniai

Vienas pagrindinių teisinių veiksnių yra didelis teisės ir norminių aktų, reglamentuojančių daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimą, pastatų techninę priežiūrą, kiekis.

Vykdydama savo veiklą, bendrovė vadovaujasi: Lietuvos Respublikos konstitucija, Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu; Panevėžio miesto Tarybos sprendimais; Administracijos direktoriaus įsakymais; Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo; Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu dėl daugiabučių namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašo; Aplinkos ministro ir Energetikos ministro įsakymu dėl daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomųjų reikalavimų patvirtinimo; Ūkio ministro įsakymu dėl šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių patvirtinimo; Ūkio ministro įsakymu dėl pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo; akcinės bendrovės įstatais; bendrovės padalinių veiklos nuostatais ir kitais vidaus dokumentais.

Bendrovė yra atestuota vykdyti veiklas, kurios nurodytos įstatuose:

- Nekilnojamojo turto tvarkyba už atlygį arba pagal sutartį;
- Poilsio namų veikla;
- Valčių nuoma.

IV.3. Politiniai veiksniai

UAB „Panevėžio būstas“ įstatinis kapitalas buvo 72410 Eur. Jį sudaro paprastosios vardinės 0,29 eurų nominalios vertės akcijos, kurios 100 procentų priklauso Panevėžio miesto savivaldybei.

Savivaldybė dalyvauja bendrovės valdyme pagal Akcinių bendrovių įstatymą (iš 3 valdybos narių miesto savivaldybės deleguoti 2 administracijos atstovai), kontroliuoja bendrovės veiklą (stebėtojų taryba 3 nariai –1 administracijos ir 2 miesto tarybos nariai), paveda vykdyti žodines užduotis. Nors išorinės politinės jėgos neturi tiesioginės įtakos akcinės bendrovės veiklai, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad visos akcijos priklauso Panevėžio savivaldybei, ji daro didžiąją įtaką bendrovės veiklai bei nustato tikslus Panevėžio miesto plėtros strateginiame plane. 2014-2020 metų Panevėžio miesto plėtros strateginiame plane yra nustatyti trys tikslai bendrovei:

1. Dirbti pelningai.
2. Teikti daugiabučių namų gyventojams reikiamas paslaugas.
3. Būti konkurencingais dirbant rinkos sąlygomis.

IV.4. Ekonominiai veiksniai

Bendrovės veiklai daro įtaką šie išoriniai ekonomikos veiksniai:

* Lietuvos Respublikos Vyriausybės didinamas minimalus darbo užmokestis.

* Lietuvos Respublikos Vyriausybės nuolatos didinamas minimalus darbo užmokestis verčia laikytis taupymo režimo, ieškoti vidinių sąnaudų mažinimo resursų, didinti teikiamų paslaugų kainas, kad bendrovė galėtų užtikrinti rentabilią veiklą. Bendrovės turimas gamybinis potencialas leidžia aptarnauti, t. y. teikti paslaugas 180889,07 kv. metrų pastatų bendro naudingo ploto, todėl norint plėsti darbų apimtį, reikės didinti ir gamybinius resursus, o didinti paslaugų kainas bendrovei neparanku, nes tai skatina vartotojus rinktis konkurentų paslaugas. Todėl bendrovė stengiasi išlaikyti esamas aptarnaujamų namų apimtį, integruotis į namų renovacijos procesą bei plėsti teikiamų paslaugų įvairovę.

Kartu su bendro ekonomikos augimo perspektyva, naujų namų ūkių formavimas ir didėjanti gerovė turėtų užtikrinti, kad daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros sektoriaus perspektyvos išliks teigiamos per ateinančius kelerius metus.

Saldutiškio poilsio bazėje poilsiautojų skaičius mažėja, o aptarnavimo išlaidos didėja. Poilsio bazės pastatas ir inventorių morališkai pasenę, norint rekonstruoti patalpas, reikalingos didžiulės investicijos. 2015-11-30 d. valdyba (protokolas Nr.11) nusprendė pradėti Saldutiškio poilsio stovyklos pastato privatizavimo procesą.

2016 metais buvo skelbiami 2 aukcionai, tačiau neatsirado pirkėjų. 2017 metais toliau bus rengiami aukcionai pastato pardavimui.

Vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytomis automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste veikloje didėjant automobilizacijos lygiui perspektyvos išliks teigiamos per ateinančius kelerius metus.

IV. 5. Socialiniai veiksniai

Pagrindiniai bendrovės teikiamų paslaugų užsakovai yra gyvenamųjų namų savininkų bendrijos bei jungtinės veiklos sutarties dalyviai. Daugiabučių namų gyventojai pagrįde yra vyresnio amžiaus žmonės, nes jaunesnio amžiaus žmonės išsikelia į didesnius miestus, ar išvyksta studijuoti. Vyresnio amžiaus žmonių pajamos nėra didelės arba jie gyvena iš pensijos (vidutinė socialinio draudimo pensija Lietuvoje – 266,23 Eur), todėl miesto demografinis senėjimas neleidžia didinti teikiamų paslaugų kainų. Todėl bendrovė stengiasi laikytis taupymo režimo, kad padidinti bendrovės pelną.

Taip pat bendrovės teikiamų paslaugų naudotojai yra automobilių vairuotojai, kurie stato automobilius mokamose vietose. Gyventojams įprasta kelionėms dažniau rinktis nuosavus automobilius, o ne kitus alternatyvius keliavimo būdus. Automobilių vairuotojai apima visas gyventojų socialines grupes - statuso, išsilavinimo, amžiaus, lyties ir pajamų požiūriu. Automobilių vairuotojai įprastai yra vidutinės ir aukštesnės pajamas gaunantys miesto gyventojai arba svečiai.

IV.6. Konkurenciniai veiksniai

Pagrindinis bendrovės konkurentas pastatų bendrojo naudojimo objektų administravimo veikloje yra UAB „Aukštaitijos būstas“, kuris pradėjo veiklą Panevėžyje prieš 3 metus ir turi tikslą įsitvirtinti šiame paslaugų sektoriuje. Konkurentas vykdo aršią ir neetišką konkurenciją prieš bendrovę: turėdamas bendrijų pirmininkų ir jungtinės veiklos dalyvių įgaliotinių sąrašus, eina į bendrijų narių susirinkimus iš anksto paruošę balsavimo biuletenius dėl sutarčių nutraukimo su bendrove; siūlo sudaryti sutartis su jais, motyvuodami, kad jų paslaugos pigesnės. Turi surinkę bendrovės teikiamų paslaugų kainoraščius ir taiko kainų dempingą. Toks elgesys neleidžia bendrovei didinti paslaugų įkainių ir siaurina darbų apimtį.

Bendrovė vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytomis automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste veikloje tiesioginių konkurentų Panevėžio mieste neturi, bet tai nesuteikia teisės teikti tik patenkinamos kokybės paslaugas.

V. Tikslinės grupės įskolinimas

Viena iš opiausių problemų bendrovės veikloje yra daugiabučių namų gyventojų įsiskolinimas bendrovei už suteiktas paslaugas. Kai kurie nemoka piktybiškai, nes nori pigesnių paslaugų, dalis neturi pajamų, dalis išvykę į užsienį ir palikę be priežiūros butus, todėl ir gaunamas įsiskolinimas.

UAB „Panevėžio būstas“ vykdo aktyvią skolų prevenciją, skolų valdymo kontrolę, siekdama maksimaliai sumažinti gyventojų skolų išieškojimo sąnaudas. Skolininkams nuolat teikiami įspėjimai ir raginimai sumokėti susidariusį įsiskolinimą, pateikiama išsami informacija apie skolos priteisimo ir priteistos skolos išieškojimo vykdymo pasekmes.

2016 m. gyvenamųjų patalpų savininkų (t. y. daugiabučių gyventojų) įsiskolinimas siekia 154,47 tūkst. Eur.

Bendrovės darbuotojai pastoviai diskutuoja su skolininkais: kartu ieško būdų kaip maksimaliai, pagal jų finansines galimybes, sumažinti skolas bendrovei, tariasi ir derina susidariusių įsiskolinimų mokėjimų terminus bei mokėtinų lėšų dydžius, nuolat tikrina, ar skolininkai laikosi savo įsipareigojimų bendrovei.

VI. Vidinė aplinkos analizė

Bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, stebėtojų taryba, valdyba ir bendrovės vadovas (direktorius).

Bendrovės stebėtojų tarybą renka visuotinis akcininkų susirinkimas iš 3 narių 4 metų laikotarpiui. Stebėtojų tarybos darbo tvarką nustato Stebėtojų tarybos priimtas jos darbo reglamentas.

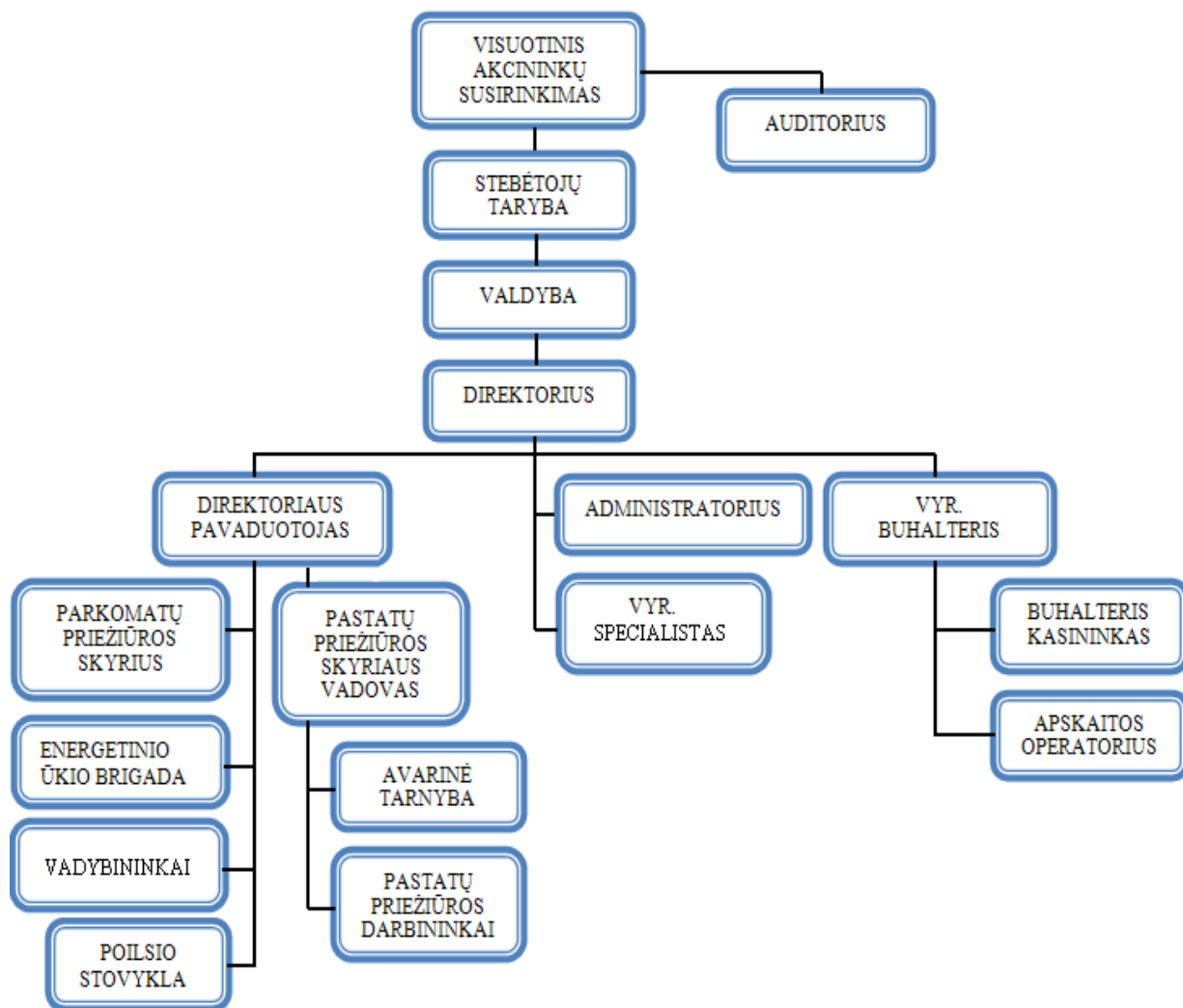
Vadovaujantis ABĮ 33 str. 1,2,3 d. ir bendrovės įstatų VIII skyr. 1,3 p. nuostatomis, kolegialus valdymo organas Bendrovės valdyba sudaroma iš 3 narių 4 metų laikotarpiui.

Organizacinės veiklos efektyvumui užtikrinti, 2016 m. birželio mėn. buvo atlikti struktūriniai pokyčiai, susiję su darbuotojų pareigybių mažinimu ir funkcijų perskirstymu.

Žemiau esančiame paveiksle pateikiama bendrovės 2016 m. birželio 8 d. protokolu Nr. 13 patvirtinta valdymo struktūra.

2017 - 2020 metais pareigybių pokyčiai bendrovėje nenumatomi.

UAB „PANEVĖŽIO BŪSTAS” ORGANIZACINĖ VALDYMO STRUKTŪRA



VII. Žmogiškieji ištekliai

Bendrovėje 2017 m. sausio 1 d. dirbo 37 darbuotojai. Personalas kvalifikuotas, turintis ilgametę darbo patirtį. Darbuotojai nuolat kelia savo kvalifikaciją pagal darbo pobūdį, dalyvauja seminaruose ir mokymuose.

Bendrovėje visiems darbuotojams yra paruošti ir patvirtinti pareigybių aprašymai, kuriuose numatytos darbuotojų pareigos ir funkcijos bei kvalifikaciniai reikalavimai, būtini einamoms pareigoms atlikti.

Siekiant didinti Bendrovės paslaugų kokybės lygį, yra skatinamas darbuotojų tarpusavio bendradarbiavimas, užtikrinantis nuolatinį keitimąsi turimomis žiniomis ir patirtimi, mokymų pagalba. 2016 metais bendrovė darbuotojų kvalifikacijos kėlimui skyrė 2322,11 Eurų.

VIII. Technoliniai veiksniai

Visų bendrovės darbuotojų darbo vietos yra kompiuterizuotos, yra įdiegtos šios programos:

1. **PPIS - pastatų priežiūros informacinė sistema.** Skirta gedimų registravimui, paskyrų pildymui bei duomenų apie pastatus suvedimui. Matomas gedimo registravimo laikas bei darbo įvykdymo laikas.
2. **Buhalterinė programa „Apskaitos Asistentė“.** Programa skirta pilnai apskaitai iki pelno (nuostolių) ataskaitos ir balanso.
3. **Sistela.** Programa skirta sąmatų sudarymui bei skaičiavimui.
4. **Rivilė buhalterinė programa.** Rivilė sistemą sudaro keturi tarpusavyje susiję moduliai, atitinkantys LR įstatymus bei nutarimus – Personalas, Darbo užmokestis, Darbo laikas bei Pajamų deklaravimas.
5. **„Atsiskaitymų už buto nuomą ir komunalines paslaugas apskaitos“** programa, skirta mokesčiams už suteiktas paslaugas vartotojams skaičiuoti ir atsiskaitomosioms sąskaitoms formuoti.
6. **„Kredito, paimto daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti) ir palūkanų apskaitos“** programa.
7. **ATB Parkomatų duomenų programa.** Programoje matoma visa informacija, susijusi su parkomato veikimu bei pinigų surinkimu.
8. **Parkavimo kontrolierių darbo valdymo sistema.** Programa skirta kontrolierių užfiksuotų pažeidimų valdymui. Matomos pažeidėjų foto nuotraukos, fiksavimo vieta pagal palydovo duomenis ir laikas. Programoje matomi pažeidėjų mokėjimai, bei visa medžiaga, reikalinga duomenų perdavimui Panevėžio miesto savivaldybės viešosios tvarkos ir kontrolės skyriui. Programoje matoma kontrolierių buvimo vieta, bei jų judėjimo maršrutas.
9. **SMS parkavimo valdymas.** Programoje matomi SMS mokėjimai, leidimai (nuolatiniai). Programa taip pat skirta kontroliuoti kontrolierius, nes susieta su jų išmaniuose įrenginiuose naudojama programa, matomi kontrolierių įrenginiuose vedami vairuotojų duomenys.
10. **DVPS.** Parkavimo kontrolierių išmaniuose telefonuose naudojama programa pažeidimų fiksavimui. Ši programa susieta su **Darbų valdymo sistema.** Programoje įvedus automobilio valstybinį numerį, matomi visi leidimai (nuolatiniai) bei mokėjimai SMS, jei jų nėra daromos foto ir siunčiamos į darbų valdymo sistemą.

Darbo procesas yra kompiuterizuotas, o bendrovės veikla organizuojama pasitelkiant elektronines priemones. Komunikacija ir klausimų sprendimas dažnai sprendžiami elektroniniu būdu, pavyzdžiui, posėdžių medžiaga tarybos nariams ir darbuotojams išsiunčiama elektroniniu paštu, tokiu būdu medžiaga yra gaunama labai operatyviai, o taip pat sutaupoma gamtos išteklių.

Mokesčių surinkimas yra vykdomas bendrovės kasoje, AB „Panevėžio butų ūkis“ 8 kasose, bankuose, prekybos centruose, „Perlas“ terminale, spaudos kioskuose priimant grynuosius pinigus arba mokėjimo kortele. Mokesčius galima pervesti ir naudojantis elektroninės bankininkystės paslauga, akcinė bendrovė turi atsidariusi atsiskaitomąsias sąskaitas 5 skirtinguose bankuose.

Bendrovės internetinis tinklapis www.panbustas.lt, kuriame pristatoma bendrovės veikla bei skelbiama visuomenei svarbi informacija (atliekamos paslaugos, teisinė informacija, viešieji pirkimai ir t.t.) atsižvelgiant į tai, kad kasmet didėja besinaudojančių internetu gyventojų, tikimės, kad informacija apie bendrovės atliekamas paslaugas ir darbus pasieks didesnę suinteresuotų asmenų ratą, o tai padidins bendrovės pardavimus.

V. Finansiniai ištekliai

Uždaroji akcinė bendrovė yra išlaikoma iš paslaugų pardavimo pajamų t. y. imami mokesčiai iš butų gyventojų už pastato bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, remonto darbus, bei iš vietinės rinkliavos rinkimo ir administravimo paslaugų pajamų.

Uždarosios akcinės bendrovės pagrindinės veiklos pajamos pastatų bendrojo naudojimo objektų, įskaitant šildymo ir karšto vandens sistemas, administravimas, nuolatinė techninė priežiūra ir remontas; daugiabučių namų bendrijoms buhalterinės apskaitos tvarkymas, paskolų administravimas, pinigų perlaidų paslaugos teikimas. Kitos bendrovės veiklos pajamos yra gaunamos iš akcinei bendrovei nuosavybės teise priklausančių patalpų nuomos. Uždaroji akcinė bendrovė gauna stabilias pajamas vykdyti savo veiklas.

2015 bendrovė gavo paslaugų pardavimo pajamų už 510,89 tūkst. Eur, o 2016 už 530,39 tūkst. Eur.

VI. Apskaitos tinkamumas

Bendrovėje apskaita tvarkoma vadovaujantis įmonės besitęsiančios veiklos, apskaitos pastovumo, pajamų ir sąnaudų kaupimo principais bei Lietuvos respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, įmonių finansinės atskaitomybės įstatymu, verslo apskaitos standartais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, vadovujančių institucijų nurodymais ir kitais normatyviniais aktais.

Bendrovė vadovaujasi direktoriaus įsakymu Nr. V - 90 2014 -12-31 patvirtinta buhalterinės apskaitos politika, įdiegta valdymo apskaita, suteikianti galimybes analizuoti kiekvienos teikiamos paslaugos naudingumą ar nuostolingumą, visa apskaita tvarkoma buhalterinės programos „Asistentė“ pagalba.

Siekiant gerinti klaidų ir apgaulių rizikos valdymą, bendrovės buhalterinėje ir veiklos apskaitoje diegiamos vidaus kontrolės procedūros.

Bendrovėje kasmet atliekamas apskaitos auditas.

VII. STIPRYBIŲ, SILPNYBIŲ, GRĖSMIŲ, GALIMYBIŲ ANALIZĖ

Remdamiesi atliktos išorės ir vidaus veiksmų analizės rezultatais, nustatome akcinės bendrovės stipriąsias ir silpnąsias vietas, kurios parodo realias galimybes ir grėsmes.

Stipriosios pusės

Rinkos pokyčiai ir aktyvi veikla leido suburti kompetentingą darbuotojų kolektyvą ir teikti kokybiškas paslaugas. Nedidelė darbuotojų kaita. Bendrovės darbuotojai – kvalifikuoti specialistai, turintys patirties administravimo, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, statinio statybos (remonto) srityse. Esame vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Panevėžyje, kurios 100 proc. akcijų savininkė Panevėžio miesto savivaldybė.

Turima ilgametė patirtis ir gamybinė bazė leidžia savalaikiai bei kokybiškai įvykdyti sutartinius įsipareigojimus, pelnyti klientų pasitikėjimą, plėsti savo veiklą.

Silpnosios pusės

Bendrovės patalpos, gamybinė bazė kol kas neatitinka šiuolaikinių standartų. Tai kenkia bendrovės įvaizdžiui formuojant klientų nuomonę apie bendrovės finansinį stabilumą, patikimumą bei kompetenciją. Darbo ir gamybinė įranga reikalauja atnaujinimo siekiant efektyviau ir operatyviau teikti kokybiškas paslaugas. Planuojama, pardavus Saldutiškio poilsio atnaujinti gamybinė bazę.

UAB „Panevėžio būstas“ yra perkančioji organizacija. Esame įpareigoti organizuoti viešuosius pirkimus, dėl to labai sunku konkuruoti su privačiu sektoriumi ir tai ženkliai atsiliepia įmonės veiklai.

Savivaldybės įmonės kontroliuojamas statusas, įpareigoja įmonę teikti daug informacijos viešai, kas konkurentams suteikia informacinį pranašumą.

Silpnoji pusė yra žemas vidutinis darbo užmokestis.

Tykančios grėsmės

Bendrovės prižiūrimi daugiabučiai namai yra seni (dauguma senesni kaip 35 metai), todėl patiriamos didelės sąnaudos jų nuolatinei techninei priežiūrai.

Bendrovės įvaizdžio smukimas jo nepalaikant aktyviais veiksmais.

Arši konkurencija.

Bendrovės finansinių žmogiškųjų išteklių nepakankamumas kokybiškai įgyvendinti jos funkcijoms.

Bendros miesto vieningos transporto sistemos strategijos nebuvimas.

Veiklos priklausomybė nuo politinių sprendimų.

Projektų tęstinumo nestabilumas keičiantis politinei valdžiai.

Neigiamos nuomonės formavimas žiniasklaidoje.

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, srityje. Bendrovėje yra specialaus transporto ūkis, įvairių įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių.

Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai:

efektyvesnis savo turimo turto naudojimas;

daugiabučių 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;

veiklos plėtra, papildomų pajamų šaltinių paieška.

Stiprybių panaudojimas grėsmėms sumažinti

Kadangi bendrovė turi stabilius pajamų šaltinius iš rinkliavos už automobilių parkavimą bei suteiktų pastatų administravimo paslaugų (prižiūri 57 pastatus), ji gali investuoti į savo įvaizdžio stiprinimą, kurti reklamines kampanijas, tokiu būdu pasiektų didesnę vartotojų kiekį kartu ir didintų savo konkurencingumą.

Bendrovė turi stiprų konkurentą, UAB „Aukštaitijos būstas“, kuris vykdo kainų dempingą prieš bendrovę, todėl norint išlikti konkurencingai reikia didinti pastatų administravimo paslaugų vartotojų skaičių, kas gali būti pasiekta aktyviomis reklaminėmis kampanijomis bei lanksčios kainų politikos taikymu, nes tai yra viena pagrindinių priežasčių, kodėl bendrovė praranda klientus.

VIII. STRATEGINIAI TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

I strateginis tikslas. 1. Pagerinti akcinės bendrovės teikiamas paslaugas.

Uždavinys	Priemonės	Igyvendinimo metai
1.1. Gerinti santykius su klientais	Santykių gerinimas su klientais vyks teikiant papildomas konsultacijas daugiabučių namų gyventojams, rengiant susitikimus – seminarus daugiabučių namų bendrijų pirmininkams aktualiais namo priežiūros, remonto, administravimo klausimais, organizuojant lojalių klientų išvykas į statybų ir remonto tematika organizuojamas parodas.	2020
1.2. Didinti bendrovės konkurencingumą.	Bendrovės konkurencingumas bus didinamas vykdant reklamines kampanijas ir t.t., taikant lanksčią paslaugų kainų politiką.	2018
1.3. Kelti darbuotojų kvalifikaciją	Darbuotojų kvalifikacija bus keliami nuolatinių mokymų pagalba.	2020
1.4. Pastatų administravimo klientų informavimo priemonių didinimas.	Diegti programinę klientų informavimo programą, kuri leis klientui pastoviai stebėti savo mokėjimus, bei atsispausdinti einamąsias sąskaitas.	2020

II strateginis tikslas. Skatinti namų renovaciją

Uždavinys	Priemonės	Igyvendinimo metai
2.1. Padidinti renovuojamų namų skaičių.	Renovuojamų namų skaičius bus didinamas agituojant namo pirmininkus ir rengiant prezentacijas apie renovuoto namo privalumus per daugiabučių gyventojų susirinkimus.	2020

III strateginis tikslas. Plėsti statinių remonto paslaugas

Uždavinys	Priemonės	Igyvendinimo metai
3.1. Padidinti teikiamų remonto paslaugų apimtį bei įvairovę, įsisavinant pažangias technologijas.	Remonto paslaugų apimtys bus didinamos, bendradarbiaujant su daugiabučių namų savininkų bendrijomis ir atsižvelgiant į sudarytus ilgalaikius perspektyvinius planus.	2020

IV. Strateginis tikslas. Parkavimo sistemos tobulinimas.

Uždavinys	Priemonės	Igyvendinimo metai
Patogi parkavimo sistema	Pasiūlant vairuotojams patogius ir inovatyvius mokėjimo už parkavimą būdus, aiškia informavimo sistema.	2020

IX. UŽDAVINIŲ ĮGYVENDINIMO PRIEMONĖS

1.1 Uždavinys. Gerinti santykius su užsakovais.

Šis uždavinys bus įgyvendintas teikiant papildomas konsultacijas daugiabučių namų gyventojams, rengiant susitikimus – seminarus daugiabučių namų bendrijų pirmininkams aktualiais namo priežiūros, remonto, administravimo klausimais, organizuojant lojalių klientų išvykas į statybų ir remonto tematika organizuojamas parodas. Nuo 2017 m. iki 2020 m. planuojama praveisti po vieną konsultaciją, kiekviename daugiabučiame name, kurios metu, daugiabučių namų gyventojai galėtų išgirsti naujausią informaciją apie padarytus ir planuojamus darbus, apie galimybes ir naujausias tendencijas.

1.2. Uždavinys. Didinti bendrovės konkurencingumą.

Bendrovės konkurencingumas bus didinamas vykdant reklamines kampanijas ir taikant lanksčią paslaugų kainų politiką. Bendrovė skirs finansavimą reklaminei kampanijai, kuri bus plačiai vykdoma Panevėžio mieste. Vienas iš kampanijos pagrindinių akcentų bus lanksti kainų politika t. y. sudarinėjant sutartis, klientas galės pasirinkti iš bendrovės teikiamų priežiūros paslaugų paketo reikiamas jam priežiūros paslaugas ir tokiu būdu nusistatyti sau prieinamą kainą už

paslaugas. Per ketverius metus bus numatytos 2 reklaminės kampanijos pristatančios bendrovės paslaugas ir lanksčią kainų politiką.

1.3. Uždavinys. Kelti darbuotojų kvalifikaciją.

Bendrovė turi didžiulį žmogišką kapitalą, joje dirba 37 darbuotojai. Norint gerinti akcinės bendrovės teikiamų paslaugų kokybę bei didinti konkurencingumą, būtina kelti ir darbuotojų kvalifikaciją, nes aukštesnės kvalifikacijos darbuotojai teiks aukštesnio lygio paslaugas. Šiam tikslui pasiekti bus atlikta darbuotojų apklausa, kokių Jiems labiausiai trūksta kompetencijų ir kokių gebėjimų ugdymas, jų manymu, prisidėtų prie kokybiškesnių paslaugų teikimo. Atsižvelgiant į nuomones bei pageidavimus bus sudaryti darbuotojų nuolatinių mokymų grafikai. Kiekvienais metais, nuo 2017 iki 2020 metų akcinė bendrovės darbuotojų kvalifikacijos kėlimui skirs iki 2000 Eurų.

2.1. Uždavinys. Padidinti renovuojamų namų skaičių.

Renovuojamų namų skaičiaus padidinimas reikalingas norint gerinti akcinės bendrovės ekonominę būklę, nes tokios paslaugos suteikimas yra ilgalaikis, reikalaujantis nemažai žmogiškųjų išteklių, kas užtikrina pastovų darbą ir pajamas akcinei bendrovei. Taip pat Panevėžio miesto savivaldybė yra numačiusi du tikslus akcinei bendrovei:

1. Dirbti pelningai.
2. Teikti daugiabučių namų gyventojams reikiamas paslaugas.

Būtent renovuojamų namų skaičiaus didinimas padės bendrovei didinti savo pelningumą bei suteikti vieną reikalingiausių paslaugų daugiabučių namų gyventojams, nes dauguma daugiabučių Panevėžyje yra sovietinio laikmečio statybos ir ypač neefektyviai paskirstantys šilumą. Taip pat renovuojamų namų skaičiaus padidinimas pagerintų bendrą Panevėžio miesto įvaizdį. Renovuojamų namų skaičius bus didinamas agituojant namo pirmininkus ir rengiant prezentacijas apie renovuoto namo privalumus per daugiabučių gyventojų susirinkimus, asmeninius susitikimus.

3.1. Uždavinys. Plėsti statinių remonto paslaugas

Remonto paslaugų apimtys bus didinamos, bendradarbiaujant su daugiabučių namų savininkų bendrijomis ir atsižvelgiant į sudarytus ilgalaikius perspektyvinius planus. Numatomi einamieji remontai prižiūrimuose objektuose, daugiabučių namų pirmininkai bus skatinami neapleisti nekilnojamo turto techninės būklės.

4.1. Uždavinys. Parkavimo sistemos tobulinimas.

Patogesnių mokėjimo būdų už parkavimo paslaugas sukūrimas: elektroninių atsiskaitymų sistemos diegimas, sukuriant patogius atsiskaitymo būdus internetu bei grynaisiais pinigais į mokėjimo terminalus už nuolatinius bilietus.

Vairuotojų informavimo sistemos gerinimas: informacinių rinkliavos stendų plėtra gatvėse; išsamios informacijos teikimas lengvai prieinamomis priemonėmis (internetas ir kt.).

Įdiegti sistemą prašymų, pasiūlymų, skundų formų pildymui, pasirašymui ir sprendimo priėmimui elektroniniu būdu.

Plėsti mokamas parkavimo vietas, atsižvelgiant į esamų ir naujų traukos objektų poreikius bei stovėjimo vietų apkrovimą, įvertinti finansines rinkliavos surinkimo prognozes. Parengti ir įgyvendinti planus naujai apmokestinamų vietų.

Gerinti rinkliavos mokėjimo kontrolės darbuotojų įvaizdį, bei stiprinti kontrolę efektyviai bendradarbiaujant su Panevėžio miesto Viešosios tvarkos ir policijos pareigūnais.

PLANUOJAMŲ LĖŠŲ POREIKIS STRATEGINIO VEIKLOS PLANO ĮGYVENDINIMUI

Norint efektyviai įgyvendinti strateginio veiklos plano tikslus, būtina nusimatyti finansavimą nurodytiems uždaviniams:

Planuojamas lėšų poreikis 2017–2020 metams (tūkst. Eur)

	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Uždavinys	Investicijos	Investicijos	Investicijos	Investicijos
1.1. uždavinys	2	2	2	1
1.2. uždavinys	2	2	2	2
1.3. uždavinys	2	3	4	3
1.4. uždavinys	-	5	6	-
2.1. uždavinys	2	1	1	1
3.1. uždavinys	4	2	2	3
4.1. uždavinys	-	-	5	5
VISO:	12	15	22	15
	PAJAMOS			
Bendrosios veiklos pajamos	2600	2700	2800	2900

X. STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO PRINCIPAI

Ilgalaikės strategijos įgyvendinimas stebimas ir kontroliuojamas kiekvienam strateginiam tikslui pasiekti.

Periodiškai atliekant strategijos įgyvendinimo stebėseną, vykdoma tarpinė pasiektų uždavinių peržiūra ir, esant poreikiui, uždavinių reikšmės yra koreguojamos atsižvelgiant į realias aplinkybes ir yra tikslinamos kasmet veiklos plane ir bendrovės biudžete.

Informacija apie veiklos rezultatus atitinkamai teikiama bendrovės valdybai. Valdybos nariai nuspręs ar jis įgyvendinamas tinkamai, vertins pasiektus rezultatus ir priims sprendimus dėl strateginio veiklos plano gerinimo.