

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „DRUSKININKŲ BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS STRATEGIJA

2024 – 2027 m.



TURINYS

Bendra informacija.
Bendrovės pagrindinė veikla. Teikiamų paslaugų turinys.
Bendrovės išoriniai ir vidiniai veiksmai.
Bendrovės vizija, misija.
Bendrovės uždaviniai, strateginiai tikslai.
Strateginių tikslų numatomos veiklos kryptys ir rezultatai: šilumos apskaita, „mažoji renovacija“
Mokesta sistemos numatomos naujovės.
Procesų valdymo sistemos naujovės: „E-balsavimo“ modelis, elektroninis statinio techninis žurnalas, „priminimų modelis“.
Atnaujinimo (modernizavimo) programos tęstinumas.
Daugiabučių namų valdymas.
Karšto vandens tiekimas.
Energijos taupymas.
Veiklos rezultatai.

BENDRA INFORMACIJA

Uždaroji akcinė bendrovė „Druskininkų butų ūkis“ (toliau – Bendrovė) įregistruota 1990 m. lapkričio 29 d. adresu Ligoninės 12, Druskininkai. Įmonės kodas 152007157. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT 520071515. Bendrovė įsteigta ir veikia, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymu ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 340 101,56 Eur (trys šimtai keturiasdešimt tūkstančių šimtas vienas euras ir 56 euro centai). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 1 172 764 akcijas, 0,29 Eur vertės. Bendrovės steigėjas – Druskininkų savivaldybė, turinti 100 % bendrovės akcijų. Visos akcijos vardinės. Įvertinus aplinkybę, kad steigėjas yra Druskininkų savivaldybė, UAB „Druskininkų butų ūkis“ veikla, tolimesni planai yra tiesiogiai sietini su Druskininkų savivaldybės strateginiu planu, jame numatytais prioritetais, uždaviniais ir tikslais, taip pat su keliamais bendrovei lūkesčiais: (i) didinti šiuolaikinių pažangių technologijų sprendinių įgyvendinimą, užtikrinant sklandų bendravimą ir informacijos butų ir kitų patalpų savininkams pateikimą; (ii) siekti pelno, pasiūlant papildomas paslaugas ūkio subjektams; (iii) užtikrinti palankią darbo aplinką kartu didinant darbo efektyvumą.

Pagrindinis bendrovės valdymo organas – Valdyba. Bendrovės valdyba susideda iš šešių valdybos narių. Valdybos posėdžiuose buvo ir yra svarstomi bendrovės valdymo, daugiabučių namų priežiūros, atnaujinimo (modernizavimo) ir kiti su bendrovės veikla susiję klausimai.

BENDROVĖS PAGRINDINĖ VEIKLA. TEIKIAMŲ PASLAUGŲ TURINYS

UAB „Druskininkų butų ūkis“ yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą (eksploatavimą), administravimą, atlikti statinio statybos darbus ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Programos įgyvendinimo administravimą. Pažymėtina, kad dabartinis teisinis reguliavimas leidžia teikti pastato administravimo paslaugas, neturint reikiamų atestatų. Tačiau nepaisant pasikeitusio teisinio reguliavimo, UAB „Druskininkų butų ūkis“ darbuotojai turi reikiamus įstatymo leidėjo numatytus atestatus, sudarančius pagrindą teikti paslaugas, nesudarant papildomų sutarčių su trečiasiais asmenimis. Būtina pažymėti, kad UAB „Druskininkų butų ūkis“ darbuotojai, kaip ir pati įmonė, turi kvalifikuotus specialistus-darbuotojus, galinčius atlikti pastato techninę priežiūrą kaip tai numato LR Statybos įstatymo 37 str. Dėl Bendrovės ir jų specialistų turimos kvalifikacijos, Bendrovė gali teikti ne tik pastato techninę priežiūrą, kurios įkainis neviršija Druskininkų savivaldybės tarybos sprendimu nustatytų maksimalių tarifų, tačiau ir teikti papildomas, reikalingas ir kai kuriais atvejais – būtinas papildomas paslaugas.

Pagrindinė įmonės veikla – daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, priežiūra (eksploatacija), remontas. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus sudaro bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga, bendrosios patalpos. UAB „Druskininkų butų ūkis“ vykdydama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą, turi atlikti visus veiksmus, būtinus pastato bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir užtikrinti jų naudojimą pagal tikslinę paskirtį ir privalomuosius statinių reikalavimus.

Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, Bendrovė administruoja bei atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą, defektų šalinimą ir kitus tvarkymo darbus daugiabučiams gyvenamiems namams Druskininkų savivaldybėje.

BENDROVĖS IŠORINIAI IR VIDINIAI VEIKSNIAI

UAB „Druskininkų butų ūkis“ planuoja savo veiklą vertindama išorinius ir vidinius veiksnius, kurie gali daryti įtaką bendrovės veiklai, jo funkcijas ir prioritetinius planus. Žemiau pateikta išorinių ir vidinių veiksmų lentelės:

Išorinių veiksmų lentelė:

Veiksny	Veiksnių efektas, rezultatas
Politiniai veiksniai	• Pasikeitęs, ribojantis bendrojo naudojimo patalpų administratoriaus veiklos teisinis reguliavimas; • Paramos daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) įstatymo pakeitimai, sumažinant paramą atnaujinimui (modernizavimui) ir siekiant didinti pastatų energinį efektyvumą; • „Mažąją renovaciją“ reguliuojančių teisės aktų pasikeitimai; • LR Šilumos ūkio įstatymo, LR Energetikos ministro įsakymo imperatyvių nuostatų įgyvendinimas; • Konkurencijos, teikiant bendrojo naudojimo patalpų administratoriaus paslaugas; • Asmens duomenų apsaugos įstatymo reguliavimas.
Ekonominiai veiksniai	• Prekių ir paslaugų kainų didėjimas didina įmonės sąnaudas; • Didelis statybos rangos darbus atliekančių įmonių bankrotų skaičius; • Minimalaus darbo užmokesčio augimas didina įmonės sąnaudas, skirtas žmogiškiesiems ištekliams, mažėja atskirtis tarp darbuotojų, gaunančių minimalų darbo užmokestį, kas gali turėti neigiamą įtaką darbuotojų atmosferai, motyvacijai; • Pasaulinė infliacija, kuriai daro įtaką ir geopolitiniai įvykiai.
Socialiniai veiksniai	• Kvalifikuotų darbuotojų trūkumas Druskininkų savivaldybėje; • Socialiniai tinklai ir virtualus bendravimas lemia poreikį nuolat peržiūrėti ir tobulinti taikomas komunikacijos priemones; • Butų ir kitų patalpų savininkų gyvenimas ne Lietuvos Respublikoje; • Didesni paslaugų ir kokybės reikalavimai.
Technologiniai veiksniai	• Išmanių technologinių įrenginių naudojimo poreikis, jų kaita; • Padidėjęs gyventojų poreikis gauti informaciją, sąskaitas elektroninėje erdvėje; • Išmanių technologinių įrenginių/priemonių poreikio išaugimas, esant ekstremalioms situacijoms (pandemijai, karui ir pan.).

Be išorinių veiksmų UAB „Druskininkų butų ūkis“ veiklą, funkcijas ir planus veikia ir vidiniai veiksniai. UAB „Druskininkų butų ūkis“, atsižvelgiant į vidinius veiksnius, planuoja savo veiklą.

Vidinių veiksmų lentelė:

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
• Ilgametė patirtis, teikiant daugiabučių namų administravimo priežiūros paslaugas; • Patirtis, įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą. • Kvalifikuoti darbuotojai (specialistai), turintys	• Didėjantys reikalavimai valstybės paramai daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) gauti; • Maža rangovų, vykdančių daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą)

- būtinus atestatus, pažymėjimus; - Platus teikiamų paslaugų kiekis; - Turima techninė bazė, reikalinga kokybiškai atlikti paslaugas; - Išmanių technologijų naudojimas, teikiant paslaugas; - Augančios pajamos už teikiamas papildomas paslaugas; - Mažinant žmogiškųjų išteklių naudojimą, įdiegiant naujas klientų aptarnavimo galimybes; - Užtikrinant informacijos/duomenų apie statinį prieinamumą.	- pasiūla; - Jaunų kvalifikuotų darbuotojų pritraukimo sunkumai.
<u>GALIMYBĖS</u>	<u>GRĖSMĖS</u>
- Didinti teikiamų paslaugų kokybę ir apimtis, panaudojant technologines sistemas, įdiegiant naujus klientų savitarnos modelius; - Gauti lėšų už teikiamas papildomas paslaugas; - Tęsti daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programą; - Dalyvauti „mažosios renovacijos“ programoje. - Inicijuoti šilumos trasų keitimo/įrengimo procesą, taupant energijos sunaudojimo resursus.	- Paslaugų poreikio sumažėjimas, esant visuotinei ekonominei, politikos ar socialinei krizei; - Nelaimingi darbuotojų atsitikimai darbe, teikiant paslaugas; - Klientų sumažėjimas, padidėjus konkurencingumui, teikiant daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir techninės priežiūros paslaugas;

BENDROVĖS VIZIJA. MISIJA.

Bendrovės vizija – teikiant paslaugas, atliekant bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, įgyvendinant butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus, panaudoti naujausias technologijas, suteikiančias galimybes padidinti vidinių veiklos procesų optimizavimą ir klientams patogiausią paslaugų teikimo, apmokėjimo ir pasiektų rezultatų stebėjimą. Tokiu būdu užtikrinant bendrovės veiklos organizuotumą ir suteiktų paslaugų kokybę, galimybę stebėti, įvertinti suteiktų paslaugų/darbų rezultatus. UAB „Druskininkų butų ūkis“ vienas iš vizijos prioritetų – tausoti energijos resursus, mažinti energijos kaštus, pasinaudoti valstybės teikiamomis paramomis. Efektyviai panaudoti bendrovės lėšas, apdairiai ir sąžiningai atlikti bendrovės veiklos funkcijas, prioritetu laikant daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkų interesų tenkinimą, teisės aktų įgyvendinimą, išlaikant efektyviai dirbančius darbuotojus. Darbuotojų elgesys su klientais turi atitikti direktorės įsakymu patvirtintas Klientų aptarnavimo standartų nuostatas.

Bendrovės misija - išlaikyti tęstinumą, atliekant bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, administravimą ir kitas, patalpų savininkų sprendimais numatytas paslaugas, savo veikloje panaudojant naujausias technologines galimybes, išlaikant aukščiausių paslaugų kokybės standartą. Bendrovės misija – neatsiejama nuo Druskininkų savivaldybės strateginio plano ir jame numatytų veiklos gairių.

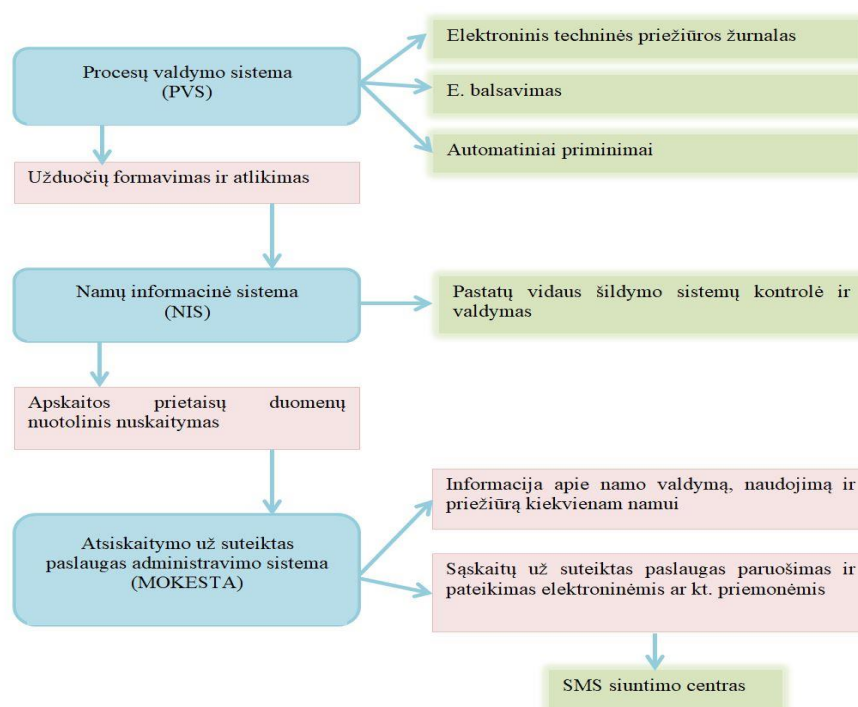
UAB „Druskininkų butų ūkis“ vizija, įgyvendinama remiantis šiomis priemonėmis:

- Išmaniaja paslaugų ir darbų valdymo sistema (PVS)** - skirta klientams teikiamų paslaugų ar įmonės viduje atliekamų darbų valdymui. Šios išmanios sistemos pagrindu

organizuojami darbai leidžia optimizuoti įmonės patiriamus kaštus, užtikrinti šiuolaikišką darbų planavimą, jų vykdymo organizavimą bei kontrolę, didinti darbuotojų darbo našumą bei motyvaciją, užtikrinti aukštą atliekamų darbų kokybę. Be to, sistemoje kaupiami duomenys ir ataskaitos leidžia operatyviai gauti reikalingą informaciją valdymo sprendimų priėmimui.

- **Bendros paskirties pastatų ir gyvenamųjų namų informacinė sistema (NIS)** - universali sistema, užtikrinanti duomenų nuskaitymą iš įvairių daviklių, apskaitos prietaisų bei kitos, pastate esančios, inžinierinės – technologinės įrangos, kas reikalinga efektyviam pastato valdymui ir reguliavimui, jo eksploatacijos organizavimui.
- **Mokesta** - sistema skirta registruoti, saugoti, analizuoti, apskaičiuoti ir valdyti teikiamų ir siūlomų paslaugų informaciją, išrašyti sąskaitas mokėtojams už suteiktas paslaugas pagal darbų įvykdymo faktą ar pagal tarifus, sekėti atsiskaitymus už suteiktas paslaugas, valdyti įsiskolinimus įmonei.

Informacinių technologijų ir sistemų taikymas



BENDROVĖS UŽDAVINIAI, STATEGINIAI TIKSLAI

Strateginis veiklos tikslas – siekis vykdyti bendrovės veiklos tęstinumą, atsižvelgiant į Druskininkų savivaldybės strateginį planą, pasiekiant papildomus veiklos rezultatus, kurie tenkintų klientų lūkesčius, būtų užtikrinta tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra, taupoma energija ir būtų įgyvendinta žmogiškųjų išteklių taupymo bendrovėje programa.

Bendrovės uždaviniai – užsibrėžti siekiamybes per numatytą terminą, išlaikant ir pagerinant teikiamų paslaugų kokybę. Žemiau esančioje lentelėje detalizuojamos veiklos kryptys, siekiami uždaviniai ir priemonės.

Uždavinių, kryptų lentelė

<i>Veiklos kryptis</i>	<i>Uždaviniai</i>	<i>Priemonės</i>
<i>Daugiabučių namų bendrojo naudojimo</i>	Tvarkyti bendrojo naudojimo objektų sąrašus, rengti ilgalaikius	Įdiegiant naujas technologines sistemas, pateikti gyventojams

valdymas	ir metinius planus bei ataskaitas, organizuoti balsavimus raštu (panaudojant naujus modelius, kaip „E-balsavimas“, SMS, „Priminimai“), apskaičiuoti mokėjimus, įmokas ir pateikti gyventojams patogiausiu būdu.	sąskaitas, balsavimus raštu, informaciją elektroninėje erdvėje, mažinant tiesioginius kontaktus.
Daugiabučių namų priežiūra	Teikti daugiabučių namų techninės priežiūros paslaugas, atsižvelgiant į privalomuosius statiniams taikomus reikalavimus.	Vykdyti nuolatinius ir periodinius stebėjimus, kasmetines pastatų apžiūras.
	Užtikrinti savalaikį avarijų ir gedimų šalinimą, defektų likvidavimą ir kitus tvarkymo darbus.	Atlikti reikalingus priežiūros darbus pagal apžiūrų metu pastebėtus trūkumus, fiksuojant techninės priežiūros žurnale.
	Didinti teikiamų paslaugų pagal gyventojų poreikius apimtį.	Organizuojant balsavimus, panaudojant „E-balsavimas“ modelį.
	Didinti informacijos prieinamumą elektroninėje erdvėje.	Sudaryti galimybes susipažinti su balsavimo protokolais, techninės priežiūros žurnalų, sąskaitų duomenimis elektroninėje erdvėje.
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	Teikti šildymo ir karšto vandens priežiūrą ir vykdyti šilumos punktų reguliavimą nuotoliniu būdu. Didinti teikiamos priežiūros apimtį. Įrengti naujas šilumos punktų valdymo nuotoliniu būdu sistemas. Numatyta keisti šilumos punktų skaičius – 35 namai.	Naudojant šilumos punktų valdymą nuotoliniu būdu, didinti teikiamos priežiūros apimtį; Pasinaudoti valstybės teikiama parama „mažajai renovacijai“, savivaldybės skiriamomis lėšomis keisti šilumos trasas.
Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas	Tęsti daugiabučių namų atnaujinimo programą, atsižvelgiant į valstybės teikiamą paramą.	Pateikti informaciją gyventojams apie atsinaujinančių energijos šaltinių įdiegimo programą ir jai taikomą valstybės paramą.
	Tęsti atnaujinimo (renovacijos) darbus pagal jau turimus patvirtintus techninius projektus.	Dalyvauti viešuosiuose pirkimuose pagal jau patvirtintus investicinius, techninius projektus.
Karšto vandens tiekėjo funkcijų vykdymas	Daugiabučiams namams tiekti karštą vandenį, įdiegiant nuotolinio nuskaitymo vandens apskaitos prietaisus. Šiuo metu 79 daugiabučiui namui yra sumontuoti karšto vandens skaitikliai su nuotoliniu nuskaitymu.	Sumontuoti trūkstamus skaitiklius su nuotoliniu nuskaitymu.
Vidinės veiklos paslaugų tobulinimas	Gerinti bendradarbiavimą tarp darbuotojų ir klientų.	Taikyti procesų valdymo sistemą, klientų aptarnavimo standartą, atnaujinti darbo

		priemonės.
	Darbuotojų kvalifikacijos kėlimas.	Dalyvauti mokymuose, kursuose, seminaruose.
	Projektų administravimo dokumentų optimizavimas.	Suskaitmenizuoti patalpų savininkų kredito grąžinimo grafikus ir pastatų energetinio naudingumo sertifikatus.
„Mažosios renovacijos“ įgyvendinimas	Dalyvauti Lietuvos Respublikoje įgyvendinamoje „mažosios renovacijos“ programoje.	Teikti paraiškas valstybės skiriamai paramai gauti, siekiant keisti šilumos punktus.

STRATEGINIŲ TIKSLŲ NUMATOMOS VEIKLOS KRYPTYS IR REZULTATAI

ŠILUMOS ENERGIJOS TAUPYMAS

Siekiant tikslesnių duomenų nuskaitymo, UAB „Druskininkų butų ūkis“ siekis – įdiegti sistemas nuotoliniam šilumos punktų reguliavimui ir karšto vandens apskaitos prietaisų rodmenų nuskaitymui. Nuotolinio nuskaitymo įrengimo tikslingumas/būtinumas (imperatyvas) yra numatytas LR Šilumos ūkio įstatymo pataisoje, LR Energetikos ministro 2020-07-05 įsakyme Nr. 1-212¹.

Nuotolinio valdymo ir reguliavimo privalumai:



Šilumos parametrų kontrolė šilumos punktuose



Šilumos apskaitos prietaisų gedimo kontrolė



Mėnesinės suvartojimo analizė pagal nuotolinio nuskaitymo duomenis



Karšto vandens skaitiklių rodmenų, nuskaitymas neapsilankius šilumos punktuose ir butuose

Remiantis UAB „Druskininkų butų ūkis“ atliktais tyrimais, bendrovės administruojamuose gyvenamuosiuose namuose Druskininkų mieste reikia keisti šilumos punktuose esančius šilumos reguliatorius. Pažymėtina, kad siekiant įvykdyti įstatymo leidėjo imperatyvų reikalavimą – keisti šildymo ir karšto vandens sistemas bei šilumos punktus, įrengiant nuotolinį nuskaitymą, planuojama vykdyti keliais būdais/etapais, atsižvelgiant į daugiabučių gyvenamųjų namų techninę būklę. Žemiau pateikiama planuojamų darbų apimčių duomenys.

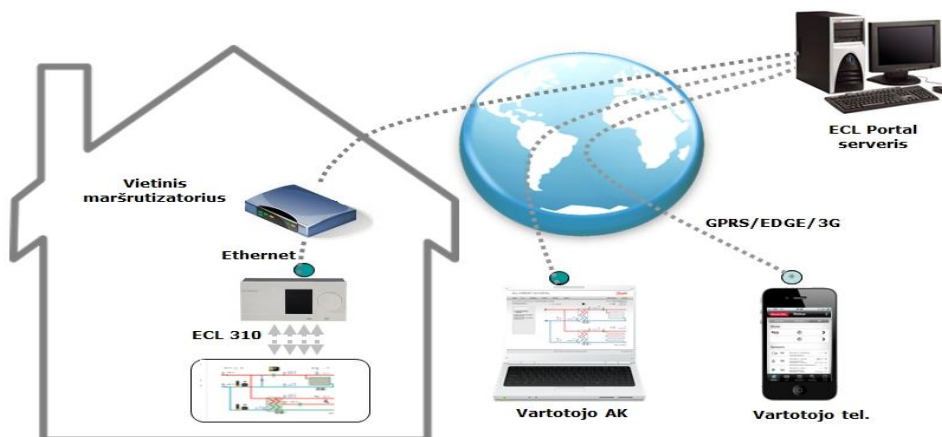
¹ Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2022-07-05 įsakymas Nr. 1-212: „Sistemos turi būti įrengti automatiniai šilumos punktai su galimybe reguliuoti šilumos suvartojimą pastate, priklausomai nuo lauko oro ir pastato šildomų patalpų temperatūrų pokyčio. Šilumos tiekėjas, įvertinęs šilumos tiekimo tinklų ir vartotojų sistemos techninius ir ekonominius parametrus, gali priimti sprendimą, kad vartotojų sistemos gali būti priklausomosios, tačiau modernizuotos pagal šilumos tiekėjo išduotas technines sąlygas.“ Sistemos, neatitinkančios daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomųjų reikalavimų, turi būti pertvarkytos pagal šilumos tiekėjo išduotas technines sąlygas iki **2026 m. liepos 1 d.**“

Eil. Nr.	Pavadinimas	Namų sk.	Įgyvendinimo terminas		Pastabos
			2024 m.	2025-2027 m.	
Informacija apie elevatorinius šilumos punktus					
1	Elevatorinių arba senų susidėvėjusių automatinų šilumos punktų keitimo į naują automatizuotą šilumos punktą vykdant mažąją renovaciją.	6	1	5	Patalpų savininkų priimti sprendimai
2	Elevatorinių arba senų susidėvėjusių automatinų šilumos punktų keitimo į naują automatizuotą šilumos punktą vykdant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą.	22	8	14	Patalpų savininkų priimti sprendimai
3	Elevatorinių arba senų susidėvėjusių automatinų šilumos punktų keitimo į naują automatizuotą šilumos punktą vykdant mažąją renovaciją.	7	-	7	Patalpų savininkai nepriėmė sprendimų
Informacija apie automatizuotus šilumos punktus					
4	Automatiniai šilumos punktai, kuriuose numatyta įdiegti nuotolinį valdymą.	73	9	64	-
5	Automatiniai šilumos punktai kuriuose įdiegtas nuotolinis valdymas-reguliavimas.	80	-	-	-
		188			

*Taip pat UAB „Druskininkų butų ūkis“ prižiūri 6 geoterminius šilumos punktus, 1 oras-oras šildymo sistemą ir 13- oje namų yra krosninis šildymas.

UAB „Druskininkų butų ūkis“ planą keisti šilumos punktus sieja ne tik su įstatymo leidėjo imperatyvų reikalavimu iki 2026 m. pakeisti šilumos punktus, tačiau ir su Druskininkų savivaldybės strateginiame plane numatytu socialiai jautriu klausimu – miesto gyventojų senėjimas, t. y., vis daugiau gyventojų pasiekia senatvės pensijinį amžių, todėl parama/pagalba brandaus amžiaus žmonėms yra būtina. Tiksliai deklaruoti sunaudotų resursų duomenis brandaus amžiaus žmonėms tampa sudėtinga. Todėl įdiegus automatizuotą rodmenų nuskaitymą, bus įgyvendintas socialinis projektas – pagalba pensijinio amžiaus žmonėms.

Nuotolinio valdymo ir reguliavimo sistema leidžia sumažinti priežiūros ir aptarnavimo išlaidas, matyti ir valdyti visą technologinį procesą kompiuterio ekrane, kelti techninės priežiūros lygį, gauti išsamią informaciją apie energijos suvartojimą visą parą. Rezultatas - optimalus našumas ir faktinis energijos taupymas.



UAB „Druskininkų butų ūkis“ planas įdiegti nuotolinius duomenų nuskaitymus sietinas ne tik su tikslais – užtikrinti šilumos kontrolės parametrus, surinkti duomenis be fizinio apsilankymo šilumos punktuose, suvartotos energijos analize ir t.t., tačiau ir su Lietuvos Respublikoje vykdoma „mažąja renovacija“. Mažoji renovacija – tai daugiabučio pastato vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas, atnaujinant šilumos punktų įrenginius, subalansuojant išderintas šildymo sistemas. Vykdamas mažąją renovaciją, seni elevatoriniai šilumos punktai pakeičiami naujais, automatizuotais, subalansuojamos šildymo sistemos įrengiant automatinius balansavimo ventilius. Vien įdiegus šias priemones, jau galima sutaupyti 15–25 proc. šilumos ir atitinkamai sumažinti sąskaitas už šildymą. Lietuvos Respublika yra numačiusi 80 % visos „mažosios renovacijos“ kainos paramą.

„Mažosios renovacijos“ nauda

- Sumažėja pastato suvartojamos šilumos kiekis. Renovuojant daugiabučio vidaus šildymo bei karšto vandens sistemas, name suvartojamos šilumos kiekį galima sumažinti iki 25 proc. Mažėjant suvartotos šilumos kiekiui, gyventojus pasiekia mažesnės sąskaitos už šildymą ir suvartotą karštą vandenį².
- Modernizavus šilumos punktus bei šildymo ir karšto vandens sistemas, šiluma butuose paskirstoma tolygiai. Esant temperatūros pokyčiams lauke, šilumos kiekis automatiškai padidinamas arba sumažinamas. Todėl pastatas neperkaitinamas, į jį tiekama šiluma išnaudojama efektyviai.
- Padidėja namo vertė. Atnaujinus vidines pastato šildymo ir karšto vandens sistemas, padidėja energinis pastato efektyvumas. Tai turi teigiamos įtakos ir būstų kainoms jame.
- Atsiranda galimybė šildymą reguliuoti individualiai. Pakeitus vienvamzdę šildymo sistemą į dvivamzdę, gyventojams atsiranda galimybė būstus šildyti individualiai.

Gyventojų savitarnos modulio funkcionalumo gerinimas (Mokesta galimybės), numatomos naujovės

UAB „Druskininkų butų ūkis“ siekia tęsti pradėtus darbus, susijusius su gyventojų savitarnos modulio funkcionalumo įgyvendinimu. Tikslas – sudaryti butų ir kitų patalpų savininkams kuo platesnes galimybes gauti sąskaitas ir įvykdyti atsiskaitymus už suteiktas paslaugas, naudojantis technologijomis.

UAB „Druskininkų butų ūkis“, naudojasi PVS modeliu, tačiau, siekiant vykdyti veiklos tęstinumą, ketinama įdiegti žemiau nurodytas naujoves.

• „E-balsavimo“ modelis:

Vykdamas UAB „Druskininkų butų ūkis“ veiklos planą, antrame etape planuojama tęsti klientų aptarnavimo sistemos modernizavimą, kurio metu siekiama gerinti aptarnavimo funkcionalumą. Butų ir kitų patalpų savininkai dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros/naudojimo sprendžia visuotiniuose butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose, kurie gali vykti ir balsavimo raštu būdu. Balsuojant raštu, susiduriama su šiomis problemomis: (i) ne visi butų ir kitų patalpų savininkai grąžina balsavimo biuletenius; (ii) reikia papildomų

² LR Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinanti (modernizuoti) įstatymo 3 str.: „Jeigu atnaujinamas daugiabutis, kuriam pagal Statybos įstatymą minimalūs privalomi pastatų energinio naudingumo reikalavimai nenumatyti, valstybės parama pagal šį įstatymą teikiama, jeigu skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 25 procentais, palyginti su skaičiuojamosiomis šiluminės energijos sąnaudomis iki atnaujinimo projekto įgyvendinimo“.

žmogiškųjų išteklių, pateikiant butų ir kitų patalpų savininkams balsavimo biuletenius; (iii) dalis butų ir kitų patalpų savininkų keliauja ir/ar gyvena ne Lietuvos Respublikoje, dėl ko neturi galimybių dalyvauti balsavime. Dėl nurodytų priežasčių, siekiant sudaryti realią galimybę visiems butų ir kitų patalpų savininkams dalyvauti organizuojamuose balsavimuose, UAB „Druskininkų butų ūkis“ antrame klientų aptarnavimo sistemos modernizavimo etape, planuoja įdiegti „E-balsavimo“ modelį. Įdiegus šį modelį UAB „Druskininkų butų ūkis“ turės galimybę pateikti balsavimo biuletenį į savitarną ir gauti jį užpildytą. Įdiegus šį modelį, savitarnos svetainėje gyventojas galės ne tik balsuoti, bet ir matyti bendrą balsavimo rezultatą, peržiūrėti ir atsisiųsti pateiktą balsavimo protokolą. UAB „Druskininkų butų ūkis“ disponuoja duomenimis, kurie vartotojai/ butų ir kitų patalpų savininkai naudojami savitarnos moduliui, kuriems privalu balsavimo biuletenius pateikti „popierinius“. Įdiegus „E-balsavimo“ modulį, bus galimybė registruoti balsavimo rezultatus gautus – el. paštu, registruotu laišku ar įmestus į „administratoriaus dėžutę“.

- **Elektroninis statinio techninis žurnalas:**

UAB „Druskininkų butų ūkis“ statinio techninę priežiūrą vykdo pildant „popierinį“ statinio techninės priežiūros žurnalą. Buto ar kitos patalpos savininkas, norėdamas susipažinti su statinio techninės priežiūros žurnalu, turi pateikti prašymą dėl informacijos pateikimo. Siekiant tausoti gamtą – išvengti popierinio varianto, sukuriant pagerinti informacijos prieinamumą, UAB „Druskininkų butų ūkis“ planuoja įdiegti Techninės priežiūros žurnalo modelį, sukuriant statinio elektroninį Techninės priežiūros žurnalą. Įdiegus Techninės priežiūros žurnalo modelį, bus galima: (i) nuolatinių stebėjimų ir metinių apžiūrų rezultatus registruoti elektroniniame žurnale; (ii) automatiškai prie daugiabučio namo dokumentų išsaugoti defektų nuotraukas; (iii) formuoti elektroninį metinių apžiūrų aktą ir jį saugoti; (iv) už remonto darbus atsakingiems asmenims paskirti užduotis defektams šalinti; (v) suvesti informaciją apie paskirtą techninį prižiūrėtoją, matyti paskyrimų istoriją. Techninės priežiūros žurnalo modelis leistų planingai organizuoti techninės priežiūros darbus, priartintų informacijos apie statinio techninę būklę prieinamumą.

- **„Priminimų modelis“:**

Informacijos srautai ir vis didėjantis gyvenimo tempas, taip pat aplinkybė, kad butų ir kitų patalpų savininkai turi kelis nekilnojamojo turto vienetus, gyvena skirtingose pasaulio valstybėse, lemia poreikį priminti klientams apie neapmokėtas sąskaitas, būsimus darbus name ir etc. UAB „Druskininkų butų ūkis“ planuoja įdiegti „Priminimų modelį“. Įdiegus nurodytą modelį, SMS trumpąja žinute ar elektroniniu paštu butų ir kitų patalpų savininkai bus informuojami: (i) apie nesumokėtą sąskaitą; (ii) vėluojamus duomenų/rodmenų pateikimus; (iii) planuojamus atlikti name darbus; (iv) įmonės darbuotojams apie užduotis, kurias neužilgus reikės pradėti vykdyti.

Modernizavus vartotojų/butų ir kitų patalpų savininkų savitarnos funkcionalumą, bus sudarytos galimybės: (i) tausoti gamtą, atsisakius (bent jau iš dalies) popierinių, balsavimo biuletenių, popierinio statinio techninės priežiūros žurnalo; (ii) išvengiant pašto išlaidų ir/ar sumažinant bendrovės žmogiškųjų išteklių resursą, pateikiant popierines sąskaitas, balsavimo biuletenius į pašto dėžutes; (iii) gauti sąskaitas ir atsiskaityti bet kurios paros metu ir, esant bet kurioje pasaulio šalyje, taip užtikrinant sklandų sąskaitų pateikimą ir operatyvų atsiskaitymą už suteiktas paslaugas; (iv) sudarys galimybę dalyvauti balsavime bet kurioje pasaulio šalyje; (v) gauti informaciją apie statinio techninę būklę bet kada ir bet kurioje vietoje; (vi) gauti priminimus apie reikšmingus įvykius/darbus, susijusius su bendrojo naudojimo objektais.

Atnaujinimo (modernizavimo) tęstinumas

UAB „Druskininkų butų ūkis“ savo veikloje laikosi tęstinumo ir atnaujinimo (modernizavimo) programoje. Šiuo metu: (i) 22 daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai yra priėmę sprendimus dėl atnaujinimo (modernizavimo); (ii) yra parengti 19 techninių darbo projektų, iš kurių 8 daugiabučiuose namuose numatyta įrengti saulės jėgaines. Nuo 2014 m. iki 2023 m. per visą atnaujinimo (modernizavimo) laikotarpį UAB „Druskininkų butų ūkis“ atnaujinimo (modernizavimo) programą įgyvendino 88- iems daugiabučiams gyvenamiesiems namams. Šiuo metu 8 daugiabučiams gyvenamiesiems namams vykdomi statybos rangos darbai.

Tęstinumas atnaujinimo (modernizavimo) programoje priklauso ne tik nuo išorinių veiksnių, kaip pavyzdžiui, rangovų aktyvumas viešuosiuose pirkimuose, tačiau nuo besikeičiančios valstybės politikos, skiriant paramą, reikalavimų projektams. Pagal 2023 m. vasario 22 d. paskelbtą kvietimą, renovuojant daugiabučius namus, privaloma pasiekti ne mažesnę kaip A pastato energinio naudingumo klasę ir skaičiuojamąsias šiluminės energijos sąnaudas sumažinti ne mažiau kaip 40 procentų, palyginus su šiomis sąnaudomis iki projekto įgyvendinimo.

Daugiabučių namų valdymas ir šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra

Bendrovė teikia daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paslaugas – 146 daugiabučiams namams administravimo pagrindu. Tačiau be administravimo pagrindo bendrovė teikia paslaugas taip pat ir sutarčių pagrindu. UAB „Druskininkų butų ūkis“ 2022 m. pasirašė 8 paslaugų teikimo sutartis su juridiniais asmenimis, kurių pagrindu pagal faktą atsikaitoma už suteiktas paslaugas, tokiu būdu didinant bendrovės gaunamas pajamas. Įvertinus Druskininkų savivaldybės teritorijoje esantį poreikį sudaryti sutartis dėl paslaugų teikimo, UAB „Druskininkų butų ūkis“ ir toliau sudarinės sutartis, tokiu būdu didinant bendrovės gaunamas pajamas.

Valdomų daugiabučių namų skaičius

<i>Kriterijus</i>	<i>Matavimo vienetas</i>	<i>2024 m. faktas</i>	<i>2025 m. planas</i>	<i>2026 m. planas</i>	<i>2027 m. planas</i>
1. Valdomi daugiabučiai namai:		179	179	179	179
- administravimo pagrindu ;		146	146	146	146
- sutartiniu pagrindu;	Vnt.	33	33	33	33
2. Vykdoma šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.		213	213	214	215

Karšto vandens tiekimas.

Įvertinus gyventojų pasirinkimą, bendrovė yra 80 daugiabučių namų karšto vandens tiekėja. Vykdamas šias funkcijas 79 daugiabučių namų butuose buvo sumontuota karšto vandens skaitikliai su nuotoliniu duomenų nuskaitymu. Vykdamas teikiamą paslaugą, bendrovė tęs savo veiklą.

Energijos taupymas

UAB „Druskininkų butų ūkis“ veikla nukreipta ne tik į pagrindinius veiklos principus, tačiau ir į siekį mažinti pačios bendrovės energijos resursų suvartojimą.

UAB „Druskininkų butų ūkis“ vidutiniškai per metus sunaudoja 27 MWh elektros energijos. Ant įmonės administracinio pastato, adresu Ligoninės g. 12, įrengta 30 kW saulės elektrinė, kuri pagamina apie 28 MWh, t.y. pilnai patenkina UAB „Druskininkų butų ūkis“ elektros energijos poreikius. Bendrovė taupo 8969 EUR per metus.



- Bendras saulės elektrinės užimamas stogo plotas - 550 m²
- Instaliuota galia - 30 kWp
- Energijos metinė gamyba - 28575 kWh.

Veiklos rezultatai

Bendrovė, vykdydama savo funkcijas, teikdama paslaugas gauna pajamas. Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovės ilgalaikėje strategijoje numatyta ne tik tęsti teikiamas paslaugas, tačiau daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams pasiūlyti papildomas paslaugas, jų apimtis, tikisi, kad plano laikotarpiu gaunamos pajamos didės. Bendrovė savo veikloje keturių metų perspektyvoje numato tokias gaunamas pajamas:

finansiniai rodikliai

Rodikliai	2024 m.	2025 m.	2026 m.	2027 m.
<i>Pardavimo pajamos</i>	1 343 620 EUR	1 354 000 EUR	1 365 000 EUR	1 376 000 EUR
<i>Pardavimo sąnaudos</i>	1 328 622 EUR	1 342 000 EUR	1 352 000 EUR	1 362 000 EUR
<i>Grynasis pelnas (nuostolis)</i>	14 998 EUR	12 000 EUR	13 000 EUR	14 000 EUR

UAB „Druskininkų butų ūkis“ veiklos strategija yra nukreipta į pagrindinių paslaugų įgyvendinimą ir plėtrą, tęstinumą įmonės veiklos valdymo tobulinimo ir modernizavimo srityje, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje (įskaitant ir mažąją renovaciją).