



## PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS MERAS

Laisvės a. 12, LT-59126 Prienai, tel. +370 319 61 100, el. p. meras@prienai.lt

UAB „Prienų butų ūkis“  
info@prienubu.lt

### DĖL PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS LŪKESČIŲ, SUSIJUSIŲ SU UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „PRIENŲ BUTŲ ŪKIS“ VEIKLA

Šiuo raštu (toliau - Lūkesčių raštas) pateikiami uždarnosios akcinės bendrovės „Prienų butų ūkis“ (toliau - Bendrovė) akcijų valdytojo - Prienų rajono savivaldybės mero (toliau - Akcijų valdytojas) lūkesčiai dėl Bendrovės veiklos kryptių, tikslų bei principų. Lūkesčiai formuluojami 4 metų laikotarpiui (2025 m. -2028 m.), tačiau pagal poreikį Lūkesčių raštas gali būti atnaujinamas. Lūkesčių raštas nėra teisinis įpareigojimas ir yra skirtas bendradarbiavimui tarp Akcijų valdytojo ir Bendrovės. Lūkesčių raštu nesiekama apriboti ar be reikalo išplėsti Bendrovės ir jos direktoriaus teisių ar pareigų. Bendrovės direktorius pirmiausiai privalo vadovautis galiojančiais teisės aktais, Bendrovės įstatais, kitais Akcijų valdytojo priimtais sprendimais ir atsako už savo priimtus sprendimus. Bendrovės direktorius, siekdamas tenkinti Akcijų valdytojo lūkesčius, įgyvendindamas savo teises bei atlikdamas pareigas, privalo veikti pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus bei vadovautis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme išdėstytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais.

#### **Bendrovės misija ir vizija**

UAB "Prienų butų ūkis" yra atsakinga už daugiabučių namų ir kitos nekilnojamojo turto infrastruktūros priežiūrą, administravimą bei modernizavimą Prienų mieste ir rajone. Pagrindinis bendrovės tikslas – užtikrinti saugią, patogią ir energiją taupančią gyvenamąją aplinką gyventojams, nuolat gerinant paslaugų kokybę ir efektyvumą.

**Bendrovės vizija** – tvari, moderni, socialiai atsakinga, patikima, efektyviai ir pelningai dirbanti Bendrovė, kuri diegia pažangius sprendimus, prisideda prie tvarios miestų plėtros ir teikia aukščiausios kokybės paslaugas. Siekianti kurti ir įgyvendinti patogiausius gyventojams būsto priežiūros ir kitų paslaugų teikimo sprendimus.

#### **Įmonės veiklos sritys, rūšys ir funkcijos**

UAB "Prienų butų ūkis" veikla yra orientuota į gyvenamojo fondo ir susijusios infrastruktūros priežiūrą bei plėtrą. Įmonė vykdo šias pagrindines funkcijas:

- **Daugiabučių namų administravimas**, užtikrinant tinkamą techninę priežiūrą ir eksploatavimą.

- **Inžinerinių tinklų ir sistemų priežiūra**, įskaitant šildymo, vandentiekio ir elektros sistemas.
- **Energinio efektyvumo didinimas**, inicijuojant pastatų renovacijos projektus ir siekiant mažesnių eksploatacinių sąnaudų.
- **Avarinių situacijų valdymas ir prevencija**, užtikrinant greitą ir efektyvų reagavimą į gyventojų problemas.
- **Gyventojų informavimas ir švietimas**, skatinant sąmoningą nekilnojamojo turto priežiūrą ir energijos taupymą.

Kadangi įmonė atlieka svarbias viešąsias funkcijas, ji turi derinti finansinius tikslus su visuomeninėmis atsakomybėmis. Svarbu užtikrinti efektyvią veiklą, kartu išlaikant paslaugų prieinamumą ir kokybę.

### **Veiklos lūkesčiai ir vertinimas**

Ilgalaikėje perspektyvoje Bendrovė turi būti tvari, socialiai atsakinga, pažangi, moderni, efektyviai ir skaidriai veikianti įmonė užtikrinanti Bendrovės augimą ir pelningą veiklą. Įmonės veiklos rezultatai bus vertinami remiantis tiek finansiniais, tiek nefinansiniais rodikliais, kurie atspindi ilgalaikį veiklos tvarumą ir socialinę atsakomybę.

Vienas iš esminių lūkesčių - kad įmonė ne tik teiktų kokybiškas paslaugas, bet ir prisidėtų prie miesto ir rajono gyvenamosios aplinkos gerinimo, skatindama socialiai atsakingą ir tvarią veiklą.

Akcijų valdytojas Bendrovei ir Bendrovės vadovui kelia šiuos lūkesčius:

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;
2. Užtikrinti savalaikę namo bendro naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus;
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.;
4. Kokybiškai teikti visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas;
5. Įsisavinti kuo daugiau pažangių technologijų taikymo ir panaudojimo praktikoje;
6. Užtikrinti veiksmingą Bendrovės vidaus kontrolę, finansinį stabilumą ir veiklos pelningumą;
7. Investiciniuose sprendimuose siekti subalansuoto finansavimo priemonių taikymo: optimalios skolinto ir nuosavo kapitalo struktūros, pagrindinių veiklų vystymo bei papildomos vertės Savivaldybei ir naudos visuomenei;
8. Užtikrinti tvarios vertės kūrimą Bendrovėje, siekiant skaidrios ir socialiai

atsakingos veiklos, vertybėmis ir etikos normomis grįsto sprendimų priėmimo. Veiklos ir bendravimo kultūra turėtų būti pagrįsta aiškiomis vertybėmis ir kuriama orientuojantis į ilgalaikę sėkmę – patrauklaus darbdavio reputaciją, darbuotojų įsitraukimą į Bendrovės gyvenimą, darbuotojų kompetencijų didinimą. Bendrovė turi siekti solidaus ir stipraus įvaizdžio sukūrimo, ypatingą dėmesį skiriant aukštai aptarnavimo kultūrai.

9. Bendrovė išlaikys efektyvią ir motyvuotą komandą, užtikrinant darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį bei darbo aplinką.

10. Bendrovės vadovas imsis visų galimų priemonių korupcijos prevencijai ir rizikos valdymui:

10.1. Bendrovės interneto tinklapyje bus skelbiama visa privaloma skelbti informacija susijusi su Bendrovės veikla, o informacijos atskleidimas bus vykdomas *mutatis mutandis* laikantis Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 14 d. nutarimu Nr. 1052 „Dėl Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo“, nuostatų;

10.2. vadovaujantis vidaus kontrolei taikomais reikalavimais, nustatytais Lietuvos Respublikos vidaus kontrolės ir vidaus audito įstatyme, Bendrovėje bus nustatyta veiksminga vidaus kontrolės sistema, kuri padėtų užtikrinti Bendrovės veiklos teisėtumą, ekonomiškumą, efektyvumą, rezultatyvumą ir skaidrumą, strategijos ir veiklos planų įgyvendinimą, turto apsaugą, informacijos ir ataskaitų patikimumą ir išsamumą, sutartinių ir kitų įsipareigojimų tretiesiems asmenims laikymąsi ir visų su tuo susijusių rizikos veiksnių valdymą.

11. Bendrovės direktorius iš anksto informuos Akcijų valdytoją ne tik apie esminius sprendimus, bet ir apie kitus potencialiai su akcininko interesais susijusius svarbius sprendimus:

11.1. potencialius reikšmingus teisinius ginčus;

11.2. galimas situacijas, kai Bendrovės direktoriaus, darbuotojų ar kitų susijusių šalių asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti Bendrovės interesams;

11.3. esminius pokyčius Bendrovės veikloje;

11.4. planuojamus stambius įsigijimus, pardavimus ar kitus sandorius;

11.5. Bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis;

11.6. galimą žalą visuomenei ar aplinkai;

11.7. spaudos pranešimus, kurie gali reikalauti Akcijų valdytojo komentarų;

11.8. bet kokius korupcijos ar politinės įtakos atvejus;

11.9. kitas esmines rizikas, keliančias grėsmę Bendrovės veiklai ir (ar) reputacijai.

12. Bendrovė viešins informaciją apie savo vykdomą veiklą ir pasiektus rezultatus.

Įmonės veiklos efektyvumas vertinamas tiek finansiniais, tiek nefinansiniais rodikliais, kurie padės užtikrinti ilgalaikį tvarumą ir paslaugų kokybę.

#### **Finansiniai rodikliai:**

- **Kapitalo grąža (ROE):** 3-5% per metus, užtikrinant stabilų įmonės augimą.
- **Likvidumo rodiklis:** minimali reikšmė 1,2, kad būtų palaikomas finansinis stabilumas.

#### **Nefinansiniai rodikliai:**

- **Gyventojų pasitenkinimo indeksas:** Ne mažiau kaip 60% teigiamų įvertinimų.
- **Energinio efektyvumo didinimas:** Kasmet įgyvendinti bent 2 renovacijos projektus.
- **Operatyvus reagavimas į avarijas:** Užtikrinti, kad ne mažiau kaip 90% pranešimų būtų išspręsta per 24 valandas (išskyrus darbus, kuriuos reikia atlikti po avarių lokalizavimo).
- **Inovacijų diegimas:** Kasmet įdiegti bent 1 naują technologinį sprendimą, gerinantį paslaugų kokybę ir administravimą.

#### **Atskaitomybė**

Siekiant užtikrinti skaidrumą ir atitikti valdymo standartams, UAB "Prienu butų ūkis" reguliariai teiks veiklos ataskaitas valstybei atstovaujančioms institucijoms.

- Kas ketvirtį pateikiamos veiklos ir finansinės ataskaitos, apimančios pagrindinius veiklos rodiklius.
- Metinėse ataskaitose detalai apžvelgiami veiklos rezultatai, investicijos ir strateginės kryptys.
- Papildoma informacija teikiama pagal poreikį, jei yra pagrįstas institucijų prašymas.

#### **Planavimas**

Strateginis įmonės planavimas orientuotas į ilgalaikį veiklos efektyvumą, inovacijų diegimą ir paslaugų kokybės gerinimą. UAB "Prienu butų ūkis" planuoja:

- Artimiausius keturis metus koncentruotis į daugiabučių namų modernizavimą, skaitmenizacijos projektus ir efektyvios pastatų priežiūros sistemas.
- Per ateinančius keturis metus plėtoti bendradarbiavimą su vietos bendruomenėmis ir stiprinti gyventojų įtraukimą į būsto priežiūros sprendimus.
- Kasmet peržiūrėti ir atnaujinti strateginius tikslus, atsižvelgiant į naujausias technologines ir rinkos tendencijas.
- Investuoti į darbuotojų kvalifikacijos kėlimą, siekiant užtikrinti aukštą paslaugų teikimo profesionalumą ir operatyvumą.