

Akmenės rajono savivaldybės mero
2023 m. gruodžio 29 d. potvarkio
Nr. M-425
2 priedas

**VŠĮ „AKMENĖS BŪSTAS“
2024-2026 M. STRATEGINIS VEIKLOS
PLANAS**

**2023 m.
Naujoji Akmenė**

I SKYRIUS VADOVO ŽODIS

VšĮ „Akmenės būstas“ (toliau – Įstaiga) parengė strateginį veiklos planą 2024-2026 metams (toliau – strateginis veiklos planas). Įstaigoje pastaraisiais metais vyko daug pokyčių – keitėsi vadovas, darbuotojai, darbų organizavimo metodai. Kasmet Įstaiga išsikelia tikslus, kurių siekimui nukreipiami darbuotojai. Įstaiga gali būti sėkminga tik tuomet kai viena kryptimi veikia Įstaiga, jos darbuotojai ir vienintelis savininkas – Akmenės rajono savivaldybė.

Per visą Įstaigos veiklos laikotarpį bendradarbiavimas vyko sėkmingai ir tik dėl bendro darbų vykdymo pavyko pasiekti puikių rezultatų – Akmenės rajonas vienas iš daugiausiai modernizuotų daugiabučių turinčių rajonų, administravimo ir techninės priežiūros tarifai – vieni žemiausių.

Tikimės, kad ir toliau pavyks siekti bendrų tikslų, nuolatinis bendradarbiavimas kertinis sėkmės garantas.

Šis strateginis veiklos planas apima 3 metų strateginių veiklos gairių išgryninimą ir detalizavimą pagal: Įstaigos įstatus, Įstaigos veiklą reglamentuojančius teisės aktus (Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymus, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymus ir kitus teisės aktus reglamentuojančius daugiabučių gyvenamųjų namų administratoriaus veiklą), kitą Įstaigos viešinamą informaciją.

1. Įstaigos vizija – Įstaiga teikianti kokybišką daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugą, paslaugos teikimui pasitelkiant šiuolaikines technologijas ir būti vienu iš patraukliausių darbdavių Akmenės rajone.

2. Įstaigos misija – teikti ne tik formalią, tačiau ir realią pagalbą daugiabučių gyvenamųjų namų būtų ir kitų patalpų savininkams užtikrinant jų, nuosavybės teise valdomų daugiabučių ir jiems priskirtų žemės sklypų priežiūrą.

3. Ilgalaikiai įstaigos tikslai:

3.1. Aiškios ir konkrečios Įstaigos veiklos sritys ir kompetencijos. Tikslų įgyvendinimui lėšų poreikis nenumatomas.

3.2. Gyventojų nemokumo sumažinimas iki 10 proc. Darbuotojų kompetencijų kėlimas Įstaigos lėšomis.

3.3. Skaitmenizuotas Įstaigos paslaugų teikimas. Informacija apie daugiabučių pasiekiamą kiekvienam butų ir kitų patalpų savininkui. Lėšų poreikis bus aiškus atlikus viešųjų pirkimų procedūras teisės aktų nustatyta tvarka.

4. Trumpalaikiai Įstaigos tikslai:

4.1. Įtvirtinti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu galimybę. Papildomas lėšų poreikis nenumatomas.

4.2. Peržiūrėti šiuo metu galiojančias Įstaigos sutartis, įvertinti jų būtinumą ir atitiktį teisės aktų reikalavimams. Esant būtinybei Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka iš naujo atlikti pirkimų procedūras ir sudaryti naujas sutartis prieš tai nutraukus senąsias.

4.3. Stiprinti darbuotojų motyvaciją dirbti Įstaigoje gerinant darbo vietos patogumą, didinant darbo užmokestį ir sudarant galimybes kelti kvalifikaciją mokymų, seminarų ir kitų veiklų metu.

5. Uždaviniai ir priemonės tikslų įgyvendinimui:

Eil. Nr.	Ilgalaikis tikslas	Uždavinys arba priemonė tikslo įgyvendinimui
1.	Aiškios ir konkrečios Įstaigos veiklos sritys ir kompetencijos	Atnaujinti Įstaigos įstatai – įstatų projektas pateiktas Savivaldybės administracijai iki 2024 m. vasario 1 d. Peržiūrėtos programos prie kurių įgyvendinimo prisideda Įstaiga, pasiūlymų jų atnaujinimui pateikimas.
2.	Skaitmenizuotas Įstaigos paslaugų teikimas	Sukurta galimybė Įstaigos paslaugų gavėjams prisijungti prie Įstaigos svetainės, kurioje butų ir kitų patalpų savininkai rastų: su Įstaiga sudarytas sutartis, informaciją apie sąskaitas ir jų apmokėjimą, nuotolinę galimybę teikti prašymus Įstaigai, pvz. prašymą dėl skolų gražinimo grafiko sudarymo. Ši

		skaitmenizavimą planuojama užbaigti iki 2026 m. birželio 30 d.
Eil. Nr.	Trumpalaikis tikslas	Uždavinys arba priemonė tikslo įgyvendinimui
1.	Įtvirtinti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu galimybę	Iki 2024 m. birželio 30 d. parengti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu tvarką ir apie šią galimybę informuoti minėtus savininkus.
2.	Peržiūrėti šiuo metu galiojančias Įstaigos sutartis, įvertinti jų būtinumą ir atitiktį teisės aktų reikalavimams. Esant būtinybei Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka sudaryti naujas sutartis	Iki 2024 m. kovo 31 d. peržiūrėtos galiojančios Įstaigos sutartys ir sudarytas preliminarus prekių ir paslaugų pirkimo planas.
3.	Stiprinti darbuotojų motyvaciją dirbti Įstaigoje gerinant darbo vietos patogumą, didinant darbo užmokestį ir sudarant galimybes kelti kvalifikaciją mokymų, seminarų ir kitų veiklų metu	Iki 2024 m. birželio 30 d. sukurti darbuotojų motyvavimo sistemą, kuri būtų tiesiogiai orientuota į darbuotojų išsaugojimą ir jų kvalifikacijos kėlimą.

6. Įstaigos SSGG analizė:

Stiprybės	Silpnybės
Didelis paslaugų gavėjų skaičius, pastovus pajamų lygis	Seni Įstaigos veiklos organizavimo metodai, tvarkos, aprašai ir kiti vidiniai Įstaigos dokumentai neatitinka arba tik iš dalies atitinka teisės aktų reikalavimus
Be pagrindinės daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo funkcijos vykdomos ir kitos veiklos: daugiabučių renovacijos administravimas, Savivaldybės būstų priežiūra	Darbuotojų kompetencijų trūkumas: laiku neatsakoma į gyventojų prašymus ar skundus arba atsakymai teikiami netinkamai.
Galimybės	Grėsmės
Plėsti teikiamų paslaugų teritoriją	Dėl santykinai žemų darbuotojų darbo užmokesčių ir didelio darbo krūvio didelė darbuotojų kaita
Suskaitmeninus Įstaigos dokumentaciją ženkliai sumažėtų darbuotojų darbo krūvis, pagerėtų paslaugų kokybė ir darbuotojų darbo sąlygos	Sparčiai augančios ir nesubalansuotos išlaidos gali apsunkinti Įstaigos veiklą ir finansinį stabilumą
Įstaigos veikla iš esmės atitinka uždarnosios akcinės bendrovės veiklos principus. Sudarius galimybes Įstaigos juridinei formai pakeisti iš VšĮ į UAB Įstaigos administravimas supaprastėtų	Dėl Įstaigos priskyrimo prie viešojo sektoriaus subjektų Įstaigos apskaita tvarkoma vadovaujantis Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (VSAFAS). Sudėtingas šių standartų taikymas didina klaidų riziką buhalterinėje apskaitoje

Įstaiga turi visas galimybes toliau sėkmingai tęsti veiklą, didinti pajamas, plėsti veiklos teritoriją ir gerinti teikiamų paslaugų kokybę. Šiuo metu Įstaigai reikalingas pastiprinimas padedant darbuotojams perskirstant jų darbo krūvius taip, kad jie atitiktų siūlomą darbo užmokestį, pagerintų vidinę Įstaigos atmosferą – suteiktų daugiau saugumo darbuotojams.

Direktorė

Dalia Noraitė-Borusienė

VšĮ „Akmenės būstas“
2024-2026 m. strateginio veiklos plano
1 priedas

Prognozuojamų 2024–2026 metų veiklos rezultatų ataskaita

(Eur)

Eil. Nr.	Straipsniai	2024 metai	2025 metai	2026 metai
I.	PAJAMOS	542900	547000	558000
1.	Pajamos už suteiktas paslaugas, parduotas prekes	524900	527000	532000
2.	Finansavimo pajamos	18000	22000	26000
2.1.	Finansavimo sumų iš valstybės biudžeto panaudojimo pajamos			
2.2.	Kitos finansavimo pajamos	18000	22000	26000
3.	Kitos pajamos			
II.	SĄNAUDOS	529158	537000	545500
1.	Suteiktų paslaugų, parduotų prekių savikaina	22900	24000	25000
2.	Kitos sąnaudos			
3.	Veiklos sąnaudos	506258	513000	520500
3.1.	Pardavimo	24700	25000	26000
3.2.	Darbuotojų išlaikymo	387528	400000	410000
3.3.	Nusidėvėjimo (amortizacijos)	22000	22000	22000
3.4.	Patalpų išlaikymo	25700	25000	24000
3.5.	Ryšių	3500	3500	3500
3.6.	Transporto išlaikymo	12930	12000	10000
3.7.	Skolų nuvertinimo sąnaudos	10000	10000	10000
3.8.	Kitos veiklos	19900	15500	15000
3.9.	Suteiktos labdaros, paramos			
3.10.	Dėl ankstesnių laikotarpių klaidų taisymo			
III.	VEIKLOS REZULTATAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	13742	10000	12500
IV.	PELNO MOKESTIS			
V.	GRYNASIS VEIKLOS REZULTATAS	13742	10000	12500

VšĮ „Akmenės būstas“
2023-2025 m. strateginio veiklos plano
2 priedas

Prognozuojamų 2024–2026 metų balanso ataskaita

(Eur)

	TURTAS	2024 metai	2025 metai	2026 metai
A.	ILGALAIKIS TURTAS	157000	157000	157000
I.	NEMATERIALUSIS TURTAS	30000	30000	30000
1.	Patentai, licencijos			
2.	Programinė įranga	30000	30000	30000
3.	Kitas nematerialusis turtas			
II.	MATERIALUSIS TURTAS	127000	127000	127000
1.	Žemė			
2.	Pastatai ir statiniai			
3.	Mašinos ir įrengimai	80000	72000	64000
4.	Transporto priemonės	40000	36000	44000
5.	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	7000	19000	19000
6.	Nebaigta statyba			
7.	Kitas materialusis turtas			
III.	FINANSINIS TURTAS	-	-	-
1.	Po vienerių metų gautinos sumos			
2.	Kitas finansinis turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	816000	806000	796000
I.	ATSARGOS, IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI IR NEBAIGTOS VYKDYTI SUTARTYS	1000	1000	1000
1.	Atsargos	1000	1000	1000
2.	Išankstiniai apmokėjimai			
3.	Nebaigtos vykdyti sutartys			
II.	PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	450000	440000	430000
1.	Pirkėjų įsiskolinimas	450000	440000	430000
2.	Kitos gautinos sumos			
III.	KITAS TRUMPALAIKIS TURTAS	15000	15000	15000
1.	Trumpalaikės investicijos			
2.	Terminuoti indėliai			
3.	Kitas trumpalaikis turtas	15000	15000	15000
IV.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	350000	350000	350000
	TURTAS, IŠ VISO	973000	963000	953000

	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	2024 metai	2025 metai	2026 metai
C.	NUOSAVAS KAPITALAS	68058	78058	90558
I.	KAPITALAS	3186	3186	3186
II.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
III.	KITI REZERVAI	7130	7130	7130
IV.	VEIKLOS REZULTATAS	57742	67742	80242
1.	Ataskaitinių metų veiklos rezultatas	13742	10000	12500
2.	Ankstesnių metų veiklos rezultatas	44000	57742	67742
D.	FINANSAVIMAS	-		
1.	Dotacija			
2.	Tiksliniai įnašai	-		
2.1.	Finansavimo sumos iš valstybės biudžeto			
2.2.	Kiti tiksliniai įnašai			
3.	Nario mokesčiai			
4.	Kitas finansavimas			
E.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	904942	884942	862442
I.	ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	175000	140000	105000
1.	Finansinės skolos	175000	140000	105000
2.	Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai			
II.	TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	729942	744942	757442
1.	Ilgalaikių skolų einamųjų metų dalis	35000	35000	35000
2.	Finansinės skolos			
3.	Skolos tiekėjams	83000	80000	77000
4.	Gauti išankstiniai apmokėjimai	5300	6000	6500
5.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	44000	40000	41000
6.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	562642	583942	597942
	NUOSAVAS KAPITALAS, FINANSAVIMAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI, IŠ VISO	973000	963000	953000

Prognozuojamų 2024–2026 metų finansinių rodiklių ataskaita

Eil. Nr.	Bendrasis skolos rodiklis (dar gali būti vadinamas skolos / turto santykiu)	2024 metai	2025 metai	2026 metai
1.	<i>Įsipareigojimai / turtas</i>	0,94	0,93	0,92
	<p><i>KOMENTARAS: koeficientas rodo, kokia dalis skolintų lėšų panaudojama įmonės turtui sudaryti. Kuo šis rodiklis didesnis, tuo aukštesnė tikėtina rizika kreditoriams. Bendrasis skolos rodiklis parodo, kokia skolintų lėšų dalis panaudojama formuojant įmonės turtą. Jei šio rodiklio reikšmė nedidėja, įmonė yra patrauklesnė, nes akcininkai suinteresuoti, kad ji kuo mažiau disponuotų skolintu turtu. Bendrojo skolos rodiklio rekomenduojama reikšmė yra 0,3 – 0,5 (t.y. rodiklis neturėtų viršyti 0,50).</i></p>			
2.	Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas (dienomis)	2024 metai	2025 metai	2026 metai
	<i>(Pirkėjų įsiskolinimas * 365) / pardavimo pajamos</i>	303	299	281
	<p><i>KOMENTARAS: pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas (dienomis) parodo, kaip ilgai įmonė užtrunka surinkdama gautinas lėšas iš pirkėjų. Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumo (dienomis) rodiklis naudingas tuo, kad parodo įmonės gebėjimą pasirinkti prekybos partnerius, nes jei įmonė daug prekių parduos skolon, jai gali pritrūkti apyvartinių lėšų, kas sukeltų veiklos sutrikimų. Normali pirkėjų įsiskolinimo riba yra 1 – 2 mėnesių trukmė (rodiklis turėtų būti mažesnis nei 60 dienų) ir jei ši riba viršijama, įmonei iškyla pavojus didinti savo įsiskolinimus. Skirtinguose veiklos sektoriuose gali būti skirtingos rodiklio reikšmės. Reikia atkreipti dėmesį, kad ne visomet prastesnis apyvartumo rodiklis reiškia neefektyvų valdymą. Ilgesnio periodo pirkėjų atsiskaitymas gali būti nulemtas kelių priežasčių: tokia įmonės pardavimų strategija; įmonė priklausoma nuo kelių klientų, kurie yra išsiderėję ilgesnį atidėjimą; neefektyvus darbas su klientais surenkant lėšas. Tačiau reikia nepamiršti, kad jei klientai yra nuolatiniai, pernelyg aktyvus darbas su klientais surenkant lėšas paprasčiausiai gali pasibaigti tokių klientų praradimu.</i></p>			
3.	Skolų tiekėjams apyvartumas (dienomis)	2024 metai	2025 metai	2026 metai
	<i>(Skolos tiekėjams * 365) / pardavimo savikaina</i>	58	54	52
	<p><i>KOMENTARAS: skolų tiekėjams apyvartumas (dienomis) rodo, kiek dienų įmonė vidutiniškai užtrunka iki atsiskaitymo su savo tiekėjais (t.y. per kiek laiko vidutiniškai įmonė atsiskaito su kreditoriais). Kuo rodiklio reikšmė aukštesnė, tuo įmonė mažiau patraukli savo tiekėjams (nevertinant kitų faktorių). Žinoma, praktikoje niekas labai neskuba atsiskaityti, nors visi norėtų, kad su jais atsiskaitytų greičiau. (Taip jau yra, kad su pinigais atsiveikinti sunkiau nei juos priimti). Uždelstas atsiskaitymas turi ir neigiamų, ir teigiamų pusių (taupomas apyvartinis kapitalas).</i></p>			

* Apyvartumas (dienomis) parodo, kiek dienų vidutiniškai trunka tam tikros turto rūšies atitinkama apytakos stadija.