

PATVIRTINTA  
UAB „Visagino būstas“ l. e. p.  
direktoriaus  
2026 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. 2-28

## UAB VISAGINO BŪSTAS 2026-2030 METŲ VEIKLOS STRATEGIJA



Uždaroji akcinė bendrovė  
„Visagino būstas“  
2026-2030

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS VISAGINO BŪSTAS**  
**2026-2030 METŲ**  
**VEIKLOS STRATEGIJA**

## Turinys

<b>I. STRATEGIJOS SANTRAUKA</b> .....	2
<b>II. BENDROVĖS VYKDOMŲ VEIKLŲ APRAŠYMAS IR VEIKLOS IR FINANSINIAI RODIKLIAI</b> .....	3
<b>III. APLINKOS VEIKSNIŲ ANALIZĖ</b> .....	4
VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ .....	4
IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ.....	9
<b>IV. SSGG ANALIZĖ</b> .....	11
<b>V. BENDROVĖS MISIJA, VIZIJA, VERTYBĖS, STRATEGINĖS KRYPTYS IR TIKSLAI</b> .....	12
<b>VI. SOCIALINĖS, APLINKOSAUGOS INICIATYVOS IR POLITIKA</b> .....	133
Bendrovės politika socialinės atsakomybės ir aplinkosaugos srityje .....	14
<b>VII. STRATEGIJOS TIKSLAI, UŽDAVINIAI, PRIEMONĖS IR ĮGYVENDINIMO VERTINIMO KRITERIJAI</b> .....	155
<b>VIII. GALIMI PAVOJAI IR JŲ VALDYMAS</b> .....	200
<b>IX. FINANSINĖS PROGNOZĖS</b> .....	21
Investicijų planas: .....	233
Veiklos finansavimo šaltiniai:.....	233
Galimi finansiniai iššūkiai:.....	233
<b>X. STRATEGIJOS VERTINIMO, TOBULINIMO IR PALAIKYMO PRINCIPAI</b> .....	23

## I. STRATEGIJOS SANTRAUKA

UAB „Visagino būstas“ (toliau tekste – Bendrovė) – Visagino savivaldybės valdoma įmonė, teikianti komunalines ir administravimo paslaugas: daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūrą, renovaciją, atliekų ir paviršinių nuotekų tvarkymą, šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūrą. Bendrovėje dirba 143 darbuotojai, administruojami 187 daugiabučiai namai.

Bendrovės strategija parengta vadovaujantis 2021 m. lapkričio 25 d. Visagino savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 226 patvirtintu Strateginio planavimo Visagino savivaldybėje organizavimo tvarkos aprašu, 2023 m. rugpjūčio 9 d. Visagino savivaldybės mero potvarkiu Nr. PV-E-217 „Dėl Visagino savivaldybės akcinių ir uždarytųjų akcinių bendrovių bei įmonių, kurių dalyvė yra Visagino savivaldybė, planavimo dokumentų rengimo, tvirtinimo ir atsiskaitymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintu tvarkos aprašu ir ja siekiama užtikrinti teikiamų viešųjų paslaugų kokybę, tęstinumą ir sąžiningas kainas vartotojams bei prisidėti kuriant tvarkingą, švarią, kokybišką gyvenamąją aplinką Visagino savivaldybėje.

**UAB „Visagino būstas“ 2026–2030 m. veiklos strategija** numato ilgalaikę kryptį, siekiant stiprinti Bendrovės pozicijas rinkoje, užtikrinti aukštą paslaugų kokybę ir didinti veiklos efektyvumą. Strategija grindžiama Visagino savivaldybės lūkesčių raštu, teisės aktų reikalavimais ir Bendrovės veiklos analize.

**Vizija:** Tapti inovatyvia, gyventojų poreikius atitinkančia ir tvarią veiklą vykdančia Bendrove, prisidedančia prie Visagino miesto aplinkos gerovės ir patrauklumo.

**Misija:** Teikti kokybiškas komunalines paslaugas, efektyviai administruoti daugiabučius namus ir siekti darnios plėtros per modernias technologijas bei veiksmingą resursų valdymą.

Siekiant tinkamai vykdyti savo misiją, įgyvendinti viziją ir keliamus tikslus, 2026-2030 metais Bendrovė numato plėtoti šias strategines kryptis:

- ✓ Didinti Bendrovės veiklos efektyvumą diegiant inovacijas ir optimizuojant procesus;
- ✓ Teikti kokybiškas ir klientų poreikius atitinkančias paslaugas bei diegti skaitmeninius sprendimus;
- ✓ Bendrovės veiklose diegti tvarius ir aplinkai draugiškus sprendimus;
- ✓ Stiprinti Bendrovės socialinę atsakomybę ir bendradarbiavimą su bendruomene.

Siekiant **didinti Bendrovės veiklos efektyvumą** didelis dėmesys bus skiriamas darbuotojų motyvacijai bei kompetencijoms stiprinti, pajamų augimui bei sąnaudų kontrolei užtikrinti, klientų įsiskolinimams mažinti, atsisakyti nenaudojamo arba netinkamo naudoti Bendrovės turto ir užtikrinti, kad vis didesnė Bendrovės atliekamų remonto darbų dalis administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektuose būtų finansuojama ne pačios Bendrovės, bet daugiabučių namų savininkų sukauptomis lėšomis.

Stengiantis **užtikrinti Bendrovės teikiamų paslaugų kokybę**, Bendrovė planuoja skatinti gyventojus dažniau naudotis savitarna, vykdyti nuolatinį teikiamų paslaugų kokybės bei sąnaudų ir kainų monitoringą, priimamus sprendimus grįsti racionaliai ir ekonomiškai pagrįstais skaičiavimais, kurie užtikrintų tiek teikiamų paslaugų kokybę, tiek ir Bendrovės galimybes investuoti į paslaugų modernizavimą.

Per Strategijos laikotarpį Bendrovė planuoja ir toliau **investuoti į tvarių ir aplinkai draugiškų sprendimų diegimą** – planuojama įrengti stambiagabaričių atliekų surinkimo aikštelę bei atnaujinti autotransporto parką, esamą komunalinių atliekų surinkimo infrastruktūrą.

**Stiprinant Bendrovės ir bendruomenės ryšius** bus ieškoma efektyvesnių bendravimo ir bendradarbiavimo modelių, kurie padėtų atskleisti Bendrovės įgyvendinamos Visagino savivaldybės daugiabučių namų

### LAUKIAMI REZULTATAI:

- Didėnis klientų pasitenkinimas ir paslaugų kokybė;
- Aukštesnis veiklos efektyvumas ir mažesnės sąnaudos;
- Sėkmingai įgyvendinama renovacijos programa

atnaujinimo (modernizavimo) programos naudą bei paskatintų gyventojus aktyviau dalyvauti daugiabučių namų renovavimo procesuose.

## II. BENDROVĖS VYKDOMŲ VEIKLŲ APRAŠYMAS IR VEIKLOS IR FINANSINIAI RODIKLIAI

Bendrovė įsteigta 1995 m. liepos 20 d. perregistravus valstybės butų ūkio įmonę į specialios paskirties uždarają akcinę bendrovę (pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 5 str.), teikiančią komunalines paslaugas Visagino miesto teritorijoje juridiniams ir fiziniams asmenims. Bendrovei pavesta vykdyti Visagino mieste daugiabučių namų administravimą bei priežiūrą (eksploatavimą), komunalinių atliekų tvarkymą bei paviršinių nuotekų tinklų eksploataciją. Bendrovė filialų ir atstovybių, kontroliuojamų įmonių neturi.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra lygus 1 997 691,97 Eur ir padalintas į 6 888 593 vienetų paprastųjų vardinių akcijų. Vienos paprastos akcijos vardinės akcijos nominali vertė 0,29 Eur. Vienintelis Bendrovės akcininkas – Visagino savivaldybė.

Bendrovės aukščiausias organas yra visuotinis akcininkų susirinkimas, o Bendrovės vienasmenis valdymo organas – Bendrovės vadovas, kurį skiria visuotinis akcininkų susirinkimas. Bendrovės vadovas veikia pagal Bendrovės įstatus, įregistruotus 2024 m. birželio 5 d. Juridinių asmenų registre. Direktorius yra vienasmenis Bendrovės valdymo organas, kurio pagrindinis uždavinys įgyvendinti Bendrovės organų numatytą veiklos strategiją, organizuoti ir vykdyti gamybinę bei komercinę veiklą, užtikrinti šios veiklos pelningumą, tinkamą Bendrovės turto naudojimą, jo saugojimą ir gausinimą.

Bendrovės teikiamos paslaugos: gyvenamųjų namų konstrukcijų, jų inžinierinių įrenginių, esančių bendro naudojimo vietose administravimas, techninė priežiūra ir bendro naudojimo vietų valymas; komunalinių atliekų ir komunalinių atliekų sraute susidarančių pakuočių atliekų rūšiuojamojo surinkimo ir vežimo paslaugų teikimas; maisto ir virtuvės atliekų Visagino savivaldybės teritorijoje surinkimas ir vežimas; statybos ir griovimo atliekų, susidarančių Visagino savivaldybės teritorijoje, surinkimas ir vežimas; paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros objektų priežiūra ir remontas; krovinių automobilių, mechanizmų, specialiosios technikos nuoma ir remontas; teritorijų tvarkymas ir gatvių priežiūra; pinigų perlaidos (mokėjimo įstaigos paslaugos pagal Lietuvos banko išduotą licenciją); kita veikla, kuri neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktams.

Bendrovė teikė mokėjimo įstaigos paslaugas Visagino savivaldybės administracijai (surenka nuomos mokesčių už savivaldybei priklausančius butus), UAB „Shindler-Liftas“, UAB „Kauno liftai“ (liftų aptarnavimo ir priežiūros mokesčiai), VŠĮ „Kiwa Inspecta“ (liftų techninė patikra).

Vadovaujantis Visagino savivaldybės mero 2024 m. kovo 18 d. potvarkiu Nr. PV-E-140 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Visagino mechanizacija“ reorganizavimo prijungimo būdu prie uždarnosios akcinės bendrovės „Visagino būstas“ reorganizuota uždaroji akcinė bendrovė „Visagino mechanizacija“, kodas 155514735, prijungimo būdu prie uždarnosios akcinės bendrovės „Visagino būstas“, kuri perėmė visą uždarnosios akcinės

### Pagrindiniai veiklos

Administruojamų ir prižiūrimų daugiabučių skaičius – **187**;

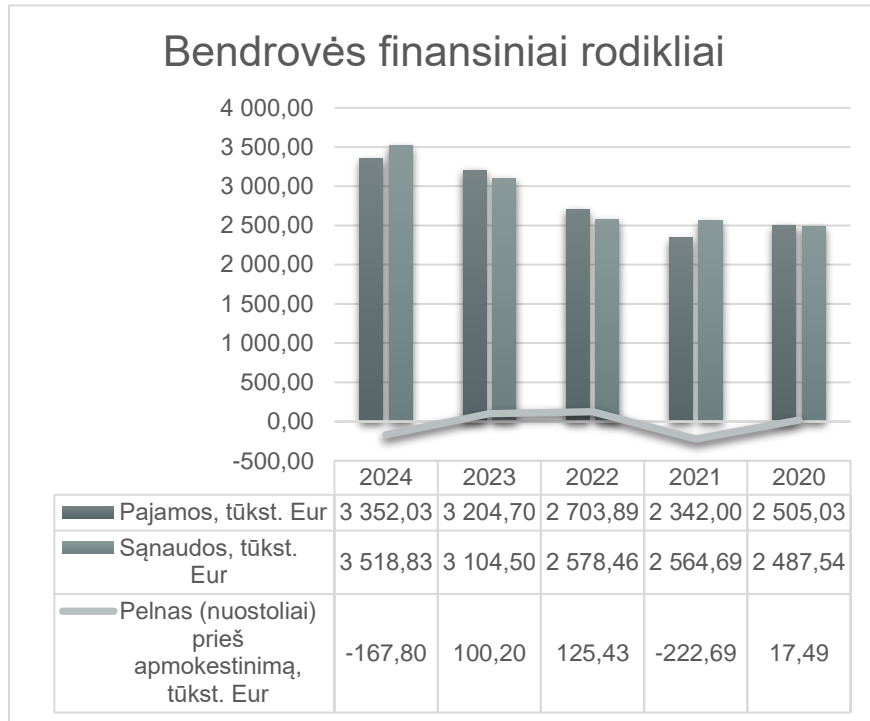
Paviršinių nuotekų tvarkymo abonentų skaičius – **63**;

Tvarkomų komunalinių atliekų kiekis – **4558,46 tonos**;

Tvarkomų pakuočių atliekų kiekis – **643,58 tonos**;

Tvarkomų maisto ir virtuvės atliekų kiekis – **137,9 tonos**.

bendrovės „Visagino mechanizacija“ turtą, teises ir pareigas 2024 m. birželio 5 d. duomenimis. Perimtas UAB „Visagino mechanizacija“ turtas siekė 385 048 Eur, iš jų ilgalaikio turto likutinė vertė 371 032 Eur, atsargos 7 916 Eur, pirkėjų skolos 5 991 Eur, piniginės lėšos 29 Eur, įstatinis (pasirašytasis) kapitalas 426 219 Eur, nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) (49 190) Eur, mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai 8 019 Eur. Į UAB „Visagino būstas“ perėjo 4 darbuotojai, pradėtos teikti ir papildomos paslaugos: vykdomi sunkvežimių, traktorių, priekabų, spec. technikos remonto darbai ir nuoma.



### III. APLINKOS VEIKSNIŲ ANALIZĖ

#### VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Bendrovės veiklos tikslas – tenkinti akcininkų turtinius interesus, tai yra uždirbti akcininkui pelną, vykdant kasdienę Bendrovė veiklą: gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo konstrukcijų, jų inžinerinių įrenginių, esančių bendro naudojimo vietose, administravimą ir techninę priežiūrą, daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimą (modernizavimą), bendro naudojimo vietų valymą, paviršinių nuotekų (lietaus) tinklų priežiūrą ir atnaujinimą, komunalinių atliekų tvarkymą, didelių gabaritų ir tekstilės atliekų surinkimą ir išvežimą.

Siekdama įstatuose numatytų tikslų, Bendrovė teikia šias paslaugas:

- ✓ bendro naudojimo objektų administravimas;
- ✓ daugiabučių namų techninė priežiūra;
- ✓ daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra;
- ✓ daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas);
- ✓ bendro naudojimo vietų (BNV) valymas;
- ✓ avarijų likvidavimas ir lokalizavimas;
- ✓ paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūra;
- ✓ komunalinių ir pakuočių atliekų tvarkymas;
- ✓ finansinė veikla;
- ✓ kitos paslaugos.

Didžiąją dalį bendrovės pajamų 2024 m. sudaro pajamos, gautos už komunalinių atliekų tvarkymo paslaugas (29,48 proc.), bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus (19,72 proc.) bei bendrojo naudojimo patalpų valymą (12,85 proc.).

BENDROVĖS PAJAMOS UŽ PASLAUGAS, EUR	2024	2023	2022	2021	2020
Komunalinių atliekų tvarkymas	988 080	997 671	802 941	776 421	735 715

Bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbai	661 057	626 970	513 614	534 535	693 307
Bendrojo naudojimo patalpų valymas	430 608	410 784	358 896	316 758	292 859
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	360 537	364 395	312 851	121 918	147 345
Bendro naudojimo objektų administravimas	201 855	202 321	204 168	205 601	207 884
Paviršinių nuotekų tvarkymas	176 283	180 509	159 995	163 681	167 332
Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas	123 428	123 712	124 920	1 482	37 642
Techninė priežiūra	83 416	83 633	84 463	84 848	85 955
Pakuočių tvarkymas	73 239	32 037	0	0	0
Kitos veiklos pajamos	252 530	182670	142042	136751	136990

### Komunalinių atliekų tvarkymas

Bendrovė įregistruota Atliekas tvarkančių įmonių registre ir turi teisę teikti atliekų tvarkymo paslaugas. Komunalinių atliekų surinkimas ir gabenimas į nepavojingų atliekų sąvartyną yra viena iš pagrindinių Bendrovės veiklos sričių.

Nuo 2022 m. gruodžio 1 d., vidaus sandorio pagrindu, Bendrovė teikia komunalinių atliekų surinkimo ir vežimo paslaugas pagal 2022 m. gruodžio 1 d. Komunalinių ir didelių gabaritų atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugų sutartį Nr. 5-574. Paslaugų teikimo terminas: 48 (keturiasdešimt aštuoni) mėnesiai su galimybe pratęsti sutartį du kartus po 36 (trisdešimt šešis) mėnesius.

Visagino miesto daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose (kuriuose įrengtos šiukšlių išmetimo šachtos) stovi 94 vnt. 1,1 m<sup>3</sup> ir 0,77 m<sup>3</sup> talpos konteineriai, skirti komunalinėms atliekoms rinkti. Daugiabučių namų (kuriuose neįrengtos šiukšlių išmetimo šachtos) gyventojai naudojami 40-čia pusiau požeminiais 5 m<sup>3</sup> talpos kolektyviniais konteineriais. Juridiniams asmenims, panaudos sutarčių pagrindu, pagal poreikį perduoti naudotis 1,1 m<sup>3</sup>, 0,77 m<sup>3</sup>, 0,24 m<sup>3</sup>, 0,12 m<sup>3</sup> talpos konteineriai. Atliekų tvarkymo ir transporto skyriuje 2024 m. gruodžio 31 d. dirbo 30 darbuotojų.

<b>SURINKTOS ATLIEKOS</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mišrios komunalinės atliekos	4 144,22	4 273,54	4 250,26	4 431,56	4 552,24
Didelių gabaritų atliekos (baldai)	321,56	276,06	329,54	352,94	351,26
Tekstilės atliekos	92,70	56,52	76,20	81,80	4,48
Perdirbto tekstilės pluošto atliekos	52,28	61,82	64,00	49,66	49,14
Maisto/virtuvės atliekos	137,88				
<b>Iš viso</b>	<b>4 748,64</b>	<b>4 667,94</b>	<b>4 720,00</b>	<b>4 915,96</b>	<b>4 957,12</b>

### Pakuočių tvarkymas

Aplinkos apsaugos agentūros 2023 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. (27)-TS-30 „Dėl UAB „Visagino būstas“ įrašymo į tvarkytojų sąrašą“ Bendrovė buvo įrašyta į Turinčių teisę išrašyti gaminių ir (ar) pakuočių atliekų sutvarkymą įrodančius dokumentus atliekų tvarkytojų sąrašą ir 2023 m. birželio 29 d. sudaryta Pakuočių atliekų tvarkymo organizavimo ir finansavimo Visagino savivaldybėje sutartis Nr. 5-325 su Visagino savivaldybės administracija bei su kolektyvaus pakuočių atliekų tvarkymo licencijuotomis organizacijomis: viešąja įstaiga „Žalioji taškas“ ir gamintojų ir importuotojų asociacija „Gamtos ateitis“.

2022 m. gruodžio 5 d. vidaus sandorio pagrindu su Visagino savivaldybės administracija sudaryta sutartis Nr. 5-579 dėl Komunalinių atliekų sraute susidarantių pakuočių atliekų ir antrinių žaliavų rūšiuojamojo surinkimo, vežimo, perdavimo atliekų naudotojui ar šalintojui, pakuočių atliekų ir antrinių žaliavų rūšiuojamojo surinkimo sistemos infrastruktūros, jos įrengimo, atnaujinimo, priežiūros ir plėtros paslaugų, todėl nuo 2023 m. liepos 1 d. Bendrovė teikia komunalinių atliekų sraute susidarantių pakuočių atliekų ir antrinių žaliavų rūšiuojamojo surinkimo ir vežimo paslaugą Visagino savivaldybės teritorijoje. Sutartis sudaryta 10 metų laikotarpiui.

### Bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbai

Visagino savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. TS-125 „Dėl Visagino savivaldybės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo ir programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“ UAB „Visagino būstas“ paskirta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo administratoriumi.

Nuo 2013 metų Aplinkos projektų valdymo agentūros duomenimis Visagino savivaldybėje įgyvendinti 4 daugiabučių namų renovacijos projektai, ir pagal šį rodiklį savivaldybė patenka tarp penkių mažiausiai renovuotų daugiabučių namų turinčių savivaldybių Lietuvoje.

2024 metais daugiabučių gyvenamųjų namų Festivalio g. 10, Kosmoso g. 28, Jaunystės g. 13 (I korpusas), Visagino g. 5, Visagine butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) investicinio plano (IP) parengimo. Buvo nupirkta šių daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano parengimo paslauga bei parengtas IP planas, tačiau situacija šioje srityje nėra teigiama. 2024 metų pabaigoje Visagine buvo renovuoti tik 4 daugiabučiai namai, parengti 9 investiciniai planai.

Stengiantis pagerinti renovacijos (modernizavimo) pristatymo Visagino miesto gyventojams kokybę, jos naudą, 2025 m. liepos 8 d. pasirašyta pavidimo sutartis, kuria UAB „Visagino būstas“ sutartyje numatytomis sąlygomis ir tvarka paveda UAB „Renju“ atlikti visus būtinus administracinius ir teisinius veiksmus, pasirašyti ir (ar) pateikti visus būtinus dokumentus, kurie apima ir atitinkamų sutarčių ir jų pakeitimų pasirašymą. Informacinėje erdvėje [www.visaginobustas.lt](http://www.visaginobustas.lt) tinklalapyje, socialinio tinklo „Facebook“ paskyroje ir laikraščiuose nuolat teikiama informacija Visagino miesto gyventojams apie galimybę atnaujinti (modernizuoti) namus, tačiau kol kas pageidaujamo rezultato šios priemonės neduoda.

### Bendro naudojimo patalpų valymas

2024 m. gruodžio 31 d. bendro naudojimo valymo plotas daugiabučiuose namuose sudarė – 43280 m<sup>2</sup>, (apie 80 % nuo viso administruojamų bendro naudojimo patalpų). Palyginus su 2019 metais darbo apimtis padidėjo 7,5 % dėl valymo paslaugų atnaujinimo pagal gyventojų sprendimą. Bendro naudojimo patalpų valymą namo butų ir kitų patalpų savininkai, priėmė ir pateikė atitinkamą sprendimą, gali vykdyti patys, nes ši paslauga neprivaloma. 2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis, 27 namų ir 19 atskirų laiptinių butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą bendro naudojimo patalpų valymą organizuoti patys, 100 namų ir 71 laiptinių gyventojai sumažino valymo periodiškumą iki 3 kartų per savaitę.

### Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra

Bendrovė turi Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos išduotą atestatą, suteikiantį teisę eksploatuoti šilumos įrenginius. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros maksimalus tarifas patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 25 d. sprendimu Nr. TS-236. Bendrovė, turėdama teisę teikti šias paslaugas, teikia jas Visagino miesto daugiabučių namų savininkams pagal namų savininkų sprendimu patvirtintas sąmatas ir tarifus, kurie negali viršyti maksimalių Visagino savivaldybės tarybos nustatytų tarifų. Veiklos strategijos rengimo laikotarpiu visi šilumos mazgai (visi pakeisti į automatinius), kuriuos aptarnauja Bendrovė, turi reguliavimo galimybę, todėl sumažėjo šilumos energijos sunaudojimas.

### Bendro naudojimo objektų administravimas

Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 20 d. įsakymu Nr. ĮVE-282 Bendrovė paskirta Visagino savivaldybėje esančių daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi 5 metams (nuo 2022 m. liepos 1 d. iki 2027 m. liepos 1 d.). Iki 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė administruo 187 namus (2019 metais – 192 namus). Maksimalūs Bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifai patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. TS-103 „Dėl Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, jie yra diferencijuoti. Bendrovė savo apskaičiuotus administravimo tarifus teikia deklaracijoje. Tarifai kiekvienam namui, priklausomai nuo ploto ir statybos metų, viešai paskelbti Bendrovės interneto svetainėje [www.visaginobustas.lt](http://www.visaginobustas.lt).

### Paviršinių nuotekų tvarkymas

Visagino savivaldybės tarybos 2015 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. TS-251 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkytojo Visagino savivaldybės teritorijoje paskyrimo“ UAB „Visagino būstas“ paskirta paviršinių nuotekų tvarkytoju Visagino savivaldybės teritorijoje.

2015 metų pabaigoje pagal Visagino savivaldybės turto patikėjimo sutartį Nr.5-434 (sutarties terminas - iki 2035 m. gruodžio 31 d.) Bendrovei neatlygintinai buvo perduotas savivaldybės turtas – Visagino miesto lietaus kanalizacijos tinklai, kurių pradinė vertė buvo 2 829 537 Eur, likutinė vertė 11 772 Eur. Bendrovė nuolat vykdo darbus, susijusius su paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūra, nes perduotų tinklų būklė labai prasta, daug metų nebuvo skiriamos lėšos šių tinklų profilaktinei priežiūrai bei jų valymui, o einamoji tinklų priežiūra šiuo metu reikalauja daug investicijų. Šiuo metu bendrovė vykdo 53 km paviršinių tinklų, 2098 vnt. šulinių, 554 vnt. lietaus šulinėlių, 250 m latakų priežiūrą.

Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2025 m. balandžio 11 d. nutarimu Nr. O3E-490 nustatė UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotą paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinę kainą abonentams, perkantiems paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas. Paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinė kaina – 0,28 Eur/m<sup>3</sup> (be PVM).

### Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas

2022 m. sausio 1 d., daugiabučių namų patalpų savininkų sprendimu, buvo patvirtintas namo bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimo (lokalizavimo) paslaugų tarifas, kuris sudaro 0,029 Eur/mėn. (su PVM) už 1 kv. m butų ar kitų patalpų bendro naudojimo ploto.

Avarijų likvidavimo ir lokalizavimo funkcijas vykdo Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyrius visą parą. Nuolat budi santechnikas ir elektrikas, kurie skubiai reaguoja į gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų paraiškas. 2024 metais gautos 1192 paraiškos dėl avarijų likvidavimo (lokalizavimo) paslaugų suteikimo: dėl elektros įrangos gedimų – 115; dėl santechninės įrangos gedimų – 1077. Vidutinis reagavimo laikas į paraiškas – 10–15 minučių.

### Techninė priežiūra

Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra vykdoma vadovaujantis STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, Civiliniu kodeksu. Techninės priežiūros tarifai patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2019 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. TS-24 „Dėl Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“.

Techninės priežiūros darbai atlikti per 2024 metus: nuolatinis statinio būklės stebėjimas – 1122 kartų; statinio periodinės apžiūros – 374 kartai; statinio specializuotosios apžiūros – 10 kartų.

### **Bendrovės infrastruktūra**

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos duomenimis, Bendrovės ilgalaikio turto likutinė vertė sudaro 1 953 659 Eur, iš jų nematerialaus turto likutinė vertė 39 630 Eur, materialaus turto likutinė vertė 1 203 063 Eur, nebaigtos statybos 640 910 Eur, atidėtojo mokesčio turtas - 70 056 Eur.

Didžiąją materialiojo bendrovės turto dalį sudaro pastatai ir statiniai. Bendrovei nuosavybės teise priklauso šie nekilnojamojo turto objektai, iš kurių gautos pajamos prisideda prie Bendrovės ekonominės veiklos:

Eil.Nr.	Objektas	Bendras plotas, kv. m	Nuomai skirtas plotas, kv. m	Išnuomotas plotas, kv. m (proc.)	Pajamos per 2024 metus, Eur
---------	----------	-----------------------	------------------------------	----------------------------------	-----------------------------

1.	Administracinės patalpos adresu Statybininkų g. 24, Visaginas	3633,38	862,22	862,22	31416
2.	Administracinės patalpos adresu Taikos pr. 17, Visaginas	621,23	186,41	186,41 (100 proc.)	2957
3.	Administracinės patalpos adresu Sedulinos al. 16-17A, Visaginas	252,78	155	155 (100 proc.)	3801
4.	Garažų patalpos adresu Taikos pr. 17 C, Visaginas	1031,33	102,44	102,44 (100 proc.)	2447
5.	Negyvenamosios patalpos adresu Sedulinos al. 14, Visaginas	83,14	83,14	83,14 (100 proc.)	1696
6.	Negyvenamosios patalpos adresu Parko g. 4, Visaginas	140,99	140,99	140,99 (100 proc.)	2030
7.	Gyvenamosios patalpos adresu Veteranų g. 22, Visaginas	28,58	20,56	20,56 (71,94 proc.)	742

2016 m. liepos 14 d. sudaryta papildoma partnerystės sutartis Nr. 5-230 tarp Bendrovės ir Visagino savivaldybės administracijos, pagal kurią partneriai kartu įgyvendino Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamą projektą „Inžinerinių paviršinių nuotekų surinkimo iš šalinimo tinklų rekonstravimas Visagino g. atkarpoje nuo Parko iki Vilties g.“. Projekto metu rekonstruoti Bendrovei neatlygintinai perduoti naudoti lietaus kanalizacijos tinklai Visagino m. 631710 Eur. 2024 m. atlikti stambiagabaričių atliekų aikštelės atliekoms surinkti projektavimo darbai, kurių vertė - 9200 Eur.

### **Bendrovės personalas**

2024 metų pabaigoje Bendrovėje dirbo 143 darbuotojai: 18 vadovų ir administracijos darbuotojų, 4 darbuotojai daugiabučių namų administravimo skyriuje, 44 darbuotojai techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriuje, 36 bendrojo naudojimo patalpų valymo darbuotojai, 29 komunalinių atliekų tvarkymo darbuotojų, 1 paviršinių nuotekų (lietaus) tvarkymo darbuotojas bei 11 kitų darbuotojų.

Per 2024 metus priimta 81 darbuotojas (įskaitant neterminuotą, terminuotą, projektinį, praktinį darbus ir reorganizavimo būdu), atleisti 76 darbuotojai.

Aukštąjį išsilavinimą Bendrovėje turėjo 16 % darbuotojų. Bendrovėje dirbo 50,34 % vyrų ir 49,66 % moterų. Vidutinis darbuotojų darbo užmokestis 2024 metais – 1 242 Eur, iš jų: administracija – 2 335 Eur; daugiabučių namų administravimas – 1 340 Eur; eksploataavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra – 1 030 Eur; valymas – 924 Eur; komunalinių atliekų tvarkymas – 1 234 Eur; paviršinių nuotekų tinklų priežiūra – 1 386 Eur. Palyginus su vidutiniu darbo užmokesčiu Lietuvoje, paskelbtu Statistikos departamento, jis sudaro 53 %.

Bendrovės 6 profesijų darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje.

Per 2024 metus fiksuoti 123 nedarbingumo atvejai, nedarbingumo kalendorinės dienos sudarė 2022 dienas. Darbuotojams suteikta nemokamų atostogų 172 darbo dienos.

Bendrovė nuolat stengiasi palaikyti darbuotojų kvalifikaciją ir investuoja į reikalingų sertifikatų bei atestatų įgijimą - 2024 metais buvo atestuoti 6 darbuotojai.

### **Bendrovės technologijų vystymas**

Bendrovės veikloje naudojamos programos: KONTO buhalterinė apskaita, darbo užmokesčio apskaitos informacinė sistema BONUS, SEPAM konteinerių pakėlimo apskaitos ir kontrolės sistema, klientų aptarnavimo sistema „Mokesta“, informacinis programinis kompleksas SAMATA, „Kredito, paimto daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti) ir palūkanų apskaitos“ programa.

## IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Bendrovės veiklai įtaką daro šie politiniai, ekonominiai, socialiniai, technologiniai, aplinkosauginiai ir teisiniai veiksniai:

<b>Politiniai veiksniai</b>	<p><b>Valstybės lygmens veiksniai:</b> Bendrovės teikiamos paslaugos (bendro naudojimo objektų administravimas, daugiabučių namų techninė priežiūra; daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra; daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas); bendro naudojimo vietų (BNV) valymas; avarijų likvidavimas ir lokalizavimas; paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūra; komunalinių ir pakuočių atliekų tvarkymas; finansinė veikla ir kt.) dėl savo specifikos bei galimo poveikio Lietuvos Respublikos piliečių turtui ir gerovei yra griežtai reglamentuojamos Lietuvos Respublikos teisės aktais, tačiau dabartinis modelis (kai daugiabučių namų administravimą gali atlikti namų bendrija, jungtinės veiklos pagrindu veikiantys asmenys arba savivaldybių paskirti administratoriai) tik iš dalies atitinka gyventojų poreikius, todėl tebevyksta efektyvesnių būdų paieškos. Dėl šių priežasčių veiklos sritys reikalauja ir papildomų teisės aktų patvirtinimo, kurie savo ruožtu yra susiję su politinės valios išraiška. Vienokiu ar kitokiu būdu pastatų techninės priežiūros ir administravimo klausimai įtraukiami ir į strateginius valstybės dokumentus (Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą, Lietuvos valstybės pažangos strategiją, Nacionalinį pažangos planą, kiekvienos Vyriausybės planus ir pan.), o tai sąlygoja ir Bendrovės veiklos pokyčius, kurių pati Bendrovė negali arba labai menkai tegali paveikti.</p> <p><b>Regiono lygmens veiksniai:</b> Nacionaliniai teisės aktai bei priimami sprendimai integruojami į regioninės plėtros dokumentus. Utenos regiono plėtros tarybai patikėta kurti ir įgyvendinti regiono plėtros planą, planuoti ir koordinuoti nacionalinės regioninės politikos įgyvendinimą Utenos regione ir bendrai su kitomis regionų plėtros tarybomis, savivaldybių institucijomis ir įstaigomis įgyvendinti plėtros skatinimo priemonės. Šios veiklos daro įtaką ir Bendrovės veikloms, nes regioniniu mastu priimami sprendimai (pvz., dėl atliekų tvarkymo ar bendrojo teritorijų planavimo) lemia tiek Bendrovės veiklos sąnaudas, tiek ir atitinkamai kainodarą.</p> <p><b>Savivaldybės lygmens veiksniai:</b> Visagino savivaldybė būdama vienintele Bendrovės akcininke - daro esminę įtaką visoms Bendrovės veiklos sritims. Atsižvelgiant į Bendrovės teikiamų paslaugų svarbą Savivaldybės gyventojams, didelį paslaugų kainų jautrumą kai kuriose gyventojų socialinėse grupėse, savivaldybės tarybos priimami sprendimai lemia tiek galimas Bendrovės veiklos kryptis, investicines galimybes, paslaugoms keliamus kokybės reikalavimus, tiek ir kasdienes Bendrovės veiklas.</p>
-----------------------------	---

Ekonominiai veiksniai	<p>Ekonominiai veiksniai (valstybės ir jos gyventojų ekonominė situacija, mokesčių politika, palūkanų normos, vidutiniai darbo užmokesčiai ir kt.) tiesiogiai lemia Bendrovės veiklos vystymo galimybes, skatina arba riboja komercinių paslaugų teikimo sąlygas ir galimybes, daro įtaką Bendrovės klientų mokumui bei poreikiams.</p> <p>Esant palankiai ekonominei situacijai Bendrovė gali didinti savo klientų skaičių, taip pat lengviau reaguoti į sąnaudų pokyčius ar investuoti į tam tikrų veiklos sričių tobulinimą, įrangos atnaujinimą, darbuotojų pritraukimą ir ugdymą ir pan.</p> <p>Blogėjanti ekonominė situacija atitinkamai gali lemti mažėjančias papildomų pajamų generavimo galimybes teikianti komercines paslaugas, mažesnę klientų mokumą, augantį įsiskolinimą ir pan.</p> <p>Vienas iš svarbių ekonominių veiksnių Bendrovės veiklose – ir planuojamas Laisvosios ekonominės zonos ar pramonės parko steigimas, kurio prognozuojamas poveikis gali būti dvejopas: iš vienos pusės tai leistų didinti klientų skaičių bei peržiūrėjus kainas investuoti į paslaugų spektro ar kokybės didinimą, iš kitos pusės – tai gali lemti didesnes sąnaudas dėl didėjančios konkurencijos pritraukiant darbuotojus.</p>
Socialiniai veiksniai	<p>Visaginas – jauniausias, tačiau sparčiai senėjantis miestas. Demografinė miesto ir savivaldybės situacija daro didelę įtaką Bendrovės veiklai. Augantis vyresniojo amžiaus gyventojų skaičius didina klientų įsiskolinimų riziką, lemia papildomų paslaugų poreikį ir riboja naujų technologijų taikymą komunikacijos su gyventojais srityje.</p> <p>Nemažą Visagino miesto gyventojų (o tuo pačiu – ir Bendrovės klientų) dalį sudaro rusakalbiai asmenys, todėl tiek ir arčiausiai klientų teikiamos paslaugos, tiek ir klientams pateikiama informacija turi būti pateikiama jiems suprantama kalba ir formomis.</p> <p>Spartus gyventojų senėjimas neaplenkia ir Bendrovės darbuotojų, kurių nemaža dalis artimiausiu metu sulauks senatvės pensijos amžiaus, o Bendrovė gali nespėti parengti jiems pakaitos.</p> <p>Nors emigracijos banga Visagino savivaldybėje nuslopo, visgi Bendrovės klientų nemaža dalis valdo savo nekilnojamąjį turtą patys negyvendami mieste. Tokia situacija apsunkina daugiabučių namų gyventojų sprendimų priėmimą, kas savo ruožtu stabdo Bendrovės veiklas.</p> <p>Mieste pastebimas kartų pasikeitimas (kai vyresniojo amžiaus gyventojus keičia jaunos šeimos) daro reikšmingą įtaką ir daugiabučių renovacijos klausimams bei naujų technologijų, kurios padėtų taupyti Bendrovės sąnaudas ir didintų paslaugų efektyvumą) diegimui.</p>
Technologiniai veiksniai	<p>Būsto priežiūros ir administravimo srityje sparčiai vystomos inovacijos, kurios padidins patogumą gyventojams, suteiks galimybę stebėti namo priežiūros ar sistemų veikimo duomenis realiuoju laiku, ir jau netolimoje ateityje sudarys sąlygas atpiginti dalį paslaugų bei padidinti teikiamų paslaugų kokybę.</p> <p>Vis plačiau naudojamos veidų atpažinimo sistemos, padedančios didinti gyventojų saugumą, dronai leidžia atlikti detalesnę ar sunkiau prieinamų vietų kontrolę, termovizinės kameros – užtikrinti efektyvų šilumos sistemų darbą.</p> <p>Kuriami išmanieji davikliai, kurie pirmieji praneš atsakingoms institucijoms apie gresiančias pavojingas situacijas ir avarijas.</p> <p>Plėtojami nauji skaitmeniniai instrumentai padės efektyviau atlikti būsto administravimo užduotis, mažinti darbuotojų poreikį (bet didinti jų kompetencijų svarbą), greičiau, efektyviau ir aiškiau komunikuoti su pačiais namo gyventojais, pateikti jiems daugiau ir išsamesnių duomenų apie atliekamus darbus ir namo poreikius.</p> <p>Dalis naujų technologijų jau įdiegta Bendrovės prižiūrimuose pastatuose, tačiau technologinė pažanga artimiausiu metu pareikalaus tiek darbo tvarkos, tiek ir kompetencijų bei investicijų pokyčių.</p>

Aplinkosauginiai veiksniai	<p>Daugiabučių namų administravimas yra sudėtingas procesas, kuriame veikia įvairūs aplinkosaugos veiksniai, o augantis klientų dėmesys šiam klausimui neišvengiamai reiškia ir būtinas papildomas Bendrovės pastangas šioje srityje. Bendrovės veiklai svarbūs šie aplinkosaugos aspektai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pastatų energijos naudojimo efektyvumas ne tik mažina energijos sąnaudas, bet ir aplinkos užterštumą. Šioje srityje Bendrovė privalo kreipti dėmesį į prižiūrimų pastatų šilumos izoliaciją, energijos taupymo įrenginius ir energijos vartojimo monitoringą;</li> <li>- efektyvus atliekų tvarkymas padeda mažinti atliekų kiekį, skatinti perdirbimą ir taupyti išteklius, o todėl kyla būtinybė papildyti Bendrovės veiklas šviečiamąja informacija ir naudoti aplinkai draugiškas atliekų tvarkymo sistemas.</li> <li>- vandens naudojimo srityje aplinkosauginiai veiksniai reikalauja mažinti vartojimą ir atitinkamai sumažinti vandens sąskaitas bei mažinti apkrovą vietinės vandens tiekimo sistemai. Tokių sistemų diegimas gali pareikalauti papildomų Bendrovės investicijų;</li> <li>- reguliari pastato priežiūra, cheminių medžiagų naudojimo apribojimai ir aplinkai draugiškų produktų naudojimas Bendrovei padėtų apsaugoti vietinę aplinką nuo taršos, tad jų diegimas gali stiprinti Bendrovės kaip patikimo ir šiuolaikiško partnerio įvaizdį bei pagerinti santykius su klientais.</li> </ul> <p>Aplinkosauginiai veiksniai, tapę įstatymų normomis įtvirtintais reikalavimais gali didinti Bendrovės veiklos sąnaudas, pareikalauti papildomų darbuotojų, gebančių juos realizuoti, tačiau tuo pačiu nuoseklus darbas šioje srityje gali stiprinti Bendrovės įvaizdį ir mažinti klientų jautrumą kainai.</p>
Teisiniai veiksniai	<p>Teisiniai veiksniai, darantys įtaką Bendrovės veiklai – Viešųjų pirkimų įstatymo nuostatos dėl vidaus sandorių taikymo, Visagino savivaldybės tarybos priimami teisės aktai.</p>

## IV. SSGG ANALIZĖ

*SSGG analizės pagrindu nagrinėjami šie strateginiai ryšiai: kaip panaudoti stiprybes galimybėms realizuoti; kaip pašalinti silpnybes pasinaudojant galimybėmis; kaip panaudoti stiprybes grėsmėms sumažinti; kokias silpnybes reikia pašalinti, kad sumažėtų grėsmės. Rekomenduojama apimtis iki 1 psl.*

### Stiprybės:

- ✓ Optimali darbuotojų struktūra, leidžianti patenkinti augančio gyventojų skaičiaus poreikius.
- ✓ Ilgametės patirties nulemtas prižiūrimų objektų išmanymas, padedantis taupyti laiką ir resursus.
- ✓ Modernizuotų šilumos punktų veikla kontroliuojama ir reguliuojama nuotoliniu būdu, taupant personalo ir finansų resursus.
- ✓ Kompleksinė daugiabučių administravimo, komunalinių paslaugų pasiūla.

### Silpnybės:

- ✓ Bendrovėje neįdiegta kokybės valdymo sistema.
- ✓ Senėjantis kolektyvas.
- ✓ Politiniais sprendimais reguliuojamos kainos neužtikrina konkurencingo darbo užmokesčio.
- ✓ Ribotas dalies personalo gebėjimas komunikuoti valstybine kalba.

### Galimybės:

### Grėsmės:

- ✓ Politiniai sprendimai (pvz., atsisakymas nustatyti pagrįstą paslaugų kainą ar

- 
- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Besikeičiantys su veiklos sritimis susiję teisės aktai sudaro galimybes plėsti klientų bazę.</li> <li>✓ Steigėjo sprendimu perduodamos papildomos funkcijos (pvz., šilumos punktų aptarnavimo, aplinkos tvarkymo) gali tapti papildomu pajamų šaltiniu.</li> <li>✓ Galimybė sudaryti vidinius sandorius.</li> <li>✓ Galimybė plėsti bendro naudojimo vietų administravimo paslaugų teritoriją ir kitose, ypač – besiribojančiose, savivaldybėse.</li> </ul> | <p>padaryti tai tinkamu laiku) gali daryti neigiamą įtaką Bendrovės plėtrai.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dėl įvairių priežasčių (pvz., renovacijos procesų, nedarbo, didėjančio skurdo lygio ir pan.) didėjantys gyventojų įsiskolinimai.</li> <li>✓ Sparčiai didėjantis minimalus darbo užmokestis šalyje mažins esamų darbuotojų lojalumą įmonei.</li> </ul> |
|--|---|
- 

## V. BENDROVĖS MISIJA, VIZIJA, VERTYBĖS, STRATEGINĖS KRYPTYS IR TIKSLAI

### Misija

UAB „Visagino būstas“ misija – teikti kokybiškas, gyventojų poreikius atitinkančias paslaugas bei užtikrinti efektyvų daugiabučių namų administravimą ir techninę priežiūrą. Bendrovė siekia kurti saugią, patogią ir švarią gyvenamąją aplinką, skatindama tvarų resursų valdymą ir socialinę atsakomybę.

### Vizija

Tapti inovatyvia ir patikima paslaugų teikėja, kuri užtikrina aukštos kokybės standartus, prisideda prie Visagino miesto aplinkosauginių ir socialinių tikslų bei formuoja modernų Bendrovės įvaizdį.

### Strateginės kryptys

- Didinti Bendrovės veiklos efektyvumą diegiant inovacijas ir optimizuojant procesus;
- Teikti kokybiškas ir klientų poreikius atitinkančias paslaugas bei diegti skaitmeninius sprendimus;
- Bendrovės veiklose diegti tvarius ir aplinkai draugiškus sprendimus;
- Stiprinti Bendrovės socialinę atsakomybę ir bendradarbiavimą su bendruomene.

### Strateginiai tikslai

- Užtikrinti paslaugų prieinamumą ir kokybę, orientuojantis į klientų poreikius.
- Didinti veiklos efektyvumą, optimizuojant procesus ir mažinant veiklos sąnaudas.
- Prisidėti prie Visagino miesto infrastruktūros modernizavimo ir daugiabučių renovacijos projektų įgyvendinimo.
- Skatinti aplinkosaugines iniciatyvas ir mažinti Bendrovės veiklos poveikį aplinkai.
- Užtikrinti Bendrovės finansinį stabilumą, diversifikuojant pajamų šaltinius ir valdomą turtą.



## VI. SOCIALINĖS, APLINKOSAUGOS INICIATYVOS IR

UAB „Visagino būstas“ socialinės ir aplinkosaugos iniciatyvos grindžiamos tvaraus vystymosi principais, siekiant užtikrinti gyventojų gyvenimo kokybę, skatinti bendruomeniškumą ir mažinti veiklos poveikį aplinkai.

Įgyvendinama **socialinės iniciatyvas** jau ne vienerius metu Bendrovė remia miesto kultūrinius renginius, aktyviai dalyvauja juose, palaiko bendruomenės įgyvendinamus projektus ir iniciatyvas. Skatindama tvarios gyvensenos plėtrą bei stiprindama aplinkos apsaugos iniciatyvas Bendrovė bendradarbiauja su miesto gyventojais, viešosiomis ir biudžetinėmis įstaigomis, inicijuoja modernias ir progresyvias švietimo programas Visagino savivaldybėje veikiančiame Niutono kambaryje. Kasmet Bendrovės iniciatyva vykdomos informacinės kampanijos, skirtos gyventojams, kuriose pasakojama apie renovacijos, energijos taupymo ir atliekų rūšiavimo galimybes.

**Socialinės atsakomybės srityje** Bendrovė jau ne vienerius metus įgyvendina programas, skirtas socialiai pažeidžiamų gyventojų grupių palaikymui (pvz., pagalba mokant už komunalines paslaugas, energijos taupymo konsultacijos), palaiko darbuotojų gerovę, diegia motyvacinės priemones ir užtikrina sąžiningą darbo užmokestį. 2025 metais Bendrovė su Visagino savivaldybės administracija bei VŠĮ Visagino ekonomikos plėtros agentūra pasirašė ilgalaikę trišalę bendradarbiavimo sutartį, kuria bus kuriama ir įgyvendinama jaunimo užimtumo, profesinio orientavimo bei verslumo programa, padedanti jaunimui pasirinkti technines profesijas ir skatinanti likti gyventi Visagine.

Didindama **gyventojų įtraukimą** į sprendimų, susijusių su daugiabučių priežiūra, priėmimo procesus, Bendrovė kuria gyventojų patogumą didinančias paslaugas, tokias kaip savitarnos platformos ir nuotolinės konsultacijos, skatina gyventojus dalyvauti renovacijos procesuose per informacines sesijas ir konsultacijas.

Plėtodama **aplinkosaugos iniciatyvas**, Bendrovė aktyviai dirba gyventojų švietimo srityje: nemažo miesto gyventojų dėmesio 2025 metais sulaukė kartu su Visagino savivaldybe organizuota „Konteinerių krata“,

kurios metu pakuočių atliekų tvarkymo organizacija „Žaliasis taškas“ gyventojams parodė, ko iš tiesų primetama į plastiko konteinerius. Socialinės iniciatyvos bus tęsiamos ir toliau. Nuolat ieškoma sprendimų optimizuoti komunalinių ir didelių gabaritų atliekų surinkimo sistemas, siekiant mažinti atliekų patekimą į sąvartynus, įgyvendinamos priemonės, skirtos daugiabučių energinio efektyvumo didinimui (pavyzdžiui, apšiltinimo ir šildymo sistemų modernizavimo projektai). Aplinkai draugiški sprendimai diegiami ir Bendrovės veikloje: naudojama iš atsinaujinančių energijos šaltinių gaunama energija, atsisakoma aplinką teršiančių priemonių ir naudojamos ekologiškos valymo bei priežiūros medžiagos.

### **Bendrovės politika socialinės atsakomybės ir aplinkosaugos srityje**

- **Tvarumo skatinimas:** UAB „Visagino būstas“ įsipareigoja integruoti tvarumo principus į visas Bendrovės veiklas, skatinti atsakingą vartojimą ir racionalų resursų naudojimą.
- **Atitiktis teisės aktams:** Užtikrinama, kad Bendrovės veikla atitiktų nacionalinius ir tarptautinius aplinkosaugos reikalavimus bei standartus.
- **Skaidrumas ir bendradarbiavimas:** Skatinamas atviras dialogas su Visagino savivaldybe, bendruomene ir kitomis suinteresuotomis šalimis, siekiant užtikrinti efektyvią aplinkosaugos politikos įgyvendinimą.

## VII. STRATEGIJOS TIKSLAI, UŽDAVINIAI, PRIEMONĖS IR ĮGYVENDINIMO VERTINIMO KRITERIJAI

Eil. Nr.	Tikslas	Tikslo pasiekimo vertinimo kriterijus (laikotarpio pabaigoje)														Mato vienetas	Reikšmė
<b>01.</b>	<b>Tikslas.</b>  <b>Didinti Bendrovės veiklos efektyvumą diegiant inovacijas ir optimizuojant procesus</b>	<i>Bendrovės pajamos</i>														<i>Tūkst.Eur</i>	3868
		<i>Bendrovės sąnaudos</i>														<i>Tūkst.Eur</i>	3888
		<i>EBITDA</i>														<i>Tūkst.Eur</i>	158
<b>01.01.</b>	<b>Uždavinys. Užtikrinti efektyvią darbuotojų struktūrą bei palaikyti darbuotojų motyvaciją.</b>																
<b>Priemonės (projekto) pavadinimas</b>		<b>Proceso ir (ar) indėlio vertinimo kriterijai ir mato vienetai</b>	<b>Vertinimo kriterijų reikšmės</b>						<b>Atsakingi vykdytojai</b>	<b>Finansavimas (asignavimai), tūkst. Eur</b>						<b>Finansavimo šaltinis</b>	<b>Pastabos</b>
			2025	2026	2027	2028	2029	2030		2025	2026	2027	2028	2029	2030		
<b>01.01.01</b>	Užtikrinti šalies situaciją atitinkantį atlyginimų augimą	<i>Darbuotojų darbo užmokesčio augimas, proc.</i>	10	5	5	5	5	5	<i>Direktorius</i>	5	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.01.02</b>	Gerinti darbo sąlygas	<i>Atnaujinta ir modernizuota darbo vieta, vnt.</i>	1	1	1	1	1	1	<i>Direktorius</i>	0	10	10	10	10	10	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.01.03</b>	Užtikrinti darbuotojų kompetencijų augimą	<i>Kompetencijų ugdymo renginiuose ir mokymuose dalyvavusių darbuotojų skaičius, asm. Proc.</i>	0	1	1	1	1	1	<i>Teisės ir bendrųjų reikalų skyriaus vadovas</i>	0	3	3	3	3	3	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.01.04</b>	Atnaujinti ir parengti naujus Bendrovės veiklą reglamentuojančius teisės aktus ir dokumentus	<i>Proc.</i>	20	30	30	30	30	30	<i>Skyrių vadovai</i>	0	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.02.</b>	<b>Uždavinys. Užtikrinti efektyvų Bendrovės veiklos teisinio reglamentavimo valdymą.</b>																
<b>01.02.01</b>	Atlikti Apskaitos politikos pakeitimus ir atnaujinimus	<i>Proc.</i>	20	30	20	20	20	20	<i>Vyr.buhalterė</i>	0	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	

<b>01.02.02</b>	Įsisavinti papildomus dokumentų valdymo sistemos „Kontora“ modulius	<i>Proc.</i>	20	20	20	20	20	20	<i>Dokumentų valdymo specialistas</i>	0	2	2	2	2	2	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.02.03.</b>	Atnaujinti mokėjimo įstaigų veiklos valdymo, vidaus kontrolės ir atitikties vertinimo dokumentus ir integruoti juos į Bendrovės rizikos valdymo sistemą.	<i>Proc.</i>	20	20	20	20	20	20	<i>Vyr.buhalterė</i>	0	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.02.04</b>	Užtikrinti savalaikį reikiamų dokumentų pateikimą valstybinei Energetikos reguliavimo tarybai	<i>Laiku ir tinkamai pateiktų dokumentų dalis, proc.</i>	100	100	100	100	100	100	<i>Vyr buhalterė</i>	0	1	1	1	1	1	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.03.</b>	<b>Uždavinys. Užtikrinti tvarų ir efektyvų Bendrovės finansų ir turto valdymą.</b>																
<b>01.03.01</b>	Užtikrinti Bendrovės pajamų augimą	<i>Tūkst.Eur</i>	3351	3449	3549	3652	3759	3868	<i>Direktorius</i>	0	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.03.02.</b>	Užtikrinti efektyvų sąnaudų naudojimą	<i>Tūkst.Eur</i>	3519	3579	3639	3722	3809	3888	<i>Direktorius</i>	0	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.03.03.</b>	Didinti klientų skolų išieškojimą	<i>Pateiktų ieškinių skaičius, vnt.</i>	3	70	85	90	95	105	<i>Teisės ir bendrųjų reikalų skyriaus vadovas</i>	10	10	10	10	10	10	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.03.04.</b>	Užtikrinti savalaikį paslaugų įkainių peržiūrėjimą	<i>Parengtų įkainių atnaujinimų skaičius, vnt.</i>	1	2	1	1	2	1	<i>Direktorius</i>	0	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.03.05.</b>	Realizuoti nenaudojamas arba netinkamas naudoti materialines vertybes	<i>Realizuotų turto vienetų skaičius, vnt.</i>	5	5	5	5	5	5	<i>Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas</i>	0	1	1	1	1	1	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>01.03.06</b>	Mažinti Bendrovės finansų panaudojimą planiniams remonto darbams, finansuojant juos iš kaupiamųjų lėšų	<i>Iš kaupiamųjų lėšų atliktų remonto darbų dalis, proc.</i>	70	85	85	90	90	90	<i>Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas</i>	0	0	0	0	0	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>02.</b>	<b>Tikslas.</b>	<i>Administruojamų daugiabučių skaičius;</i>														<i>Vnt.</i>	183
	<b>Teikti kokybiškas ir klientų poreikius atitinkančias paslaugas bei diegti skaitmeninius sprendimus</b>	<i>Klientų (fizinųjų asmenų) dalis</i>														<i>proc.</i>	97
		<i>Klientų (juridinių asmenų) dalis</i>														<i>proc.</i>	3

02.01. Uždavinys. Diegti skaitmenizavimo sprendimus klientų aptarnavimo bei paslaugų teikimo srityse.																	
Priemonės (projekto) pavadinimas	Proceso ir (ar) indėlio vertinimo kriterijai ir mato vienetai	Vertinimo kriterijų reikšmės						Atsakingi vykdytojai	Finansavimas (asignavimai), tūkst. Eur						Finansavimo šaltinis	Pastabos	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030		2025	2026	2027	2028	2029	2030			
02.01.01	Didinti komunikavimą su klientais elektroniniais instrumentais	Komunikacijos dalis, proc.	0	30	35	40	45	50	Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas	0	0	0	0	0	0	Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas	
02.01.02	Didinti savitarnos naudotojų skaičių	Elektroniniu būdu aptarnaujamų klientų dalis, proc.	20	25	30	35	40	45	Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vyresnysis vadybininkas	0	0	0	0	0	0	Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas	
02.02. Uždavinys. Užtikrinti teikiamų paslaugų kokybę.																	
02.02.01.	Atlikti nuolatinį pastatų techninės priežiūros monitoringą bei savalaikį reagavimą į nuokrypius	Atliekų patikrinimų skaičius, vnt.	384	384	380	380	375	375	Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas	0	0	0	0	0	0	Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas	
02.02.02.	Užtikrinti komunalinių atliekų surinkimą monitoringą Visagino savivaldybėje	Komunalinių atliekų kiekis, t	4962	4917	4894	4874	4854	4834	Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus vadovas	0	0	0	0	0	0	Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas	
02.02.03	Atlikti bendrojo naudojimo patalpų valymo paslaugų kainos ir kokybės monitoringą, laiku teikiant tvirtinti atnaujintus įkainius	Tinkamai ir už ekonomiškai pagrįstą kainą suteiktų paslaugų dalis, proc.	100	100	100	100	100	100	Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas	0	0	0	0	0	0	Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas	
02.02.04.	Užtikrinti racionalų paviršinių nuotekų tinklų remonto darbų planavimą	Remonto darbams skirtas lėšos, tūkst.Eur	150	120	120	120	120	150	Paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo vyriausiasis specialistas	0	0	0	0	0	0	Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas	
03.	Tikslas.		Įrengtos atliekų tvarkymo aikštelės												vnt.	1	
	Bendrovės veiklose diegti tvarius ir aplinkai draugiškus sprendimus		Savitarna besinaudojančių klientų dalis												proc.	45	

			<i>Apdorotų komunalinių atliekų kiekis</i>										<i>tonos</i>	<i>4834</i>			
			<i>Surinktų pakuočių atliekų kiekis</i>										<i>tonos</i>	<i>650</i>			
<b>03.01.</b>	<b>Uždavinys.</b> Atnaujinti Bendrovės infrastruktūrą.																
Priemonės (projekto) pavadinimas	Proceso ir (ar) indėlio vertinimo kriterijai ir mato vienetai	Vertinimo kriterijų reikšmės						Atsakingi vykdytojai	Finansavimas (asignavimai), tūkst. Eur						Finansavimo šaltinis	Pastabos	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030		2025	2026	2027	2028	2029	2030			
<b>03.01.01</b>	Atnaujinti esamą komunalinių atliekų surinkimo infrastruktūrą	<i>Atnaujintų atliekų surinkimo konteinerių skaičius, vnt.</i>	16	8	8	8	8	8	<i>Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus vadovas</i>	0	41	41	41	41	41	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>03.01.02</b>	Įrengti didelių gabaritų ir statybinių atliekų tvarkymo aikštelę	<i>Įrengtos aikštelės, vnt.</i>	0	1	0	0	0	0	<i>Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus vadovas</i>	0	60	0	0	15	15	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>03.01.03</b>	Atnaujinti Bendrovės veikloje naudojamų autotransporto priemonių parką	<i>Įsigytų naujų autotransporto priemonių skaičius, vnt.</i>	0	1	1	0	1	0	<i>Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus vadovas</i>	368	80	280	0	280	0	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>03.02.</b>	<b>Uždavinys.</b> Diegti tvarius ir aplinkai draugiškus paslaugų sprendimus.																
Priemonės (projekto) pavadinimas	Proceso ir (ar) indėlio vertinimo kriterijai ir mato vienetai	Vertinimo kriterijų reikšmės						Atsakingi vykdytojai	Finansavimas (asignavimai), tūkst. Eur						Finansavimo šaltinis	Pastabos	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030		2025	2026	2027	2028	2029	2030			
<b>03.02.01</b>	Užtikrinti komunalinių atliekų sraute susidarančių pakuočių atliekų rūšiuojamojo surinkimo paslaugas	<i>Pakuočių atliekų kiekis, t</i>	530	560	590	610	630	650	<i>Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus vadovas</i>	0	5	5	5	5	5	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>04.</b>	<b>Tikslas.</b>  Stiprinti Bendrovės socialinę atsakomybę ir bendradarbiavimą su bendruomene		<i>Organizuotų susitikimų su gyventojais skaičius;</i>										<i>Susitikimų skaičius, vnt.</i>	<i>20</i>			
			<i>Priimtų sprendimų renovuoti gyvenamuosius pastatus skaičius</i>										<i>Sprendimų skaičius, vnt.</i>	<i>6</i>			

<b>04.01. Uždavinys. Organizuoti bendradarbiavimą su bendruomene skatinančias veiklas.</b>																	
Priemonės (projekto) pavadinimas	Proceso ir (ar) indėlio vertinimo kriterijai ir mato vienetai	Vertinimo kriterijų reikšmės						Atsakingi vykdytojai	Finansavimas (asignavimai), tūkst. Eur						Finansavimo šaltinis	Pastabos	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030		2025	2026	2027	2028	2029	2030			
<b>04.01.01</b>	Stiprinti švietėjišką veiklą bei grįžtamąjį ryšį bendradarbiaujant su daugiabučių namų butų savininkais bendro naudojimo objektų administravimo ir priežiūros srityje	<i>Organizuotų susirinkimų skaičius, vnt.</i>	181	20	20	20	20	20	<i>Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas</i>	0	1	1	1	1	1	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	
<b>04.02. Uždavinys. Didinti gyventojų dalyvavimą pastatų renovacijos programose.</b>																	
Priemonės (projekto) pavadinimas	Proceso ir (ar) indėlio vertinimo kriterijai ir mato vienetai	Vertinimo kriterijų reikšmės						Atsakingi vykdytojai	Finansavimas (asignavimai), tūkst. Eur						Finansavimo šaltinis	Pastabos	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030		2025	2026	2027	2028	2029	2030			
<b>04.02.01</b>	Igyvendinti Visagino savivaldybės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą	<i>Priimtų sprendimų renovuoti pastatus skaičius, vnt.</i>	1	2	1	1	1	1	<i>Direktoriaus patarėjas</i>	3	6	2	2	2	2	<i>Bendrovės pajamos, gautos teikiant viešąsias ir komercines paslaugas</i>	

## VIII. GALIMI PAVOJAI IR JŲ VALDYMAS

Vertinant laikotarpio, kuriam rengiamas Bendrovės strateginis veiklos planas, galimas rizikas bei numatant priemones, kurios galėtų padėti išvengti galimų rizikų arba sumažintų rizikų poveikį bendriems strategijos rezultatams, išskirtos šios rizikos, susijusios su tikslų ir uždavinių įgyvendinimu, rizikos veiksniai (priežastys) bei numatomi rizikos valdymo veiksmai:

Rizika	Rizikos veiksniai (priežastys)	Rizikos valdymo veiksmai
BENDROVĖS PAJAMŲ MAŽĖJIMO RIZIKA	Nuomininkų mokumo mažėjimas	Palaikyti glaudų ryšį su Bendrovės turto nuomininkais, stengiantis juos geriau pažinti ir taikyti veiksmus skolų prevencijai; Periodiškai peržiūrėti nuomos mokesčių pagal rinkos tendencijas;
	Staigus klientų skaičiaus mažėjimas.	Atlikti pinigų srautų prognozes, apimančias numatomas pinigų įplaukas ir išmokas; Inicijuoti funkcijų peržiūrą ir atsisakyti arba apmokestinti neatlygintinas paslaugas; Vykdėti teisės aktų pokyčių, taip pat šalies politinių, ekonominių, socialinių veiksnių, geopolitinės situacijos stebėseną, dėl šių pokyčių mažėjant klientų skaičiui ir Įmonės pajamoms, peržiūrėti išlaidas ir esant poreikiui, taikyti sąnaudų mažinimą ir /ar struktūrinius pertvarkymus.
EKONOMIKOS VEIKSNIŲ SVYRAVIMAS	Staigūs šalies ekonominės situacijos pokyčiai	Formuoti ir palaikyti finansinį rezervą Bendrovės veiklai užtikrinti; Skatinti labai nusidėvėjusio turto pardavimą
	Didelė infliacija	Periodiškai peržiūrėti Bendrovės turto nuomos mokesčių pagal rinkos tendencijas;
	Energetikos išteklių brangimas	Inicijuoti Bendrovei priklausančių pastatų renovacijos ir modernizavimo projektus;
	Išaugusios prekių ir/ar paslaugų kainos	Atlikti rinkos sąlygų ir prognozių stebėseną;
BENDROVĖS STRATEGINIŲ TIKSLŲ VEIKLOS PLANŲ, UŽDAVINIŲ, PRISIIMTŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ NEĮGYVENDINIMO RIZIKA	Sprendimų priėmimas ir įgyvendinimas (plačiąja prasme) dažnai priklauso nuo politinės įtakos	Parengti aiškius ir išsamius sprendimus ir nustatyti aiškius terminus; Aktyviai komunikuoti su suinteresuotomis grupėmis; Aktyviai komunikuoti su Bendrovės veiklą kuruojančiais Savivaldybės atstovais; Savalaikiai aptarti, šviesti suinteresuotas grupes ir atsakingus darbuotojus apie siūlomus sprendimus, Savivaldybės viziją, Bendrovės lūkesčius; Peržiūrėti ir, esant galimybei, atsisakyti perteklinių veiksmų.
	Dėl išorinių šalių dalyvavimo procesuose kylanti veiklos planų, uždavinių, projektų, strateginių iniciatyvų neįgyvendinimo rizika	Teikti pasiūlymus ir pastebėjimus; Inicijuoti diskusijas / susitikimus su valstybės / miesto / savivaldybių atstovais, svarstant Bendrovės veiklos sritį liečiančius aktualius klausimus; Inicijuoti / siūlyti socialinę politiką liečiančių teisės aktų keitimais, atsižvelgiant į Bendrovės turimas patirtis bei kompetencijas
	BAS sistemoje sukurti Įmonėje naudojami moduliai, kurių palaikymą užtikrina tik vienas tiekėjas, nėra jokios pokyčių dokumentacijos, todėl paslaugas gali teikti tik vienas tiekėjas ar tiekėjo atstovas (kuris ir	Esant ribotai Bendrovės specifika atitinkančių įrankių pasiūlai, investuoti į naujų sprendimų kūrimą ir vystymą, užtikrinant savalaikį sukurtų produktų dokumentavimą ir palaikymą

	konfigūravo tuos sprendimus), nėra galimybės pasirinkti kito tiekėjo, jei netenkintų palaikymo paslaugų kokybė arba kaina	
	Didelis saugomų duomenų kiekis	Inventorizuoti ir audituoti saugomus duomenis ir gauti tikslias rekomendacijas dėl duomenų tvarkymo; Naikinti duomenis, kurių saugojimo terminas yra pasibaigęs
KONCENTRUOTŲ IR SUNKIAI PAKEIČIAMŲ KOMPETENCIJŲ PRARADIMO RIZIKA	Dėl vieno žmogaus pasikeitimo mažame kolektyve kylanti koncentruotų, sunkiai pakeičiamų bei Bendrovei svarbių kompetencijų praradimo rizika.	Organizuoti vidinius mokymus, užtikrinti glaudesnę bendradarbiavimą tarp grupių ir pasidalinimą patirtimi; Stebėti esamų darbuotojų poreikius ir sudaryti jų lūkesčius atitinkančias darbo sąlygas; Stebėti darbo rinkos tendencijas ir diegti darbuotojų motyvacinės priemonės pagal vyraujančias rinkos tendencijas; Užtikrinti stabilų darbo užmokesčio augimą, atitinkantį rinkos tendencijas.
NELAIMINGŲ ATSTIKIMŲ, SU SUSIJUSIU TURTU VALDOMU RIZIKA	Didelė Bendrovės turto dalis yra fiziškai nusidėvėjusi, dalis neatitinka šiuolaikinių reikalavimų	Investuoti į turto atnaujinimą ir patogumų įrengimą.
	Bendrovė neturi galimybės pasirinkti klientų;	Informuoti patalpų savininkus apie pastebėtus bendrų patalpų / pastato defektus;

Už naujų rizikų nustatymą, jų įvertinimą, valdymo veiksmų planavimą bei įgyvendinimą yra atsakingi konkrečių Bendrovės procesų, kurių rezultatams tos rizikos gali turėti neigiamą įtaką, atsakingi asmenys. Rizikų valdymo veiksmai peržiūrimi kas ketvirtį.

## IX. FINANSINĖS PROGNOZĖS

Bendrovės finansiniai ištekliai yra jos turimos lėšos, skirtos apmokėjimui už darbą ir materialinius išteklius, turtui įsigyti, mokesčiams mokėti, finansiniams įsipareigojimams įgyvendinti.

UAB „Visagino būstas“ pagrindiniai finansiniai ištekliai – gautos pajamos už teikiamas paslaugas:

- gyvenamųjų namų konstrukcijų, jų inžinerinių įrenginių, esančių bendro naudojimo

vietose, administravimą, techninę priežiūrą ir bendro naudojimo vietų valymą;

### Pagrindiniai finansiniai tikslai

**Užtikrinti metinį pajamų augimą 5 % per metus**, daugiausia per naujų paslaugų plėtrą ir esamų paslaugų optimizavimą.

Pasiekti veiklos pelningumo (**EBITDA**) rodiklį – ne mažiau kaip **10 % pajamų** nuo 2026 metų.

Stabiliai **investuoti** į įmonės infrastruktūrą ir technologijas – vidutiniškai **30 tūkst. eurų kasmet**.

**Sumažinti administracines sąnaudas 10 %** iki 2030 metų, naudojant skaitmenizacijos sprendimus bei optimizuojant Bendrovės struktūrą ir procesus.

- komunalinių atliekų tvarkymo sistemos Visagino savivaldybės teritorijoje eksploatavimą susidarančioms atliekoms tvarkyti;
- komunalinių atliekų sraute susidarančių pakuočių atliekų rūšiuojamojo surinkimo ir vežimo paslaugų teikimą;
- maisto ir virtuvės atliekų Visagino savivaldybės teritorijoje surinkimą ir vežimą;
- nuotekų tvarkymo organizavimą, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros objektų priežiūrą ir remontą;
- krovinių automobilių, mechanizmų, specialiosios technikos nuomą ir remontą;
- kitą veiklą, kuri neprieštaruja Lietuvos Respublikos teisės aktams.

2026–2030 m. laikotarpiu UAB „Visagino būstas“ finansinės prognozės grindžiamos tikslu užtikrinti ilgalaikį finansinį stabilumą, veiklos efektyvumą ir tvarų augimą.

UAB „Visagino būstas“ finansinės prognozės 2026–2030 m. sudarytos atsižvelgiant į:

- istorinius finansinius duomenis ir jų pokyčių tendencijas;
- Bendrovės strategines kryptis ir ateities prioritetus;
- Bendrovės infrastruktūros būklę ir atnaujinimo poreikį.

#### UAB „Visagino būstas“ finansiniai rezultatai 2026-2030 m., (tūkst. eurų)

METAI	Pajamos	Sąnaudos	EBITDA	Grynasis pelnas (nuostoliai)
2025	3351	3519	-19	-168
2026	3449	3579	91	-130
2027	3549	3639	119	-90
2028	3652	3722	125	-70
2029	3759	3809	137	-50
2030	3868	3888	158	-20

Atsižvelgiant į keliamus strateginius tikslus, numatomas Bendrovės pajamų augimas. Taip pat numatomas proporcingas sąnaudų augimas dėl didėjančių teikiamų paslaugų apimčių.

#### UAB „Visagino būstas“ pelno nuostolių ataskaitos prognozė 2026-2030 m., (tūkst. Eur)

STRAIPSNIS	2024	2026	2027	2028	2029	2030
Pardavimo pajamos	3186	3282	3380	3481	3586	3693
Pardavimo savikaina	2677	2713	2748	2805	2865	2917
<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>509</b>	<b>569</b>	<b>632</b>	<b>676</b>	<b>721</b>	<b>776</b>
Veiklos sąnaudos	806	830	855	881	907	934
Kitos veiklos rezultatai	73	74	75	76	76	77
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	56	57	58	59	60	61
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	0	0	0	0	0	0
<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>	<b>-168</b>	<b>-130</b>	<b>-90</b>	<b>-70</b>	<b>-50</b>	<b>-20</b>
<b>PELNO MOKESTIS</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>-165</b>	<b>-130</b>	<b>-90</b>	<b>-70</b>	<b>-50</b>	<b>-20</b>

## Investicijų planas:

Per planuojamą laikotarpį bus vykdomos šios pagrindinės investicijos:

1. **Technologijų plėtra:** 30 tūkst. eurų (IT sistemų modernizavimas, klientų aptarnavimo platformų skaitmenizacija, infrastruktūros priežiūros optimizavimo priemonės).
2. **Įrangos atnaujinimas:** 300 tūkst. eurų (transporto priemonės, šiukšliavežės).
3. **Darbuotojų kvalifikacijos kėlimas:** 20 tūkst. eurų (mokymų ir sertifikavimo išlaidos).

## Veiklos finansavimo šaltiniai:

- Nuosavas kapitalas, veiklos pajamos ir nuosavos bendrovės lėšos.
- Savivaldybės ir valstybės subsidijos, skirtos renovacijos ir modernizavimo programoms.
- ES struktūrinių fondų parama infrastruktūros plėtros projektams.
- Bankų paskolos investiciniams projektams.

## Galimi finansiniai iššūkiai:

1. Klientų mokumo sumažėjimas dėl ekonominių veiksnių.
2. Nenumatytos sąnaudos dėl teisės aktų pokyčių arba netikėtų ekonominių svyravimų.
3. Dėl laiku savivaldybės tarybos sprendimais nepatvirtinamų teikiamų paslaugų kainų.

Šios prognozės bus reguliariai peržiūrimos ir, esant poreikiui, koreguojamos pagal veiklos rezultatus bei ekonominę aplinką.

## X. STRATEGIJOS VERTINIMO, TOBULINIMO IR PALAIKYMŲ PRINCIPAI

Bendrovė pateikia akcininkui kartu su praėjusio laikotarpio metiniu finansinių ataskaitų rinkiniu Bendrovės veiklos strategijos įgyvendinimo metinę ataskaitą, kurioje pateikia trumpą Bendrovės veiklos per ataskaitinį laikotarpį apžvalgą, veiklos rezultatų analizę, informaciją apie pasiektus pagrindinius veiklos rodiklius, tikslų, uždavinių ir priemonių įgyvendinimą, planuotas ir faktines vertinimo kriterijų reikšmes pagal Visagino savivaldybės akcinių ir uždarytųjų akcinių bendrovių bei įmonių, kurių dalyvė yra Visagino savivaldybė, planavimo dokumentų rengimo, tvirtinimo ir atsiskaitymo tvarkos aprašo 3 priedą.

Bendrovės strategija naujai parengiama, patvirtinama ne vėliau nei per 90 kalendorinių dienų nuo Bendrovės vadovo paskyrimo dienos arba atskirame teisės akte nustatyta tvarka.

Bendrovės strategija gali būti atnaujinama / koreguojama (tikslinama) pagal Bendrovės poreikį, tačiau ne dažniau nei kartą per metus.

Bendrovės strategiją (atnaujinimus / koregavimus / tikslinimus), suderinus su Visagino savivaldybės meru ar jo įgaliotu asmeniu, tvirtina Bendrovės valdymo organai teisės aktų nustatyta tvarka.

Bendrovės valdymo organų patvirtinta strategija ar jos tikslinimas pateikiami Visagino savivaldybės merui per 5 kalendorines dienas nuo patvirtinimo dienos per dokumentų valdymo sistemą ar kitomis elektroninio ryšio priemonėmis.

---