

PATVIRTINTA

Telšių rajono savivaldybės tarybos

2026 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T1-158

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS TELŠIŲ BUTŲ ŪKIO
2025 METŲ VADOVYBĖS ATASKAITA**

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS
TELŠIŲ BUTŲ ŪKIO 2025 METŲ
VADOVYBĖS ATASKAITA

I SKYRIUS
BENDROJI INFORMACIJA

Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis įregistruota 1990 m. lapkričio 26 d. adresu Plungės g. 29, Telšiai, el. paštas info@tbukis.lt, interneto svetainės adresas: www.tbukis.lt, 2025 m. gruodžio 9 d. Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis reorganizuota ir įregistruota Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis. Bendrovės vienintelis akcininkas Telšių rajono savivaldybė (įm. Kodas 111101724). Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įmonės kodas 180102018, PVM kodas LT801020113. Telšių rajono savivaldybė yra vienintelis Bendrovės akcininkas

Bendrovės vizija – Ilgalaikeje perspektyvoje tapti patikima, inovatyvia ir pirmaujančia bendrove, teikiančia aukštos kokybės būsto priežiūros, infrastruktūros valdymo ir renovacijos paslaugas. Siekiame būti vertinami už operatyvumą, profesionalumą bei atsakomybę, kryptingai plečiant veiklą ir prisidedant prie Telšių rajono gyventojų gyvenimo kokybės gerinimo.

Bendrovės misija – teikti kokybiškas paslaugas, patiriant mažiausias išlaidas ir nedarant žalos aplinkai, skaidriai ir atsakingai tenkinant klientų interesus. Aktyviai skatinti renovacijos ir modernizavimo procesus, diegti aplinkai draugiškus sprendimus, siekti socialinės atsakomybės ir kurti ilgalaikę vertę bendruomenei.

Bendrovės vertybės – **Stabilumas** -nuosekliai stipriname pozicijas rinkoje, siekiama ilgalaikio augimo. Mūsų veikla pagrįsta atsakingu planavimu, veiklos tęstinumu bei orientacija į ilgalaikę naudą klientams ir bendruomenei. **Atsakomybė** - kiekvieną sprendimą grindžiame atsakomybe prieš gyventojus, partnerius, aplinką ir įmonės kolektyvą. Veiklą vykdome laikydamiesi aukščiausių etikos standartų ir teisinių reikalavimų. **Kokybė** - įsipareigojame užtikrinti nepriekaištingą teikiamų paslaugų kokybę. Mūsų veiklos pagrindas – kokybės kontrolė, nuolatinis procesų tobulinimas ir klientų lūkesčių vykdymas. **Profesionalumas** – vertiname ir ugdome savo darbuotojus – kiekvienas jų atsakingai žiūri į savo veiklą, yra kompetentingas, iniciatyvus, sąžiningas ir nuolat tobulėjantis. Laikomės duotų pažadų ir veikiame laikydamiesi aukščiausių profesinių standartų. **Bendradarbiavimas** - kuriame partnerystėmis grįstus ryšius su gyventojais, verslo subjektais ir institucijomis. Tikime, kad bendradarbiavimas skatina naujas idėjas, inovacijas ir leidžia

pasiekti geresnių rezultatų. **Viešumas** - esame atviri visuomenei – siekiame skaidrumo visose veiklos srityse. Užtikriname informacijos prieinamumą, skatiname dalyvavimą sprendimų priėmimo ir kuriame pasitikėjimu grįstą santykį su bendruomene.

II SKYRIUS BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

1. Bendroji dalis tikslai ir uždaviniai

Bendrovė vykdo veiklą vadovaudamasi Bendrovės įstatais, patvirtintais Telšių rajono savivaldybės mero 2025 m. spalio 15 d. Nr. M1-683 potvarkiu, Savininko lūkesčių raštu, patvirtintu 2025 m. sausio 22 d. Telšių rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. M1-37 „Dėl savivaldybės lūkesčių rašto Telšių rajono savivaldybės įmonei Telšių butų ūkiui patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos įstatymais, kitais teisės aktais.

Bendrovės valdymo organai yra: vienintelis akcininkas Telšių rajono savivaldybė, vienasmenis valdymo organas – bendrovės direktorius.

Bendrovės vykdoma veikla:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Telšių rajono savivaldybės mero nustatyta tvarka bendrovė vykdo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą.
- 2013 m. kovo 21 d. Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T1-106 „Dėl Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“ Bendrovė paskirta Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi.
- Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis yra atestuota įmonė, kuriai Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos atestatas Nr. T-0274 suteikia teisę eksploatuoti šilumos tinklų bei šilumos punktų įrenginius.
- Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis yra atestuota įmonė, kuriai Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos atestatas Nr. E-0506 suteikia teisę atlikti elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V, specialiųjų elektros įrenginių bei elektros instaliacijos iki 1000 V eksploatavimo darbus.
- Statybos produkcijos sertifikavimo centro išduotas kvalifikacijos atestatas Nr. 3787, kuriuo suteikta teisė būti ypatingo statinio statybos rangovu.
- Pavojingų atliekų tvarkymo licencija Nr.001304
- Sertifikatas patvirtintas vadybos sistemos atitiktį ISO 1400:2015

- Visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija, verstis kenkėjų kontrole (dezinfekcija, dezinekcija) Nr. VSL-790;
- Savivaldybės nuosavybės teise priklausančių būstų administravimas.
- daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimas ir su tuo susijusi veikla;
- daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas;
- savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymas bei tvarkymo paslaugos teikimo administravimas;
- miesto priežiūros ir tvarkymo darbai;
- elektros, vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas ir priežiūra;
- elektros įrangos ir kitų įtaisų įrengimas, remontas, elektros perdavimas, elektros paskirstymas ir jos pardavimas;
- šalto ir karšto vandens tiekimas;
- šiukšlių gamybos ir kitokių atliekų (pavojingų ir nepavojingų) rinkimas, transportavimas ir apdorojimas;
- vandens nuotekų ir kanalizacijos sistemų priežiūra;
- Kraštovaizdžio bei viešųjų erdvių tvarkymas;
- Atliekų surinkimas ir tvarkymas.

Bendrovė yra akcininko valdoma įmonė, todėl privalo ne tik siekti Bendrovės verslo vertės augimo, bet vykdyti veiklą pagal aukščiausius skaidrumo, valdysenos, etikos kriterijus.

Akininkas tikisi, kad Bendrovė taps modernia ir šiuolaikiška bendrove, teikiančia aukščiausios kokybės paslaugas. Tikimasi, kad Bendrovė nuosekliai plės bendrovės teikiamų paslaugų spektrą, lanksčiai ir greitai reaguos į rinkos reikalavimus bei pokyčius bei nuolat ieškos techninių sprendimų plėtojant bendrovės veiklą, optimizuos patiriamas sąnaudas ir išlaidas, gerins pajamų surinkimą, kad nepatirtų nuostolių.

Savivaldybei svarbių funkcijų užtikrinimas. Bendrovė už konkurencingas kainas vykdo miesto viešųjų erdvių priežiūrą, atlieka daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, Savivaldybei priklausančių įstaigų elektros ir santechnikos priežiūrą, renka atliekas iš miesto viešųjų erdvių. Bendrovė prižiūri šildymo ir karšto vandens sistemas daugiabučiuose gyvenamuose namuose ir įstaigose pagal pasirašytas sutartis. Pagal naują daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą Bendrovė vykdo daugiabučių namų renovacijos organizavimą bei administravimą, vykdo šilumos daviklių rodmenų perdavimą.

Bendrovė dalyvauja konkursuose dėl darbų, atitinkančių Bendrovės veiklos pobūdį, atlikimo, siūlydama konkurencingas kainas.

Efektyvi veikla. Bendrovė užtikrina efektyvią ir geriausią valdymo praktiką atitinkanti valdymą, atsižvelgdama į Telšių rajono gyventojų, esamų ir potencialių klientų poreikius ir lūkesčius, besikeičiančią ekonominę, socialinę aplinką, teikti profesionalias ir kokybiškas paslaugas, nuolat investuoti į paslaugų plėtros galimybes bei darbuotojų darbo kokybės gerinimą. Bendrovė siekia mažinti savikainą ir siekia pelno.

Skaidrumas. Bendrovėje įdiegtos korupcijos prevencijos ir rizikų valdymo priemonės, o viešieji pirkimai atliekami, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nuostatomis. Bendrovė užtikrina, kad viešai būtų skelbiama įmonės strategija ar bent jos santrauka, veiklos ataskaitos, vadovų darbo užmokestis ir kita teisės aktais nustatyta informacija.

Socialinė atsakomybė. Bendrovė užtikrina darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį ir aplinką.

Atsakomybė. Vadovaudamasi galiojančiais teisės aktais Bendrovė Akcininkui teikia bendrovės veiklos strategiją ir jos įgyvendinimo ataskaitą, metinius bendrovės veiklos planus ir jų vykdymo ataskaitas, metinių ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkinių, Bendrovės metinių ir tarpinių pranešimų, auditoriaus išvadų ir finansinių ataskaitų audito ataskaitų, kitų Bendrovės dokumentų, kurie turi būti vieši pagal įstatymus, taip pat kitų Bendrovės įstatuose nurodytų dokumentų kopijas.

Valdysenos lūkestis. Bendrovės direktorius iš anksto informuoja akcijų valdytoją ne tik apie esminius sprendimus, bet ir apie kitus potencialiai su Akcininko interesais susijusius svarbius sprendimus:

- potencialius teisinius ginčus;
- esminius pokyčius Bendrovės veikloje;
- galimą Bendrovės vadovo, darbuotojų ar susijusių šalių sukčiavimą;
- planuojamą didelio masto darbuotojų atleidimą;
- planuojamus stambius įsigijimus, pardavimus ar kitus sandorius;
- Bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis;
- galimą žalą visuomenei, gamtai, ekonomikai ir valstybės saugumui;
- bet kokio masto korupciją ar politinę intervenciją;
- kitas esmines rizikas, keliančias grėsmę Bendrovės veiklai ir (ar) reputacijai.

Bendrovė veikia stipriai reguliuojamoje aplinkoje, vadovaudamasi vietos ir nacionaliniais teisės aktais. Politiniai sprendimai tiesiogiai veikia bendrovės veiklą, veiklos apimtį, viešųjų pirkimų sąlygas bei paslaugų kokybę. Aktyviai dalyvauja savivaldybės tarybos ir kitų institucijų svarstymuose. Užmezga strategines partnerystes su vietos politikos formuotojais dėl stabilumo, rengia analizes, kaip politiniai sprendimai paveikia veiklos rizikas ir galimybes.

Bendrovės veikla priklauso nuo sudaromų Viešųjų pirkimų sutarčių, ES struktūrinių fondų paramos (pvz., renovacijos programos) ir gyventojų mokumo. Dėl gyventojų skurdo ir nedarbo lygio didėja įsiskolinimas už paslaugas, infliacija didina paslaugų savikainą, bendrovė rengia aiškų skolų valdymo planą (pvz., socialinis darbas su skolininkais, mokėjimo grafikų sudarymas). Gyventojų socialinė padėtis tiesiogiai įtakoja įmonės paslaugų poreikį, veiklos sudėtingumą ir rizikas. Dalis gyventojų nesilaiko sutarčių, o viešojoje erdvėje patiria vandalizmą. Bendrovė siekia inicijuoti švietimo programas gyventojams apie atsakingą naudojimąsi būstu, stiprinti bendruomenių įsitraukimą į daugiabučių namų renovacijos sprendimų priėmimą.

Bendrovė susiduria su būtinybe modernizuoti sistemas, diegti išmanius sprendimus, investuoti į išmanią įrangą ir procesų skaitmenizavimą (pvz., avarijų registravimo sistema), siekia bendradarbiavimo su technologijų tiekėjais.

Bendrovės veikla turi tiesioginį poveikį aplinkai – šildymo efektyvumas, atliekų tvarkymas, teritorijų priežiūra. Bendrovės tikslas užtikrinti, kad visos veiklos atitiktų naujausius aplinkosaugos reikalavimus ir teisės aktus, plėtoti tvarumą.

Bendrovės veikla griežtai reglamentuojama Energetikos, Aplinkos, Savivaldybių teisės aktais. Nuolatiniai teisės aktų pokyčiai reikalauja lankstumo.

Formuojant verslo strategiją, labai svarbu tiksliai įvardinti savo verslo stipriąsias ir silpnąsias puses bei objektyviai įvertinti konkurentų veiklą ir verslą įtakančius išorinius veiksnius. SSGG analizė yra modelis, nurodantis bendrovės strateginių planų vystymo kryptį ir suteikiantis jiems pagrindą. SSGG atspindi stiprybes (ką organizacija yra pajėgi atlikti), silpnības (ko organizacija negali atlikti), galimybes (potencialiai naudingos sąlygos organizacijai) ir grėsmes (potencialiai nenaudingos sąlygos organizacijai).

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
1. Ilgametė darbuotojų ir bendrovės patirtis.	1. Darbuotojų trūkumas.
2. Reguliariai keliama darbuotojų kvalifikacija.	2. Stiprūs konkurentai rinkoje.
3. Įdiegta mokesčių apskaitos sistema už komunalines paslaugas.	3. Neefektyvus sprendimų priėmimas valdymo grandyje, biurokratija.
4. Optimizuota darbų organizavimo struktūra.	4. Neveikianti motyvacinė sistema.
5. Lyderystė šildymo sistemų priežiūroje Telšiuose.	5. Gyventojų įsiskolinimai už paslaugas.
6. Profesionalios darbuotojų komandos (santeknikai, elektrikais, šilumininkai).	6. Socialinių būstų nepriežiūra (nuomininkų).
7. Visa reikalinga įranga sistemų priežiūrai ir aptarnavimui.	7. Trūksta užsakymų naujoms paslaugoms (pvz., dezinfekcija, laiptinių valymas).
8. Greita reakcija į avarines situacijas.	8. Neišnaudotos technikos nuomos galimybės.
9. Patirtis daugiabučių namų administravime.	9. Blogas bendrovės įvaizdis, žemas pasitikėjimas.
10. Strategiškai patogi bazės vieta mieste.	10. Neišnaudojamos IT sistemos, darbų rankinis atlikimas.

	11. Nepakankamas apmokymas ir mažas atlyginimas – sudėtinga pritraukti kvalifikuotus darbuotojus. 12. Ankstesni renovacijos brokai, mažinantys paslaugų kokybę. 13. Pasenusi techninė ir IT bazė, ribotas finansavimas.
GALIMYBĖS	GRĖSMĖS
1. Plėsti paslaugų spektrą pagal gyventojų poreikius. 2. Intensyvinti bendrovės reklamą. 3. Didinti darbo našumą ir optimizuoti procesus. 4. Plėsti rinkos dalį, aktyviai dalyvauti konkursuose. 5. Efektyviai naudoti transporto ūkį ir techniką. 6. Dalyvauti paslaugų tiekimo konkursuose. 7. Gerinti darbų kokybę ir terminus – stiprinti pozicijas. 8. „Viskas vienoje vietoje“ paslaugų principas – patogus klientui. 9. Lanksti ir skaidri kainodara gali pritraukti įvairių klientų.	1. Riboti ištekliai ir jų reguliavimas. 2. Didelės investicijos į technologijas. 3. Politinės-teisinės aplinkos nestabilumas. 4. Kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas. 5. Dideli logistikos kaštai. 6. Nepakankamas biudžetas prisitaikyti prie rinkos pokyčių. 7. Nepalankūs savivaldybės tarybos sprendimai.

2. Valdymas ir struktūra

Bendrovės valdymo organai:

- Bendrovės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Telšių rajono savivaldybės administracija;
- vienasmenis valdymo organas – Bendrovės direktorius.

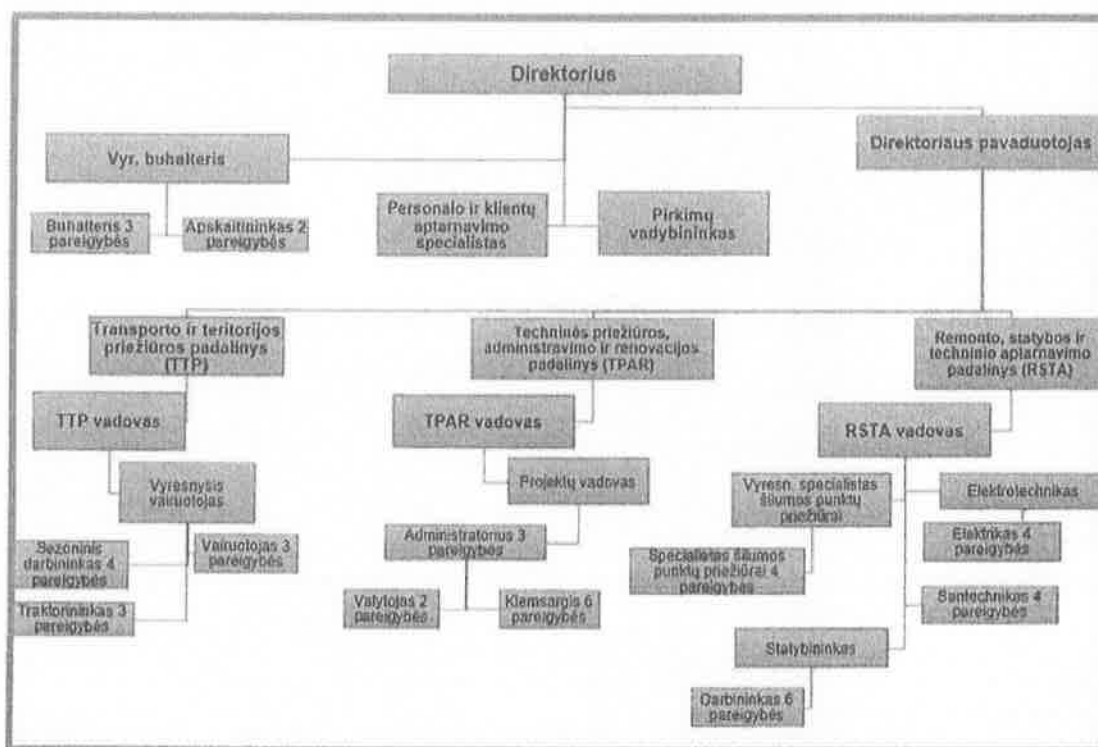
Bendrovės direktorius yra vienasmenis valdymo organas, kuris organizuoja kasdienę įmonės veiklą bei veikia įmonės vardu pagal LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą, Bendrovės įstatuose ir pareiginiuose nuostatuose nustatytą kompetenciją.

Nuo 2024 m. birželio 18 d. Bendrovės vadovės pareigas eina Jurgita Petrauskienė.

3. Bendrovės organizacinė struktūra ir žmogiškieji ištekliai

Ne viena bendrovė susiduria su situacija, kai dubliuojasi arba atliekamos nereikalingos bendrovei funkcijos, pasidalinimas informacija lėtėja, atsakomybių ribos tampa neaiškios. Visa tai lemia, kad bendrovė praranda greitį, lankstumą bei efektyvumą. Būtent Bendrovės struktūros ir darbo organizavimo sprendimai padeda sukurti tokią valdymo struktūrą, kuri visų pirma padėtų siekti užsibrėžtų tikslų, tinkamai atlieptų į vidaus ir aplinkos iššūkius bei užtikrintų efektyvumą ir

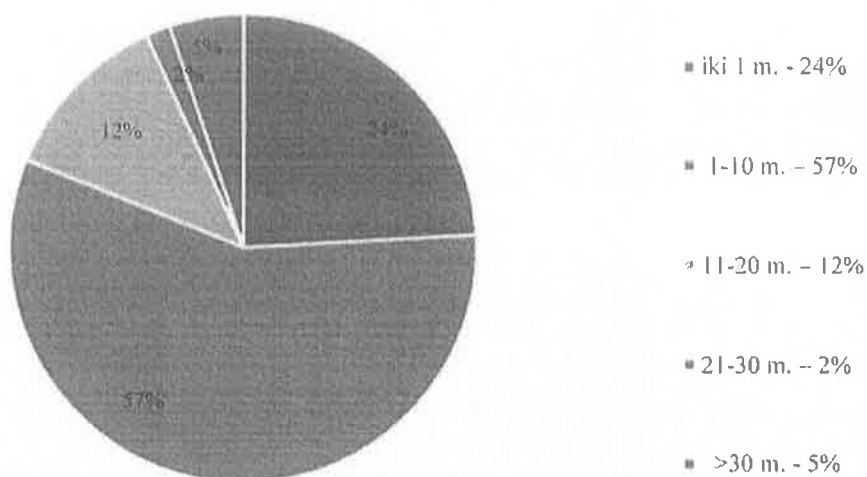
skaidrumą. 2024 m. gruodžio 20 d. atnaujinta Bendrovės organizacinė struktūra, patvirtinta Telšių rajono savivaldybės Mero potvarkiu Nr. M1-808, kuri įsigaliojo nuo 2025 m. sausio 1 d. (1 pav.)



1 pav. Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis organizacinė struktūra

2024 m. gruodžio 31 d. dirbo 55 darbuotojai. Per 2024 m. 17 darbuotojų priimta, 16 atleista. Vidutinis darbuotojų skaičius 2024 m. – 55 darbuotojai. 2025 m. gruodžio 31 d. dirbo 58 darbuotojai. Per 2025 metus priimta 31 darbuotojas, atleisti 28 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius 2025 metais – 58 Įmonės veiklos kokybei įtakos turi darbuotojų sukaupta darbinė patirtis bei turimos kompetencijos (2 pav.).

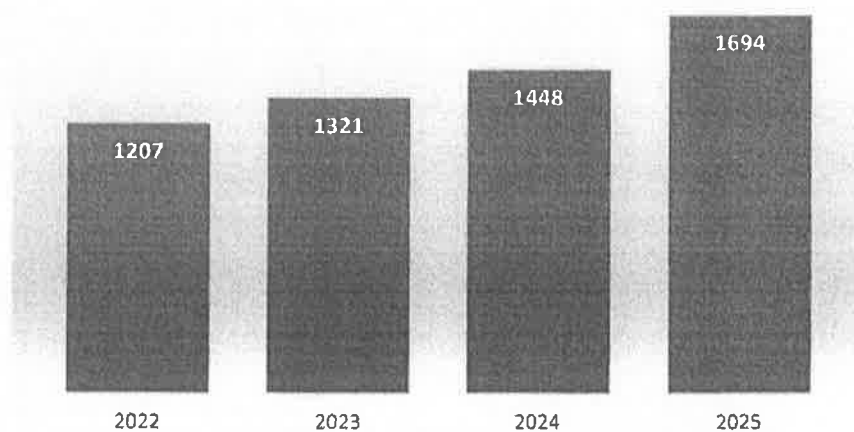
Darbuotojų darbo stažas bendrovėje



2. pav. Uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio darbuotojų pasiskirstymas pagal darbo stažą

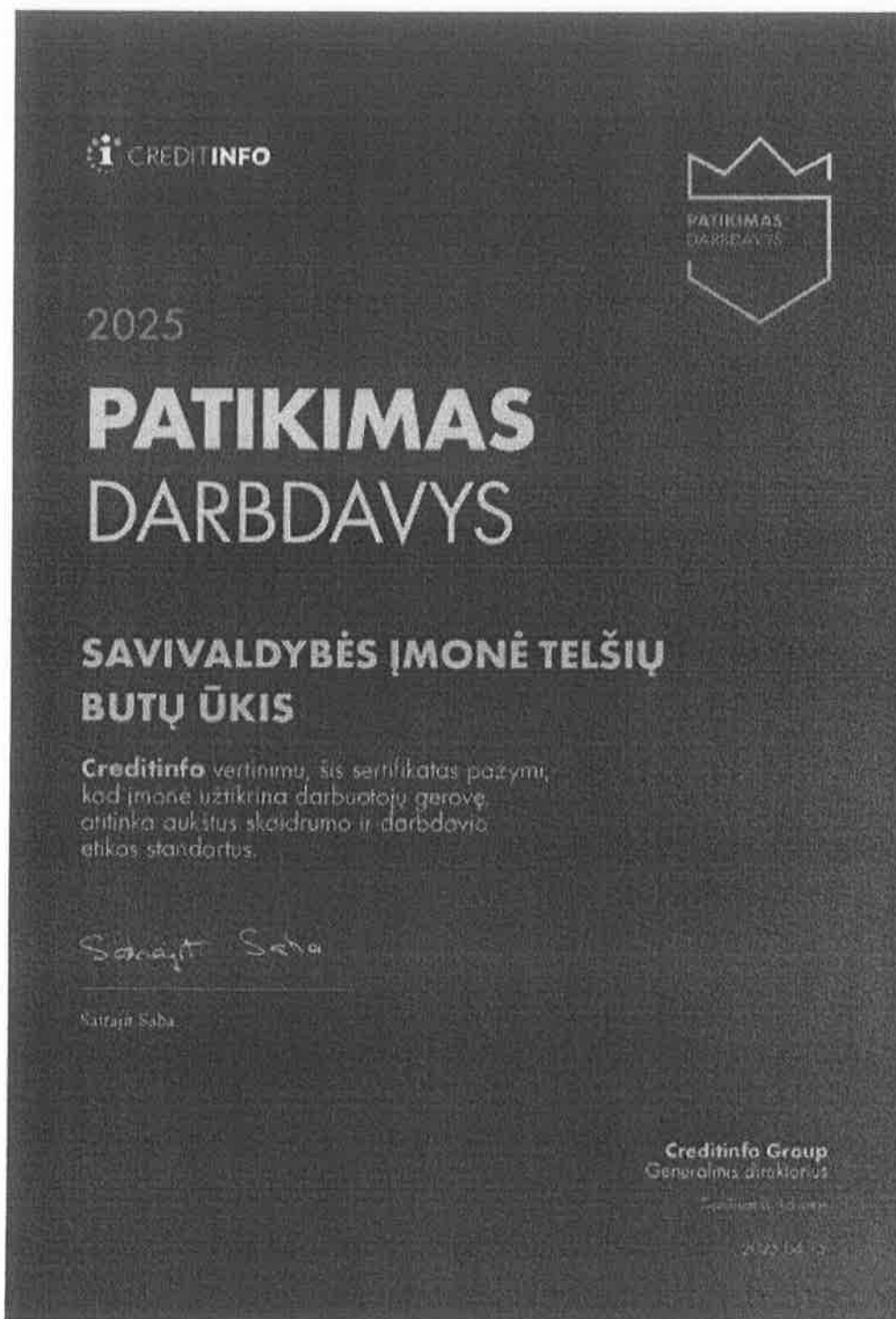
Bendrovės darbuotojų darbo užmokesčio augimas priklauso nuo minimalios mėnesinės algos, valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų, valstybės ir savivaldybių biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos (atlyginimo) bazinio dydžio kilimo bei nuo Bendrovės veiklos rodiklių, darbuotojų kompetencijų bei pasiektų darbo rezultatų. Darbuotojams teikiamos socialinės garantijos, išmokama pašalpa mirus šeimos nariui, sudaromos sąlygos mokytis ir kelti kvalifikaciją. Darbo užmokestis nustatomas laikantis motyvuotos darbo užmokesčio sistemos ir skaičiuojamas vadovaujantis teisės aktų reikalavimais, apmokama už viršvalandžius, poilsio ir švenčių dienas. Bendrovės vidutinio darbo užmokesčio augimas parodytas 3 pav.

Vidutinis darbuotojų bruto darbo užmokestis



3 pav. Uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio darbuotojų vidutinis bruto darbo užmokestis 2022 – 2025 m.

2025 metais bendrovės Creditinfo vertinimu Uždarajai akcinei bendrovei Telšių butų ūkis buvo suteiktas sertifikatas „Patikimas darbdavys“. Šis sertifikatas pažymi, kad bendrovė užtikrina darbuotojų gerovę, atitinka aukštus skaidrumo ir darbdavio etikos standartus.



4. Svarbūs ir reikšmingi 2025 m. įvykiai

Bendrovė, siekdama didinti veiklos efektyvumą, modernizuoti klientų aptarnavimo procesus ir užtikrinti aukštą teikiamų paslaugų kokybę, naudoja Klientų aptarnavimo ir atsiskaitymo už suteiktas paslaugas administravimo sistemą „Mokesta“ bei papildomą funkcionalumą „Payment-Link“. Šie skaitmeniniai sprendimai suteikia galimybę atsisakyti popierinių sąskaitų – gyventojai SMS žinutėmis arba elektroniniu paštu gauna pranešimus su nuoroda į einamojo mėnesio sąskaitą bei esamą balansą.

Skaitmenizuodama atsiskaitymo procesus bendrovė nuosekliai įgyvendina tvarios veiklos principus – mažina popieriaus naudojimą, prisideda prie gamtos išteklių tausojimo, mažina administracinių procesų poveikį aplinkai ir skatina aplinkai draugiškus klientų aptarnavimo sprendimus. Elektroninių paslaugų plėtra leidžia efektyviau naudoti išteklius, mažinti veiklos sąnaudas bei didinti paslaugų prieinamumą klientams.

2024 m. buvo pakeista įmonės struktūra kuri įsigaliojo nuo 2025 m. sausio 1 dienos. Dėl didesnės kontrolės, atsakomybės ir aiškesnio valdymo bei Bendrovės veiklos rezultatų vertinimo tikslais buvo panaikinta liftininkų pareigybė, keičiama vyresniojo vairuotojo- mechaniko pareigybė į vyresnįjį vairuotoją, bei sukuriama nauja pirkimų vadybininko pareigybė. Pirkimų vadybininkas analizuotų rinką, ieškotų naujų tiekėjų, užtikrintų pirkimų planavimą ir valdymą, ruošų pirkimų sutartis, užtikrintų ekonomišką resursų naudojimą ir didintų Įmonės efektyvumą.

Vadovaujantis Bendrovės patvirtintu 2025 – 2030 metų veiklos strategijos planu, Bendrovė nuosekliai vykdo išsikeltas užduotis:

Eil. Nr.	Įmonės veiklos rodiklio pavadinimas	Siektinas rodiklis per metus	2025 m. pasiektas rodiklis
1.	Pertvarkyti Įmonę į uždarają akcinę bendrovę	Iki 2025 metų pabaigos	Uždaroji akcinė bendrovė įregistruota juridinių asmenų registre 2025 m. gruodžio 9 dieną.
2.	Įmonės administruojamų namų Telšių rajone skaičiaus didėjimas lyginant su praėjusiais metais, proc.	Ne mažiau kaip 3 proc. kasmet	7,89 proc.
3.	Savivaldybės ir socialinių būstų gyventojų, kurie nesilaiko būsto	Ne mažiau kaip 8 proc. kasmet	9 proc.

	nuomos sutarčių nuostatų, skaičiaus mažėjimas, proc.		
4.	Modernizuotų daugiabučių namų skaičiaus didėjimas kasmet	Ne mažiau 4 vnt.	5 vnt
5.	Įmonės modernizavimo įgyvendintų priemonių skaičius	Ne mažiau kaip 1 kasmet	1
6.	Gyventojų pasitikėjimo ir pasitenkinimo UAB Telšių butų ūkio teikiamomis paslaugomis reitingo augimas – Savivaldybės administracijos vykdomas gyventojų nuomonės tyrimas	Ne mažiau kaip 4 proc. kas dvejus metus	2024 m. metais buvo atliktas vertinimas . 2025 m. nevertinama

4 pav. Uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio veiklos rodiklių įgyvendinimas

4.1 Pagrindinė bendrovės vykdoma veikla

Bendrovė yra atnaujinimo (modernizavimo) daugiabučiuose gyvenamuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi. Bendrovės veikla 2025 metais:

- Baigti atnaujinti (modernizuoti) 5 daugiabučiai namai: Luokės g. 85, Masčio g. 8, Birutės g. 12, Kęstučio g. 15, Masčio 48 Telšiai.
- Vykdomi atnaujinimo (modernizavimo) projektai 6 daugiabučiuose gyvenamuose namuose – Dariaus ir Girėno g. 24; S. Daukanto g. 32; Luokės g. 75; Žemaitės g. 28, Žemaitės g. 59, Sedos g. 23 Telšiuose.
- 2025 m. pasirašytos 11 statybos rangos darbų su projektavimų atnaujinimo (modernizavimo) sutartys dėl daugiabučių namų Lygumų g.5; Luokės g. 71; Luokės g. 77; Laisvės g.10; Kauno g. 5; Taikos g.7; Vilniaus g. 6; Vilniaus g. 8; Vilniaus g.28; Vilniaus g. 34; Žemaitės g. 43.
- 2025 m. 11 daugiabučių gyvenamų namų nusprendė dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) projekte buvo nupirkta atnaujinimo (modernizavimo) Investiciniai projektai – Luokės g. 67; Muziejaus g. 73; Rambynų g. 22; Dariaus ir Girėno g. 6, Varniuose; Lygumų g. 80; Masčio g. 36; Telšės g. 7; Vilniaus g. 36; Stoties g. 8; Sedos g. 19; Taikos g.11.
- 2025 m. 2 namai – Luokės g. 85 ir Masčio g. 8, užbaigus atnaujinimo (modernizavimo) programą gavo iš Valstybės paramą iš Aplinkos projektų valdymo agentūros.
- Suorganizuotas 179 susirinkimas su administruojamų daugiabučių namų gyventojais dėl administravimo, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo pasirinkimo, daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.

- 2025 m. pradėta papildomai administruoti 12 daugiabučių gyvenamųjų namų. Iš viso administruojamų daugiabučių namų 2025 m. pabaigai – 164.
- Atliktos 948 nuolatinio stebėjimų techninės priežiūros apžiūros – 1 namui 1 kartas kas du mėnesiai. Tai pat atliktos 324 kasmetinės apžiūros – du kartus per metus – prieš ir po šildymo sezonų.
- Per 2024 m. nuvalyta 1 324 620 kv. m. teritorijos. 2025 m. nuvalyta 1 378 920 kv.m. teritorijos, tai sudaro 4,09 proc. didesnę plotą negu 2024 metais. 2025 m. iš teritorijos priežiūros Bendrovė gavo pajamų 162 421 eur.
- Bendrovė neapsiriboja vien tik daugiabučių gyvenamųjų namų administravimu, bet teikia ir papildomas paslaugas – laiptinių valymo paslaugą. 2025 metais buvo valomos 66 laiptinės, gauta pajamų 34 351 Eur.
- Atlikta darbų iš kaupiamų lėšų už 325 794 Eur be PVM. Savo jėgomis bendrovė atliko darbų iš kaupiamų lėšų už 274 611 Eur
- Bendrovė administruoja Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius socialinius būstus ir savivaldybės nuomojamus būstus. 2025 m. Prižiūrėjo 83 savivaldybės būstus ir 235 socialinius būstus. 2025 m. buvo atliktos 247 šių būstų patikros. Už savivaldybės nuosavybės teise prižiūrimus būstus 2025 m.. gauta 54377 Eur pajamų.
- 2025 m. buvo vykdoma LR Aplinkos projektų valdymo agentūros „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais programa“ - įgyvendinta 1 daugiabutyje Rambyno g. 18, Telšiai. Skirta ir išmokėta gyventojams 2420 Eur lėšų po 242 Eur kiekvienam butui, iš kurio pašalintas suskystintų naftos dujų (SND) ballonas, kompensuojant už įsigytą viryklę.
- Pagal sudarytas sutartis 2025 m. Bendrovė prižiūrėjo viešąsias teritorijas bei teikė atliekų surinkimo ir tvarkymo paslaugą. Iš šių paslaugų teikimo bendrovė gavo pajamų 262 852 Eur.

5. Bendrovės investicijos

2025 m. bendrovė įsigijo ilgalaikio turto už 15 323 Eur.

- automobilis VW Cady – 5 488 Eur
- transporto – degalų stebėjimo sistema - 6100 Eur
- nuotekų vamzdžių valymo įrenginys – 1736 Eur
- stacionarus kompiuteris – 1280 Eur
- įranga aplinkos priežiūros darbams – pjūklas T540X Mark1 – 719 Eur

2025 m. bendrovėje buvo vykdomas pertvarkymas. Tuo tikslu visas bendrovės turtas nepriklausomų turto vertintojų buvo įvertintas. Po vertinimo bendrovės turto vertė padidėjo 578 702 Eur.

Bendrovės ilgalaikio turto vertė parodyta 1 lentelėje.

Bendrovės ilgalaikis turtas

Eil. Nr.	Pavadinimas	Įsigijimo vertė Eur	Nusidėvėjimas Eur	Likutinė vertė
1	Programinė įranga	50 421	39 056	11 365
2	Pastatai ir statiniai	885 416	139 129	746 287
3	Transporto priemonės	701 007	297 239	403 767
4	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	253 128	147 489	105 639
Iš viso turto:		1 889 972	622 913	1 267 058

5 pav. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų olds ilgalaikio turto suvestinė

III SKYRIUS

Bendrovės finansiniai rezultatai

1. Bendrovės ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodikliai

Bendrovė vadovaujasi Telšių rajono savivaldybės valdomų įmonių strategijų sudarymo, atnaujinimo ir įgyvendinimo, pasiektų veiklos tikslų atitikties joms nustatytiems veiklos tikslams vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Telšių rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 sprendimu Nr. T1-315 „Dėl Telšių rajono savivaldybės valdomų įmonių strategijų sudarymo, atnaujinimo ir įgyvendinimo, pasiektų veiklos tikslų atitikties joms nustatytiems veiklos tikslams vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei 2025 m. gruodžio 23 d. mero potvarkiu „Dėl Akcininko lūkesčių rašto Uždarajai akcinei bendrovei Telšių butų ūkiu“ Nr. M1-849 ir vertina, ar įgyvendinti Bendrovės siektini veiklos rodikliai, kurie turi būti arba artėti prie nustatytų dydžių. Ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodiklių grupė vertinama teigiamai, kai tenkinama pusė ar daugiau grupės rodiklių, pagal nurodytas ribas. (1 lentelė).

Eil. Nr.	Finansiniai veiklos efektyvumo rodikliai	Rodiklio reikšmė	2025 m. pasiektas rodiklis
1.	Grynasis pelningumas. (Nuostolių mažinimas, lyginant su parėjusiais metais)	≥2-3 proc.	pasiektas grynasis

			pelnas 4538 Eur
2.	Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas (dienomis)	≤60	38
3.	Įmonės bendro vidutinio darbo užmokesčio augimas	≥4 proc. per metus	16 %

1 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio akcinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodikliai

2. Bendrovės veiklos rodikliai

Nors Bendrovės pajamos kasmet auga, tačiau dėl didėjančio darbo užmokesčio, kylančių kainų didėja ir sąnaudos. Visa tai daro įtaką ir Įmonės veiklos rezultatui (3 lentelė).

Pavadinimas	2022	2023	2024	2025
Pajamos	1 202 847	1 411 879	1 533 936	1 802 391
Sąnaudos	1 290 958	1 658 116	1 568 230	1 785 961
Kita veikla	3 690	3 289	122	2039
Finansinė veikla	-4 134	-2 787	-6 276	-10557
Pelno mokestis	0		0	3374
Grynasis pelnas (nuostolis)	-88 555	-245 735	-40 448	4538

2 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio pajamos-sąnaudos 2022-2025 m.

3. Bendrovės pajamos

Ataskaitiniais finansiniais metais bendrovės pajamos siekė 1 805 809 Eur ir, palyginti su praėjusiais finansiniais metais (1 534 505 Eur), padidėjo 271 304 Eur, arba 17,7 proc. Pajamų augimą lėmė išaugusios statybos, techninės priežiūros bei administravimo veiklos apimtys.

Didžiausią teigiamą įtaką pajamų augimui turėjo:

- statybos remonto darbų pajamos, kurios padidėjo 85 proc., reikšmingai išaugus vykdomų darbų apimtims;
- DGN administravimo pajamos, augusios 112 proc., plečiantis administruojamų objektų skaičiui;
- techninės priežiūros pajamos, padidėjusios 108 proc.;
- teritorijų priežiūros pajamos, kurios augo 15 proc.;
- elektros įrenginių remonto darbų pajamos, padidėjusios 13 proc.;
- kredito už renovaciją administravimo pajamos, augusios 10 proc.

Stabilių augimą taip pat išlaikė šildymo sistemų ir liftų priežiūros veiklos, kurių pajamos padidėjo po 1 proc., išlaikant pastovias paslaugų apimtis.

Tuo tarpu dalyje veiklų, fiksuotas pajamų mažėjimas:

- kitų pajamų suma sumažėjo 66 proc.;
- renovacijos projektų įgyvendinimo administravimo pajamos sumažėjo 33 proc.;
- tarpininkavimo darbų pajamos – 15 proc.;
- santechnikos darbų pajamos – 12 proc.;
- atliekų surinkimo ir tvarkymo pajamos – 5 proc.;
- savivaldybės būstų administravimo bei nuomos pajamos nežymiai mažėjo (1–3 proc.).

Ataskaitiniais metais taip pat gautos pajamos iš patalpų ir laiptinių valymo paslaugų, kurios prisidėjo prie bendro paslaugų teikiamo portfelio. Apibendrinant galima teigti, kad bendrovės pajamų struktūra tapo labiau orientuota į techninės priežiūros, administravimo ir statybos remonto veiklas, kurios ir toliau išlieka pagrindiniais pajamų augimo veiksniais (3 lentelė).

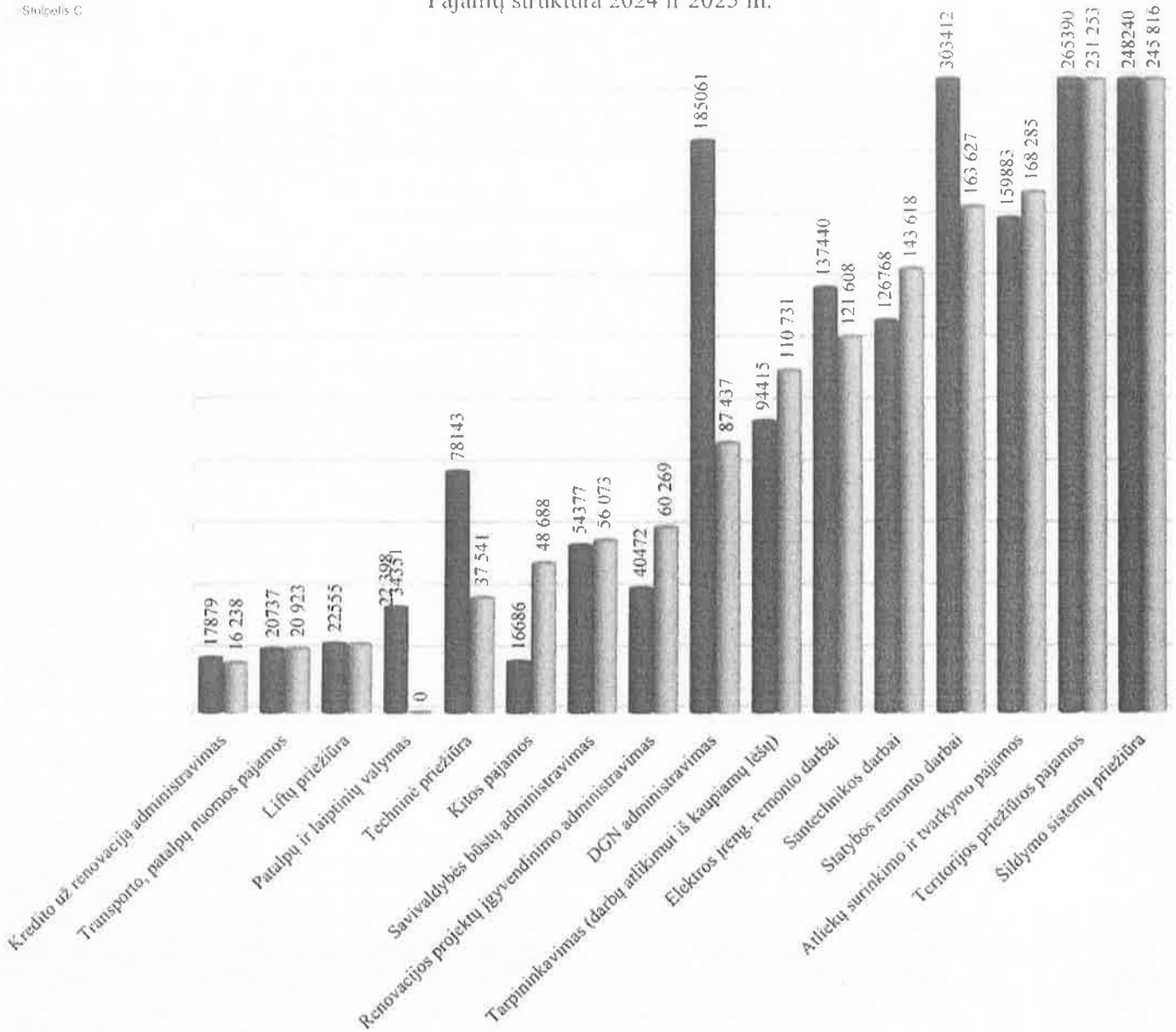
Pajamos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
	B – 2025 m.	C – 2024 m.	
Kredito už renovaciją administravimas	17.879	16.238	1.641
Transporto, patalpų nuomos pajamos	20.737	20.923	-186
Liftų priežiūra	22.555	22.398	157
Patalpų ir laiptinių valymas	34.351	0	34.351
Techninė priežiūra	78.143	37.541	40.602
Kitos pajamos	16.686	48.688	-32.002
Savivaldybės būstų administravimas	54.377	56.073	-1.696
Renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas	40.472	60.269	-19.797
DGN administravimas	185.061	87.437	97.624
Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	94.415	110.731	-16.316
Elektros įreng. remonto darbai	137.440	121.608	15.832
Santechnikos darbai	126.768	143.618	-16.850
Statybos remonto darbai	303.412	163.627	139.785
Atliekų surinkimo ir tvarkymo pajamos	159.883	168.285	-8.402
Teritorijos priežiūros pajamos	265.390	231.253	34.137

Šildymo sistemų priežiūra	248.240	245.816	2.424
Iš viso pajamų:	1.805.809	1.534.505	271.304

3 lentelė. Uždarojos akcinės bendrovės Telšių butų ūkio pajamos 2024-2025

■ Stulpelis B
■ Stulpelis C

Pajamų struktūra 2024 ir 2025 m.



4 pav. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio pajamų struktūros (eurais) palyginimas 2024 ir 2025 m.

Ataskaitiniais metais bendrovė išlaikė stabilų veiklos augimą ir sustiprino savo pozicijas pagrindinėse veiklos srityse. Pajamų didėjimą lėmė nuosekliai augančios statybos remonto, teritorijų priežiūros, santehnikos darbų, elektros įrenginių remonto darbų, daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugų, techninės priežiūros ir administravimo paslaugų apimtys bei kryptingas dėmesys ilgalaikių ir tęstinių paslaugų plėtrai. Bendrovė siekė išplėsti teikiamų paslaugų portfelį, didinti veiklos efektyvumą ir užtikrinti aukštą paslaugų kokybę klientams.

Pajamų struktūros pokyčiai rodo strateginį persiorientavimą į stabilias, reguliarias pajamas generuojančias veiklas, kurios mažina veiklos svyravimų riziką ir stiprina finansinį tvarumą. Tuo pačiu buvo tęsiama procesų skaitmenizavimą, veiklos optimizavimas ir tvarių sprendimų diegimas, leidžiantys efektyviau naudoti išteklius bei gerinti klientų aptarnavimo kokybę. Vadovybė vertina pasiektus rezultatus kaip nuoseklios strategijos įgyvendinimo rezultatą ir mato prielaidas tolimesniam subalansuotam bendrovės augimui.

4. Bendrovės sąnaudos

Ataskaitiniais 2025 metais bendrovės paslaugų savikaina sudarė 1 223 247 Eur ir, palyginti su 2024 metais (1 112 471 Eur), padidėjo 109 515 Eur, arba 9,96 proc. Savikainos augimas buvo nuosaikesnis nei pajamų augimas, todėl bendrovė išlaikė gerėjančio veiklos efektyvumo tendenciją.

Informacija apie pardavimų sąnaudas pateikiama 5 lentelėje.

Paslaugų savikaina	2025	2024	Pokytis
Darbo užmokesčio sąnaudos	654418	639404	15.014
Sunaudotų atsargų, medžiagų sąnaudos darbams atlikti ir įmonės veiklai vykdyti	155087	91115	63.972
Degalų sąnaudos	45356	49676	-4.320
Transporto priemonių remonto ir eksploatacinės sąnaudos	49955	35145	14.810
Daugiabučių namų ir kt. patalpų administravimo sąnaudos	31667	10575	21.092
Šilumos priežiūros sąnaudos	30024	845	29.179
Kitos renovacijos projektų įgyvendinimo sąnaudos	3691		3.691
Liftų priežiūros sąnaudos	4800	3539	1261
Statybos, santchnikos, elektros įreng. remonto darbų sąnaudos	65044	44998	20.046
Kitos teritorijos priežiūros ir atliekų tvarkymo sąnaudos	22351	22662	-311
Mažaverčio turto įsigijimas, įrangos remontas	25558	15506	10.052
Transporto, kt. įrangos, patalpų nuomos sąnaudos	960	1225	-265
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas	35375	84734	-49.359

Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	92409	111464	-19.055
Kitos sąnaudos	6552	5871	681
Subsidijos darbo vietai	0	-4.288	4.288
Iš viso:	1.223.247	1.112.471	109.515

5 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio paslaugų savikaina 2024-2025

Didžiausią paslaugų savikainos dalį sudarė:

- darbo užmokesčio sąnaudos – 654 418 Eur (53,5 proc. visos savikainos);
- sunaudotų atsargų ir medžiagų sąnaudos – 155 087 Eur (12,7 proc.);
- tarpininkavimo darbų sąnaudos – 92 409 Eur (7,6 proc.);
- statybos, santechnikos ir elektros remonto darbų sąnaudos – 65 044 Eur (5,3 proc.);
- transporto remonto ir eksploatacinės sąnaudos – 49 955 Eur (4,1 proc.).

Šios sąnaudų grupės kartu sudarė apie 83 proc. visos paslaugų savikainos, kas rodo didelę veiklos priklausomybę nuo darbo jėgos ir tiesioginių darbų vykdymo sąnaudų.

PAGRINDINIAI SĄNAUDŲ POKYČIAI :

Pagrindiniai sąnaudų pokyčiai:

Didžiausią savikainos augimą lėmė:

- medžiagų ir atsargų sąnaudų padidėjimas (+70,2 proc.), susijęs su išaugusiomis darbų apimtimis ir statybos bei remonto veiklų plėtra;
- transporto priemonių remonto ir eksploatacijos sąnaudos (+42,1 proc.), didėjant technikos naudojimo intensyvumui;
- statybos, santechnikos ir elektros darbų sąnaudos (+44,6 proc.);
- daugiabučių administravimo sąnaudos (+199,5 proc.), augant administruojamų objektų apimčiai;
- ženkliai padidėjusios šilumos priežiūros sąnaudos, kurios išaugo dėl veiklos apimčių pokyčių ir pilnų metų paslaugų vykdymo.

Tuo tarpu dalis sąnaudų mažėjo:

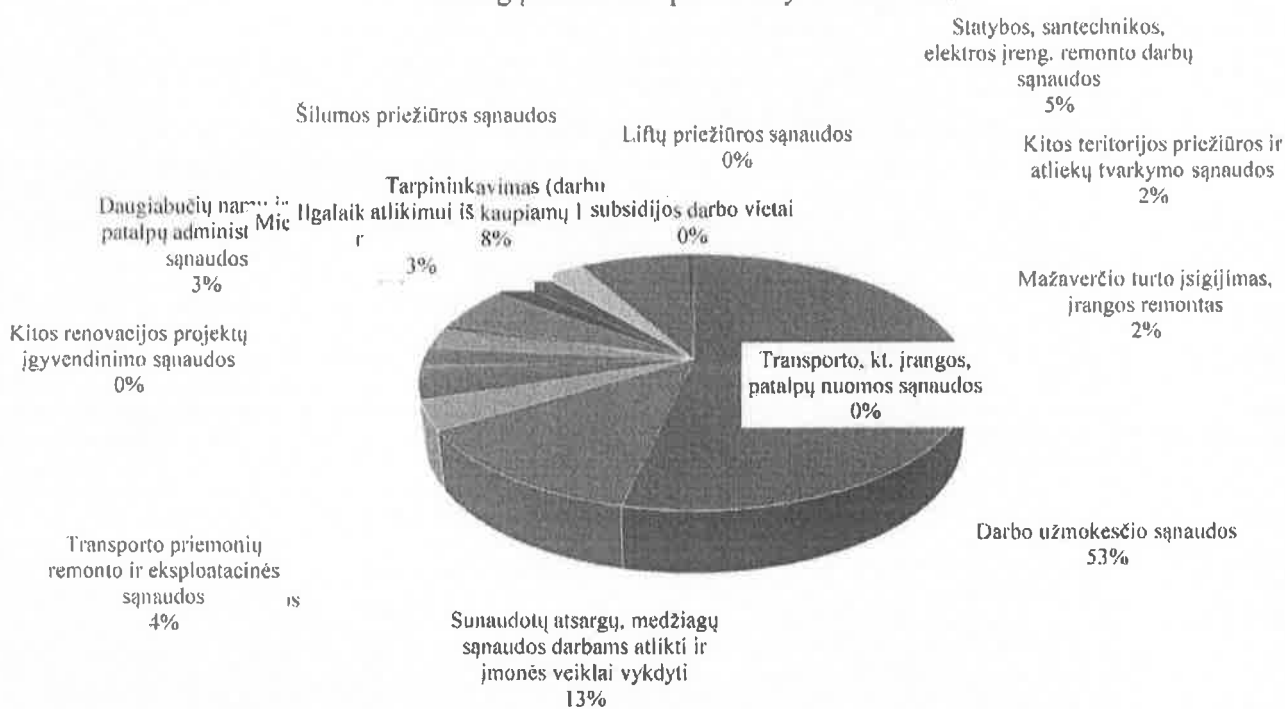
- ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas sumažėjo 58,3 proc., optimizavus turto struktūrą;
- degalų sąnaudos sumažėjo 8,7 proc., efektyviau planuojant transporto naudojimą;
- tarpininkavimo veiklos sąnaudos sumažėjo 17,1 proc., mažėjant šios veiklos apimtims.

EFEKTYVUMO VERTINIMAS:

Nepaisant savikainos augimo, sąnaudų didėjimas buvo tiesiogiai susijęs su veiklos apimčių plėtra ir pajamų augimu. Darbo užmokesčio sąnaudų augimas išliko nuosaikus (2,35 proc.), kas rodo kontroliuojamą personalo kaštų valdymą. Tuo pačiu mažėjantis nusidėvėjimo lygis ir degalų sąnaudos rodo vykdomas veiklos efektyvinimo priemones.

Bendras savikainos pokytis atspindi bendrovės veiklos augimo etapą – didėjant paslaugų apimtims augo tiesioginės darbų vykdymo sąnaudos, tačiau sąnaudų struktūra išliko subalansuota. Savikainos augimas buvo proporcingas veiklos plėtrai, o tai sudaro prielaidas išlaikyti stabilų veiklos pelningumą ir finansinį tvarumą ateinančiais laikotarpiais.

Paslaugų savikainos pasiskirstymas 2025 m.



6 pav. Uždrosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio paslaugų savikainos struktūra (proc.) 2025 m.

2025 metais bendrosios ir administracinės sąnaudos sudarė 562 714 Eur ir, palyginti su 2024 metais (455 759 Eur), padidėjo 106 955 Eur, arba 23,47 proc. Sąnaudų augimas buvo susijęs su veiklos apimčių didėjimu, administracinių funkcijų stiprinimu bei investicijomis į veiklos palaikymo ir valdymo procesus. Detalesnė informacija pateikiama 7 lentelėje.

Bendrosios ir administracinės sąnaudos	2025	2024	Pokytis
Darbo užmokesčio sąnaudos	422666	349617	73.049
Degalų sąnaudos	5079	4222	857
Automobilių remonto ir eksploatacijos sąn.	6522	2695	3.827
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	24516	26218	-1.702
Audito, notarų, advokatų paslaugos	11464	18777	-7.313
Darbuotojų mokymo, prenumeratos sąnaudos	2665	4961	-2.296
Kanceliarinių prekių sąnaudos	3969	3465	504
Trumpalaikio turto įsigijimo sąnaudos	10083	1030	9.053
Reklamos, reklaminių skelbimų sąnaudos	1308	64	1.244
Komunalinių mokesčių sąnaudos	17708	16742	966
Kompiuterių priežiūros sąnaudos	13570	11530	2.040
Kitos bendrosios sąnaudos	43164	16438	26.726
Iš viso:	562.714	455.759	106.955

7 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio bendrosios ir administracinės sąnaudos 2024-2025 m.

Sąnaudų struktūra

Didžiausią bendrųjų ir administracinių sąnaudų dalį sudarė:

- ilgalaikio turto nusidėvėjimas – 24 516 Eur (4,4 proc.);
- komunalinių mokesčių sąnaudos – 17 708 Eur (3,1 proc.);
- kompiuterių priežiūros sąnaudos – 13 570 Eur (2,4 proc.);
- audito, notarų ir advokatų paslaugos – 11 464 Eur (2,0 proc.);
- kitos bendrosios sąnaudos – 43 164 Eur (7,7 proc.);

Personalo sąnaudos išliko pagrindine administracinių išlaidų dalimi, kas būdinga paslaugų sektoriaus organizacijoms, kuriose didžiausią vertę kuria darbuotojų kompetencijos ir administravimo funkcijos.

Pagrindiniai pokyčiai

Didžiausią sąnaudų augimą lėmė:

- trumpalaikio turto įsigijimo sąnaudų augimas, investuojant į darbo priemones ir infrastruktūrą;
- automobilių remonto ir eksploatacijos sąnaudų padidėjimas (+142 proc.);

- padidėjusios IT priežiūros ir komunalinių paslaugų sąnaudos, atspindinčios intensyvesnę veiklą.

- darbo užmokesčio sąnaudų padidėjimas (+20,9 proc.), susijęs su darbuotojų atlygio peržiūra ir administracinių funkcijų stiprinimu;

Tuo tarpu sumažėjo:

- audito ir teisinių paslaugų sąnaudos (-38,9 proc.), dėl mažesnio išorinių paslaugų poreikio;

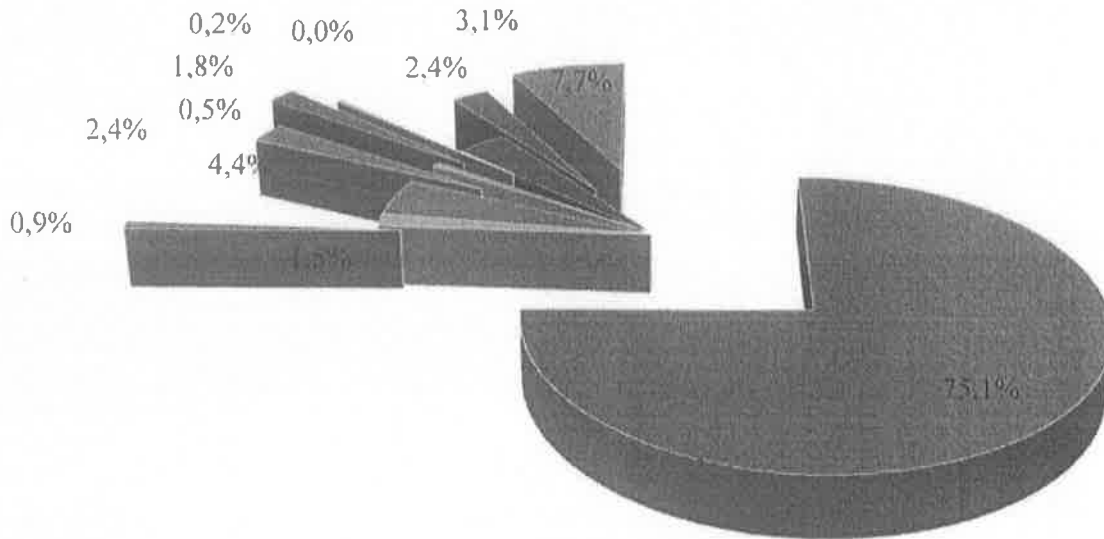
- darbuotojų mokymo ir prenumeratų sąnaudos (-46,3 proc.);

- ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos (-6,5 proc.), optimizavus turto bazę.

Administracinių sąnaudų augimas buvo spartesnis nei paslaugų savikainos didėjimas, tačiau jis tiesiogiai susijęs su bendrovės veiklos plėtra, didesniu administruojamų paslaugų kiekiu bei organizacinių procesų stiprinimu. Didžiausia sąnaudų dalis išlieka susijusi su žmogiškaisiais ištekliais, todėl ateityje svarbus išlieka administracinių procesų skaitmenizavimas ir veiklos efektyvinimas.

Bendrųjų ir administracinių sąnaudų struktūra išliko stabili ir atitinka bendrovės veiklos pobūdį. Sąnaudų augimas rodo investicijas į organizacijos valdymo pajėgumus, kurie sudaro pagrindą tolimesniam veiklos augimui, paslaugų kokybės gerinimui ir ilgalaikiam finansiniam tvarumui.

Bendrujų ir administracinių sąnaudų pasiskirstymas 2025 m.



- Darbo užmokesčio sąnaudos 75,11%
- Automobilų remonto ir eksploatacijos sąn. 1,52%
- Audito, notary, advokatų paslaugos 2,40%
- Kanceliarinių prekių sąnaudos 0,01%
- Reklamos, reklaminių skelbimų sąnaudos 0,23%
- Kompiuterių priežiūros sąnaudos 2,41%
- Degalų sąnaudos 0,9%
- Ilgalaikio turto nusidėvėjimas 4,35%
- Darbuotojų mokymo, prenumeratos sąnaudos 0,47%
- Trumpalaikio turto įsigijimo sąnaudos 1,79%
- Komunalinių mokesčių sąnaudos 3,14%
- Kitos bendrosios sąnaudos 7,67%

8 pav. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio bendrujų ir administracinių sąnaudų struktūra (proc.) 2025 m.

5. Bendrovės veiklos rezultatas

Bendrovė 2025 metais uždirbo bendrojo pelno 7912 Eur, o grynojo pelno 4538 Eur. Ataskaitiniais 2025 metais bendrovė demonstravo nuoseklų veiklos augimą ir išlaikė stabilias finansines pozicijas. Bendros pajamos, palyginti su praėjusiais finansiniais metais, reikšmingai padidėjo, o augimą daugiausia lėmė statybos remonto, teritorijų priežiūros, santechnikos darbų, elektros įrenginių remonto darbų, daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugų, techninės priežiūros ir administravimo paslaugų plėtra bei didesnės vykdomų darbų apimtys.

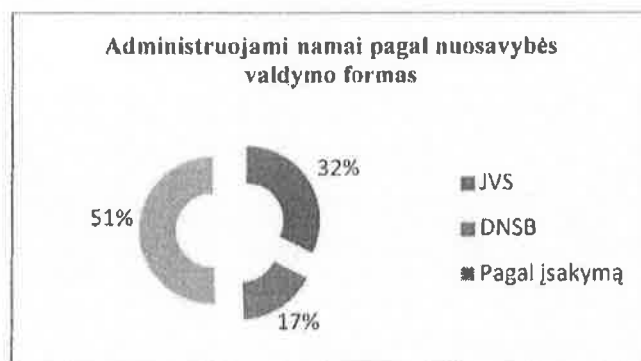
Bendrovės pajamos 2025 metais, palyginus su praėjusiais finansiniais metais išaugo 17,7 proc. Paslaugų savikaina per metus padidėjo 9,96 proc., tačiau jos augimo tempas buvo mažesnis nei pajamų didėjimas, kas rodo gerėjantį veiklos efektyvumą ir gebėjimą kontroliuoti tiesiogines veiklos sąnaudas. Didžiausią savikainos dalį ir toliau sudarė medžiagų sąnaudos, kurios tiesiogiai susijusios su paslaugų apimčių augimu.

Bendrosios ir administracinės sąnaudos padidėjo dėl investicijų į darbo priemones, informacinių technologijų priežiūrą bei organizacinių procesų stiprinimą. Šis augimas vertinamas

kaip kryptingos investicijos į veiklos valdymo kokybę ir ilgalaikį bendrovės veiklos efektyvumą. Vertinant visumą, bendrovės finansiniai rezultatai atspindi veiklos plėtros etapą – didėjant paslaugų apimtims augo ir su veikla susijusios sąnaudos, tačiau pajamų augimas sudarė prielaidas išlaikyti finansinį stabilumą bei stiprinti veiklos tvarumą. Pajamų struktūros pokyčiai rodo didėjantį orientavimąsi į tęstines, reguliarias pajamas generuojančias paslaugas, kurios mažina veiklos svyravimų riziką ir sudaro pagrindą tolesniam subalansuotam bendrovės augimui. Vadovybė vertina bendrovės finansinę būklę kaip stabilią, o įgyvendinamos veiklos efektyvinimo, skaitmenizavimo ir paslaugų plėtros priemonės sudaro prielaidas tolesniam veiklos rezultatų gerėjimui ateinančiais laikotarpiais.

6. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimas

Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis 2024 m. pabaigai administravo 152 namus, 3 985 butus kurių plotas 185 783 kv. m. , o 2025 m. pabaigai administravo - 164 namų, 4368 butus, kurių plotas sudaro 216 833 kv. m. Iš 164 daugiabučių gyvenamųjų namų 53 nuosavybę valdo jungtinės veiklos sutarčių pagrindu, 28 daugiabučių namų savininkų bendrijų, 83 namai pagal gyventojų pageidavimą Savivaldybės Mero potvarkiu paskyrus administratoriumi Uždaroja akcinę bendrovę Telšių butų ūkį (11 pav).



9 pav. Administruojami namai pagal nuosavybės formas

Bendrovė, vadovaudamasi 2015 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos nutarimu Nr. 390 patvirtintu „Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu“ bei 2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 patvirtintais „Daugiabučio namo bendro naudojimo administravimo nuostatais“ vykdo gyventojų kaupiamųjų lėšų apskaitą. Nuo 2023 m. sausio 1 d. įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-12-29 nutarimas Nr. 1331 “Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2001 m.

gegužės 23 d. nutarimo Nr.603 "Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų" pakeitimo.

2025 m. gruodžio 31 d. daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai buvo sukaukę 896 551 Eur kaupiamųjų lėšų.

7. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų techninė priežiūra

Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, Įmonė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą, defektų šalinimą ir kitus tvarkymo darbus, įgyvendina namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus. Prižiūrimas plotas sudaro 216833 kv. m. 2025 metais bendrovė atlikdama daugiabučių namų techninę priežiūrą gavo 78 143 Eur. Pajamų.

8. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra

Sutartiniais pagrindais Įmonė vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą daugiabučiuose namuose, savivaldybės įmonėse bei privačiose įmonėse. Paslaugos teikiamos 188 daugiabučiams gyvenamiesiems namams, prižiūrimas plotas 301708 kv. m. Nuolatos vykdoma kiekvieno daugiabučio namo šilumos punkto šiluminės energijos suvartojimo analizė, stebima ar nėra nukrypimų ir koreguojamas šildymo punkto darbas siekiant efektyviausio šiluminės energijos vartojimo. Renovuotuose namuose stebima sumontuotų šilumos daliklių informacija, stebima ar nėra darbo nukrypimų, gauti šilumos suvartojimo duomenys pateikiami šilumos tiekėjui.

Iš atkūrimo mokesčio šilumos punkto įrenginių remonto darbų 2025 m. atlikta už 26 700 Eur su PVM.

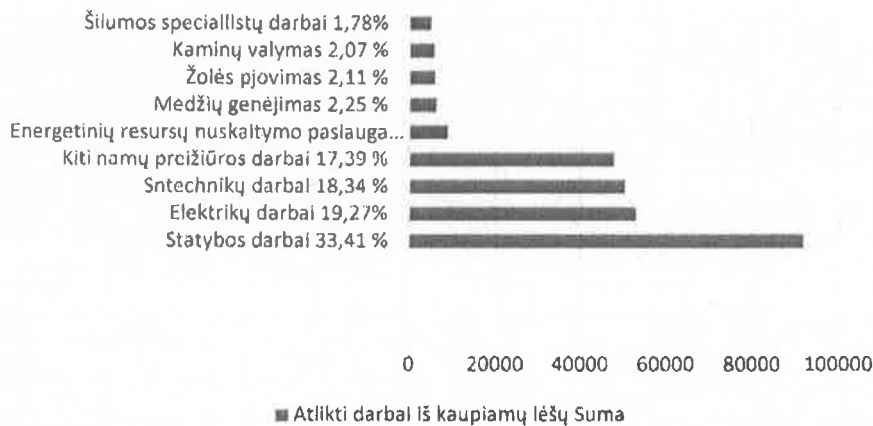
9. Iš kaupiamųjų lėšų atlikti darbai

Per 2025 m. iš kaupiamųjų lėšų buvo atlikta darbų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti už 325 794 Eur su PVM, iš jų Įmonė savo jėgomis atliko darbų už 274 611 Eur su PVM. Tarpininkaujant įgyta paslaugų už 49 183 Eur su PVM. (10 pav.).

Atlikti darbai iš kaupiamų lėšų

Atlikti darbai iš kaupiamų lėšų	Suma Eur
Medžių genėjimas 2,25 %	6189
Statybos darbai 33,41 %	91737
paslauga 3,19%	8762
Sntechnikų darbai 18,34 %	50363
Šilumos speciallistų darbai 1,78%	4877
Elektrikos įreng. remonto darbai 19,27	52924
Kiti namų prežiūros darbai 17,39 %	47743
Lietlovių valymas 0,20 %	559
Žolės pjovimas 2,11 %	5783
Kaminių valymas 2,07 %	5673
Iš viso	274611

Atlikti darbai iš kaupiamų lėšų



10 pav. Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkio atlikti darbai iš kaupiamų lėšų (procentais)

10. Atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo administravimas

2013 m. kovo 21 d. Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-106 „Dėl Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“, įmonė paskirta Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi.

Įmonė per 2013–2024 m. laikotarpį inicijavo bei administravo 73 namo atnaujinimo (modernizavimo) projektus. 2025 m. bendrovė vykdo 22 namų atnaujinimo (modernizavimo)

projektą. Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis vykdo 34 daugiabučių namų programos įgyvendinimo kredito administravimą.

2022 m. buvo atnaujinti 5, 2023 m. – 6, 2024 m. – 2 daugiabučiai gyvenamieji namai. Per 2024 m. patikslinti ir patvirtinti 6 investiciniai planai. 2025 m. 5 namams buvo užbaigta atnaujinimo (modernizavimo) programa, nupirkta 11 Investicinių projektų, pasirašyta 11 namų statybos rangos sutarčių, prie 5 namų vyksta statybos darbai, statyba bus užbaigta 2026 m.

11. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų administravimas

Bendrovė vykdo Savivaldybės būstų nuomos sutarčių administravimą, mokesčių surinkimą bei surinktų lėšų apskaitą. 2025 m. prižiūrėjo 318 Savivaldybės būstus – iš jų 235 socialiniai būstai ir 83 Savivaldybės būstai. Atlikti patikrinimai ir surašyti 247 patikrinimo aktai dėl socialinių būstų būklės, skolininkų, bei skundų dėl netinkamo nuomininkų elgesio. Dėl susidariusių skolų 2025 metais iš Savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų socialinio būsto nuomininkai paduoti į teismą dėl susidariusių skolų išieškojimo – Parko g. 3-2, Telšiai skola 76,67 Eur; Lygumų g. 46-7, Telšiai skola – 243,43 Eur. . 2025 m į teismą dėl skolų išieškojimo paduoti Savivaldybės butų nuomininkai – Degaičių g. 4-7, Telšiai, skola 189,57 Eur ir S. Daukanto g. 32-43, Telšiai, skola – 1003,83 Eur.

12. Teritorijos priežiūra bei atliekų tvarkymas

Pagal daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkų prašymus bendrovė prižiūri 62 namų teritorijas, kurių valomas plotas 114910 kv. m. vasarą ir 69447 kv. m. žiemą (7 lentelė).

Valomas plotas	Vasarą kv. m.	Žiemą kv. m.
Šaligatviai, takai	11157	5392
Asfaltuota važiuojamoji dalis	14976	6825
Žvyruota danga	4795	2235
Žalieji plotai	83983	54995
Iš viso:	114910	69447

11 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio valomi plotai 2025 m.

13. Viešieji pirkimai

2025 m. atlikti mažos vertės pirkimai, po kurių sudarytas sutartis ir pasiūlymus privaloma paskelbti pagal viešųjų pirkimų įstatymo 86 straipsnio 9 dalį arba Komunalinio sektoriaus pirkimų įstatymo 94 straipsnio 9 dalį. Bendra sudarytų sutarčių vertė su PVM 252 626 Eur.

Bendrovė 2025 m. atliko mažos vertės pirkimų žodžiu, sudarytų sutarčių, atlikus mažos vertės pirkimus arba bendra perkančiosios organizacijos ar perkančiojo subjekto, kuriam taikoma

Viešųjų pirkimų įstatymo 25 straipsnio 5 dalies arba Komunalinio sektoriaus pirkimų įstatymo 34 straipsnio 4 dalies išimtis, sudarytų sutarčių vertė su PVM 281 569 Eur.

Iš viso 2025 m. bendrovė atliko mažos vertės pirkimų už 534 195 Eur. Perkančioji organizacija per 2025 m. atliko tik mažos vertės pirkimus, kitų pirkimo tipų nebuvo vykdyta.

Daugiabučių namų renovacijos rangos darbų pirkimus vykdė Centrinė perkančioji organizacija (CPO) ir šie pirkimai į bendrovės pirkimų sumą nepatenka.

IV SKYRIUS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

2026 metais bendrovė planuoja toliau nuosekliai stiprinti pagrindines veiklos kryptis, orientuojantis į paslaugų kokybės gerinimą, veiklos efektyvumo didinimą ir tvarų augimą. Atsižvelgiant į augančius klientų poreikius bei infrastruktūros priežiūros svarbą, numatoma plėsti techninės priežiūros, statybos remonto ir administravimo paslaugų apimtį, didinant ilgalaikių sutarčių dalį bendroje veiklos struktūroje.

2026 metais, vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės mero 2026 m. sausio 6 d. potvarkiu Nr.M1-1 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkis vykdomų specialiųjų įsipareigojimų sąrašo patvirtinimo“, nustato vykdomų specialiųjų įsipareigojimų 2026 metams rodiklius:

- **Daugiabučių gyvenamųjų namų (DGN) administravimo paslaugos ir techninė priežiūra :**

- Administruojamųjų daugiabučių namų skaičius – 164 vnt;
- DGN administravimo ir techninės priežiūros paslaugų pajamų suma – 260 000 Eur

- **Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas :**

- Modernizuotųjų daugiabučių namų skaičius – ne mažiau 4 vnt.;
- Parengtųjų daugiabučių namų renovacijos investicinių planų skaičius – 10 vnt.;
- DGN atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimo pajamų suma – 225 990

Eur

- **Telšių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų administravimas:**

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų aptarnavimo skaičius – 318 vnt.;
- Savivaldybės būstų administravimo pajamų suma – 54 4000 Eur

Vienas svarbiausių prioritetų išliks veiklos procesų skaitmenizavimas ir klientų aptarnavimo modernizavimas. Planuojama toliau plėtoti elektronines paslaugas, didinti savitarnos sprendimų prieinamumą bei optimizuoti atsiskaitymo ir informacijos teikimo procesus, siekiant didesnio veiklos efektyvumo ir patogesnės klientų patirties.

2026 metais bendrovė taip pat numato:

- stiprinti daugiabučių namų ir inžinerinių sistemų priežiūros kokybę;
- didinti veiklos efektyvumą racionaliai valdant sąnaudas ir optimizuojant vidaus procesus;
- investuoti į darbuotojų kompetencijų stiprinimą bei darbo priemonių atnaujinimą;
- plėtoti aplinkai draugiškus sprendimus, mažinančius išteklių naudojimą ir veiklos poveikį aplinkai;
- aktyviai dalyvauti renovacijos ir infrastruktūros atnaujinimo projektuose.

Bendrovė sieks išlaikyti finansinį stabilumą, užtikrinti subalansuotą pajamų ir sąnaudų augimą bei stiprinti organizacijos atsparumą ekonominiams pokyčiams. Numatomos veiklos kryptys sudaro prielaidas tolesniam tvariam bendrovės vystymuisi ir aukštos kokybės paslaugų teikimui klientams.

Baigiantis ataskaitiniams metams norisi pasidžiaugti bendrovės pasiektais rezultatais ir nuoseklia veiklos pažanga. Praėję metai buvo augimo, pokyčių ir atsakingų sprendimų laikotarpis, leidęs stiprinti bendrovės veiklos pagrindus, plėsti teikiamų paslaugų apimtį bei didinti jų kokybę. Pasiekti rezultatai rodo kryptingą visos organizacijos darbą, gebėjimą prisitaikyti prie kintančios aplinkos ir siekį nuolat tobulėti.

Nuoširdžiai dėkoju bendrovės darbuotojams už profesionalumą, atsakomybę ir kasdienį indėlį užtikrinant sklandų paslaugų teikimą. Jų kompetencija, iniciatyvumas ir bendradarbiavimas yra svarbiausias veiksnys, leidžiantis bendrovei augti ir kurti vertę klientams bei bendruomenei.

Taip pat dėkoju klientams, partneriams ir steigėjui už pasitikėjimą, konstruktyvų bendradarbiavimą ir bendrą siekį kurti kokybišką, patikimą ir tvarią gyvenamąją aplinką. Tik bendromis pastangomis galime užtikrinti ilgalaikį veiklos stabilumą ir sėkmingą ateities projektų įgyvendinimą. Žvelgdami į ateitį, išliekame orientuoti į modernius sprendimus, veiklos efektyvumą ir atsakingą požiūrį į aplinką bei bendruomenę. Esame pasirengę tęsti pradėtus darbus, stiprinti organizacijos kompetencijas ir kurti tvarią vertę ateinančiais metais.

Bendrovė ir toliau sieks tapti modernia ir šiuolaikiška įmone, teikianti aukščiausios kokybės paslaugas, nuosekliai plėsdama Bendrovės teikiamų paslaugų spektrą, lanksčiai ir greitai reaguos į rinkos reikalavimus bei pokyčius bei nuolat ieškos techninių sprendimų plėtojant Bendrovės veiklą.

Sklandus daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra; šildymo ir karšto vandens sistemų daugiabučiuose gyvenamuose namuose ir įmonėse pagal pasirašytas sutartis priežiūra; daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos vykdymas ir daugiabučių namų renovacijos organizavimas bei administravimas;

Savivaldybės būstų administravimas; Savivaldybei priklausančių įmonių elektros ir santechnikos priežiūra.

Bendrovė sieks užtikrinti efektyvią ir geriausią valdymo praktiką atitinkantį valdymą. Atsižvelgiant į Telšių rajono gyventojų, esamų ir potencialių klientų poreikius ir lūkesčius, besikeičiančią ekonominę, socialinę aplinką sieks teikti profesionalias ir kokybiškas paslaugas, nuolat investuos į paslaugų plėtros galimybes bei darbuotojų darbo kokybės gerinimą.

Direktorė



Jurgita Petrauskienė