

UAB „Saulės dominija“ 2020 - 2022 metų strateginis veiklos planas

1. Bendrosios nuostatos

UAB „Saulės dominija“ – daugiabučių bendrabučio tipo gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, lauko teritorijų priežiūros ir patalpų valymo paslaugas teikianti, smulkius statybos ir remonto darbus atliekanti įmonė.

2. Situacijos analizė

Bendrovės išorės aplinkos analizė

Bendrovės išorės veiklos aplinka susideda iš keturių pagrindinių veiksnių.

Teisiniai veiksniai. UAB „Saulės dominija“ paslaugų teikimas yra reglamentuotas Civiliniu kodeksu, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniais nuostatais, Statybos techniniu reglamentu „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, statinių naudojimo priežiūros vykdymo taisyklėmis, LR Vyriausybės nutarimais, aprašais bei kitais norminiais aktais, Šiaulių miesto savivaldybės sprendimais ir nurodymais.

Teisės ir norminiai aktai, reglamentuojantys daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimą, pastatų techninę priežiūrą yra nuolat kintantys, priimamos įstatymų pataisos, reglamentuojančios veiklą šiame sektoriuje. Pakeitimai užtikrina daugiabučių namų komunalinių paslaugų vartotojų interesų apsaugą ir sąžiningą konkurenciją.

Ekonominiai veiksniai. UAB „Saulės dominija“ – vienintelė daugiabučius namus administruojanti bendrovė Šiaulių mieste, kurios 100% akcijų savininkė – Šiaulių miesto savivaldybė.

Vykdydama savo veiklą bendrovė susiduria su konkurencija – konkuruojama su įmonėmis, teikiančiomis panašias paslaugas daugiabučių namų administravimo srityje. Tačiau mūsų bendrovė teikia kompleksines paslaugas dirbtinai nedidindama kainų, kas suteikia konkurencinį pranašumą. Kokybiškas ir operatyvus paslaugos suteikimas, platus teikiamų paslaugų kompleksas – būtent šiuos pranašumus būtina akcentuoti vykdant UAB „Saulės dominija“ paslaugų reklamą.

Socialiniai veiksniai. Visuomeniniai ir demografiniai pokyčiai lemia naujus reikalavimus žmogaus sukurtai aplinkai. Kintanti amžiaus, šeimos, socialinė struktūra ir gyvensena, padidėjusios grynosios pajamos, didesnis informuotumas sveikatos ir saugos klausimais – visa tai kelia iššūkius pastatų priežiūros sektoriui. Naujus reikalavimus gana lengvai galima įgyvendinti naujuose pastatuose. Dauguma UAB „Saulės dominija“ administruojamų namų buvo pastatyti iki 1980 metų. Mūsų tikslas yra daugiabučius bendrabučio tipo gyvenamuosius namus maksimaliai pritaikyti šiandienos poreikiams.

Technologiniai veiksniai. Pokyčiai technologijų srityje padeda optimizuoti bendrovės vykdomas funkcijas, palengvina dokumentų pildymo ir pateikimo procesus, užtikrina savalaikį informacijos valdymą, paprastesnę jos teikimą suinteresuotoms šalims, jos kaupimą ir saugojimą.

Bendrovės klientams labai svarbu patogiai naudotis įmonės paslaugomis – informuoti apie spręstinas problemas, užsakyti paslaugas, gauti informaciją apie paslaugų atlikimą. Strateginiame plane numatytos investicijos į technologinių procesų tobulinimą.

Bendrovės vidaus veiksnių analizė

UAB „Saulės dominija“ veikla, jos efektyvumas ir plėtros galimybės priklauso nuo išorės ir vidaus veiksnių, lemiančių veiklos pranašumus ir trūkumus.

UAB „Saulės dominija“ stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių (SSGG) analizė pateikiama lentelėje.

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
<ul style="list-style-type: none">- bendrovės žinomumas tarp gyventojų,- bendrovė atestuota prižiūrėti bendras namo konstrukcijas, vandens, šildymo, elektros sistemas,- kompetentingas darbuotojų kolektyvas,	<ul style="list-style-type: none">- bendrovės administruojami namai neatitinka šiuolaikinių standartų,- paslaugų sritis visada buvo sudėtingesnė tiek savo veikimo principu, tiek išteklių numatymu bei panaudojimu,

<ul style="list-style-type: none"> - ilgametė patirtis, - gamybinė bazė. 	<ul style="list-style-type: none"> - gyventojų pageidavimų ir sprendimų neatitikimas privalomiesiems pastatų priežiūros reikalavimams, - butų savininkų migracija.
GALIMYBĖS	GRĖSMĖS
<ul style="list-style-type: none"> - efektyvus turimo turto panaudojimas, - darbuotojų mokymo organizavimas, orientuojantis į rinkos poreikius, - rinkos aplinkos stebėjimas ir pasiruošimas reaguoti į jos pokyčius, - darbuotojų darbo sąlygų ir teikiamų paslaugų kokybės gerinimas. 	<ul style="list-style-type: none"> - bendrovė negali užtikrinti 100% gyventojų įmokų surinkimo ir rizikuoja neatlikti visų planuotų darbų ar susigrąžinti išlaidų už jau atliktus darbus ar paslaugas, - dauguma bendrovės administruojamų daugiabučių bendrabučio tipo namų yra senesni nei 40 m., todėl jų priežiūrai patiriamos didesnės sąnaudos, - ilgalaikėse sutartyse užfiksuoti nekintantys paslaugų tarifai, - monopolinės administravimo įmonės.

Organizacinė struktūra. Šiuo metu įstaigos organizacinė struktūra parengta vadovaujantis įmonės įstatais ir atsižvelgiant į vykdomas funkcijas. Bendrovės valdymo struktūra patvirtinta bendrovės valdybos 2019 m. kovo 8 d. protokolu Nr. 1.

Bendrovėje keturiems metams yra sudaroma valdyba, kurios veiklai vadovauja pirmininkas. Valdybą sudaro keturi nariai. Bendrovės valdyba dirba pagal Akcinių bendrovių įstatymą ir bendrovės įstatus.

Bendrovės ūkinę veiklą organizuoja ir vykdo administracijos vadovas - direktorius, veikiantis pagal bendrovės įstatus bei savininko patvirtintus pareiginius nuostatus.

Bendrovės personalas pagal funkcijas skirstomas į:

- buhalterija,
- bendrasis administravimas,
- techninė priežiūra,
- kiti darbuotojai.

Bendrovės darbuotojai dirba darbo sutartyse ir pareigybių aprašymuose numatyta tvarka.

Žmogiškieji ištekliai. Paslaugų teikimo sferoje ypatingą reikšmę turi įmonės žmogiškieji ištekliai. Norint užtikrinti klientų patenkinimą teikiamomis paslaugomis, būtinas aukštas darbuotojų kvalifikacijos lygis. Mūsų darbuotojai – kvalifikuoti specialistai, turintys patirties administravimo, techninės priežiūros, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių aptarnavimo, patalpų remonto srityse, gali teikti kokybiškas paslaugas ir operatyviai priimti teisingus sprendimus. Darbuotojų kvalifikacija: 9 įgiję aukštąjį išsilavinimą, 7 turi specialų vidurinį išsilavinimą, 8 – profesinį. Bendrovė vertina ilgalaikius darbo santykius ir stengiasi išlaikyti aukštos kvalifikacijos darbuotojus. Pagal darbo stažą 17 % darbuotojų įmonėje dirba ilgiau nei 10 metų. Skatinamas darbuotojų tarpusavio bendradarbiavimas, užtikrinantis nuolatinį keitimąsi turimomis žiniomis ir patirtimi. Darbuotojams yra sudaroma galimybė, esant poreikiui, kelti kvalifikaciją, įgyti naują ar išlaikyti ir tobulinti turimą kompetenciją.

Šiuo metu bendrovės darbuotojų darbo užmokesčio vidurkis yra žemesnis, nei šalies darbo užmokesčio vidutinis atlyginimas. Tikimasi palaipsniui kelti darbo užmokesčių, kad būtų galima išlaikyti esamus darbuotojus, tuo pačiu pritraukiant naujų specialistų.

Finansiniai ištekliai. Bendrovės teisinė forma yra uždaroji akcinė bendrovė. Bendrovės paslaugų kainų apskaičiavimo metodikas, susijusias su paslaugų teikimu daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams bei nuomininkams tvirtina Šiaulių miesto savivaldybės taryba. Bendrovės paslaugų kainos teikiant jas juridiniams asmenims, reguliuojamos susitarimais, sutarčių pagrindu.

Bendrovė administruoja 48 870 m² ploto gyvenamas ir negyvenamas patalpas, vykdo jų techninę priežiūrą. Pagal užsakymus vykdo statybos remonto darbus bei teikia papildomas paslaugas gyventojams.

Įmonė aktyviai dalyvauja viešuose konkursuose teikti paslaugas ir atlikti remonto darbus juridiniams asmenims. Darbai atliekami pagal tęstines ir naujai sudaromas sutartis.

2020 metais numatoma parduoti nuosavybės teise priklausančias patalpas M.K.Čiurlionio g. 16.

Apskaitos tinkamumas. Apskaita tvarkoma ir finansinės ataskaitos sudaromos vadovaujantis apskaitą reglamentuojančiais teisės aktais ir bendrovės direktoriaus patvirtinta apskaitos politika. Buhalterinė apskaita tvarkoma naudojant apskaitos registrus ir atskirus buhalterinės programos „Agnum“ modulius. Gyventojams komunaliniai mokesčiai skaičiuojami remiantis specializuota komunalinių mokesčių apskaičiavimo programa. Šios programos pagalba taip pat apskaitomos gyventojų skolos, ruošiama informacija teismams dėl skolų priteisimo.

Materialinė bazė. Bendrovė turi administracinę pastatą, gamybines dirbtuves, garažą, du lengvuosius ir vieną krovinį automobilį. Naudojama darbo įranga pilnai neatitinka šiuolaikinių standartų ir reikalauja pastovaus atnaujinimo Būtina atnaujinti administracinę pastatą.

Visos darbo vietos yra kompiuterizuotos. Darbuotojų kompiuterinis raštingumas yra pakankamas. Darbuotojams užtikrintos galimybės naudotis interneto paslaugomis. Įvairūs klausimai dažnai sprendžiami elektroniniu būdu, vyksta apsikeitimas informacija elektroniniu paštu, tuo trumpėja neefektyvus darbo laiko panaudojimas, sutaupoma laiko ir grynųjų išteklių.

Vidaus kontrolės sistema. Atsižvelgiant į tai, kad bendrovė yra maža ir vykdoma nesudėtinga vidaus kontrolės požiūriu veikla, bendrovėje nėra vidaus audito specialisto pareigybės.

Bendrovės vidaus kontrolės sistema suprantama, kaip bendrovės visų kontrolės rūšių sistema, kurios dėka siekiama užtikrinti bendrovės veiklos teisėtumą, ekonomiškumą, efektyvumą, rezultatyvumą ir skaidrumą, strateginių veiklos planų įgyvendinimą, turto apsaugą, informacijos ir ataskaitų patikimumą, sutartinių ir kitų įsipareigojimų tretiesiems asmenims laikymąsi bei su visa tai susijusių rizikos veiksnių valdymą. Kontrolė vykdoma vadovo įsakymais, kitais vidaus dokumentais, nustatančiais vidaus kontrolės priemonių taikymą.

3. Bendrovės misija, vizija, strateginiai tikslai

UAB „Saulės dominija“ misija – dirbti bendrovės klientų gerovei, teikti kokybiškas ir profesionalias būsto administravimo bei priežiūros paslaugas.

UAB „Saulės dominija“ vizija - tapti profesionalia, modernia ir patikima bendrove, operatyviai ir kokybiškai teikiančia būsto administravimo ir priežiūros paslaugas bei kryptingai plečiančia savo veiklą.

Pastaraisiais metais bendrovės metinės pajamos stabilios. Tai rodo bendrovės administracijos sugebėjimą sėkmingai pardavinėti savo paslaugas ir išlaikyti klientų skaičių. Būsimoje veikloje tikimasi uždirbti pajamų didinant veiklos apimtį bei teikiant papildomas paslaugas butų savininkams ir juridiniams asmenims.

Turima ilgametė patirtis ir kompetencija leis savalaikiai bei kokybiškai įvykdyti sutartinius įsipareigojimus ir pateisinti Šiaulių miesto savivaldybės lūkesčius.

Bendrovės 2020-2022 metų strateginio veiklos plano tikslai, uždaviniai, priemonės ir vertinimo kriterijai pateikiami priede „UAB „Saulės dominija“ 2020-2022 metų strateginio veiklos plano tikslų, uždavinių, priemonių ir vertinimo kriterijų lentelė“ .

Planuojami finansiniai rodikliai pateikiami finansinio plano formose: FP-1, FP-2, FP-3, FP-7, FP-8.

Direktorius

Gediminas Kutelis