



VĮ TURTO BANKO

veiklos strategija

2024-2027 m.

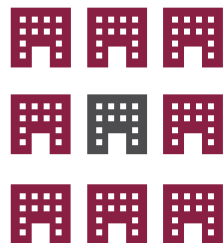


Įmonės veikla



Pagrindinė funkcija – centralizuotai valdyti valstybės NT

LR centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymu Turto bankui pavestos ir kitos funkcijos, skirtos aptarnauti ir teikti paslaugas valstybės institucijoms ir įstaigoms, juridiniams ir fiziniams asmenims.



727,7
tūkst. m²

Valdomas administracinės paskirties NT portfelis

Įmonė tęsia AVNT modernizavimo projektus pagal 2024–2033 m. centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų planą, patvirtintą Lietuvos Respublikos finansų ministro 2023 m. spalio 6 d. įsakymu Nr. 1K-342 „Dėl 2024–2033 metų centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo investicijų plano patvirtinimo“.



2024–2027 m. įmonė planuoja į valdomą NT portfelį investuoti



399,6
mln. Eur

EBITDA 2027 m.



27,32
mln. Eur

Vykdydama savo veiklą įmonė prisideda prie Jungtinių Tautų Darnaus vystymosi darbotvarkėje nustatytų 17 universalių, pasaulinių ir tarpusavyje susijusių darnaus vystymosi tikslų.

Įmonės vertės grandinės modelis

Sukurta vertė

Pagrindinės veiklos



Turto portfelio
valdymas



Turto
priežiūra



Turto
realizavimas



Valstybės aktyvų
administravimas



Valstybės turto
apskaita

Palaikančios veiklos



Teisės, prevencijos,
komunikacijos valdymas



Vidaus audito
užtikrinimas



Žmogiškųjų
išteklų valdymas



Veiklos priemonių
ir operacijų
valdymas



Finansų ir pirkimų
valdymas

Misija



Efektyvus valstybės nekilnojamojo turto valdymas, kuriantis vertę visuomenei ir klientui.

Vizija



Sukurti tvarų nekilnojamojo turto portfelį, kuris ne tik užtikrintų sklandų viešųjų paslaugų teikimą, bet ir generuotų didėjančią grąžą valstybei.



Vertybės

VEIKIAME DRĄSIAI



- **Turime ambicijų.** Darome daugiau nei vakar.
- **Turime stuburą.** Gyvename mūsų misija, gebame argumentuotai išlaikyti savo poziciją.

VEIKIAME KARTU



- **Sprendžiame kartu.** Tariamės prieš sprendimus ir derinamės bendrą veikimą.
- **Didiname bendrystę.** Kuriame santykius, kurie augina sparnus, suteikia polėkio, skatina augti.

VEIKIAME ATVIRAI



- **Atvirai komunikuojame.** Informuojame klientus ir įmonės darbuotojus ne tik apie vykdomą veiklą, bet ir apie kilusias problemas.
- **Išbandome naujoves.** Atvirai išbandome naujoves savo veikloje bei dalinamės gerąja praktika ir kompetencija su kolegomis ir klientais.

Strateginės kryptys



Tvarumas



Ekonominis



Socialinis



Aplinkosauginis



Efektyvumas



Turto valdymas



Robotizavimas ir
procesų skaitmenizavimas



Investicijų atsiperkamumo
didinimas



Dalyvavimas asociacijų ir
konsorciūmų veikloje



Aktyvus turto portfelio valdymas



Gerojo portfelio vertės didinimas



Investavimas į vertingus ir
naudojamus objektus tvariai



Nuomininkų ir sutarčių portfelių
formavimas per objektus



Turto palaikymo ir nuomos kaštų
mažinimas valstybei per
optimizavimą



Papildomų komercinės veiklos
pajamų generavimas

Suinteresuotos šalys



Steigėjas (valstybė)

- Stipriname organizacijos, kaip patikimos turto valdytojos įvaizdį, kurda mi vertes valstybei.
- Diversifikuojame finansavimo šaltinius pagal paslaugų ir pagal VNT portfelio plėtrą.



Klientai

- Diegiame ir plėtojame Kliento patirties valdymą, įgyvendindami reikalingas priemones ir suformuodami organizacinę struktūrą, kurios užtikrintų mūsų proaktyvumą, reakcijos greitį ir efektyvią komunikaciją.



Partneriai

- Didiname įmonės patrauklumą paslaugų teikėjams.
- Tobuliname planavimo ir komunikacijos procesus.



Visuomenė

- Vykdydami savo misiją, priimame ir įgyvendiname tvarius sprendimus ilgalaikėje perspektyvoje.
- Siekiame konstruktyvaus dialogo, bendradarbiavimo ir skaidrios komunikacijos.



Darbuotojai

- Siekiame būti konkurencingi darbo rinkoje, pritraukti ir išlaikyti aukštos kvalifikacijos darbuotojus, taikydami finansines priemones, suteikdami prasmę profesinei veiklai ir kurdami motyvuojančius projektus bei paslaugas.

Rodikliai

Strateginis tikslas		Rodiklis	2024 m. planas	2027 m. planas
1.	Įgyvendinti tvarius ir aplinką tausojančius sprendinius valdomo turto portfelyje siekiant sumažinti paliekamą CO ₂ pėdsaką ir išlaikyti ilgalaikę šio turto vertę visuomenei.	1.1. Turto banko paslaugų NPS, %	60 %	63 %
		1.2. Patalpų būklė (labai gera / gera), m ²	≥ 58 % (≥ 305 188 m ²)	≥ 71 % (≥ 368 637 m ²)
		1.3. CO ₂ suvartoto kiekio mažėjimas, %	≥ 8 %	≥ -2,6 % (didėjimas)
		1.4. Suvartotų kWh kiekis, %	7,5 % (9,9 kWh/m ²)	2,5 % (8,71 kWh/m ²)
2.	Patobulinti veiklos procesus ir padidinti efektyvumą, siekiant sumažinti išlaidas, optimizuoti išteklių naudojimą ir pagerinti paslaugų teikimą.	2.1. EBITDA, mln. Eur	≥ 4,5 mln. Eur	≥ 4,5 mln. Eur
		2.2. Palaikančių TB funkcijų sąnaudos nuo visų TB veiklos sąnaudų, %	17,82 %	15,03 %
		2.3. Pagrindinės veiklos EBITDA, mln. Eur	11,93 mln. Eur	26,94 mln. Eur
		2.4. Panaudota ES investicijų dalis nuo visų investicijų, %	100 %	100 %
		2.5. Metinis finansinių skolų santykis su nuosavu kapitalu	0,1	0,2
		2.6. Administracinės paskirties valstybės nekilnojamo turto valdymo ir priežiūros sąnaudos per kvadratinį metrą, Eur/m ²	≤ 40,63 Eur/m ² 29,01 mln. Eur	≤ 47,05 Eur/m ² 30,59mln. Eur
		2.7. Projektų kiekis, kurių bent vienas iš parametų (pinigai, laikas, apimtis) nukrypo nuo pradinio projekto plano, vnt.	0 vnt.	0 vnt.
3.	Užtikrinti valdomo NT portfelio vertės augimą.	3.1. Gero turto portfelio vertė, mln. Eur	248,5 mln. eurų	327,6 mln. eurų
		3.2. CTV CAPEX, mln. Eur	46,11 mln. eurų	84,38 mln. eurų
		3.3. CTV turto pardavimo įplaukos, Eur	20,5 mln. eurų	41 mln. eurų
		3.4. CTV turto pardavimo kiekis, m ²	22 927 m ²	25 750 m ²
		3.5. Vienai darbo vietai tenkančių kv. metrų kiekio mažėjimas lyginat su praėjusiais metais, % (m ²)	2,0 % (≤ 19,85 m ²)	0,5 % (≤ 19,25 m ²)
		3.6. Valdomo portfelio vakansija, %	11,24 % (80 242 m ²)	12,93 % (84 036 m ²)

Iniciatyvos 2024-2027



▼

Įgyvendinti tvarius ir aplinką tausojančius sprendinius valdomame turto portfelyje siekiant sumažinti paliekamą CO₂ pėdsaką ir išlaikyti ilgalaikę šio turto vertę visuomenei



▼

Patobulinti veiklos procesus ir padidinti efektyvumą, siekiant sumažinti išlaidas, optimizuoti išteklių naudojimą ir pagerinti paslaugų teikimą



▼

Užtikrinti valdomo NT portfelio vertės augimą

Iniciatyvos 2024-2027



Renovuoti 170 000 m²
pastatų ploto



Diegti išmanų pastatų
valdymą valdomuose
pastatuose



Pritaikyti skirtingus
temperatūrinio režimo
grafikus valdomiems
pastatams pagal juose
dirbančių klientų darbo
grafikus



Vykdyti saulės elektrinių ant
pastatų stogų, o kur įmanoma
– ir teritorijoje, programą



Esant galimybei, diegti mikro
vėjo jėgaines valdomo turto
objektuose



Šviesti klientus apie
galimybes tausoti energinius
išteklis ir taip prisidėti prie
tvaresnio pastatų naudojimo



Pasirengti naujiems
tvarumo reikalavimams
ir teikti pagalbą klientams
šioje srityje



01

Iniciatyvos 2024-2027

Atnaujinti IT įrankius
ir maksimaliai
automatizuoti veiklą

Optimizuoti struktūrą
per vertės grandinių
prizmę

Diegti vertybinę
kultūrą

Įdiegti rinkodaros
funkciją

Sukurti paslaugų ir
produktų standartus

Viešinti pirkimus
rinkoje

Taikyti kitus pirkimo
būdus pagal specifinius
poreikius, tobulinti pirkimo
procesus

Atlikti partnerių
apklausą ir tobulinti
bendradarbiavimą
su jais

Įgyvendinti pateiktas
rekomendacijas
valdysenos gerinimui

Didinti pagrindinės
veiklos efektyvumą
išlaikant tuos pačius
kaštus

Parengti ir parduoti
valstybės funkcijų
atlikimui nereikalingą
turtą aukcionuose

Parduoti objektus, skirtus
turto atnaujinimo
finansavimui

Įgyvendinti
komunikacijos strategiją
viešinant Įmonės veiklą
ir rezultatus



Iniciatyvos 2024-2027



Ekonomiškai naudingai
investuoti į valdomą
portfelį



Išplėsti gero portfelio
apimtį pritraukiant
naujus klientus



Atsisakyti (parduoti)
mažaverčio ir nepelningo
turto



Sukurti ir pradėti taikyti
komercinės turto nuomos
strategiją



Pereiti nuo pagrindinei veiklai
nereikalingo turto pardavimo
modelio prie jo vystymo /
nuomos modelio



Suderinti veiklos
reglamentavimo pakeitimus,
leidžiančius efektyviau vystyti
turtą komercinei nuomai



www.turtas.lt

