



UAB „Prienu butų ūkis“

PATVIRTINTA:

Prienu rajono savivaldybės tarybos
2018 m. balandžio ____ d.
sprendimu Nr. _____

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „PRIENU BUTŲ ŪKIS“ DIREKTORIAUS 2017 M. ATASKAITA

I. BENDROVĖS VEIKLOS PER 2017 METUS APŽVALGA

1.1. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Prienu butų ūkis“ įregistruota 1990 m. lapkričio 28 d., adresu Kęstučio g. 37, LT-59129 Prienai. Įmonės kodas 170609076. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT706090716. Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 240.599,68 EUR (du šimtai keturiasdešimt tūkstančių penki šimtai devyniasdešimt devyni eurai 68 ct), jį sudaro 8308 paprastųjų akcijų. Akcijų nominalioji vertė – 28,96 EUR. Visos akcijos priklauso Prienu rajono savivaldybei. Uždaroji akcinė bendrovė „Prienu butų ūkis“ yra ribotos civilinės atsakomybės privatus juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, taip pat UAB „Prienu butų ūkis“ įstatais.

UAB „Prienu butų ūkis“ nuo 2001 m. yra aktyvus asociacijos „Lietuvos butų ūkis“ narys.

Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) Prienu rajono savivaldybėje projektų administratorius. Bendrovės darbuotojai aktyviai dalyvavo konferencijose, seminaruose, mokymuose, pasitarimuose LR Aplinkos ministerijoje, VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūroje, asociacijoje „Lietuvos butų ūkis“.

Bendrovė, kaip socialinis partneris, aktyviai bendradarbiavo su įvairiomis savivaldybės įstaigomis (švietimo, socialinių paslaugų centru, visuomenės sveikatos biuru, muziejumi), mokyklomis, darželiais.

1.2. BENDROVĖS VALDYMAS

Bendrovės valdymo organai:

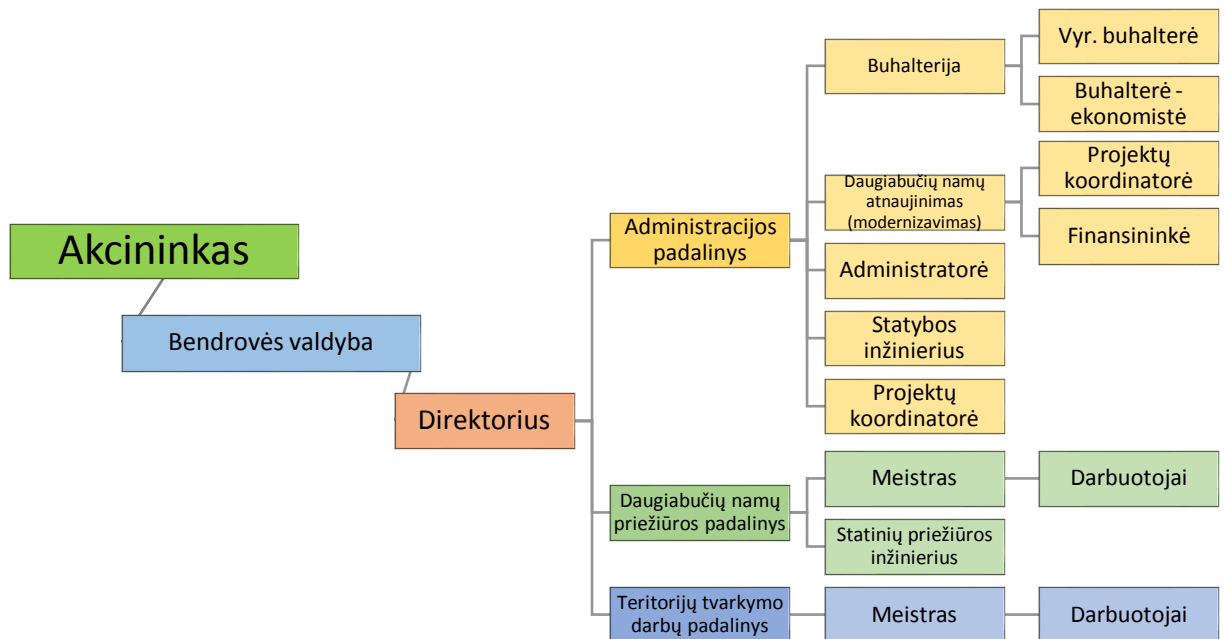
- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Kolegialus valdymo organas – valdyba;
- Vienasmenis valdymo organas – bendrovės vadovas (bendrovėje vadinamas direktoriumi).

Visuotinio akcininkų susirinkimo teisėmis veikiančio steigiamojo susirinkimo sprendimu bendrovėje stebėtojų taryba nesudaryta. Stebėtojų tarybos funkcijos kitiems bendrovės organams nepriskiriamos. Bendrovės valdymo organai veikia bendrovės ir jos akcininko naudai, laikosi įstatymų bei kitų teisės aktų ir vadovaujasi bendrovės įstatais.

Bendrovės veiklos valdymo pagrindiniai tikslai:

- Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas), administravimas ir priežiūra;
- Pažangių technologijų taikymas ir panaudojimas praktikoje;

- Veiklos pajamų ir pelno gavimas;
- Sąžininga konkurencija;
- Naujų darbo vietų kūrimas;
- Akcininkų turtinių interesų tenkinimas.



UAB „Prienu butų ūkis“ valdymo struktūra

Bendrovės veiklos objektai yra paslaugų, darbų teikimas ir kita veikla. Bendrovės ūkinės veiklos rūšys (pagal EVRK 2 RED.) yra šios:

- 33.14 Elektros įrangos remontas;
- 35.13 Elektros paskirstymas;
- 41.20 Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba;
- 42. Inžinerinių statinių statyba;
- 43.21 Elektros sistemų įrengimas;
- 43.22 Vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas;
- 43.3 Statybos baigimas ir apdaila;
- 68.10 Nuosavo nekilnojamo turto pirkimas ir pardavimas;
- 68.20 Nuosavo arba nuomojamo nekilnojamo turto nuoma ir eksploatavimas;
- 68.32 Nekilnojamo turto operacijos už atlygį arba pagal sutartį;
- 81. Pastatų aptarnavimas ir kraštovaizdžio tvarkymas;
- 96.03 Laidotuvių ir su jomis susijusi veikla.

Vadovaujantis uždarnosios akcinės bendrovės „Prienu butų ūkis“ įstatų 8 punktu, bendrovė gali užsiimti bet kokia kita veikla, kuri neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktams.

LR Valstybinės Energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos yra išduotas (pratęstas) atestatas (Nr. E-1144) eksploatuoti elektros įrenginius. Suteikta teisė verstis šiais elektros įrenginių eksploatavimo darbais:

26. Elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V eksploatavimo darbai (išskyrus oro linijas, bandymus ir matavimus);

29. Elektros instaliacijos iki 1000 V eksploatavimo darbai (išskyrus bandymus ir matavimus).

LR Valstybinės Energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos 2014 m. yra naujai išduotas (pratęstas) atestatas Nr. T-0629 eksploatuoti šilumos įrenginius ir turbinas:

15. Šilumos punktų iki 1 MW (kartu su pastatų šildymo ir karšto vandens sistemomis) eksploatavimo darbai.

Bendrovėje per praėjusius metus buvo sudarytos sąlygos kelti įvairią kvalifikaciją 6 darbuotojų. Didelį dėmesį skiriame darbuotojų sveikatai ir darbų saugai. Bendrovė savo veiklą yra apdraudusi bendrosios civilinės atsakomybės draudimu. Taip pat visi bendrovės darbuotojai yra apdrausti nuo traumų ir nelaimingų atsitikimų darbe, pakeliui į darbą ir iš darbo.

Bendrovėje per praėjusius metus neįvyko joks nelaimingas atsitikimas, todėl nepatyrė papildomų nuostolių.

Bendrovėje 2017 m. vidutinis darbuotojų skaičius buvo 36 darbuotojai. Bendrovėje dirbo 8 administracijos darbuotojai (iš jų 2 darbuotojai dirba daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) srityje, kas sudaro 21 proc. nuo bendro darbuotojų skaičiaus, daugiabučių namų priežiūros padalinyje dirbo 16 darbuotojų, teritorijų tvarkymo darbų padalinyje 12 darbuotojų.

Bendrovėje 2013 gegužės 8 d. įdiegta ir sėkmingai veikia kokybės vadybos sistema pagal ISO 9001:2008 (Lietuvos standarto statuso žymuo LST EN ISO 9001 : 2008), aplinkos apsaugos vadybos sistema pagal ISO 14001:2004 (Lietuvos standarto statuso žymuo LST EN ISO 14001 : 2005) bei darbuotojų saugos ir sveikatos vadybos sistema pagal BS OHSAS 18001:2007 reikalavimus (Sertifikatas Nr. 14033).

Nuo 2017 m. liepos mėn. įsigaliojus naujam darbo kodeksui, buvo parengtos ir 2017-10-10 įsakymu Nr. 90 patvirtintos darbo tvarkos taisyklės. Su šiomis taisyklėmis buvo supažindinti visi bendrovės darbuotojai.

Bendrovės administracijos darbą reglamentuoja direktoriaus įsakymu patvirtintas administracijos darbo reglamentas.

2017 m. liepos 3 d. direktoriaus įsakymu Nr. 50 buvo patvirtinta UAB „Prienu butų ūkis“ korupcijos prevencijos programa 2017-2020 metams. Šios programos tikslas – intensyvuoti korupcijos prevenciją. Šalinti prielaidas korupcijai atsirasti ir plisti. Ši programa padės vykdyti kryptingą korupcijos prevencijos politiką, užtikrinti veiksmingesnę ir viešesnę UAB „Prienu butų ūkis“ darbuotojų veiklą, padės siekti, kad būtų netrukdoma UAB „Prienu butų ūkis“ teikti kokybiškas paslaugas, priklausančias pagal bendrovės įstatus.

„Creditinfo“ bendrovei suteikė sertifikatą 2016-2017 m., kuriuo pažymima, kad įmonė turi aukštą kredito reitingą ir padeda kurti geresnę Lietuvos ekonomikos ateitį.

Bendrovė gavo Prienu rajono savivaldybės mero padėką už iniciatyvumą, nuoširdų darbą ir geranorišką bendradarbiavimą organizuojant Prienu krašto vasaros šventę, skirtą Prienu miesto vardo 515-osios metinėms.

Už sėkmingą Prienu rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administraciją bendrovė gavo Prienu rajono savivaldybės mero ir VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros direktoriaus padėkas.

Už siekį kuriant darnią gyvenamąją aplinką Prienuose ir Birštone gautas asociacijos „Lietuvos butų ūkis“ apdovanojimas.

Taip pat gauta Prienų seniūnijos seniūno padėka už Kalėdų dvasios ir Kalėdinės nuotaikos mieste kūrimą.

1.3. APSKAITOS POLITIKA

Bendrovės apskaitos politika patvirtinta Direktorius įsakymu 2015-12-31 Nr. 79.

2017 metų finansinių ataskaitų rinkinys (toliau – finansinės ataskaitos) parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos ir Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymais bei verslo apskaitos standartais.

Bendrovės balanse parodytas turtas įkainotas:

- Nematerialusis turtas – įsigijimo savikaina atėmus sukauptą amortizaciją bei vertės sumažėjimą.
- Ilgalaikis materialusis turtas – įsigijimo savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą bei vertės sumažėjimą.
- Atsargos – įsigijimo savikaina arba galimo realizavimo vertė, atsižvelgiant į tai, kuri jų yra mažesnė.

Ilgalaikiu materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį įmonė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikainą galima patikimai nustatyti ir kurio vertė didesnė už nustatytą minimalią tos grupės turto vertę.

Pardavimo pajamos pripažįstamos kaupimo principu. Pajamomis laikomos tik įmonės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokestis pajamomis nepripažįstamas.

Pajamų dydis nustatomas įmonės ir kliento susitarimu, vadovaujantis savivaldybės bei bendrovės valdybos sprendimais.

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Pardavimo sąnaudos pripažįstamos tą ataskaitinį laikotarpį, kai jos buvo patirtos.

Kitai veiklai, išskyrus finansinę ir investicinę veiklą, priskiriamas naudoto ilgalaikio turto materialinio ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatas, negyvenamų patalpų nuoma bei kitos tipinei veiklai nepriskiriamos pajamos ir sąnaudos.

Finansinei ir investicinei veiklai priskiriama: palūkanos, baudos, delspinigiai, finansinio turto perleidimo rezultatas, gautos draudimų sumos.

Baudos ir delspinigiai pripažįstami pajamomis (sąnaudomis) tada, kai jie sumokami.

Palūkanos už gautas paskolas, už lizingo (finansinės nuomos) būdu įsigytą turtą ir kitos su skolinimusi susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tais laikotarpiais, kuriais jos susidaro.

Ilgalaikis turtas apskaitomas įsigijimo verte (įsigijimo vertė didesnė nei 200 eurų ir tarnavimo laikas ilgesnis nei vieneri metai pagal 2015-02-27 įsakymą Nr. 6). Nusidėvėjimas yra skaičiuojamas remiantis 2001-12-20 Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu Nr. IX-675 tiesiniu nusidėvėjimo skaičiavimo metodu ir priskiriamas to laikotarpio sąnaudomis (2001-12-28 direktoriaus įsakymas Nr. 143 ir 2010-01-12 direktoriaus įsakymu Nr. 3).

2014 m. kovo 24 d. UAB „Prienų butų ūkis“ valdybos posėdyje buvo patvirtintos transporto priemonių naudojimo, priežiūros, remonto, transportui panaudotų medžiagų nurašymo, nuosavų transporto priemonių naudojimo darbo tikslams taisyklės, kurios 2017 m.

sausio 30 d. direktoriaus įsakymu Nr. 8 buvo atnaujintos. Taisyklių tikslas yra transporto priemonių naudojimo, priežiūros, remonto, transportui panaudotų medžiagų nurašymo, nuosavų transporto priemonių naudojimo darbo tikslams.

2016 m. lapkričio 7 d. direktoriaus įsakymu Nr. 70 buvo patvirtintos ir taikomos praktikoje UAB „Prienų butų ūkis“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės.

2014 m. lapkričio 10 d. Nr. 88 bendrovės direktoriaus įsakymu buvo patvirtinta inventorizacijos tvarka. Bendrovės inventorizacijos komisija, materialiai atsakingi ir atskaitingi asmenys, buhalterijos darbuotojai atlikdami įmonės turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų inventorizaciją, privalo vadovautis šia tvarka, bei LRV 2014-10-01 nutarimu Nr. 1070 patvirtintomis inventorizacijos taisyklėmis.

2017 m. balandžio 25 d. direktoriaus įsakymu Nr. 26 buvo patvirtintas DGN butų ir kitų patalpų savininkų minimaliai kaupiamų lėšų panaudojimo tvarkos aprašas.

II. BENDROVĖS DUKTERINĖS BENDROVĖS

UAB „Prienų butų ūkis“ dukterinių bendrovių neturi.

III. PER ATASKAITINIUS FINANSINIUS METUS ĮGYTOS AR PERLEISTOS BENDROVĖS AKCIJOS

Per ataskaitinį laikotarpį įgytų ar perleistų bendrovės savų akcijų nebuvo.

IV. KITŲ BENDROVIŲ AKCIJOS

Bendrovė per 2017 ataskaitinius finansinius metus kitų bendrovių akcijų neįsigijo.

V. BENDROVĖS FILIALAI IR ATSTOVYBĖS

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

VI. SVARBIAUSI ĮVYKIAI BENDROVĖJE

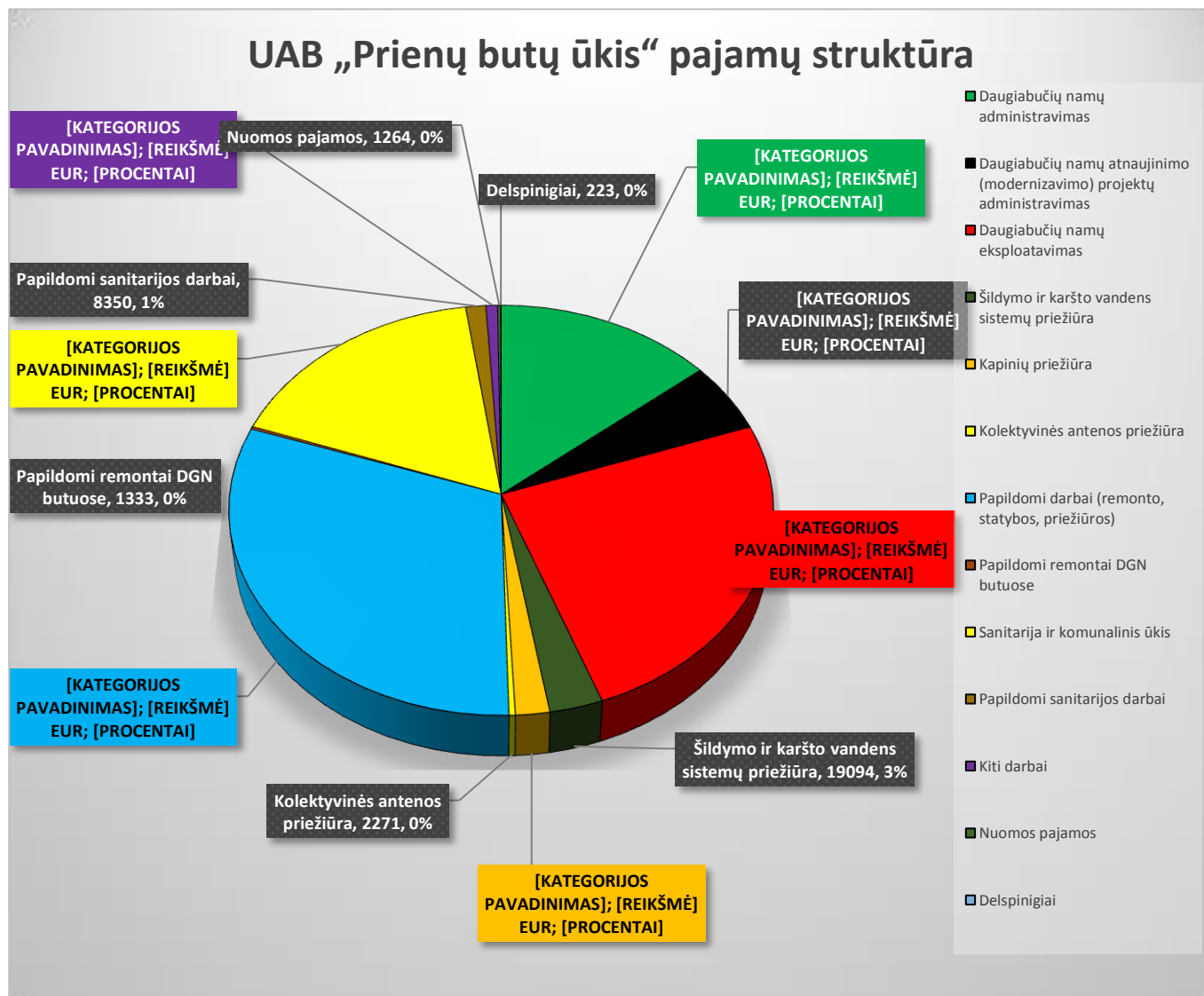
6.1. EKONOMINĖS VEIKLOS ANALIZĖ

Suprasdami savo didžiulę atsakomybę įgyvendinant Prienų rajono daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, vykdant daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą bei kitas paslaugas, nuolat analizuoja bei tobulina savo veiklą. Dėl to bendrovės darbuotojai nuolat tobulina savo žinias, apmokomi dirbti su pažangiomis technologijomis, dalyvauja įvairiuose konkursuose dėl įvairių darbų atlikimo. Bendrovė neturi teisinių ginčų su kreditoriais, nuolat stengiasi bendradarbiauti su partneriais, kurie vykdo panašią veiklą.

Per 2017 metus bendrovė vykdydama ekonominę ūkinę veiklą gavo **646.986,00 EUR** pajamų.

Iš jų pardavimų pajamos:

- Daugiabučių namų administravimas	90.399,00 EUR;
- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas	35.759,00 EUR;
- Daugiabučių namų eksploatavimas	161.072,00 EUR;
- Šildymo ir karšto vandens priežiūra	19.094,00 EUR;
- Kapinių priežiūra	12.183,00 EUR;
- Kolektyvinių antenų priežiūra	2.271,00 EUR;
- Papildomi darbai (remonto, statybos, priežiūros)	198.942,00 EUR;
- Papildomi remontai DGN butuose	1.333,00 EUR;
- Sanitarija ir komunalinis ūkis	111.275,00 EUR;
- Papildomi sanitarijos darbai	8.350,00 EUR;
- Kiti darbai	4.821,00 EUR;
Kitos pajamos:	
- Nuomos pajamos	1.264,00 EUR;
Finansinės pajamos:	
- Delspinigiai	223,00 EUR.



Bendrovė lyginant su praėjusiais metais gavo 62.658,00 EUR pajamų daugiau. Didžiausias pajamų padidėjimas dėl daugiau atliktų įvairių remonto darbų, sanitarijos ir komunalinio ūkio bei daugiabučių namų administravimo.

Per 2017 m. bendrovės visos sąnaudos sudarė **651.953,00 EUR**.

Iš jų pardavimų sąnaudos:

- Darbuotojų darbo užmokestis	398.913,00 EUR;
- Rangovų darbai	15.695,00 EUR;
- Medžiagos	180.401,00 EUR;
- Komunalinės paslaugos	3.291,00 EUR;
- Ryšio priemonės	5.872,00 EUR;
- Banko paslaugos, mokesčių surinkimas	5.066,00 EUR;
- Kanceliarinės išlaidos, spauda	6.522,00 EUR;
- Amortizaciniai atskaitymai	19.450,00 EUR;
- Komandiruotės, seminarai	2.477,00 EUR;
- Draudimai	2.877,00 EUR;
- Teisinės paslaugos	507,00 EUR;
- Kitos išlaidos	4.628,00 EUR.

Kitos sąnaudos:

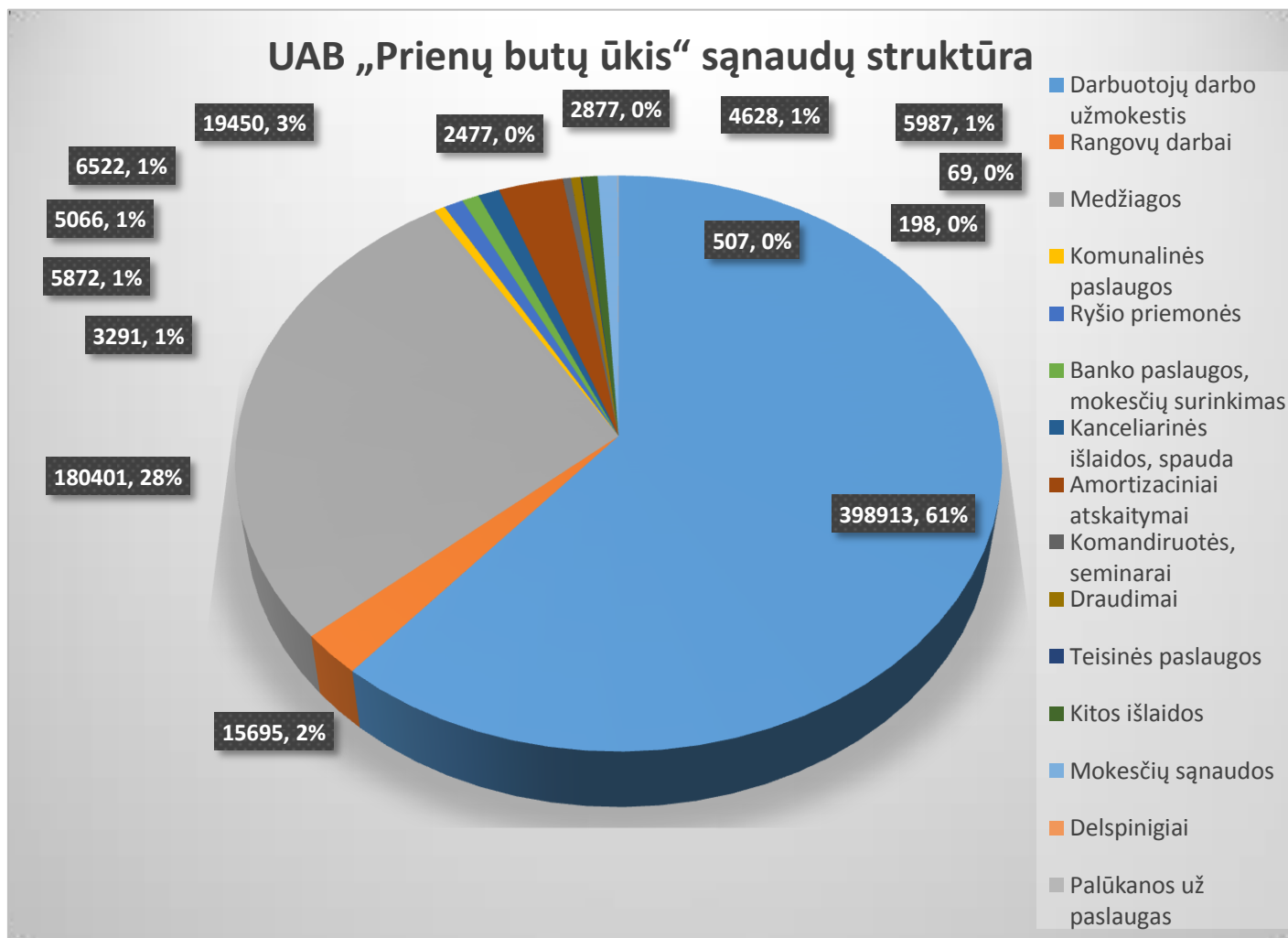
- Mokesčių sąnaudos	5.987,00 EUR.
---------------------	---------------

Finansinės sąnaudos:

- Delspinigiai	69,00 EUR;
- Palūkanos už paslaugas	198,00 EUR.

Bendrovės sąnaudos lyginant su praėjusiais metais padidėjo 67.538,00 EUR, iš jų didžiausias padidėjimas dėl darbuotojų darbo užmokesčio (minimalios algos didinimo) ir medžiagų (dėl didesnės apimtys statybos, remonto darbų atlikimo).

Palyginus su praėjusiais metais sumažėjo sąnaudos dėl rangovų darbų, komunalinių paslaugų, banko paslaugų, draudimų ir teisinių paslaugų.



Per praėjusius metus bendrovė gavo **4.969,00 EUR** nuostolio prieš apmokestinimą. Nuostolis susidarė dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimo, minimalios algos padidėjimo.

6.2. ILGALAIKIS TURTAS

Bendrovės ilgalaikį turtą sudaro materialus ir nematerialus turtas.

Materialų turtą sudaro:

- Pastatai ir kiti priklausiniai:
 - Administracinis pastatas, Kęstučio g. 37, Prienai;
 - Dirbtuvės, Kęstučio g. 37, Prienai;
 - Sandėlis Nr. 25, Birutės g. 9b, Prienai;
 - Sandėlis Nr. 26, Birutės 9a, Prienai;
 - Kapinių sargo namelis;
 - Pastatas – sandėlis, Kęstučio g. 87, Prienai.
- Transporto priemonės:
 - Lengvieji automobiliai – 2 vnt.;
 - Krovininiai automobiliai – 4 vnt.;
 - Spec. transportas – 2 vnt.;

- Traktoriai ir kitos savaeigės mašinos – 7 vnt.
 - Įrengimai ir inventoriūs (staklės, kompresoriai, stotelės, biuro technika ir kt.) – 75 vnt.;
- Nematerialų turtą sudaro:
- Programinė įranga – 4 vnt.

Per 2017 m. bendrovės įsigytas ilgalaikis turtas:

- Transporto priemonės (traktoriai) – 9.661,00 EUR.
- Inventoriūs – 5.893,00 EUR.

6.3. ĮMONĖS TEIKIAMOS PASLAUGOS

6.3.1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS

Bendrovė DGN administravimą vykdo vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai“, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais ir 2015-11-26 Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-239 „Dėl daugiabučių namų butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros tarifų nustatymo“.

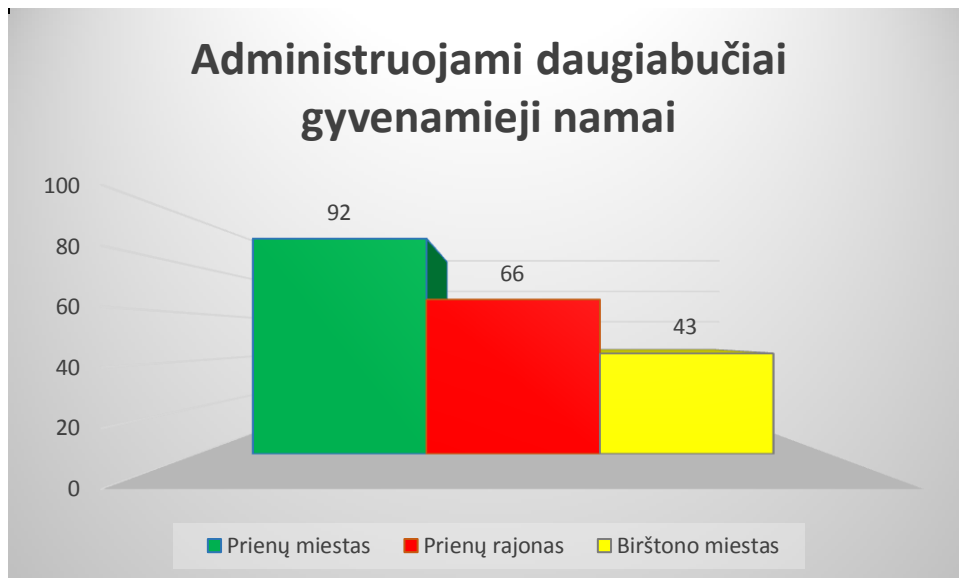
Bendrovė kaip daugiabučių namų administratorius vykdo šias funkcijas:

- Įgyvendina LR įstatymais ir kitais teisės aktais nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir priskirto žemės sklypo priežiūra;
 - Tvarko namo butų ir kitų patalpų savininkų apskaitos duomenis;
 - Sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą, prireikus jį papildo arba pakeičia. Aprašas yra pateikiamas savivaldybės administracijos direktoriui, o aprašo kopija butų ir kitų patalpų savininkams. Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas sudaromas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą;
 - Vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais, organizuoja techninę priežiūrą, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, tvarko žemės sklypą, jei jis yra priskirtas ir, teisės aktų nustatyta tvarka, įteisintas;
 - Rengia ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti;
 - Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą
 - Organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimą. Pirkimo komisija kviečia dalyvauti namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktą atstovą;
 - Dalyvauja namų vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose teisės aktų nustatytais atvejais;
 - Butų ir kitų patalpų savininkams pasirinkus namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrėtoją (jei priežiūrėtojas ne namo administratorius) pasirašo su juo sutartį ir vykdo kontrolę;
 - Apskaičiuoja mėnesinius mokesčius ir mėnesines įmokas, tvarko mokesčių ir įmokų apskaitą;
 - Dalyvauja viešai aptariant patalpų keitimo paskirtį (iš gyvenamųjų patalpų į negyvenamas ar atvirkščiai);
 - Šaukia butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, savo ar gyventojų iniciatyva arba organizuoja balsavimus raštu;
 - Reiškia su namo bendrojo naudojimo objektais susijusius ieškinius, dalyvauja teismuose;
 - Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius, pateikia namo gyventojams metinę veiklos ataskaitą.

- Atlieka kitas funkcijas nustatytas teisės aktais.

2017 m. bendrovė administruavo ir vykdė priežiūrą 201 daugiabučių namų, esančių Prienų mieste, Prienų rajone ir Birštono mieste. Šių namų butų skaičius yra 3491.

Lyginant su 2016 metais, bendras administruojamų daugiabučių namų skaičius padidėjo vienu namu.



Vadovaujantis 2015 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo” nuo 2016 m. Prienų miesto, Prienų rajono ir Birštono miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai pradėjo kaupti privalomąsias kaupiamas lėšas.

6.3.2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA (EKSPLOATAVIMAS)

Nuo 2017 m. sausio 1 d. bendrovė vykdo administruojamų namų (išskyrus jo šildymo ir karšto vandens sistemų) techninę priežiūrą vadovaujantis naujai įsigaliojusi statybos techniniu reglamentu STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.03.07:2017, 6 priedu, bendrovė vykdydama administruojamų namų techninę priežiūrą atlieka šiuos darbus:

1. Bendrojo pobūdžio organizaciniai ir tvarkomieji darbai – namų nuolatiniai stebėjimai, periodinių apžiūrų organizavimas ir vykdymas, namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas ir saugojimas, privalomųjų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbų planavimas ir derinimas su bendrojo naudojimo objektų valdytoju, jų vykdymo organizavimas ir priežiūra, nuotekų šalinimo ir geriamojo vandens sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra, stogo ir lietaus nuotekų sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo patalpų ir jų priklausinių priežiūra, namo bendrųjų konstrukcijų ir vėdinimo sistemų priežiūra.

2. Specialiųjų inžinerinių sistemų priežiūros darbai – kaminų priežiūra pagal gaisrinės saugos reikalavimus, gaisrinės saugos įrenginių priežiūra, automatinės įeigos sistemų priežiūra, avarijų šalinimas.

3. Neplaninio pobūdžio darbai – neįtraukti į nuolatinės priežiūros darbų sąrašą, avarijų likvidavimas ir lokalizavimas.

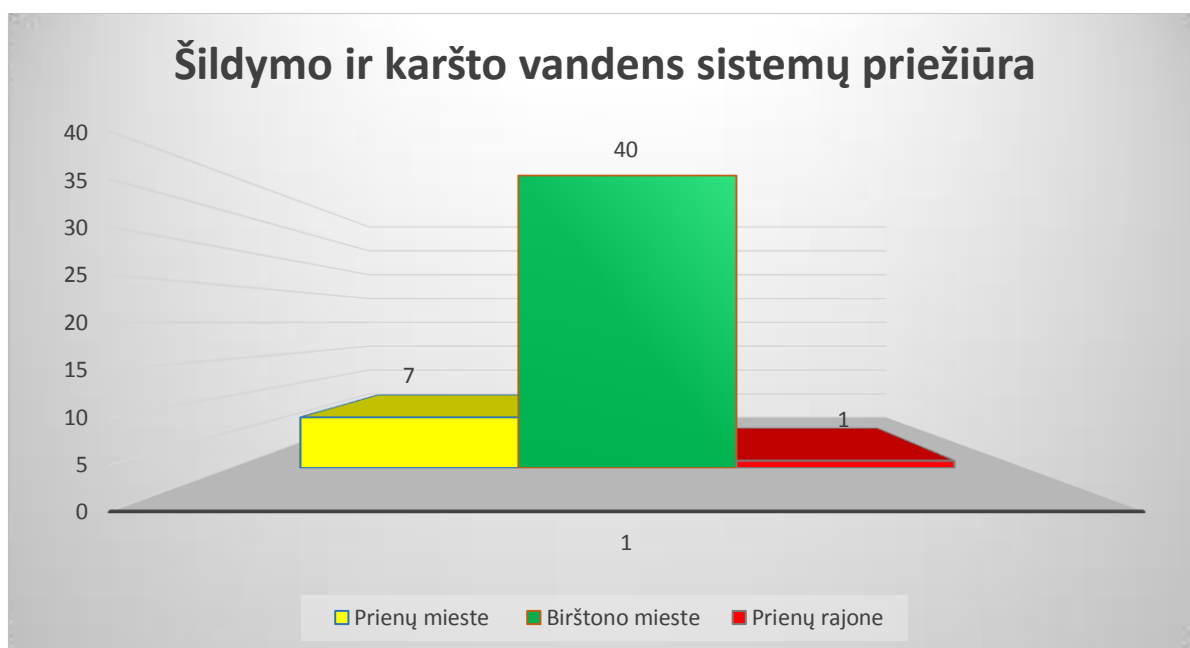
Už faktinius namo bendro naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbus, neįtrauktus į pagrindinių darbų sąrašą, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros ir kitus nenumatytus, papildomus darbus, butų savininkams apskaičiuojamos papildomos įmokos, proporcingai buto plotui ir pateikiamos prie mokesčio sąskaitos.

6.3.3. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ PRIEŽIŪRA

Administratorius vykdydamas namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, vadovaujasi LR šilumos ūkio įstatymo, šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros taisyklėmis ir kitais teisės aktais, atlieka šias funkcijas:

- Atlieka šilumos punkto ir karšto vandens sistemų apžiūras (ne rečiau kaip 2 kartus per savaitę);
- Vykdo profilaktinius darbus, numatytus teisės aktuose;
- Organizuoja avarijų pašalinimo darbus.

Už namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą gyventojai moka mokesį paskaičiuotą pagal šildymo ir karšto vandens sistemų apskaičiavimo metodiką. Šią metodiką tvirtina savivaldybių tarybos.



Lyginant su 2016 m., daugiabučių namų skaičius, kuriuose vykdėme šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, 2017 m. padidėjo.

6.3.4. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMAS (MODERNIZAVIMAS)

Vadovaujantis Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2013-03-28 Nr. T3-68 „Dėl Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos 2013-2014 metais patvirtinimo“ patvirtino Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo

didinimo daugiabučiuose namuose 2013-2014 metais programą ir paskyrė programos įgyvendinimo administratoriumi UAB „Prienų butų ūkis“.

Nuo programos įgyvendinimo pradžios iki 2017 metų pabaigos 43-ių daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą atnaujinti (modernizuoti) namus.

Nuo programos įgyvendinimo pradžios iki 2017 metų pabaigos pilnai atnaujinti ir išduoti 34-ų daugiabučių gyvenamųjų namų statybos užbaigimo aktai.

Vienas iš daugiabučių, kuris ne tik buvo atnaujinamas dėl energiją taupančių priemonių, bet ir dėl techninių problemų, t. y. sienų blokų siūlių nesandarumo, kurių atskirų dalių remontas neduoda norimo rezultato.



Atnaujinimo (modernizavimo) darbus atliko:

UAB „Struktūra“ kartu su UAB „Simnola“

Techninę priežiūrą vykdė:

UAB „Prie Lėvens“

Investicijos pagal investicijų planą (statybos rangos darbai su projektavimu):

219.910,51 EUR

Nupirkti statybos rangos darbai su projektavimu:

169.324,98 EUR

Nupirktą pigiau:

50.585,53 EUR

Užbaigti darbai:

2017 m. spalio mėn.

Energinio efektyvumo klasė:

Prieš - **E**

Po - **C**

Vienas iš pirmųjų daugiabučių gyvenamųjų namų, Vytauto g. 14, Prienai, pasirinkęs šildymo sistemos pertvarkymą be apskaitos.



2017 metais 9-ių daugiabučių gyvenamųjų namų

Atnaujinimo (modernizavimo) darbus atliko:

UAB „Žilinskis“

Energinio efektyvumo klasė:

Prieš - **D**

Po - **C**



109.928,07 EUR

Užbaigti darbai:

2017 m. lapkričio mėn.

butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą atnaujinti (modernizuoti) namą. Visų šių namų įvykdyti statybos rangos darbų su projektavimu konkursai, pasirašytos sutartys su laimėtojais.

2017 m. spalio 2 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-803 paskelbtas kvietimas savivaldybės administracijoms teikti paraiškas atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus.

Bendradarbiaujant su Prienų rajono savivaldybės administracijos darbuotojais buvo parengta Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programa. 2017 m. lapkričio 30 d. Prienų rajono savivaldybės taryba patvirtino parengtą programą.

Šioje programoje iš viso planuojama atnaujinti (modernizuoti) 27 daugiabučius gyvenamuosius namus.

Praėjusių metų pabaigoje buvo suorganizuotas renginys - Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas Prienų r. savivaldybėje. Šį renginį buvo kviečiami daugiabučių namų gyventojai, Prienų rajono savivaldybės vadovai, tarybos nariai, rangovai, techniniai prižiūrėtojai, VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros atstovai, renovacijos ekspertai, žurnalistai ir kiti svečiai.

Renginio metu buvo pristatytas daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas Prienų r. savivaldybėje, renovacijos ekspertai pristatė renovacijos teisės aktų pasikeitimus, dažniausiai pasitaikančias renovacijos klaidas vykdant statybos rangos darbus. VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros atstovai pristatė renovacijos rezultatus Lietuvoje. Renginio metu buvo pagerbti aktyvūs daugiabučių namų gyventojai, statybinės organizacijos.

Praėjusiais metais buvo rengiami įvairūs reportažai, straipsniai Lietuvos žiniasklaidos priemonėmis apie sėkmingai vykdomą daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą Prienų rajone.

Buvo parengti reportažai LRT ir LNK televizijose, parengti straipsniai portaluose tv3.lt, delfi.lt, lrytas.lt. išspausdinti straipsniai Vakarų žiniuose.

6.3.5. SANITARIJA IR KOMUNALINIS ŪKIS

Vykdant Prienų miesto gatvių, pėsčiųjų takų, važiuojamosios gatvės dalies (vienas metras nuo bordiūro), šaligatvių, laiptų, aikštelių, įvažiavimų, vejų, žolynų ir gėlynų plotų valymą ir priežiūrą vadovaujasi pasirašyta sutartimi su Prienų rajono savivaldybės administracija ir Prienų rajono savivaldybės administratoriaus direktoriaus 2012 04 04 įsakymu Nr. (7.7.)-A3-2012/201 patvirtintais ir inventorizuotais šių paslaugų kiekiais. Bendrovė pagal sutartį ir poreikį atlieka šias paslaugas ir kitiems ūkio subjektams.

Bendrovė 2017 m. vykdė komunalinio ūkio šiuos darbus:

- Sodų bendrijų kelių priežiūra;
- Miesto šventinis papuošimas ir nupuošimas;
- Miesto naujametinės eglutės papuošimas ir nupuošimas;
- Miesto renginių metu gatvių aptvėrimas, biotualetų pastatymas ir kt.

Bendrovė taip pat atliko žaidimų aikštelių įrengimo, viešų erdvių tvarkymo darbus.

Bendrovė naujai suprojektavo ir įrengė Prienų miesto prestižinėse vietose naujus gėlynus.



Gėlynas prie tilto per Nemuną.



Gėlynas Vytauto gatvėje

6.3.6. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

2017 m. gruodžio 31 d. už mūsų suteiktas paslaugas, pirkėjų įsiskolinimas, tame tarpe ir daugiabučių namų gyventojų, sudarė 89.951,00 EUR, iš jų gyventojų už daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą 95.331,00 EUR. Palyginus su 2016 m. pirkėjų įsiskolinimas sumažėjo 48.880,00 EUR.

Bendrovės įsiskolinimas tiekėjams 2017 m. gruodžio 31 d. sudarė 16.245,00 EUR. Lyginant su praėjusiais metais, skolos tiekėjams sumažėjo 19.603,00 EUR.

Bendrovės darbuotojai atlieka prevenciją dėl bendrovės klientų įsiskolinimų. Nuo 2017 m. spalio mėn. bendrovė pasirašė sutartį su UAB „Sergel“ dėl ikiteisminių skolų išieškojimo už bendrovės suteiktas paslaugas.

VII. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

UAB „Prienų butų ūkis“ viena iš veiklos pagrindinių perspektyvų ir toliau išlieka darbuotojų kvalifikacijos kėlimas, bendravimo su klientais įgūdžių tobulinimas, kadangi darbuotojams tenka intensyviai bendrauti su klientais, vykdam daugiabučių namų priežiūrą, administruojant atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimą.

Bendrovei siekiant tobulinti bendrovės buhalterinę apskaitą, bendrovė 2017 m. gruodžio mėn. įsigijo teikiamoms paslaugoms pritaikytas buhalterinės apskaitos programą „Euroskaita“ ir darbo užmokesčio skaičiavimo programą „Personaloskaita“. Šias programas planuojame įgyvendinti 2018 m. pradžioje.

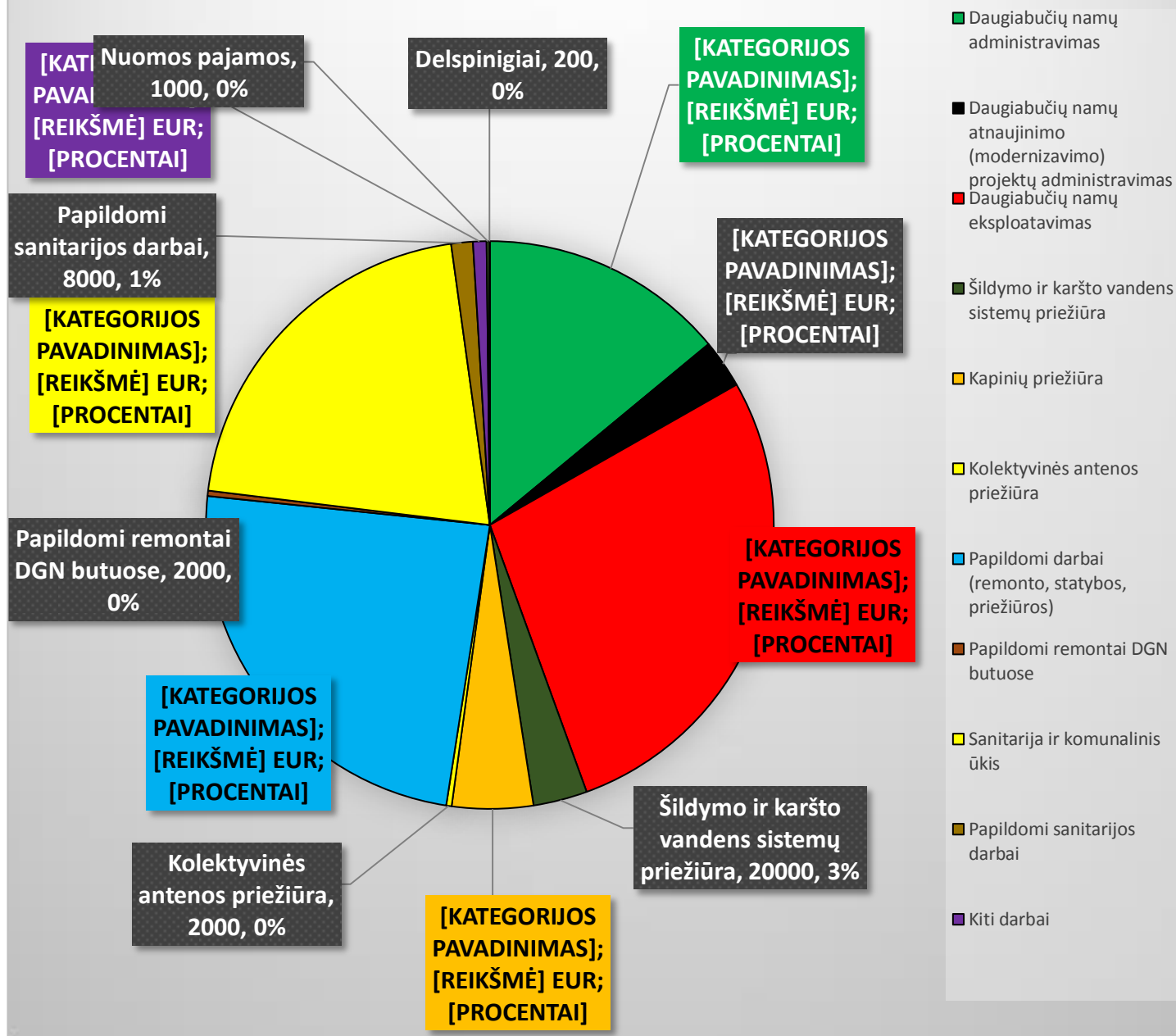
Siekiant kuo efektyviau atlikti pavestus darbus, bendrovėje nuolat atnaujinama materialinė-techninė bazė, darbuotojai aprūpinami šiuolaikinėmis priemonėmis ir įrankiais, individualiomis apsaugos priemonėmis.

Didelį dėmesį planuojame skirti tobulinant bendravimo įgūdžius su bendrovės klientais ir partneriais.

Įvertinus 2017 metų veiklos rodiklius ir anksčiau išdėstytas veiklos gerinimo priemones, 2018 metus bendrovė planuoja:

1. Gauti pajamų –	650.000,00 EUR:
- Daugiabučių namų administravimas	91.000,00 EUR;
- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas	18.000,00 EUR;
- Daugiabučių namų eksploatavimas	180.000,00 EUR;
- Šildymo ir karšto vandens priežiūra	20.000,00 EUR;
- Kapinių priežiūra	30.000,00 EUR;
- Kolektyvinių antenų priežiūra	2.000,00 EUR;
- Papildomi darbai (remonto, statybos, priežiūros)	157.100,00 EUR;
- Papildomi remontai DGN butuose	2.000,00 EUR;
- Sanitarija ir komunalinis ūkis	135.700,00 EUR;
- Papildomi sanitarijos darbai	8.000,00 EUR;
- Kiti darbai	5.000,00 EUR;
Kitos pajamos:	
- Nuomos pajamos	1.000,00 EUR;
Finansinės pajamos:	
- Delspinigiai	200,00 EUR.

UAB „Prienų butų ūkis“ pajamų struktūra



2. Patirti sąnaudų –

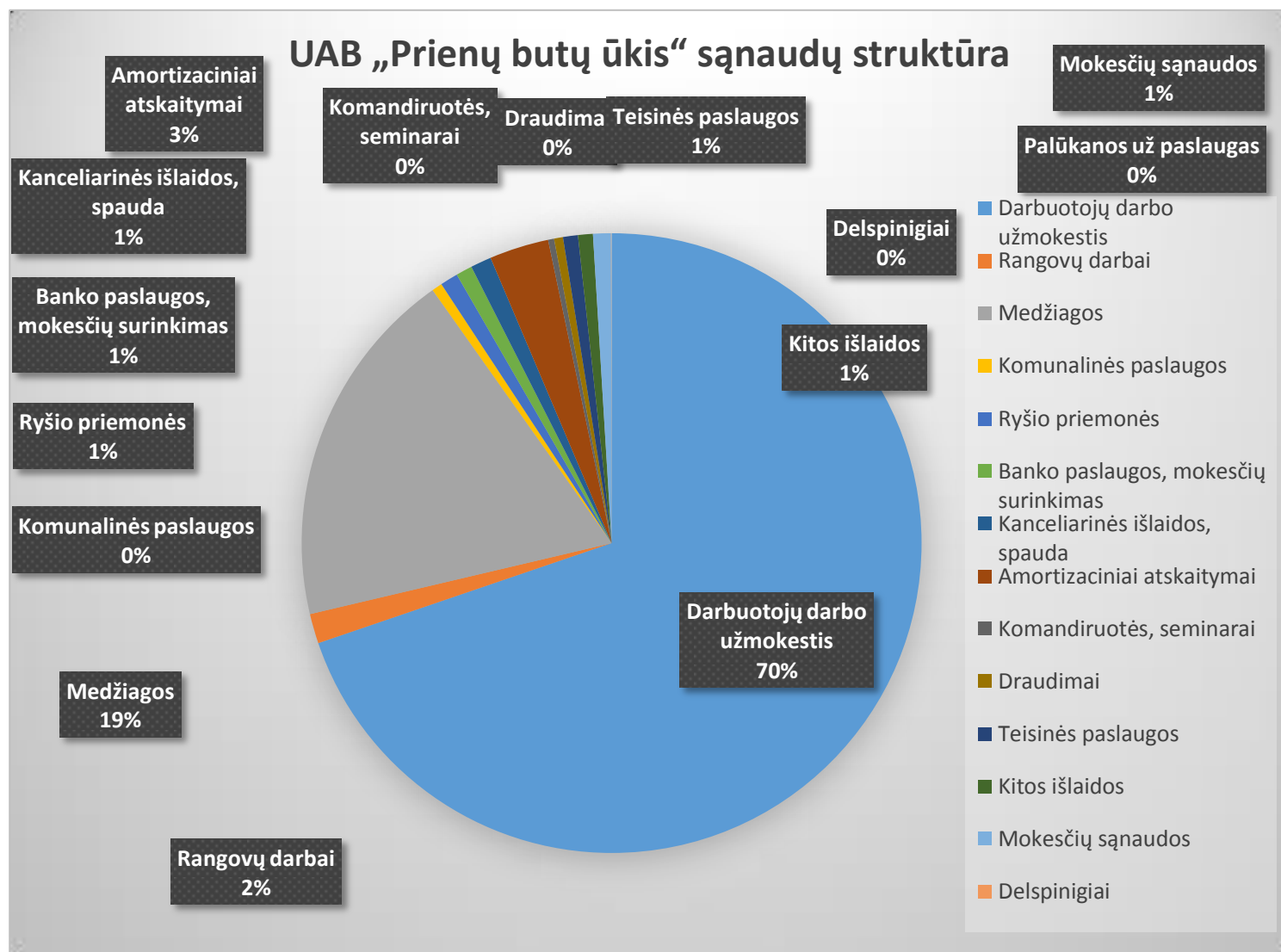
Iš jų pardavimų sąnaudos:

- Darbuotojų darbo užmokestis
- Rangovų darbai
- Medžiagos
- Komunalinės paslaugos
- Ryšio priemonės
- Banko paslaugos, mokesčių surinkimas
- Kanceliarinės išlaidos, spauda
- Amortizaciniai atskaitymai
- Komandiruotės, seminarai

645.000,00 EUR:

- 450.000,00 EUR;
- 10.000,00 EUR;
- 121.800,00 EUR;
- 3.500,00 EUR;
- 6.000,00 EUR;
- 5.500,00 EUR;
- 7.000,00 EUR;
- 20.000,00 EUR;
- 2.000,00 EUR;

- Draudimai 3.000,00 EUR;
 - Teisinės paslaugos 5.000,00 EUR;
 - Kitos išlaidos 5.000,00 EUR;
- Kitos sąnaudos:
- Mokesčių sąnaudos 6.000,00 EUR;
- Finansinės sąnaudos:
- Delspinigiai 50,00 EUR;
 - Palūkanos už paslaugas 150,00 EUR.



Bendrovė 2018 m. planuoja gauti **5.000,00 EUR** pelno.

Direktorius

Algis Valatka