UAB "Prienų butų ūkis"

PRITARTA
Prienų rajono savivaldybės tarybos
2016 m. birželio ___ d. Nr. _____

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „PRIENŲ BUTŲ ŪKIS“ 2015 M. ATASKAITA

I. BENDROVĖS VEIKLOS PER 2015 METUS APŽVALGA

1.1. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Prienų 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 Prienų rajono savivaldybei. Uždaroji akcinė bendrovė „Prienų 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 „Prienų butų ūkis“ įstatais. UAB „Prienų butų ūkis” nuo 2001 m. yra aktyvus asociacijos „Lietuvos butų ūkis“ narys. Bendrovė, kaip socialinis partneris, taip pat aktyviai bendradarbiauja su įvairiomis Prienų rajono įstaigomis ir organizacijomis.

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.

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

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).

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.

Bendrovė suprasdama savo veiklos sudėtingumą, atsakingumą ir atsakomybę skiria didelį dėmesį bendrovės ir darbuotojų kvalifikacijos kėlimui, darbuotojų sveikatai ir darbų saugai, todėl nėra įvykę nei vieno nelaimingo atsitikimo. 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.

Nuolat, pagal bendrovės direktoriaus įsakymus, vyksta mokymai, darbuotojų atestavimai darbų ir priešgaisrinės saugos klausimais.

Bendrovėje 2015 m. vidutinis darbuotojų skaičius buvo 34 darbuotojai. Bendrovėje dirbo 7 administracijos darbuotojai, kas sudaro 21 proc. nuo bendro darbuotojų skaičiaus, daugiabučių namų priežiūros padalinyje dirbo 17 darbuotojų, teritorijų tvarkymo padalinyje 10 darbuotojų.

Bendrovės darbuotojų vidutinis atlyginimas per 2015 m. – 626 EUR.

1.3. APSKAITOS POLITIKA

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

2015 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 materialus 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).

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 2015 ataskaitinius finansinius metus kitų bendrovių akcijų neįsigijo.

V. BENDROVĖS FILIALAI IR ATSTOVYBĖS

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

VI. SVARBIAUSI ĮVYKIAI BENDROVĖJE

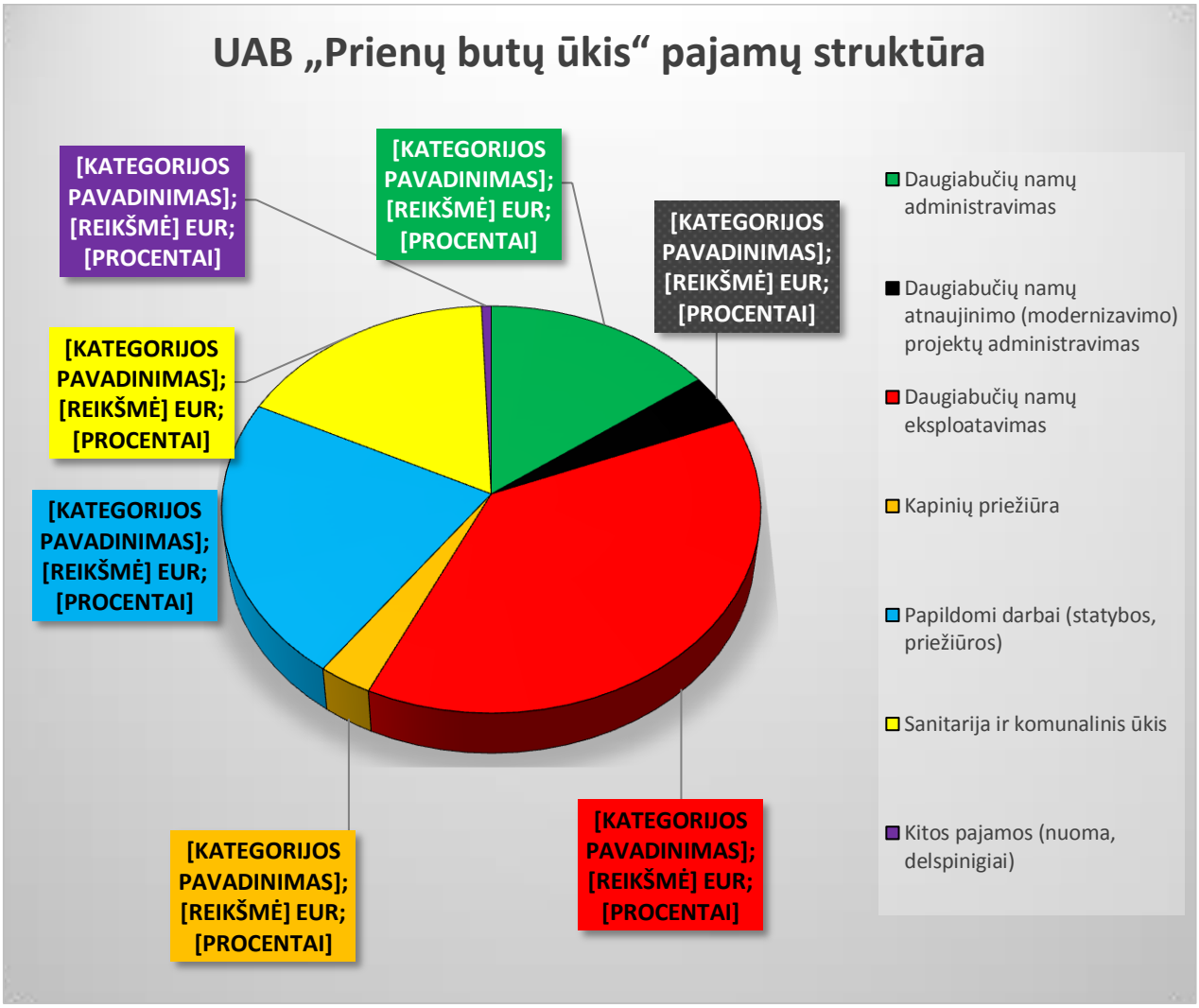
6.1. EKONOMINĖS VEIKLOS ANALIZĖ

Bendrovė didelį dėmesį skiria efektyviam atliekamų paslaugų valdymui, nuolat analizuoja ir tobulina savo veiklą, pilnai atsiskaito su valstybinėmis institucijomis, neturi teisinių ginčių su kreditoriais. Taip pat bendrovė 2015 m. dalyvavo „Verslo žinių“ projekte smulkiam ir vidutiniam verslui ir buvo pripažinta viena iš sėkmingiausiai dirbančių ir sparčiausiai besivystančių Lietuvos bendrovių.

Bendrovės darbuotojai nuolat tobulina savo žinias, apmokomi dirbti su pažangiomis technologijomis, dalyvauja įvairiuose konkursuose dėl įvairių darbų atlikimo.

Per 2015 metus bendrovė vykdydama ekonominę ūkinę veiklą gavo 555.859 EUR pajamų. Iš jų:

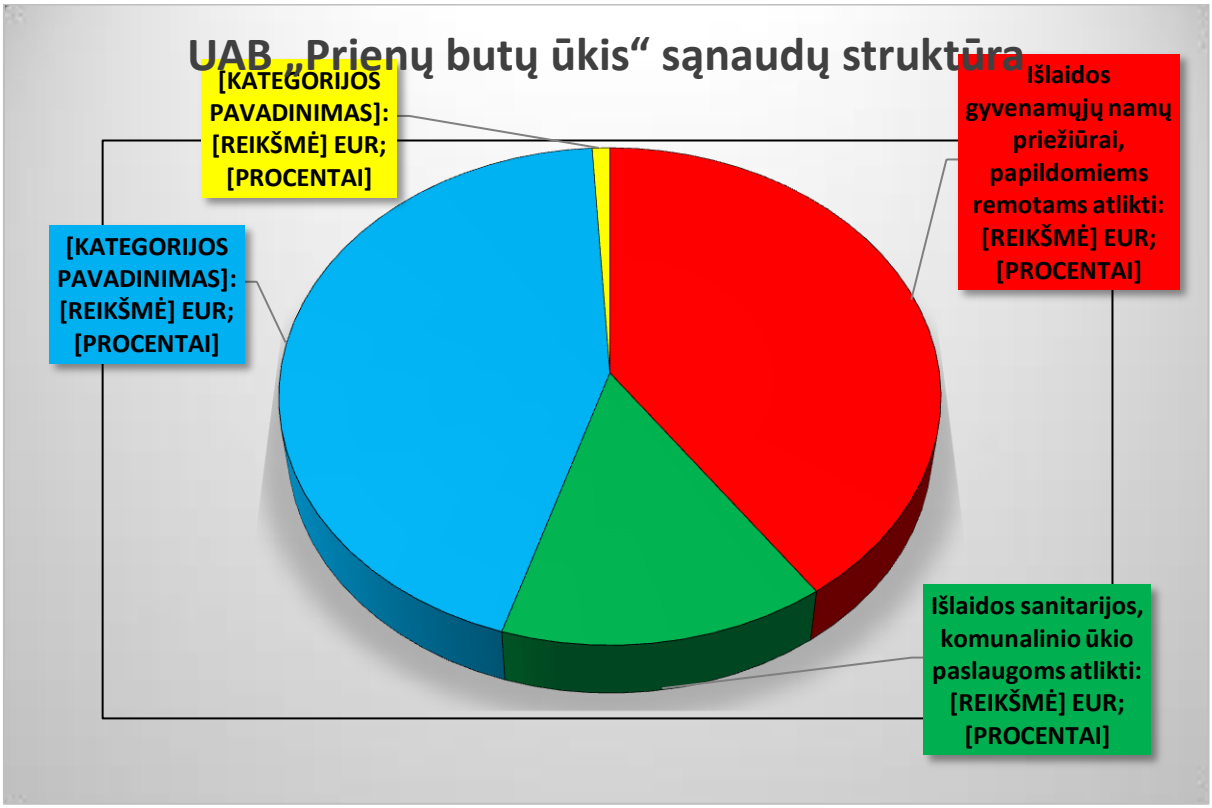
- Daugiabučių namų administravimas 83.059 EUR;
- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas 22.091 EUR;
- Daugiabučių namų eksploatavimas 211.636 EUR;
- Kapinių priežiūra 16.648 EUR;
- Papildomi darbai (statybos, priežiūra) 124.429 EUR;
- Sanitarija ir komunalinis ūkis 94.542 EUR;
- Kitos pajamos (nuoma, delspinigiai) 3.454 EUR;



Per 2015 m. bendrovės finansinės sąnaudos sudarė 555.388 EUR.

Iš jų:

- Išlaidos gyvenamųjų namų priežiūrai, papildomiems remontams atlikti 223.268 EUR;
- Išlaidos sanitarijos, komunalinio ūkio paslaugoms atlikti 81.182 EUR;
- Valdymo ir finansinės sąnaudos 245.706 EUR;
- Mokesčių sąnaudos 5.232 EUR.



Daugiabučių namų priežiūros padalinyje, papildomų remontų sąnaudos susideda iš šių dalių:

- Atlyginimai ir socialinis draudimas 139.925 EUR;
- Rangovų darbai 286 EUR;
- Medžiagos 83.057 EUR;

Teritorijų priežiūros padalinyje vykdomų sanitarijos ir komunalinio ūkio paslaugų srityje sąnaudos susideda iš šių dalių:

- Atlyginimai ir socialinis draudimas 69.250 EUR;
- Rangovų darbai 2.699 EUR;
- Medžiagos 9.233 EUR;

Valdymo ir finansinės sąnaudos susideda iš šių dalių:

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Suma, EUR
1.	Atlyginimai ir socialinis draudimas	132.164,00
2.	Komunalinės paslaugos	3.477,00
3.	Ryšio priemonės	4.974,00
4.	Medžiagos	48.128,00
5.	Banko paslaugos, mokesčių surinkimas	8.142,00
6.	Kanceliarinės ir biuro išlaidos, spauda	5.523,00
7.	Amortizacija	19.154,00
8.	Komandiruotės, seminarai	1.305,00
9.	Draudimo išlaidos	2.268,00
10.	Teisinės paslaugos	3.475,00
11.	Labdara, parama	3.000,00
12.	Abejotinos skolos	4.099,00
13.	Finansinės sąnaudos	166,00

14.	Kitos išlaidos	9.831,00

Mokesčių sąnaudos susideda iš šių dalių:

- Kelių mokestis 2.195 EUR;
- Nekilnojamo turto 1.419 EUR;
- Žemės nuomos mokestis 331 EUR;
- Teršalai 184 EUR;
- Neatskaitomos PVM sąnaudos 1.103 EUR.

Per praėjusius metus bendrovė gavo 471,00 EUR pelno prieš apmokestinimą.

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;
    - Autobusų stotis su priklausiniais, Vytauto g. 11, Prienai;
    - Pastatas – sandėlis, Kęstučio g. 87, Prienai.
- Transporto priemonės:
    - Lengvieji automobiliai – 2 vnt.;
    - Krovininiai automobiliai – 3 vnt.;
    - Spec. transportas – 2 vnt.;
    - Traktoriai ir kitos savaeigės mašinos – 6 vnt.
- Įrengimai ir inventorius (staklės, kompresoriai, stotelės, biuro technika ir kt.) – 96 vnt.;

Nematerialų turtą sudaro:

- Programinė įranga – 4 vnt.

Per 2015 m. bendrovė įsigijo ilgalaikio turto:

- Savaeigės žolės pjovimo mašinos – 15.236 EUR.
- Programinė įranga – 800 EUR.

6.3. ĮMONĖS TEIKIAMOS PASLAUGOS

6.3.1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS

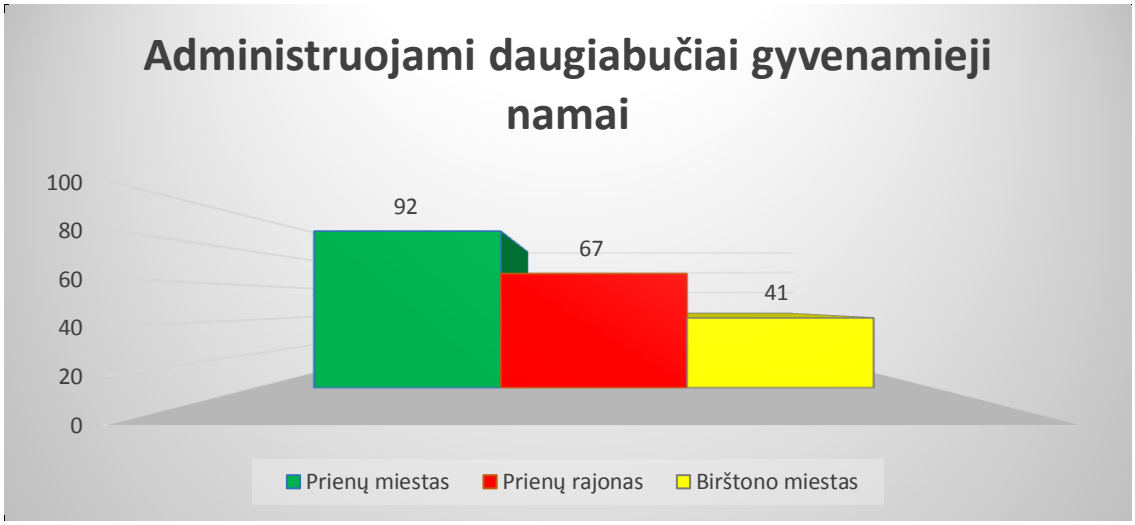
Bendrovė DGN administravimą vykdo vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai“, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais ir 2015-11-26 Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu 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. Namo bendro naudojimo objektų aprašas sudaromas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą;
- Vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais, organizuoja techninę priežiūrą, namo bendro naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, tvarko žemės sklypą, jei jis yra priskirtas ir, teisės aktų nustatyta tvarka, įteisintas;
- Rengia namo metinius ir ilgalaikius planus;
- Vadovaudamasis darbų planais ir kitais dokumentais rengia pasiūlymus dėl lėšų kaupimo bendro naudojimo objektams atnaujinti. Sukauptos lėšos, namo bendro naudojimo objektams atnaujinti, turi būti laikomos atskiroje, nuo administratoriaus lėšų, banko sąskaitoje;
- Organizuoja namo bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimą. Pirkimo komisija kviečia dalyvauti namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktą atstovą;
- Butų ir kitų patalpų savininkams pasirinkus namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtoją (jei prižiūrėtojas 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 gyvenamų patalpų į negyvenamas ar atvirkščiai);
- Šaukia butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, savo ar gyventojų iniciatyva;
- Reiškia su namo bendro 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.

Per 2015 metus buvo suorganizuota 70 susirinkimų ir balsavimų raštu daugiabučių namų, esančių Prienų rajono ir Birštono savivaldybėse.

2015 m. bendrovė administravo ir vykdė priežiūrą 200 daugiabučių namų, esančių Prienų mieste, Prienų rajone ir Birštono mieste, iš jų 12 daugiabučių namų bendrijos. Šių namų butų skaičius yra 3429.



6.3.2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA (EKSPLOATAVIMAS)

Bendrovė kaip namo administratorius vykdydamas namo (išskyrus jo šildymo ir karšto vandens sistemų) techninę priežiūrą vadovaujasi statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai" ir atlieka šias funkcijas:

- Vykdo namo nuolatinius stebėjimus ir juos įformina žurnaluose;
- Vykdo kasmetines apžiūras ir surašo aktą. Apžiūras vykdo bendrovės direktoriaus įsakymu sudaryta komisija;
- Esant būtinybei atlieka neeilines apžiūras, organizuoja ekspertizių atlikimą;
- Šalina namo nuolatinių stebėjimų metu pastebėtus smulkius gedimus, numatytus pagrindinių darbų sąraše.
- Organizuoja avarinės tarnybos darbą;
- Apie įvykusią avariją namo gyventojai yra informuojami pranešimu skelbimų lentoje;
- Pranešime nurodoma avarijos pobūdis ir avarijos pašalinimui reikalinga apytiksli lėšų suma;
- Vadovaudamasis metiniais ir ilgalaikiais planais ar gyventojų pageidavimais organizuoja namo gyventojų susirinkimus dėl atnaujinimo darbų;
- Susirinkimo ar balsavimo raštu metu, atliekamos visos procedūros dėl numatomų atnaujinimo darbų įgyvendinimo;
- Gyventojų priimti sprendimai yra įforminami protokolu.

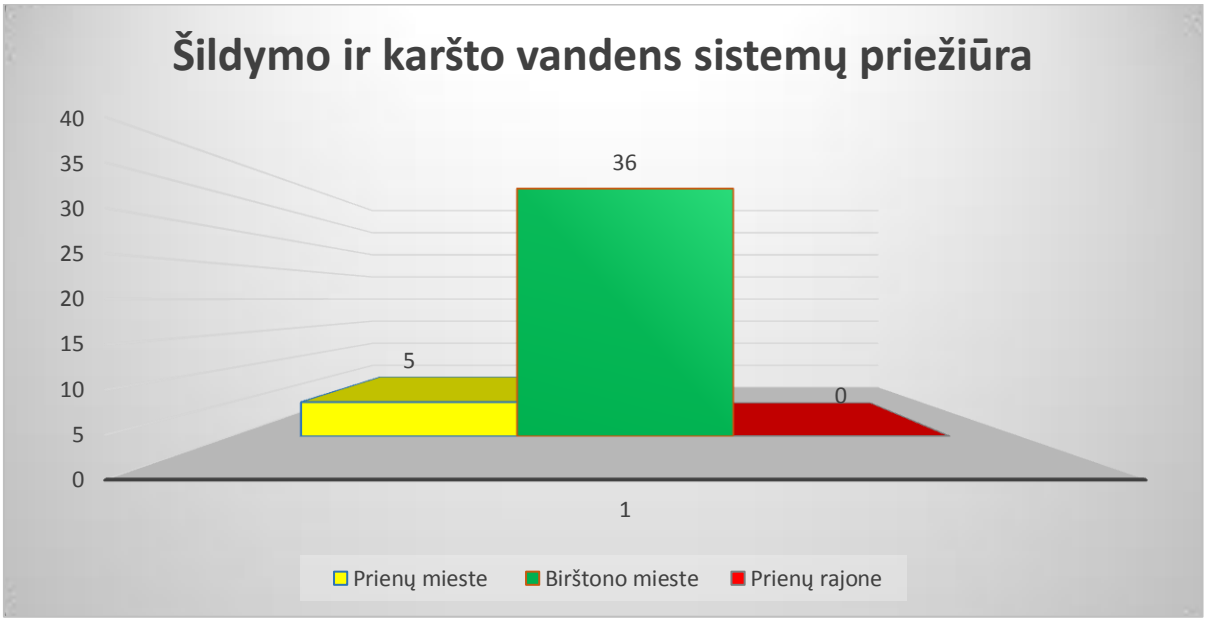
Už faktinius namo bendro naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbus, neįtrauktus į pagrindinių darbų sąrašą, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros ir kitus nenumatytus, papildomus darbus, butų savininkams apskaičiuojamos papildomos įmokos, proporcingai buto plotui 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 mokestį paskaičiuotą pagal šildymo ir karšto vandens sistemų apskaičiavimo metodiką. Šią metodiką tvirtina savivaldybių tarybos.



2013 metais buvo priimti Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo pakeitimai, kurie uždraudė į šilumos kainą įtraukti sąnaudas, susijusias su šilumos punktų amortizacija ir eksploatacija. Vadovaujantis Energetikos ministerijos išaiškinimu, sugedus šilumos punkto pagrindinėms dalims (siurbliams, pavaroms, vožtuvams ir kitoms dalims), jų pakeitimo ar remonto išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai buto naudingam plotui. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo apmokėti už šilumos punktą, kadangi juo naudojasi neatlygintinai. Šios medžiagos negali būti ir nėra įtrauktos į šilumos priežiūros maksimalių tarifų paskaičiavimo metodiką.

Pagal Lietuvos Respublikos Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos rekomendaciją šilumos punkto remonto ir atstatymo darbus savo lėšomis turėtų atlikti pats šilumos punkto savininkas, o jo patirtas išlaidas, pagal šilumos punkto savininko ir daugiabučio namo butų ir (ar) kitų patalpų savininkų tarpusavio susitarime nustatytą tvarką, padengti daugiabučio namo butų ir (ar) kitų patalpų savininkai. Tačiau praktiškai tai įgyvendinti yra sudėtinga, kyla įvairių nesusipratimų.

Šiai dienai nėra sutvarkyta teisinė bazė, reglamentuojanti šildymo ir karšto vandens sistemų, tame tarpe ir šilumos punktų priežiūrą, kadangi visi išaiškinimai yra tik rekomendacinio pobūdžio.

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 2015 metų pabaigos I ir II etapo metu 23 daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą atnaujinti (modernizuoti) savo namus. 1 daugiabutis gyvenamasis namas (Jaunimo g. 19, Balbieriškis, Prienų r. sav.) pilnai atnaujintas 2014 m.

Iki 2015 metų pabaigos yra pilnai atnaujinta 12 daugiabučių gyvenamųjų namų, iš jų 9 daugiabučiams namams išduoti statybos užbaigimo aktai. Visuose atnaujintuose namuose buvo pasiektos planuojamos energinio naudingumo klasės (C ir B) .

2015 metais gauta 15 ir 25 proc. parama daugiabučiui gyvenamajam namui Vytauto g. 51, Jieznas, Prienų r. sav. 15 proc. parama suteikta šiems namams – Vytauto g. 32, Prienai, Kęstučio g. 77, Prienai.

6-uose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose vyksta statybos rangos darbai. Pasirašytos 2-iejų daugiabučių gyvenamųjų namų statybos rangos darbų sutartys, vyksta finansavimo procedūros, 2-iems daugiabučiams gyvenamiesiems namams nėra gautas pritarimas finansavimui.

Per 2015 metus įvykdyti konkursai ir pasirašytos 7 statybos rangos darbų su projektavimu sutartys.

Per 2015 m. UAB „Prienų butų ūkis“, kaip projekto administratorius, veikdamas butų ir kitų patalpų savininkų naudai, pasirašė 9 kreditavimo sutartis su AB „Šiaulių bankas“. Bankas suteikė kreditus šiems daugiabučiams namams: Vytauto g. 34, Prienai, Vytauto g. 36, Prienai, Kęstučio g. 75, Prienai, Jaunystės g. 7, Prienai, J. Brundzos g. 4, Prienai, J. Basanavičiaus g. 26, Prienai, Statybininkų g. 13, Prienai, Stadiono g. 22, Prienai, Mokyklos g. 1, Jieznas, Prienų r. sav. (I ir II etapo). Šių namų bendra kreditavimo suma yra 3.543.291,44 EUR.

Per 2015 metus buvo suorganizuota 112 susirinkimų daugiabučių namų, esančių Prienų rajono ir Birštono savivaldybėje, dėl atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų koregavimo, techninių darbo projektų pristatymų, sprendimų priėmimo atnaujinti pastatus ir kitų priežasčių.

Vykdydama daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą bendrovė negauna tiek pajamų organizuoti šiai veiklai, todėl dalį išlaidų kompensuoja iš kitos veiklos.

Kaip vienus iš sėkmingai įgyvendintų projektų, pateikiame daugiabučius gyvenamuosius namus Vytauto g. 32, Prienai ir Statybininkų g. 13, Prienai.



Statybos metai – 1970 m.
Naudingasis plotas – 1548,96 kv. m.
Rangos darbus atliko – AB „Axis Industries“.
Techninę priežiūrą vykdė – UAB „Statybų techninė priežiūra“.
Pagal investicijų planą – 326.361,21 EUR.
Statybos rangos darbų su projektavimu kaina – 296.205,67 EUR.
Pastato energinio naudingumo klasė prieš atnaujinimą (modernizavimą) – D klasė.
Pasiekta pastato energinio naudingumo klasė įgyvendinus projektą - B klasė.



Statybos metai – 1976 m.
Naudingasis plotas – 1055,05 kv. m.
Rangos darbus atliko – UAB „Struktūra“.
Techninę priežiūrą vykdė – UAB „Prie Lėvens“.
Pagal investicijų planą – 318.819,51 EUR.
Statybos rangos darbų su projektavimu kaina – 301.608,87 EUR.

Pastato energinio naudingumo klasė prieš atnaujinimą (modernizavimą) – E.
Pasiekta pastato energinio naudingumo klasė įgyvendinus projektą – C.

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 taip pat 2015 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.

Pagal Prienų ir Birštono savivaldybių susitarimą bendrovė vykdo civilinių kapinių, esančių Birštono savivaldybės teritorijoje, Ivoniškių k. Vadovaujamės patvirtintomis kapinių tvarkymo taisyklėmis. Vykdydami priežiūrą, atliekame aplinkos tvarkymo, šiukšlių išvežimo, vandens atvežimo, medžių genėjimo ir pjovimo darbus. Išduodame leidimus laidoti, tvarkome su tuo susijusią apskaitą, įforminame kapinių tvarkymo žurnale.

6.3.6. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

2015 m. pabaigai už mūsų suteiktas paslaugas, pirkėjų įsiskolinimas, tame tarpe ir daugiabučių namų gyventojų, sudarė 138.367 EUR, iš jų gyventojų už daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą 105.234 EUR. Palyginus su 2014 m. pirkėjų skolos sumažėjo 53.179 EUR.

Už tiekėjų suteiktas paslaugas ir prekes bendrovės įsiskolinimas metų pabaigai 39.894 EUR.

Analizuodami ir vykdydami skolų išieškojimo darbus nustatėme, kad įsiskolinimas už daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams suteiktas paslaugas per 2015 m. sumažėjo 7.324 EUR. Tai pavyko pristabdyti ir sumažinti įsiskolinimus, kadangi pastoviai siunčiame raginimus, įspėjimus likviduoti įsiskolinimus. Iš viso per 2015 m. išsiųsta 600 raginimai ir įspėjimai skolininkams.

Skolingi butų savininkai, kuriems yra priteista įsiskolinimai, perduoti antstoliams dėl skolų išieškojimo. Visi mūsų ieškiniai buvo priimti bendrovės naudai. Tačiau ne tik šiomis priemonėmis, bet ir bendraudami elektroninėmis priemonėmis, bandome išspręsti susidariusias problemas, kad būtų išvengta papildomų teismo ir kitų išlaidų vienai ar kitai šaliai.

VII. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

UAB „Prienų butų ūkis“ darbuotojams, vykdant daugiabučių namų priežiūrą, pastoviai ar labai intensyviai reikia bendrauti su klientais, todėl bendrovės viena iš veiklos pagrindinių perspektyvų yra toliau kelti darbuotojų kvalifikaciją, tobulinti bendravimo įgūdžius su klientais.

Atnaujinti bendrovės materialinę-techninę bazę, aprūpinti darbuotojus šiuolaikinėmis priemonėmis ir įrankiais, individualiomis apsaugos priemonėmis. Įdiegti elektroninę duomenų bazę gedimų registravimui, jų pašalinimui, kontroliavimui ir analizei.

Namai, kurie nėra renovuojami arba kurių gyventojai atsisakė atnaujinti (modernizuoti), rodyti iniciatyvą, kaupti lėšas daugiabučių namų bendro naudojimo objektų atnaujinimui, šilumos taupymui.

Siekti, kad būtų kokybiškiau renovuojami namai. Atlikus kasmetines apžiūras, vykdant nuolatinius stebėjimus ir įvertinus namus, kurių gyventojai atsisakė ar nepareiškė noro atnaujinti būstus pagal Valstybės vykdomą programą, organizuoti šių namų gyventojų susirinkimus ir rekomenduoti atlikti būtiniausius namų atnaujinimo darbus.

Bendrovė, kaip Prienų rajono savivaldybės tarybos paskirtas projekto administratorius, ir toliau dės visas pastangas įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) patvirtintą programą.

Įvertinus 2015 metų veiklos rodiklius ir anksčiau išdėstytas veiklos gerinimo priemones, 2016 metus bendrovė planuoja:

1. Gauti pajamų – 575.000 EUR:
    - 1.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas – 84.000 EUR;
    - 1.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas – 24.000 EUR;
    - 1.3. Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra – 210.000 EUR;
    - 1.4. Sanitarija ir komunalinis ūkis – 120.000 EUR;
    - 1.5. Kapinių priežiūra – 20.000 EUR;
    - 1.6. Papildomi remonto ir kiti darbai – 112.000 EUR;
    - 1.7. Kitos pajamos – 5.000 EUR;

2. Patirti sąnaudų – 572.000 EUR:
    - 2.1. Gyvenamųjų namų priežiūra – 230.000 EUR;
    - 2.2. Sanitarija ir komunalinis ūkis – 87.000 EUR;
    - 2.3. Valdymo ir finansinės sąnaudos – 250.000 EUR;
    - 2.4. Mokesčių sąnaudos – 5.000 EUR;

Bendrovė 2016 m. planuoja gauti 3.000 EUR pelno.

Direktorius Algis Valatka