



UAB „Prienu butų ūkis“

PRITARTA

Prienu rajono savivaldybės tarybos

2017 m. gegužės ____ d.

sprendimu Nr. _____

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „PRIENU BUTŲ ŪKIS“ DIREKTORIAUS 2016 M. ATASKAITA

I. BENDROVĖS VEIKLOS PER 2016 METUS APŽVALGA

I.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.

Bendrovės atsakingi darbuotojai pastoviai dalyvavo įvairiose respublikinėse konferencijose, seminaruose, pasitarimuose LR Aplinkos ministerijoje ir VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūroje.

Bendrovė, kaip socialinis partneris, aktyviai bendradarbiavo su Prienu rajono mokyklomis, darželiais, muziejumi ir kitomis įstaigomis.

I.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:

- Atsakingai ir skaidriai vykdyti daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) Prienu rajone;
- Teikti kokybiškas DGN administravimo ir priežiūros paslaugas;
- Diegti pažangias technologijas ir pritaikyti jas praktikoje;

- Vykdyti darbuotojų apmokymus gamybinėje veikloje, kelti jų kvalifikaciją;
- Veiklos pajamų ir pelno gavimas;
- Sąžininga konkurencija;
- Naujų darbo vietų kūrimas;
- Akcininkų turtinių interesų tenkinimas;
- Aktyvus tolimesnis bendradarbiavimas su Prienų rajono įstaigomis ir organizacijomis.

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 „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, skyrė didelį dėmesį bendrovės ir darbuotojų apmokymui dirbti saugiai, tinkamai naudoti darbo priemones, darbuotojų kvalifikacijos kėlimui, darbuotojų sveikatai ir darbų saugai, todėl per ataskaitinius metus nebuvo įvykę nei vieno nelaimingo atsitikimo darbe. Dėl šių priežasčių bendrovė nepatyrė materialinių nuostolių.

Bendrovė savo veiklą yra apdraudusi bendrosios civilinės atsakomybės draudimu. Vykdydama savo veiklą bendrovei nebuvo pareikšta pagrįsta pretenzija dėl žalos atlyginimo

draudimo bendrovių ar kitų institucijų. Taip pat visi bendrovės darbuotojai yra apdrausti nuo traumų ir nelaimingų atsitikimų darbe, pakeliui į darbą ir iš darbo.

Bendrovėje 2016 m. vidutinis darbuotojų skaičius buvo 34 darbuotojai. Bendrovėje dirbo 7 administracijos darbuotojai (iš jų 3 darbuotojai, kurių pagrindinės funkcijos yra DGN atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas), kas sudaro 21 proc. nuo bendro darbuotojų skaičiaus, daugiabučių namų priežiūros padalinyje dirbo 16 darbuotojų, teritorijų tvarkymo padalinyje 11 darbuotojų.

I.3. APSKAITOS POLITIKA

Bendrovė buhalterinę ir finansinę apskaitą vykdo vadovaudamasi Bendrovės direktoriaus patvirtinta apskaitos politika ir LR teisės aktų reikalavimais.

2016 metų finansinių ataskaitų rinkinys (toliau – finansinės ataskaitos) parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos ir Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymais bei verslo apskaitos standartais.

Svarbiausios Bendrovės finansinės apskaitos procedūros – dokumentavimas, inventorizavimas, ūkinių faktų registravimas buhalterinės apskaitos sąskaitose ir jų atspindėjimas finansinėje atskaitomybėje turi būti atliekamos vadovaujantis šiomis nuostatomis:

- Visos operacijos ir ūkiniai įvykiai turi būti pagrįsti apskaitos dokumentais. Apskaitos dokumentai surašomi ūkinės operacijos ir ūkinio įvykio metu arba jiems pasibaigus ar įvykus;
- Ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai, kurie negali būti pagrįsti apskaitos dokumentais, pagrindžiami su jais susijusių ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių dokumentais;
- Nuolatinių ir ilgalaikių paslaugų (nuomos ir kitų) teikimo pagal sutartis praėjusio laikotarpio, kuris negali būti ilgesnis negu vienas mėnuo, apskaitos dokumentai išrašomi ir pateikiami (išsiunčiami) paslaugos gavėjui ne vėliau kaip iki kito mėnesio 10 dienos;
- Įvairiuose apskaitos dokumentuose užfiksuoti duomenys kaupiami ir sisteminami specialiuose finansinės apskaitos registruose (ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių suvestinėse);
- Apskaitos registruose ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių duomenys užregistruojami ūkinės operacijos arba ūkinio įvykio dieną, arba iškart po to, kai yra galimybė tai padaryti;
- Išrašai apskaitos registruose daromi tik pagal apskaitos dokumentus, turinčius buhalterinės apskaitos įstatyme nurodytus rekvizitus;
- Pasibaigus ataskaitiniam laikotarpiui, siekiant teisingai pripažinti visas pajamas bei sąnaudas ir tiksliai įvertinti turtą bei įsipareigojimus, turi būti atliekami sąskaitų tikslinimai (koregavimai);
- Bendrovės finansinė atskaitomybė rengiama apibendrinant finansinių metų duomenis, o balansas – dar ir įmonės steigimo (ir likvidavimo) dienos duomenis;
- Bendrovės buhalterė apskaitą tvarko mišriu būdu. Daugiabučių namų lėšų priskaitymo ir panaudojimo apskaita kompiuterizuota naudojant „Butų apskaitos“ programą. Statybos darbų sąmatoms ir aktams rašyti naudojama „Sistema“ programa. Sintetinė apskaita vedama naudojant Microsoft Excel programą;
- Už šių nuostatų laikymąsi atsako Bendrovės vyriausioji buhalterė.

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 2016 ataskaitinius finansinius metus kitų bendrovių akcijų neįsigijo.

V. BENDROVĖS FILIALAI IR ATSTOVYBĖS

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

VI. SVARBIAUSI ĮVYKIAI BENDROVĖJE

VI.1. EKONOMINĖS VEIKLOS ANALIZĖ

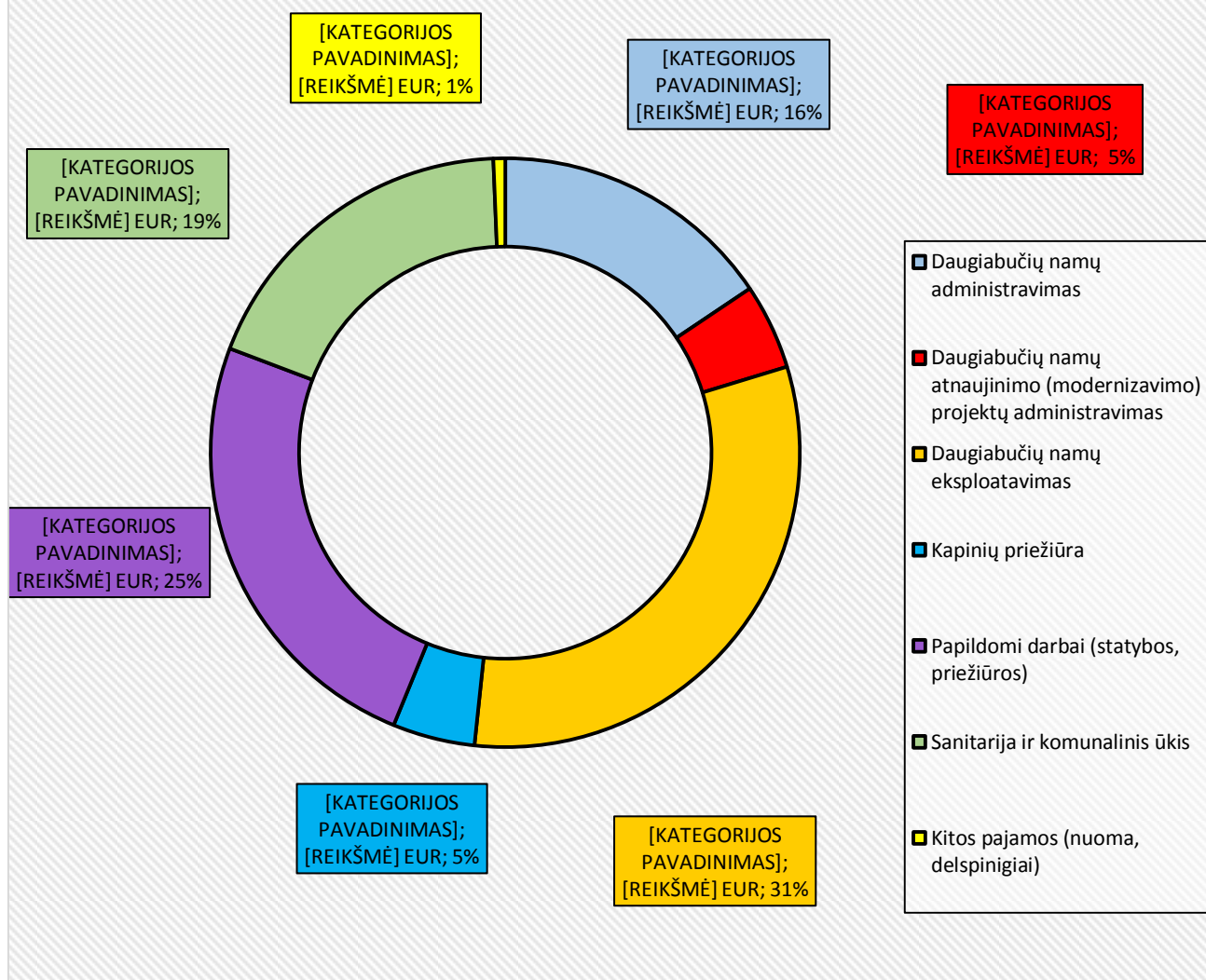
Suprasdami savo didžiulę atsakomybę, įgyvendinant Prienų rajono daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, vykdant daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą bei kitas paslaugas, nuolat analizavo bei tobulino savo veiklą. Dėl to bendrovės darbuotojai nuolat tobulino savo žinias, buvo apmokomi dirbti su pažangiomis technologijomis, dalyvavo įvairiuose konkursuose dėl įvairių darbų atlikimo. Bendrovė neturėjo teisinių ginčų su kreditoriais, nuolat stengėsi bendradarbiauti su partneriais, kurie vykdė panašią veiklą.

Per 2016 metus Bendrovė vykdydama ekonominę ūkinę veiklą gavo **586.649,00 EUR** pajamų.

Iš jų:

- Daugiabučių namų administravimas	91.464,00 EUR;
- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas	27.540,00 EUR;
- Daugiabučių namų eksploatavimas	184.137,00 EUR;
- Kapinių priežiūra	26.476,00 EUR;
- Papildomi darbai (statybos, priežiūra)	144.142,00 EUR;
- Sanitarija ir komunalinis ūkis	109.081,00 EUR;
- Kitos pajamos (nuoma, delspinigiai)	3.809,00 EUR;

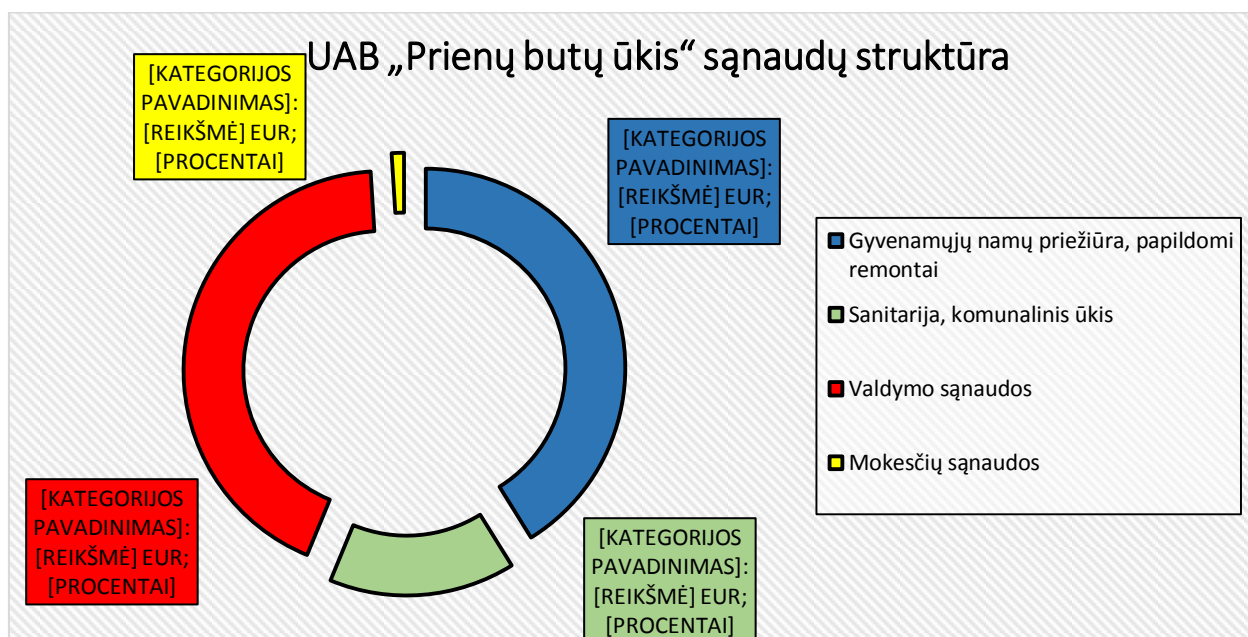
UAB „Prienų butų ūkis“ pajamų struktūra



Per 2016 m. bendrovės visos sąnaudos sudarė **584.703,00 EUR**.

Iš jų:

- | | |
|---|-----------------|
| - Gyvenamųjų namų priežiūra, papildomi remontai | 240.627,00 EUR; |
| - Sanitarija, komunalinis ūkis | 88.112,00 EUR; |
| - Valdymo ir finansinės sąnaudos | 250.161,00 EUR; |
| - Mokesčių sąnaudos | 5.803,00 EUR. |



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

- Atlyginimai ir socialinis draudimas 146.042,00 EUR;
- Rangovų darbai 1.738,00 EUR;
- Medžiagos 92.847,00 EUR.

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

- Atlyginimai ir socialinis draudimas 72.339,00 EUR;
- Rangovų darbai 5.928,00 EUR;
- Medžiagos 9.845,00 EUR.

Valdymo ir finansinės sąnaudos susideda iš šių dalių:

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Suma, EUR
1.	Atlyginimai ir socialinis draudimas	138.825,00
2.	Komunalinės paslaugos	8.478,00
3.	Ryšio priemonės	4.698,00
4.	Medžiagos	41.403,00
5.	Banko paslaugos, mokesčių surinkimas	7.428,00
6.	Kanceliarinės ir biuro išlaidos, spauda	5.249,00
7.	Amortizacija	19.845,00
8.	Komandiruotės, seminarai	529,00
9.	Draudimo išlaidos	5.015,00
10.	Teisinės paslaugos	2.775,00
11.	Labdara, parama	0,00
12.	Abejotinos skolos	316,00
13.	Finansinės sąnaudos	427,00
14.	Kitos išlaidos	15.173,00
Viso:		250.161,00

Mokesčių sąnaudos susideda iš šių dalių:

- Kelių mokestis	1.762,00 EUR;
- Nekilnojamo turto	1.367,00 EUR;
- Žemės nuomos mokestis	1.320,00 EUR;
- Teršalai, žyminis	338,00 EUR;
- Neatskaitomos PVM sąnaudos	1.016,00 EUR.

Per praėjusius metus Bendrovė gavo **1.946,00 EUR** pelno prieš apmokestinimą.

VI.2. ILGALAIKIS TURTAS

Bendrovės ilgalaikį turtą sudaro materialus ir nematerialus turtas.

Materialų turtą sudaro:

- Pastatai ir kiti priklausiniai:
 - o Administracinis pastatas, Kęstučio g. 37, Prienai;
 - o Dirbtuvės, Kęstučio g. 37, Prienai;
 - o Sandėlis Nr. 25, Birutės g. 9b, Prienai;
 - o Sandėlis Nr. 26, Birutės g. 9a, Prienai;
 - o Kapinių sargo namelis;
 - o Pastatas – sandėlis, Kęstučio g. 87, Prienai.
- Transporto priemonės:
 - o Lengvieji automobiliai – 2 vnt.;
 - o Krovininiai automobiliai – 4 vnt.;
 - o Spec. transportas – 2 vnt.;
 - o Traktoriai ir kitos savaeigės mašinos – 6 vnt.
- Įrengimai ir inventorių (staklės, kompresoriai, stotelės, biuro technika ir kt.) – 69 vnt.

Nematerialų turtą sudaro:

- Programinė įranga – 4 vnt.

Per 2016 m. Bendrovės įsigytas ilgalaikis turtas:

- Transporto priemonės – 20.000 EUR (automobilis avarinei tarnybai).
- Inventorių – 9.849 EUR.

VI.3. ĮMONĖS TEIKIAMOS PASLAUGOS

VI.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“, statybos techniniu reglamentu STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, 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 LR 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 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 bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimą. Pirkimo komisija kviečia dalyvauti namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktą atstovą;

- Dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose teisės aktų nustatytais atvejais;

- 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 arba organizuoja balsavimus raštu;

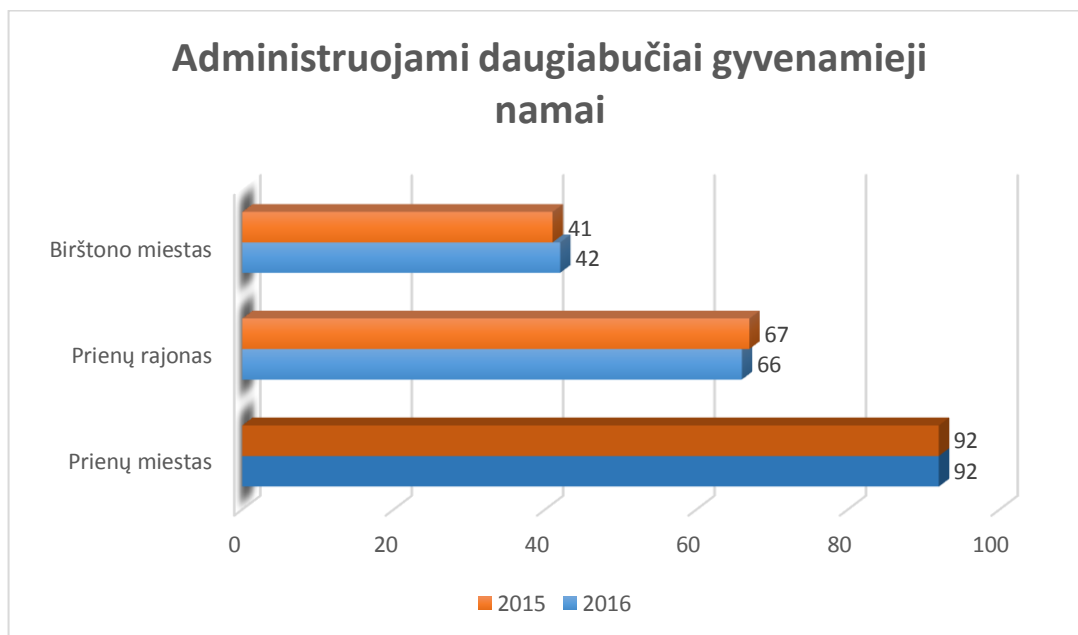
- Reiškia su namo bendro naudojimo objektais susijusius ieškinius, dalyvauja teismuose;

- Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius, pateikia namo gyventojams metinę veiklos ataskaitą.

- Atlieka kitas funkcijas nustatytas teisės aktais.

2016 m. bendrovė administravo ir vykdė priežiūrą 200 daugiabučių namų, esančių Prienų mieste, Prienų rajone ir Birštono mieste. Šių namų butų skaičius yra 3444.

Lyginant su 2015 metais, bendras administruojamų daugiabučių namų skaičius nepakito.



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 kaupiamąsias lėšas daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimui.

VI.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 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 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 sąrašė;
- 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

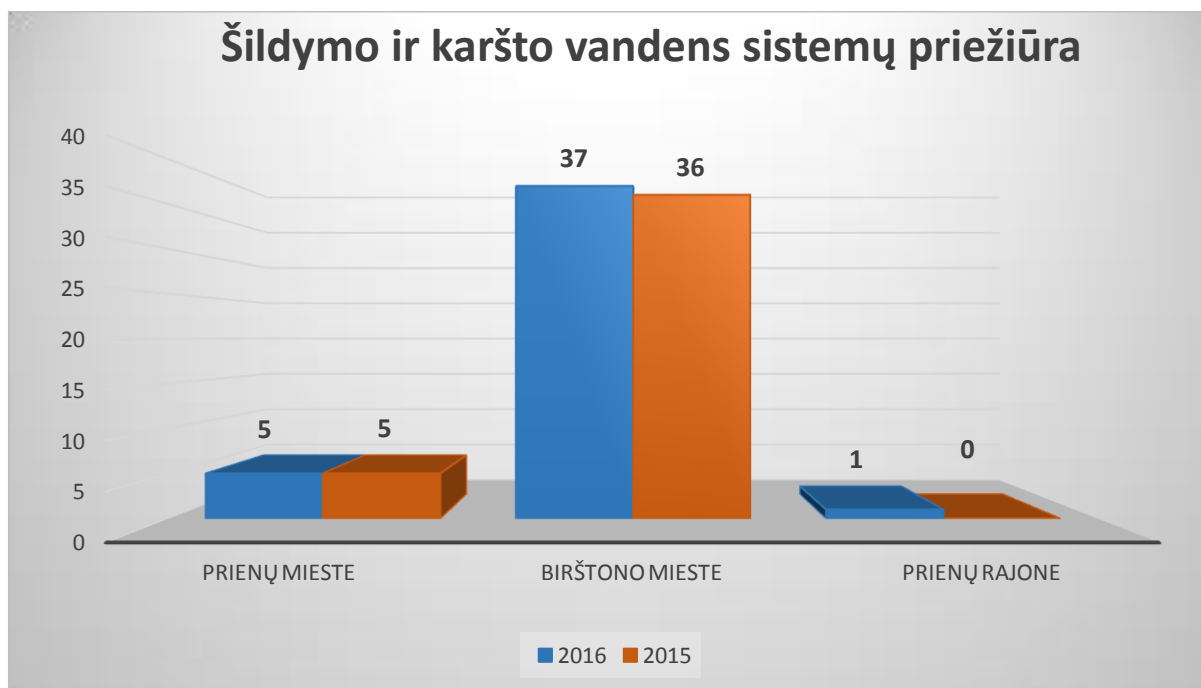
priežiūros ir kitus nenumatytus, papildomus darbus, butų savininkams apskaičiuojamos papildomos įmokos, proporcingai buto plotui ir pateikiamos prie mokesčio sąskaitos.

VI.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.



Lyginant su 2015 m., daugiabučių namų skaičius, kuriuose Bendrovė vykdė šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, 2016 m. padidėjo.

VI.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 2016 metų pabaigos I ir II etapo metu 36-ių daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą atnaujinti (modernizuoti) namus.

Nuo programos įgyvendinimo pradžios iki 2016 metų pabaigos pilnai atnaujinti ir išduoti 22-jų daugiabučių gyvenamųjų namų statybos užbaigimo aktai ir gauta valstybės parama už statybos rangos darbus.

Vienas iš daugiabučių namų, kuriam 2016 m. buvo išduotas statybos užbaigimo aktas, esantis pačiame miesto centre – DGN, Laisvės a. 3/14, Prienai, sutaupantis daugiausiai šiluminės energijos visame Prienų rajone.



Šio namo gyventojai iki atnaujinimo (modernizavimo) buvo vieni iš „lyderių“ Lietuvoje, mokėjusių daugiausiai už šildymą. Po namo atnaujinimo (modernizavimo) šiluminės energijos sutaupymas šiame name siekia 60 proc. Įgyvendinus projektą pasiekta energinio naudingumo B klasė. Pastato energinio naudingumo klasė prieš namo atnaujinimą (modernizavimą) - D. Užbaigus darbus ir gavus statybos užbaigimo aktą buvo kreipiamasi į VšĮ Būsto energijos taupymo agentūrą su prašymu suteikti valstybės paramą. Šiam namui suteikta 40 proc. valstybės parama.

Prienų rajone pirmas namas, kuriam taikytos šiuolaikinės naujausios namo sienų šiltinimo technologijos yra DGN Kęstučio g. 75, Prienai. Šio namo sienų šiltinimui buvo naudojamos poliuretano plokštės, padengtos iš abiejų pusių folija, įrengiant ventiliuojamą fasadą iš akmens masės plytelių.



2016 m. 14-os daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą atnaujinti (modernizuoti) namus. Pasirašytos 12-os daugiabučių gyvenamųjų namų statybos rangos darbų su projektavimu sutartys, iš jų 10-yje vyksta statybos rangos darbai, 2-juose projektavimo darbai. 2-iems daugiabučiams gyvenamiesiems namams nėra gautas pritarimas finansavimui.

Per 2016 m. UAB „Prienų butų ūkis“, kaip projekto administratorius, veikdamas butų ir kitų patalpų savininkų naudai, pasirašė 9 kreditavimo sutartis su AB „Šiaulių bankas“ Birštono KAC. Bankas 2016 m. suteikė kreditus šiems daugiabučiams namams: J. Brundzos g. 11, Prienai, Vytauto g. 20, Prienai, Vytauto g. 55, Prienai, Stadiono g. 8, Prienai, Stadiono g. 20, Prienai, Statybininkų g. 3, Prienai, Statybininkų g. 11, Prienai, J. Janonio g. 3, Prienai, Vytauto g. 13, Prienai. Šių namų bendra kreditavimo suma yra 3.881.643,58 EUR.

Per 2016 metus buvo suorganizuota 130 susirinkimų daugiabučių gyvenamųjų namų, esančių Prienų rajono ir Birštono savivaldybėse, dėl atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų koregavimo, techninių darbo projektų pristatymų, sprendimų priėmimo atnaujinti pastatus ir kitų priežasčių.

Sėkmingai įgyvendinti atnaujinimo (modernizavimo) projektai buvo viešinami respublikinėje ir vietinėje spaudoje, internetiniuose naujienų portaluose (15min.lt, tv3.lt, delfi.lt)

Nuo statybos rangos darbų pradžios atsakingi bendrovės darbuotojai vykdo daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) palūkanų skaičiavimą, o užbaigus darbus kredito ir palūkanų įmokų skaičiavimus butų ir kitų patalpų savininkams. Analizuodami rezultatus buvo pastebėta, kad dalis butų ir kitų patalpų savininkų nevykdo įsipareigojimo mokėti kreditą ir palūkanas už atnaujinimo (modernizavimo) darbus. Skolininkams buvo siunčiami raginimai, priminimai ir reikalavimai likviduoti įsiskolinimus. Butų ir kitų patalpų savininkams, kurie nereagavo į gautus įspėjimus dėl skolų apmokėjimo, buvo suruošti ieškiniai į teismą. Teismas pateiktus ieškinius patenkino ir priteisė iš skolininkų susidariusias skolas.

2016 m. rugpjūčio 26 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu buvo paskelbtas kvietimas savivaldybės administracijoms teikti paraiškas atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus. Prienų rajono savivaldybei nustatytas paraiškų skaičius - 7 daugiabučiai namai. Pagal gyventojų prašymus, metinį šiluminės energijos suvartojimą name buvo atrinkti 7 daugiabučiai namai Prienų mieste ir rajone, kuriems parengti atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planai.

VI.3.5.SANITARIJA IR KOMUNALINIS ŪKIS

Vykdam 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 administracijos direktoriaus 2012 04 04 įsakymu Nr. (7.7.)-A3-2012/201 patvirtintais ir inventorizuotais šių paslaugų kiekiais.

Bendrovė taip pat 2016 m. vykdė komunalinio ūkio darbus:

- Miesto šventinis papuošimas ir nupuošimas;
- Miesto naujametinės eglutės papuošimas ir nupuošimas;
- Miesto renginių metu gatvių aptvėrimas, biotualetų pastatymas;
- Viešųjų erdvių tvarkymas ir kt.;
- Sodų bendrijų kelių priežiūros darbai.

Bendrovė vykdo civilinių kapinių, esančių Birštono savivaldybės teritorijoje, Ivoniškių k., priežiūrą. 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.

2016 m. Bendrovė įrengė dvi treniruoklių aikšteles Prienų mieste.



2016 m. Bendrovė taip pat vykdė medžių sodinimo darbus Vytauto, J. Brundzos gatvėse. Bendradarbiaujant su Prienų miesto seniūnija, ūkio būdu, atnaujinome J. Basanavičiaus g. 20, Prienai, namo fasadą.

VI.3.6. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

2016 m. pabaigai už mūsų suteiktas paslaugas, pirkėjų įsiskolinimas, tame tarpe ir daugiabučių namų gyventojų, sudarė 138.831,00 EUR, iš jų gyventojų už daugiabučių namų

administravimą ir priežiūrą 105.197,00 EUR. Palyginus su 2015 m. pirkėjų skolos padidėjo 27.766,00 EUR.

Už tiekėjų suteiktas paslaugas ir prekes bendrovės įsiskolinimas metų pabaigai 35.848,00 EUR, lizingo skola sudarė 12.468,00 EUR.

Analizuodami ir vykdydami skolų išieškojimo darbus nustatėme, kad įsiskolinimas už daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams suteiktas paslaugas per 2016 m. sumažėjo 37 EUR. Pristabdyti ir nedidinti įsiskolinimų pavyko pastoviai siunčiantraginimus, įspėjimus likviduoti įsiskolinimus. Iš viso per 2016 m. išsiųsta 800 raginimų ir įspėjimų 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

Bendrovės pagrindiniai veiklos planai:

1) užtikrinti savalaikį ir kokybišką teikiamų daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą ir priežiūrą;

2) tinkamai ir atsakingai vykdyti pasirašytas įvairias sutartis dėl Prienų miesto sanitarijos ir komunalinio paslaugų teikimo, statybos remonto darbų, viešų erdvių įrengimo;

3) aktyviai bendradarbiauti su Prienų rajono savivaldybe ir Prienų miesto seniūnija;

4) toliau bendradarbiauti ir būti socialiniais partneriais įvairių Prienų miesto ir rajono mokyklų, darželių ir kitų įstaigų;

5) siekti, kad paslaugos būtų atliekamos skaidriai ir efektingai;

6) efektyviau viešinti bendrovės atliekamas paslaugas dėl daugiabučių namo administravimo ir priežiūros, atnaujinimo (modernizavimo) programos ir aktyviau bendradarbiauti su klientais;

7) pastoviai kelti bendrovės darbuotojų kvalifikaciją – gamybos, darbų saugos ir sveikatos, bendravimo su klientais ir kitose srityse;

8) bendrovei siekiant tobulinti bendrovės buhalterinę apskaitą, planuojama įsigyti bendrovės teikiamoms paslaugoms pritaikytas buhalterinės apskaitos ir darbo užmokesčio programas;

9) sukurti korupcijos prevencijos (kovos su korupcija) bendrovėje programą.

Įvertinus 2016 metų veiklos rodiklius ir anksčiau išdėstytas veiklos gerinimo priemones, 2017 metus Bendrovė planuoja:

1. Gauti pajamų –	592.570,00 EUR:
1.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas –	91.000,00 EUR;
1.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas –	27.000,00 EUR;
1.3. Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra –	184.000,00 EUR;
1.4. Sanitarija ir komunalinis ūkis –	115.000,00 EUR;
1.5. Kapinių priežiūra –	30.000,00 EUR;
1.6. Papildomi remonto ir kiti darbai –	136.000,00 EUR;
1.7. Kitos pajamos –	3.800,00 EUR;
1.8. Prienų miesto sodų kelių priežiūra -	5.770,00 EUR.
2. Patirti sąnaudų –	587.500,00 EUR:
2.1. Gyvenamųjų namų priežiūra –	234.500,00 EUR;

2.2. Sanitarija ir komunalinis ūkis –	95.000,00 EUR;
2.3. Valdymo ir finansinės sąnaudos –	252.000,00 EUR;
2.4. Mokesčių sąnaudos –	6.000,00 EUR.

Bendrovė 2017 m. planuoja gauti **5.070,00 EUR** pelno.

Direktorius

Algis Valatka