

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
„PASVALIO BUTŲ ŪKIS“**

Juridinių asmenų registras, kodas 169176222 . UAB „Pasvalio butų ūkis“, Gėlių g. 5A, LT-39136, Pasvalys,
Tel./faks: +370 451 34 089, el.p.: bu@pasvalys.lt., PVM mokėtojo kodas LT691762219

Pasvalio rajono savivaldybės tarybai

2023-03-14 Nr. SD- 51
I Nr.

Pasvalio rajono savivaldybės administracijai
Vytauto Didžiojo a. 1, Pasvalys
rastine@pasvalys.lt

DĖL VEIKLOS ATASKAITOS TEIKIMO

UAB „Pasvalio butų ūkis“ teikia 2022 m. veiklos ataskaitą.

Vadybininkė, laikinai einanti direktoriaus pareigas



Neringa Barauskienė

ORIGINALAS NEBUS SIUNČIAMAS

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
„PASVALIO BUTŲ ŪKIS“**

Juridinių asmenų registras. Kodas 169176222 UAB „Pasvalio butų ūkis“, Gėlių g. 5A, LT-39136, Pasvalys.
Tel./faks. +370 451 34 089 el.p. bu@pasvalys.lt, PVM mokėtojo kodas LT691762219

2022 m. VEIKLOS ATASKAITA

Apie bendrovę

Uždaroji akcinė bendrovė „Pasvalio butų ūkis“ nuo 1993 metų veikia akcinio kapitalo pagrindu pagal Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymą. Bendrovė vykdydama savo ūkinę-finansinę veiklą vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, Pasvalio rajono savivaldybės tarybos sprendimais, bendrovės įstatais, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkų sprendimais bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais daugiabučių namų priežiūrą.

Bendrovės pilnas pavadinimas: Uždaroji akcinė bendrovė „Pasvalio butų ūkis“. Bendrovės sutrumpintas pavadinimas: UAB „Pasvalio butų ūkis“.

UAB „Pasvalio butų ūkis“ įregistruota 1993 m. vasario 26 d.

Bendrovės buveinė: Gėlių g. 5A, Pasvalys, LT-39136, Lietuvos Respublika. Telefonas 8 451 34 089, el. paštas: bu@pasvalys.lt, interneto svetainės adresas: www.pasvaliobu.lt

Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas yra Pasvalio rajono savivaldybės taryba, kurios rašytiniai sprendimai prilygsta visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimams.

Bendrovė įsteigta neribotam laikui ir įregistruota juridinių asmenų registre.

Bendrovės pagrindinė ūkinė veikla - daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų namų patalpų nuomos administravimas. Bendrovė vykdo kitą veiklą, kuri neprieštaruja Lietuvos Respublikos teisės aktams. Bendrovėje Stebėtojų taryba ir Valdyba nesteigiama. Bendrovei vadovauja bendrovės direktorius. Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2022 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr. T1-99

„Dėl Mariaus Trinkūno atleidimo iš uždarnosios akcinės bendrovės „Pasvalio butų ūkis“ direktoriaus pareigų“ ataskaitiniu laikotarpiu direktoriaus pareigas laikinai ėjo vadybininkė.

Bendrovės vadovas daug laiko skiria bendravimui su klientais, tiekėjais, atskirais daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais (gyventojais) siekiant rasti optimalius sprendimus. Bendrovės veiklos specifiką lemia, jog klientai yra periodiškai informuojami apie bendrovės veiklą susijusia su jų bendro naudojimo objektų priežiūra. Bendrovė laikosi priimtų ir teisės aktuose numatytų pareigų bei įsipareigojimų. Tai padeda išlaikyti ilgalaikius santykius su verslo partneriais, užtikrinti nuolatinę bendrovės veiklos plėtrą.

Bendrovės veikla

Bendrovė vykdydama savo veiklą, nuolat bendrauja ir bendradarbiauja su įvairiomis institucijomis, įmonėmis ir gyventojais. Per 2022 metus bendrovė gavo 272 raštus, išsiuntė 296 raštus.

Bendrovėje teikiamos kompleksinės paslaugos pastato bendrojo naudojimo objektų administravimas ir techninės priežiūra, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, teritorijų valymas, įvairūs remonto darbai ir kt.

Bendrovė administruoja 74 gyvenamuosius namus: Pasvalio mieste – 39 namų, iš jų su patogumais 18 namų; Joniškėlio mieste – 14 namų, iš jų su patogumais 1 namas, kaimiškose seniūnijose – 21 namų, iš jų su patogumais 2 namas. Bendrovė sudariusi sutartis su 11 savininkų bendrijų ir su 5 jungtinės veiklos dalyviais dėl pastatų bendro naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros. 2022 m. Bendrovė padidino administruojamą plotą nuo 45046,53 kv. m. iki 47688,47 kv. m. Iš naujo pasirašytos 9 sutartys su iki šiol prižiūrimomis daugiabučių namų savininkų bendrijomis ir 2 naujos sutartys su daugiabučiais namais, kuriuose įkurtos jungtinės veiklos. Nutrauktų administravimo sutarčių 2022 m. nebuvo.

Daugiabučių namų administravimas apima visus veiksmus būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimuisi pagal tikslinę paskirtį užtikrinti vykdant nuolatinę techninę priežiūrą. Bendrovė, vadovaudamasi SRT 1.07.03.2017 Statybos techniniu reglamentu, rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos patikra ir remontu, avarijų likvidavimu. Visi kiti gyventojams atliekami darbai vykdomi iš gyventojų sukaupytų lėšų arba apmokestinami pagal atliktus konkrečius remonto darbus. Perkant daugiabučių namų statybos darbų paslaugas visi darbai perkami vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo reglamentuota tvarka, nes bendrovė yra perkančioji organizacija. Siekiant užtikrinti paslaugų prieinamumą, patogumą bendrovės

darbuotojai problemas sprendžia vietoje. Daugiabučių namų administravimo bei priežiūros paslaugų apimtys, imperatyvūs reikalavimai paslaugų tiekėjui bei tarifų apskaičiavimo tvarka yra nustatyti ir reguliuojami vietos savivaldos institucijų.

Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose buvo atliktos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai. Rasta defektų, namuose organizuota ir atlikta santechninių, elektros instaliacijos, stogo ir kitų remonto darbų. Atnaujinta ir papildyta informacija administruojamų namų informacinėse lentose ir Bendrovės interneto svetainėje adresu www.pasvaliobu.lt. Pasibaigus ataskaitiniams kalendoriniams metams, parengtos metinės veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos ir pavišintos butų ir kitų patalpų savininkams. Atlikti kiti privalomieji (būtinieji) darbai dėl inžinerinių sistemų priežiūros (avarijų likvidavimas, elektros instaliacijos remontas ir elektros įrenginių priežiūra, lietaus kanalizacijos ir nuotekų sistemos priežiūra ir kt.) tai yra būtina, kad žmonės būtų apsaugoti nuo nelaimingų atsitikimų, o pastatai – nuo gaisrų pavojaus, kad būtų išvengta butų ir rūšių užliejimo, draudiminių įvykių, kadangi už inžinerinių sistemų priežiūrą atsakingas namo administratorius. Be to, avarių likvidavimo (lokalizavimo) namo bendrojo naudojimo inžinerinėje įrangoje paslaugos yra būtinos. Šios paslaugos privalo būti teikiamos 24 valandas per parą. Bendrovėje nėra avarinės tarnybos, tačiau kontaktinis (pagalbos) telefonas veikia visą parą ir prireikus stengiamasi kuo skubiau reaguoti ir pašalinti gedimus ar lokalizuoti avarijas. Bendrovė dirba vadovaudamasi daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose nurodytais būdais.

Gyventojų apklausa vykdoma organizuojant susirinkimus, kadangi gyventojai vangiai dalyvauja susirinkimuose dažniau balsavimai vyksta raštu. Toks administravimas yra labai sudėtingas, o vykdomų darbų sąnaudos didina bendrovės nuostolius. Dalis administruojamų namų yra negyvenami, nepilnai sutvarkytos butų nuosavybės, savininkai užsienio piliečiai arba jie yra apleisti, griūvantys.

Bendrovė pagal 2020 m. spalio mėn. 6 d. pasirašytą Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugų sutartį Nr. ASR-514, atlieka Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio administravimą. Bendrovė administruoja Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius 201 socialinius butus, kurių bendras plotas 8048 kv. m. Taip pat vykdo savivaldybės būsto ir socialinio būsto apskaitą ir kontrolę (tvarko savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų duomenų bazę, išrašo nuomininkams sąskaitas, surenka nuomos mokestį, organizuoja avarinių situacijų likvidavimą, teikia Pasvalio rajono savivaldybei informaciją apie tuščias gyvenamąsias patalpas, ataskaitas apie veiklos rezultatus, informaciją būsto ir socialinio būsto nuomos klausimais. Gavus Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą sudaro naujas sutartis su nuomininkais arba jas nutraukia, du kartus per metus tikrina, kaip nuomininkai vykdo

sutarties sąlygas. Vykdomos nuomojamų būstų periodinės (sezoninės) apžiūros 2 kartus į metus konstrukcinių ir inžinerinės įrangos būklei įvertinti. Reikalui esant vykdo specializuotas apžiūras.

Dalyvaujant viešuosiuose pirkimuose per 2022 m. atlikta darbų už 44675,04 Eur. (2021 m. už 26674,56 Eur.). Tai padidino bendrovės pajamas. Bendrovė dalyvavo viešuosiuose pirkimuose ir atliko remonto darbus ir savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose. Keisti langai, durys, išdažytos sienos, pakeista grindų danga, elektros instaliacija, suremontuotos krosnys, įrengti šviestuvai, dūmų detektoriai, sanitarinio mazgo patalpų įrengimas. 2022 m. toliau vykdytos sutartys 2020 m. pasirašytos su VĮ Turto banku, dėl avarijų likvidavimo ir lokalizavimo pastatų vidaus inžineriniuose tinkluose Panevėžio miesto ir rajono savivaldybės, bei Pasvalio ir Biržų rajono savivaldybėse.

Remonto ir/ar darbų kaina gyventojams skaičiuojama „Sistela“ programą arba vadovaujantis 2022 m. vasario 28 d. bendrovės direktoriaus įsakymu Nr. OK-05 patvirtintomis kainomis.

Gyventojai už teikiamas paslaugas gali susimokėti Bendrovės kasoje be jokio papildomo mokesčio. Taip pat gyventojai už teikiamas paslaugas gali susimokėti ir loterijos „Perlas“ terminaluose, LR bankuose.

Bendrovė kiekvieną mėnesį vykdo administruojamų namų bendro naudojimo elektros energijos skaitiklių rodmenų nurašymą. Skaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengė sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir teikia patalpų savininkams. Kas mėnesį gyventojams paruošiama apie 1200 sąskaitų pranešimų, kurie išdalinami Pasvalio mieste ir rajone. Tuo tikslu kas mėnesį pravažiuojama apie 350 km, pasiekiant atokiausius kaimus tokius kaip Kaukliai, Pabuojai, Pabėrvalkiai, Kiemėnai, Kubiliūnai, Dagiai, Nairiai ir kt.

Didžiausia Bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, savivaldybės socialinio būsto nuomininkų skolos už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios ateinančiais laikotarpiais tampa Bendrovės nuostoliais. Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose namuose butus yra įsigiję 31 užsienio šalių pilietis, kurių įsiskolinimas – 34537,70 Eur. (2021 metais 31252,14 Eur.). Šis įsiskolinimas kasmet didėja ir tai yra didelė problema, kurios sprendimui šiai dienai nėra visos Respublikos mastu.

Skolų išieškojimas Bendrovėje vykdomas trimis pagrindiniais etapais: ikiteisminis skolos ieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstoliui perduotos priteistos skolos išieškojimas. 2022 m. per teismų EPP sistemą teismui perduota 11 pareiškimų, ieškinių (2021 metais 24 ieškiniai) dėl

skolų išieškojimo, visose bylose priimti teismo sprendimai. Priteista 2208,80 Eur. (2021 metais 5194,84 Eur.) suma. Antstolių išieškota – 1032,19 Eur (2021 metais 1980,87 Eur). Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais, siekiant abipusiai geriausio rezultato naudojami visi įmanomi būdai skolai išieškoti. Per 2022 m. skolininkams kartu su mokėjimo pranešimais buvo išsiųsti 345 įspėjimai ar priminimai apie susidariusį įsiskolinimą. Kad skolingi gyventojai išvengtų papildomų skolos administravimo išlaidų, siūlome ir suteikiame jiems galimybę skolą mokėti dalimis, pasirašant sutartį. Bendrovės atliekamas darbas mažina skolų augimo tempus, tačiau nepasiektas ženklus įsiskolinimų mažėjimas, nes tie patys skolininkai „augina“ kitas skolas, antstoliai išieško ne visas priteistų skolų sumas.

UAB „Pasvalio butų ūkis“ yra paskirtas Pasvalio rajono savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos administratoriumi ir administruoja įvairių administravimo formų daugiabučių namų atnaujinimo įgyvendinimo projektus Pasvalio mieste ir rajone. 2022 m. Nupirkti rangos darbai ir pradėtas atnaujinti (modernizuoti) daugiabutis namas Vytauto g. 11, Joniškėlis. Name bus atliktas išorinių sienų šiltinimas, stogo ir perdangos pastogėje šiltinimas, langų ir laiptinės durų keitimas, vėdinimo sistemos sutvarkymas, šildymo ir karšto vandens sistemų atnaujinimas, karšto ir šalto vandens sistemų pertvarkymas, buitinių nuotekų šalinimo vamzdyno keitimas. Darbai planuojami baigti 2023 m. rugpjūčio mėn.

Bendrovė veda renovuotų daugiabučių namų Gėlių g. 3A, Pasvalys, Gėlių g. 5, Pasvalys, Taikos g. 13, Pasvalys, Panevėžio g. 12, Pasvalys, G. Petkevičaitės Bitės g. 11, Joniškėlis, G. Petkevičaitės Bitės g. 13, Joniškėlis kredito ir palūkanų grąžinimo apskaitą.

2022 m. UAB „Pasvalio butų ūkis“ dalyvavo LR aplinkos ministerijos aplinkos projektų valdymo agentūros skelbtame kvietime daugiabučių namų atstovams „Dėl suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais“. Daugiabučiame name Vilniaus g. 36, Pasvalys buvo suorganizuotas balsavimas, gyventojams pritarus, pateikta paraiška. Iš gautų lėšų atlikti namo bendrųjų elektros inžinerinių sistemų įrengimo ir (ar) pertvarkymo laiptinėse ir bendros paskirties patalpose, darbai (35 butuose), butų elektros instaliacijos skirtos elektrinėms viryklėms prijungti pertvarkymas (įrengimas) – 13 butų.

Namui atnaujinti kaupiamos lėšos laikomos atskiroje namo administratoriaus sąskaitoje ir apskaitomos pagal kiekvieną namą ir kiekvieną butą. Lėšų panaudojimas pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais. Per 2022 m. panaudota 21417,82 Eur. (2021 m. – 25297,89 Eur.) kaupiamųjų lėšų. Suorganizuota 16 balsavimų (už 25,546,31 Eur.) iš jų 3 vnt. pakartotiniai (sumai 3631,00 Eur.), pritarta 10 balsavimų (sumai 18,510,31 Eur.) ne visi darbai atlikti, nes kilus kainoms, neatsirado rangovo. Balsavimai bus organizuojami iš naujo.

Gyventojai vangiai dalyvauja organizuojamuose susirinkimuose, todėl dažniausiai balsavimas vykdomas raštu.

Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2022 m. suorganizuoti per 200 bendrasavininkų susirinkimai įvairiais klausimais: dėl remonto darbų, dėl lėšų panaudojimo, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, dėl karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, kitais klausimais. Bendrovės administracija taip pat lankosi susitikimuose su gyventojais pagal jų prašymus, nusiskundimus dėl bendrasavininkų įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkiais teikiame pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengiame prašomų remonto darbų sąmatas. Daug dėmesio skiriame savalaikiam ir kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į savalaikį avarijų ir gedimų šalinimą, būtinus vandentiekio, nuotekų, elektros ir šiluminius sistemų remonto, bendro naudojimo patalpų durų bei langų keitimo bei sandarinimo darbus. Per 2022 metus Bendrovėje gauta daugiau kaip 400 iškvietimas dėl Pasvalio miesto ir rajono daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarijų lokalizavimo bei jų šalinimo.

Inventorizacija atliekama teisės aktų nustatyta tvarka.

Žmogiškieji ištekliai

Bendrovėje dirbančiųjų skaičius 2021 m. gruodžio 31 d. 14 darbuotojų, iš jų 7 dirba nepilną darbo dieną. Vidutinis metinis sąrašinis darbuotojų skaičius: 2022 metais – 14 darbuotojų, 2021 m. metais – 14 darbuotojų. Darbo užmokesčiui panaudota: 2022 metais – 114408,42 Eur., 2021 metais - 103267,94 Eur. Bendrovėje 2022 m. gruodžio 31 d. vadovaujančių darbuotojų – 1 (vadybininkė laikinai einanti direktoriaus pareigas).

Bendrovė rūpinasi darbuotojų motyvacija, jų kvalifikacija. Darbuotojai dalyvavo seminaruose ir mokymuose:

- ✓ Seminaras buhalteriams. Pačiolio prekyba „Nuotolinis Pačiolio“66-asis didysis seminaras;
- ✓ APVA mokymuose „Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas“;
- ✓ Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacijos (SKIA) organizuotame seminare „Žalias kursas vietos lygmeniu: tvarus būsto valdymas. Naujasis europinis Bauhauzas“;

- ✓ Valstybinės darbo inspekcijos seminare „Aktualūs darbuotojų saugos ir sveikatos klausimai“;
- ✓ Įvairiuose viešųjų pirkimų seminaruose ir mokymuose.

Bendrovės finansai

Visos bendrovės akcijos yra paprastosios vardinės. Visas Bendrovės įstatinis kapitalas vertinamas 9248,10 Eur. ir padalintas į 3189 akcijas. Vienos akcijos nominali vertė 2,90 Eur. Nuo pat įsteigimo Bendrovės savininkas nesikeitė. Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas yra Pasvalio rajono savivaldybės taryba.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės pajamos sudarė 180264,92 Eur. lyginant su 2021 m. jų uždirbta 22557,97 Eur. daugiau. Daugiausia pajamų 2022 m. (32763,19 Eur.) gaunama iš pagrindinės veiklos daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo. 2022 m. sąnaudos sudarė 180137,85 Eur. Daugiausiai sąnaudų patiriama su darbo santykiais susijusiems įsipareigojimams.

UAB „Pasvalio butų ūkis“ paslaugų teikimo pajamų ir sąnaudų palyginamoji lentelė:

Eil. Nr.	Straipsnių pavadinimas	2021 m.	2022 m.
1	Pajamos	157706,95	180264,92
1.1	t.sk. Daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimas	22657,89	32763,19
1.2	Šildymo sistemų priežiūra	13768,70	14609,52
1.3	Darbai iš kaupimo lėšų	25297,89	21471,82
1.4	Pastatų techninė priežiūra (pagal sutartis)	2112,72	3430,72
1.5	Gyvenamųjų namų teritorijos priežiūra	8606,67	9413,93
1.6	Kredito grąžinimo administravimas	3278,50	3279,11
1.7	Administravimas ir tech. priežiūra	10051,22	11622,35
1.8	Patalpų nuomos administravimas	12355,78	12099,25
1.9	Periodinė ir kasmetinės statinio apžiūra, bei pastatų techninė priežiūra	1039,96	439,37
1.10	Pasvalio r. sav. nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų paprastasis remontas	19219,79	31544,93
1.11	Komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos	9989,41	13332,72
2	Sąnaudos	163746,94	180137,85
2.1	t.sk. Administracijos valdymo sąnaudos:		
	1. Darbo užmokestis	64808,03	73142,59
	2. Atskaitymai soc. draudimui	1141,47	1288,57
	3. Automobilių išlaikymo išlaidos	2820,93	2873,99
	4. Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	717,68	481,24
	5. Abejotinos skolos	759,89	3630,59
2.2	Paslaugų sąnaudos:		

	1. Aptarnaujančio personalo darbo užmokestis ir soc. draudimas	8046,28	10169,51
	2. Daugiabučių namų priežiūra ir jų bendrųjų konstrukcijų remontas	64304,61	60453,38
	3. Komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos	9989,13	12937,76

Audito išvados ir rekomendacijos

Apie įmonės 2022 m. finansinių ataskaitų rinkinį UAB „Audito kokybė“ auditoriai pateikė besąlyginę auditoriaus išvadą, kadangi gavo pakankamai ir tinkamų įrodymų apie pateiktas finansines ataskaitas. Pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus pagal verslo apskaitos standartus. Dalykų, kurie atskirai arba kartu paėmus apribojo auditoriaus darbo apimtį, nebuvo. Nesutarimų su įmonės vadovybe, kurie atskirai arba kartu paėmus yra reikšmingi finansinėms ataskaitoms ar turėjo auditoriaus išvadai, nebuvo. Abejonių, kad finansinės ataskaitos paruoštos laikantis veiklos tęstinumo prielaidos be pagrindo, nekilo. Finansinėse ataskaitose nenustatyta klaidų ar netikslumų. Praleistų ar neaiškių atskleidimų nepastebėta.

Audito metu reikšmingų pastebėjimų dėl vidaus kontrolės, įskaitant ir informacines sistemas, neturėjome. Kitų pastebėjimų dėl specifinių reikalavimų, nustatytų atskiruose teisės aktuose, laikymosi nėra. Kitų valdymui svarbių dalykų nenustatyta.

Veiklos rizikos

Reikia paminėti, kad Bendrovė susiduria su rizika kasdien, tai įprasto gyvenimo dalis. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti Bendrovės pelningumą, vertę, paslaugų kokybę, labai svarbu surasti pusiausvyrą tarp nepalankių rizikos padarinių bei sąmoningo rizikos prisiėmimo. Todėl siekiant šio tikslo Bendrovėje nustatyti šie rizikos veiksniai:

- **Finansiniai.** Gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarių daugiabučių namų inžinerinėse sistemose riziką, didėja ir darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų. Dėl gyventojų nemokumo išlieka rizika neatlikti visų planuojamų darbų, didėja rizika susigrąžinti skolas už jau atliktas paslaugas ir darbus, t. y. sumažėja apyvartinis kapitalas ir didėja skolos.
- **Ekonominiai.** Įvertinant Bendrovės konkurencingumą rinkoje ir norint išlaikyti savo paslaugų konkurencingumą ir ateityje, būtina skirti dėmesį įrangos atnaujinimui, kuri atitiktų šiuolaikiškus reikalavimus.

- **Politiniai.** Pagrindinis politinis rizikos veiksnys – dažnas Lietuvos Respublikoje galiojančių įstatymų ir kitų norminių aktų, reguliuojančių Bendrovės veiklą, keitimas. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas administruojant daugiabučius namus priklauso nuo gyventojų priimtų sprendimų. Tai apsunkina darbų organizavimą, nes būtų ir kitų patalpų savininkų nuomonė nesutampa su priimtais teisės aktais.
- **Socialiniai.** Vidutinis darbo užmokestis Bendrovėje yra mažesnis nei Lietuvoje, todėl sunkoka įdarbinti kvalifikuotus darbininkus.
- **Ekologiniai.** Bendrovės veiklos sustabdymo dėl neigiamos įtakos aplinkai tikimybės nėra.

Planai

2022 metais planuojama – toliau tobulinti daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybę, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie remonto darbų poreikį ir planuojamus darbus daugiabučiuose namuose. Parengti administruojamiems namams ilgalaikius remonto darbų planus, pateikiant juos daugiabučių namų bendrasavininkiams. Suorganizuoti daugiau balsavimų, siūlant atlikti reikalingus darbus iš kaupimo lėšų.

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų – užtikrinti prižiūrimų namų saugumą ir patikimumą. Šį tikslą bendrovė įgyvendina laikydamasi teisės aktų. Tačiau reikia įvertinti ir tai, kad namų techninė priežiūra labai priklauso nuo namų savininkų mokumo bei noro tinkamai vykdyti techninę priežiūrą.

Bendrovė, būdama paskirta Energijos efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratore, planuoja įvykdys atnaujinimo (modernizavimo) programą bent viename daugiabutyje.

Dalyvauti CVP IS pirkimų sistemoje kaip tiekėjas ir padidinti Bendrovės remonto, statybos darbų apimtį dalyvaujant viešuosiuose pirkimuose 5 proc.

Dalyvauti vykdant projektą „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose namuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“. Planuojama, kad šioje programoje šiais metais dalyvaus bent vienas daugiabutis namas.

Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra išlieka svarbia bendrovės veiklos sritimi. Sieksime didinti administruojamą plotą ir ateinančiais metais, tikslas padidinant jį dar 3 proc.

Toliau tęsti informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, priežiūrą bei poreikį darbų atlikimui ir atliktų darbų sklaidą.

Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkiais, skatinant jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes ir motyvaciją gerinti savo būsto kokybę.

Didinti bendrovės konkurencingumą. Didinti informacijos sklaidą apie teikiamas paslaugas.

Kelti darbuotojų kvalifikaciją. Skatinti darbuotojus dalyvauti kvalifikacijos kėlimo seminaruose, mokymuose.

Dirbti pelningai, didinti Bendrovės ir akcininkų turtą sąžiningai ir teisėtai vystant Bendrovės įstatuose nustatytą veiklą.

Gerinti bendrovės prestižą bei įvaizdį visuomenėje – užsitarnauti pasitikėjimą. Pasitaiko, kad bendrovės įvaizdis mažėja ne dėl blogų sprendimų, o dėl nepilnos informacijos vartotojui, nepakankamos komunikacijos, todėl ypatingas dėmesys bus skiriamas informacijos sklaidai, komunikacijos kanalams. Daug dėmesio skirti kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Kurti teigiamą darbinę aplinką bendrovės viduje – saugi, teigiamo mikroklimato darbo aplinka, kelianti pasididžiavimą darbovieta. Veiklos tvarumas grindžiamas per žmogiškuosius išteklius: kompetencija, kvalifikacija, motyvacija, darbuotojų pritraukimas ir išlaikymas, todėl Bendrovėje ypatingai svarbu kurti teigiamą darbinę aplinką. Būtent darbinės aplinkos kokybė, vertybėmis grįsta vidinė bendrovės kultūra, skatinanti kūrybinę iniciatyvą bei sąmoningumą, sudaranti tinkamas ir saugias darbo sąlygas darbuotojams siekti geriausių rezultatų gali tapti konkurenciniu pranašumu prieš kitus darbdavius.

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų – atitikti visus klientų lūkesčius bei pateisinti jų pasitikėjimą, sutartu laiku, kvalifikuotai ir kokybiškai atliekant paslaugas. Rūpindamasi savais klientais bendrovė sieks užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

Vadybininkė laikinai einanti direktoriaus pareigas



Neringa Barauskienė