

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „DRUSKININKŲ BUTŲ ŪKIS“ DIREKTORIAUS 2016 M. METINIS PRANEŠIMAS

I. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Druskininkų butų ūkis“ įregistruota 1990 m. lapkričio 29 d. adresu Ligoninės 12, Druskininkai. Įmonės kodas 152007157. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT 520071515. Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 340101,56 EUR (trys šimtai keturiasdešimt tūkstančių šimtas vienas euras ir 56 euro centai). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 1 172 764 akcijas, 0,29 euro vertės. Visos akcijos vardinės. Įmonės steigėjas Druskininkų savivaldybė, turinti 100 procentų bendrovės akcijų.

Bendrovės valdyba dirbo pagal Akcinių bendrovių įstatymą ir bendrovės įstatus. Bendrovės valdyba susideda iš penkių valdybos narių. Per metus vyko valdybos posėdžiai, kuriuose buvo svarstomi bendrovės valdymo, daugiabučių namų priežiūros ir kt. klausimai.

II. BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

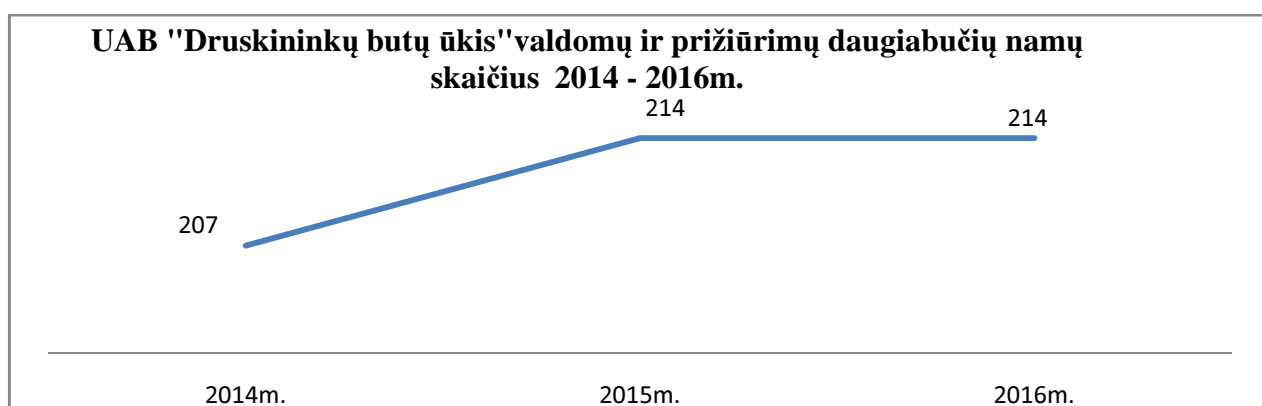
UAB „Druskininkų butų ūkis“ yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą, priežiūrą (eksploatavimą), atlikti statinio statybos darbus ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Programos įgyvendinimo administravimą.

Pagrindinė įmonės veikla - daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, priežiūra (eksploatacija), remontas. Bendrovės tikslas vykdant šią veiklą - nuolat tobulėti ir ieškoti, būdų tapti naudingais butų savininkams, užtikrinti atnaujinamų namų statybos darbų kokybę.

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus sudaro bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga ir bendrosios patalpos. UAB „Druskininkų butų ūkis“ vykdydama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą turi atlikti visus veiksmus, būtinus pastato bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir užtikrinti jų naudojimą pagal tikslinę paskirtį.

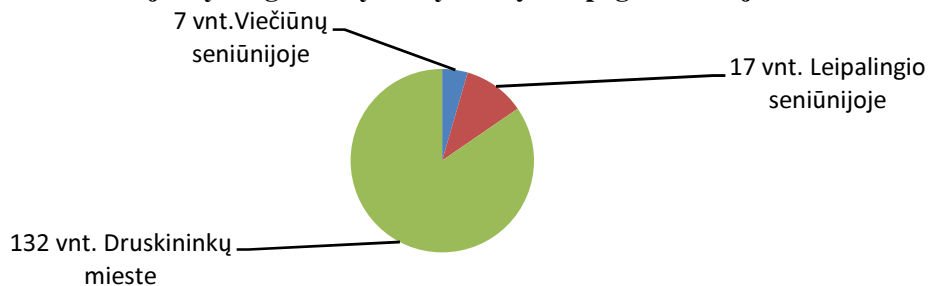
Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, bendrovė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą ir kitus tvarkymo darbus.

UAB "Druskininkų butų ūkis" valdo ir prižiūri bei teikia kitas paslaugas 214 daugiabučių gyvenamųjų namų Druskininkų savivaldybėje.



Vadovaudamasi Savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. sausio 4 d. įsakymu Nr. V35-5 „Dėl daugiabučių namų išbraukimo iš UAB „Druskininkų butų ūkis“ administruojamų namų sąrašo bendrovė administruoja 156 daugiabučius namus, kurių plotas 177150,55 m². t. sk.: Druskininkų mieste -132, Leipalingio seniūnijoje - 17, Viečiūnų seniūnijoje - 7.

Administruojamų daugiabučių namų išdėstymas pagal teritorijas



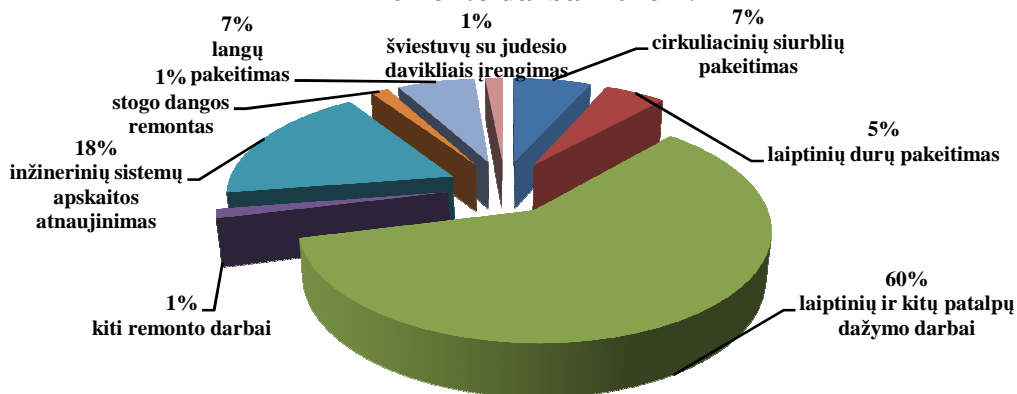
Jungtinės veiklos pagrindu bendrovė valdo ir prižiūri 4 daugiabučius namus, 15 namų valdo ir prižiūri bendrijose, prižiūri 3 socialinio būsto namus. Sutartiniais pagrindais vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą 36 daugiabučiuose namuose.

Bendrovei 2016 m. atlikus namų technines apžiūras, įvertinus jų būklę ir apskaičius priežiūros išlaidų panaudojimą, butų ir kitų patalpų savininkams bus pateiktos praėjusių metų namų ataskaitos. Suorganizuoti 76 namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimai raštu dėl įgaliojotojo atstovo išrinkimo. Tik 14 namų butų ir kitų savininkai išrinko atstovus.

Vyko 19 susirinkimų dėl atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo, 7 dėl investicinių planų pritarimo, 12 dėl techninio darbo projekto pritarimo. Suorganizuoti 16 susirinkimų ir 238 balsavimai raštu dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros klausimų, 10 namų vyko susirinkimai dėl patalpų paskirties pakeitimo.

Pastoviai vykdoma daugiabučių namų nuolatinė bendrojo naudojimo objektų priežiūra, avarių likvidavimas, remontas ir atliekami kiti tvarkymo darbai.

Remonto darbai 2016m.



Siekiant pagerinti estetinį vaizdą 2016 m. bendrovė išleido 73 053 eurų lėšų daugiabučių namų laiptinių ir kitų patalpų dažymui tai sudaro 59,50 % remonto darbams panaudotų lėšų.

Atliekant daugiabučių namų šilumos punktų, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą bei siekiant užtikrinti karšto vandens tolygų temperatūros palaikymą sumontuoti 10 daugiabučių namų karšto vandens ir šildymo sistemose cirkuliaciniai siurbliai.

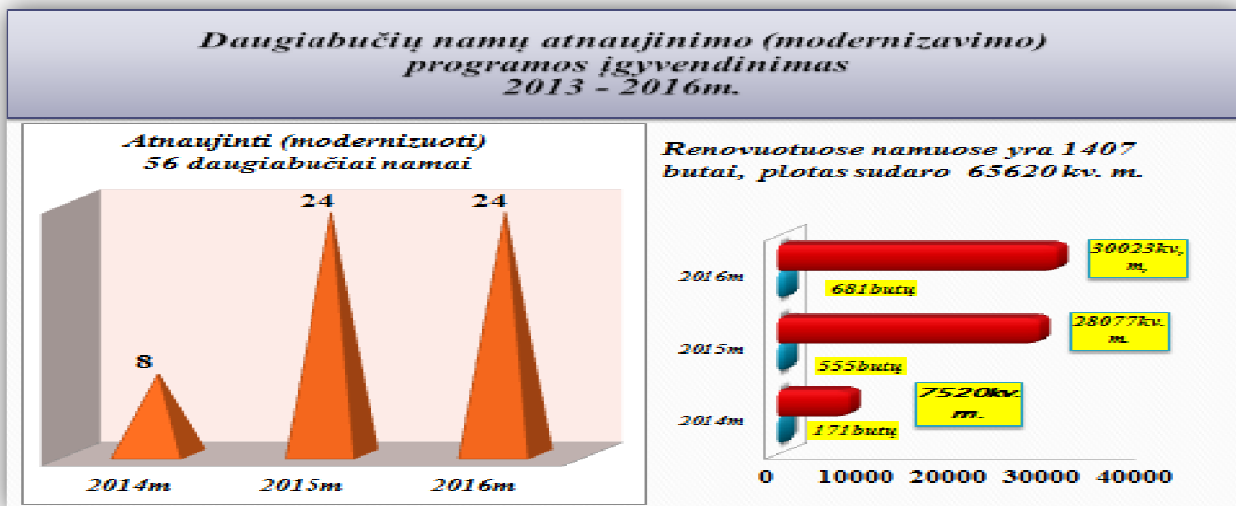
Vykdoma apskaitos prietaisų rodmenų kontrolė: 3847 šalto vandens, 4065 karšto vandens ir 497 elektros apskaitos prietaisų. Per metus buvo patikrinti 16 729 šalto ir karšto vandens apskaitos bei 1032 elektros apskaitos prietaisų rodmenys. Šiuos duomenis gyventojai praneša internetu, telefonu arba raštu. Kiekvieną mėnesį bendrovės darbuotojai fiksuoja ir pateikia šilumos tiekėjui visų prižiūrimų namų įvadinių šilumos apskaitos prietaisų rodmenis ir 301 buto šildymo prietaisų rodmenis sumontuotus namų laiptinėse. Pastoviai vykdoma šiluminės energijos suvartojimo analizė.

Siekiant sumažinti daugiabučiuose namuose šiluminės energijos sąnaudas ir pagerinti butų savininkų gyvenimo kokybę bei vykdant Druskininkų savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 28 d. sprendimą Nr. TI-174 "Dėl Druskininkų savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos 2012-2014 metams patvirtinimo" ir 2013 m. rugpjūčio 14 d. sprendimą Nr. TI-165 "Dėl energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo" bendrovė vykde 78 daugiabučių namų programos įgyvendinimo administravimą.

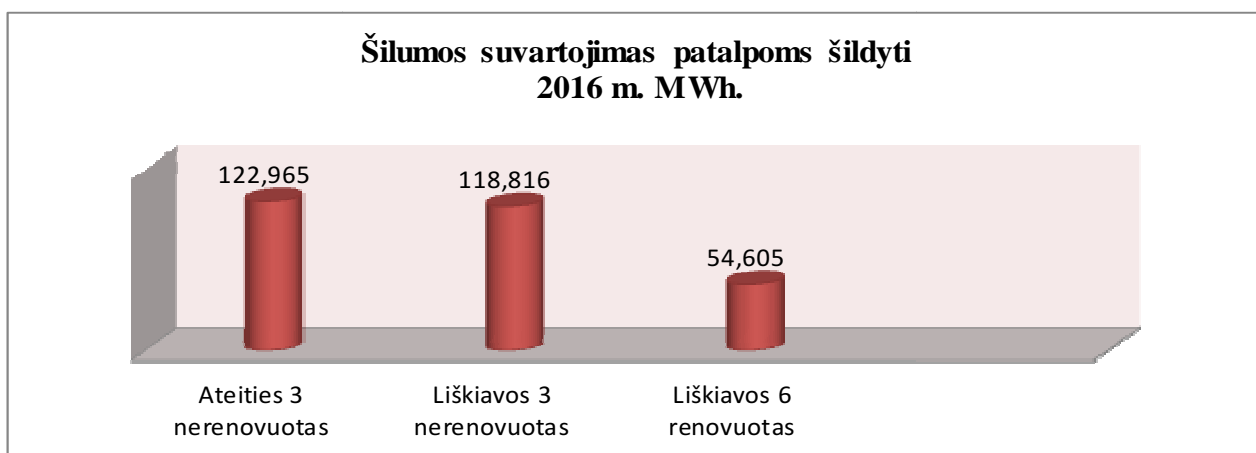
Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimui parengti 108 investicijų planai, iš jų pritarė 79 namų butų ir kitų patalpų savininkai.

Pagal projektuotojų parengtus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus Druskininkų savivaldybės administracija bendrovei išdavė 69 statybos leidimus; iš jų 2016 m. - 18 statybos leidimų.

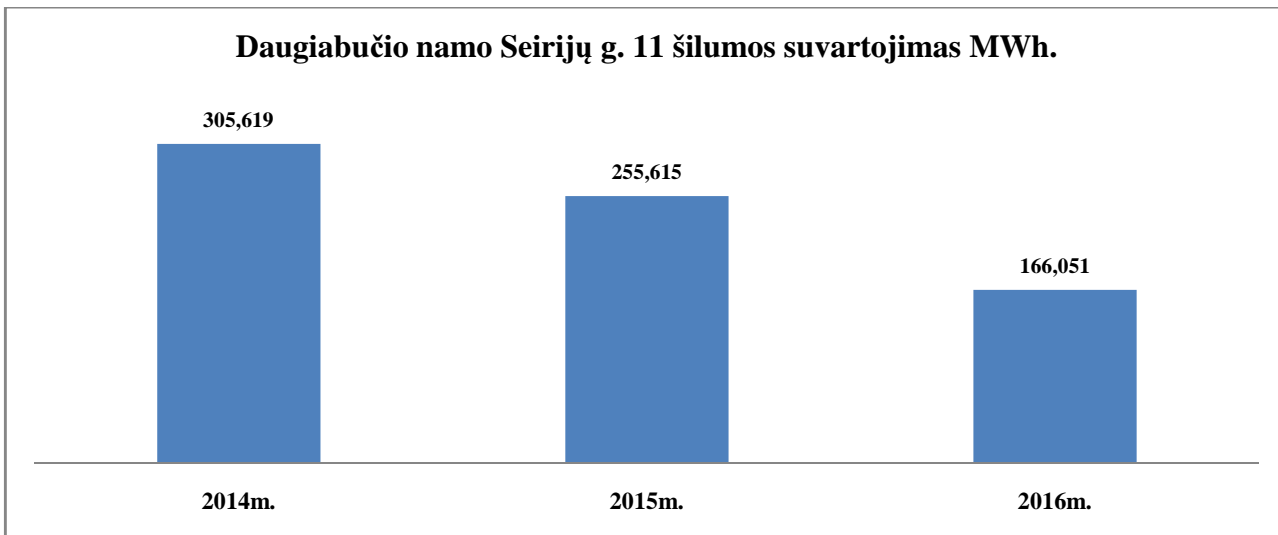
Statybos rangos darbų finansavimui pasirašyta su banku 69 kreditavimo sutartys 12 370 440 eurų sumai, iš jų 2016 m. - 24 kreditavimo sutartys 4 051 201 eurų sumai. Nuo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo pradžios pasirašyti 56 daugiabučių namų statybos darbų užbaigimo aktai, statybos rangos darbų vertė sudaro 10 228 954 eurų sumai, iš jų 2016 m. - 24 daugiabučių namų, statybos rangos darbų vertė sudaro 4 964 393 eurų. Šiuo metu parengti techniniai darbo projektai 13 daugiabučių namų ir vyksta statybos rangos darbai, 9 daugiabučiams namams rengiami techniniai darbo projektai.



Apšiltintas 22 butų, kurio plotas 1123 kv.m. daugiabutis namas Liškiavos g. 6, Druskininkuose, 2016 m. suvartojo šiluminės energijos patalpų šildymui 54,605 MWh, o nerenovuotas tokio paties dydžio Liškiavos g. 3, Druskininkuose, 2016 m. suvartojo 118,816 MWh., Ateities g. 3, Druskininkuose 2016m. suvartojo 122,965MWh. Atnaujintas (modernizuotas) daugiabutis namas Liškiavos g. 6 sutaupė šiluminės energijos 68,36 MWh arba 44,40 proc. ir apie 3 900 Eur.



Atnaujinus (modernizavimus) daugiabutį namą Seirijųg. 11, Leipalingio sen., Druskininkų sav., butų savininkai per 2016 m. suvartojo 166,051 MWh. šiluminės energijos. Tai yra 89,564 MWh mažiau negu per 2015 m. bei 139,568 MWh mažiau negu 2014 m.



Apšiltinus daugiabutį namą Seirijų g.11, Leipalingio sen., Druskininkų sav. butų savininkai, palyginus 2016 m. su 2015m., sutaupė 45,67% šiluminės energijos ir apie 7960 Eur lėšų.

Reikšmingų neapibrėžtumų, susijusių su tam tikrais įvykiais ar sąlygomis, vykdant 2016m. įmonės veiklą, nebuvo.

III. VEIKLOS IR EKONOMINIŲ REZULTATŲ ANALIZĖ, PERSONALO KLAUSIMAI

Pagal tiekėjų pateiktas sąskaitas, kiekvieną mėnesį, kiekvienam butui ar kambariui yra parengiamos ir atspausdinamos sąskaitos - pranešimai, pagal kurias gyventojai moka mokesčius už komunalines paslaugas. Sąskaitos - pranešimai gyventojams pateikiamos į namus. Butų ir kitų patalpų savininkams sudarėme galimybę pasirinkti priimtina atsiskaitymo būdą: internetu, banuose, pašte arba įmonės kasoje. 48,75% butų savininkų mokesčius moka internetu, 7,7% - pašte ir 51,25% - įmonės kasoje.

Nuo 2016 m. sausio 1 d. atnaujinamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams atskirai teikiamos sąskaitos - pranešimai dėl lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, taip pat kredito ir palūkanų apmokėjimo. Butų savininkai pateiktas sąskaitas apmoka į banke atidarytas kaupimo sąskaitas, kreditavimo banke atidarytas kiekvienam namui kaupiamąsias sąskaitas. Vedama kaupimo priskaitymo ir apmokėjimo apskaita pagal kiekvieną butą. Vedama kredito ir palūkanų priskaitymo ir apmokėjimo apskaita. Kreditas administruojamas pagal pasirašytas kreditavimo sutarties sąlygas, įsipareigojimus su banku ir pagal teisės aktų reikalavimus.

Mokesčiai už komunalines paslaugas skaičiuojami 4 790 butams, iš jų: 216 butai arba 4,50% - savivaldybės gyvenamųjų patalpų gyventojai, 4 574 butai arba 95,50% - savininkai. Gyventojai 2016 m. gruodžio 31 d. bendrovei už komunalinius patarnavimus yra skolingi 281 481 eurų.

Ne visi butų ir kitų patalpų savininkai laiku susimoka už minėtas komunalines paslaugas, todėl susidaro skola įmonei. Esant gyventojų skoloms bendrovei trūksta apyvartinių lėšų bendrojo naudojimo objektų privalomiesiems priežiūros darbams atlikti.

1 lentelė. Įsiskolinimas įmonėms už gyventojų komunalines paslaugas.

Įmonės pavadinimas	Įsiskolinimas 2015-12-31		Įsiskolinimas 2016-12-31		Skirtumas Eur + padidėjo - sumažėjo
	Eur.	%	Eur.	%	
UAB „Druskininkų vandenys“	26 971	60,55	24 374	62,57	-2 597
UAB „Litesko“ filialas "Druskininkų šiluma"	574	1,29	545	1,4	-29
ESO	14 195	31,87	11 290	28,98	-2 905
T.Pempės mažoji bendrija	878	1,97	821	2,11	-57
UAB „Lynas“	1 924	4,32	1 924	4,94	0
Iš viso:	44 542	100	38 954	100	-5 588

Gyventojai daugiausiai yra skolingi už šaltą vandenį ir elektros energiją. Skolos tiekėjams 2016 m., lyginant su 2015 m., sumažėjo 5 588 Eur arba 12,55 procento.

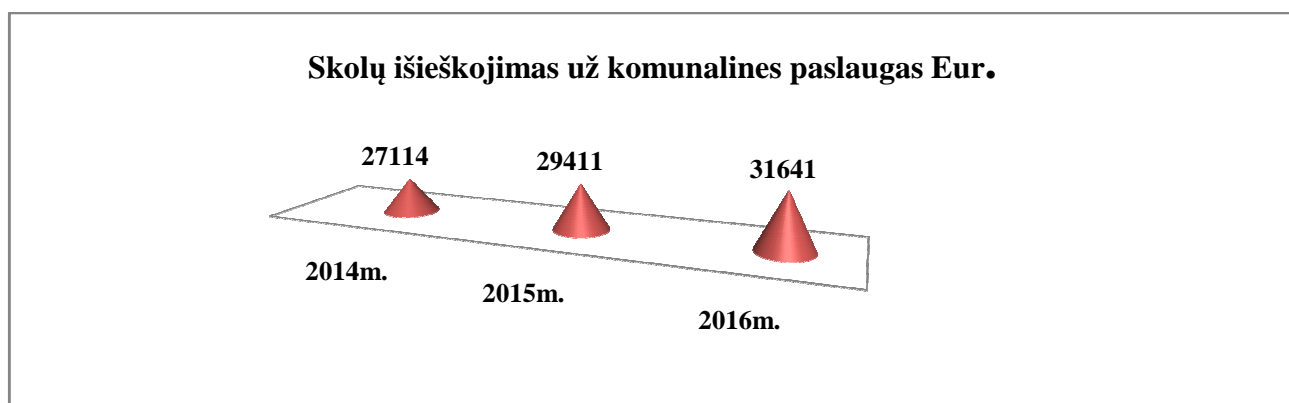
Kiekvieną mėnesį (vidutiniškai 76 butų) mažas pajamas turintiems gyventojams, arba visiškai pajamų neturintiems butų savininkams buvo skaičiuojamos kompensacijos už šaltą vandenį. Kompensacijos už šaltą vandenį karštam ruošti ir šaltą vandenį bei nuotekas sumažėjo 1 547 Eur arba 0,50 procento.

2 lentelė. Kompensacijų dydis už šaltą vandenį ir nuotekas

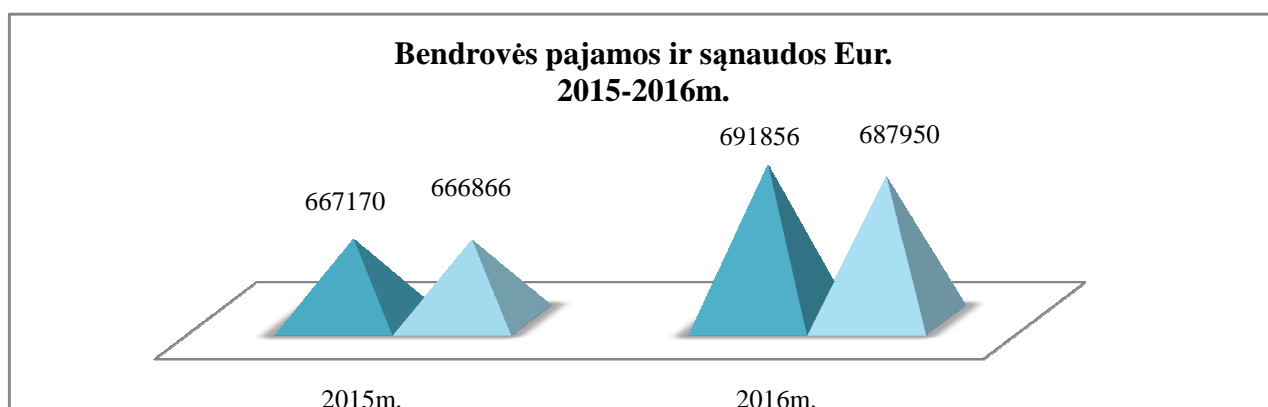
Kompensacijos už šaltą vandenį ir nuotekas daugiabučių namų gyventojams	Priskaityta mokesčių suma Eur		Kompensuojama suma Eur		Procentai	
	2015m	2016m.	2015m	2016m	2015m	2016 m
	303 271	301 061	4 076	2 529	1,34	0,84

Bendrovėje dirbamas prevencinis darbas su gyventojais - skolininkais. Nesumokėjus mėnesio priskyto, kitą mėnesį bendrovė kartu su sąskaita - pranešimu teikia įspėjimus, bei kviečia skolininkus pokalbiui. Savivaldybės gyvenamųjų patalpų gyventojų skolos 2016 m. gruodžio 31 d. sudarė – 27294,67 Eur.

Druskininkų m. apylinkės teismui pateikti 207 ieškininiai pareiškimai 42 447,55 Eur sumai. Atlikus skolų analizę, paaiškėjo, kad kai kurių butų savininkai mokesčius moka tik pagal antstolių išieškojimus ar sudarytus skolos grąžinimo grafikus.

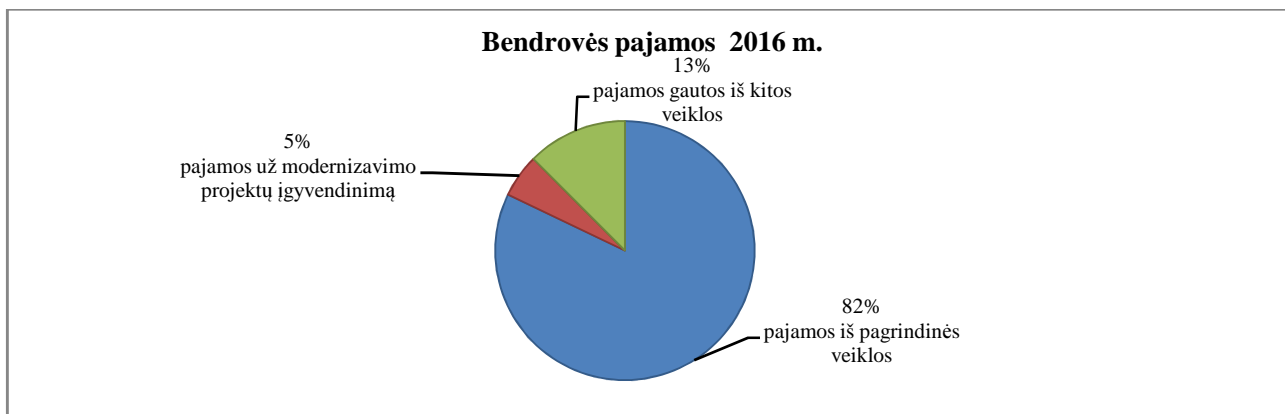


Skolų išieškojimą iš butų savininkų vykdo antstoliai. Antstoliams vykdymui pateikti 118 vykdomieji raštai 31 641 Eur sumai. 2016 metais antstoliai išieškojo ir pravedė įmonei 15 861,64 Eur. Palyginus su 2015 m. išieškota ir pravesta 3 588,08 Eur daugiau. Vadovaujantis Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais, nuomininkams prašant, nutrauktos 7 Savivaldybės gyvenamųjų patalpų bendrabučiuose nuomos sutartys.



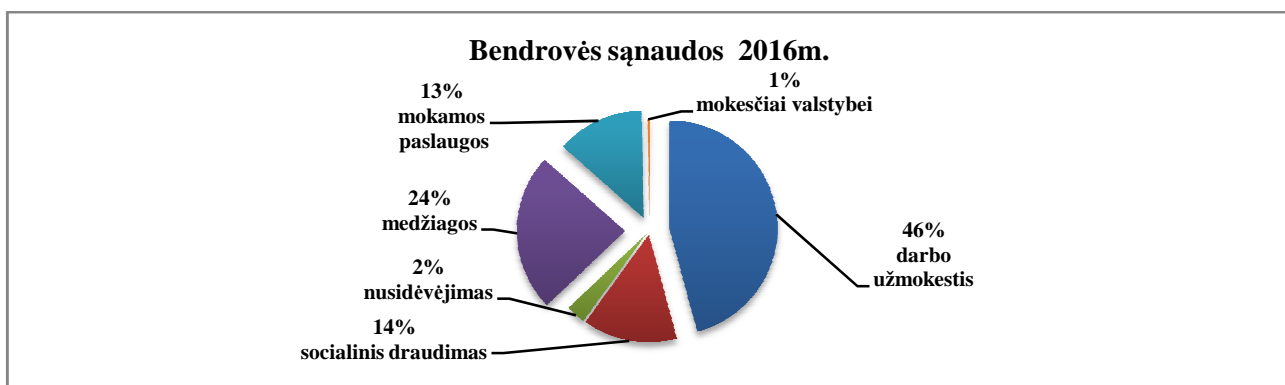
2016 metais bendrovė gavo 691 856 Eur pajamų, iš jų: 568 030 - pajamos gautos iš pagrindinės veiklos, t.y. už daugiabučių namų priežiūrą ir eksploataciją, tai sudaro 82,10 % visų pajamų, iš papildomos veiklos – 86 264 Eur arba 12,5%. , iš modernizavimo projektų

įgyvendinimo – 37 562Eur arba 5,4%. Palyginus su 2015 m. bendrovės pajamos padidėjo 3,7 %.



Pajamos gautos iš kitos veiklos – 86 264 Eur, t.y. pagal prašymus bei sudarytas sutartis už patalpų nuomą ir kitas suteiktas paslaugas, bendrovės gautos pajamos.

Iš lentelės duomenų matyti, kad bendrovė 2016 metais turėjo sąnaudų. Didžiausią sąnaudų dalį — 45,81 % sudaro darbuotojų darbo užmokestis, 23,68% - medžiagos, atsarginės dalys, kurias, kurias panaudojamos daugiabučių namų priežiūrai ir remontams.



Įvertinus gautas pajamas 691 856 Eur ir sąnaudas 687 950 Eur, bendrovė gavo 3 906 Eur pelno. Bendrovė mokesčius moka laiku. Nėra skolinga nei socialinio draudimo nei valstybės biudžetams. Bendrovė 2016 m. sumokėjo 99 000Eur pridėtinės vertės mokesčio t.y. 35 884 Eur daugiau negu 2015 m.

Priskaitytas vidutinis bendrovės darbuotojų darbo užmokestis 2016 m. – 583,67 Eur, administracijos darbuotojų - 950,95 Eur, darbininkų – 529,96 Eur. Šalies ūkio 2016 m. darbuotojų vidutinis darbo užmokestis – 784,00 Eur. 2016 metų pabaigai bendrovėje dirbo 45 darbuotojai.

Bendrovė nėra investavusi lėšų į investicinius fondus bei vertybinius popierius.

Kritinio mokumo koeficientas siekia 2,98, tai reiškia, kad skolos įmonei, pinigai (561 191 Eur) 2,98 karto dengia visus įmonės trumpalaikius įsipareigojimus (188 217 Eur). Šis rodiklis turi būti ne mažesnis už vienetą.

Įmonės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientas lygus- 3,25. Tai reiškia, kad 1 eurui trumpalaikių įsipareigojimų (188 217 Eur) įmonė turi 3,25 Eur trumpalaikio turto(611 037 Eur). Vadinasi, įmonės trumpalaikis turtas yra didesnis už trumpalaikius įsipareigojimus ir ji gali atsakyti už savo įsipareigojimus.

Apyvartinio kapitalo koeficientas 3,32, tai reiškia, kad pastovus kapitalas (340 102 Eur) dengia ilgalaikį turtą (102 469 Eur).

IV. ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

2017 metais bendrovė vykdys bendro naudojimo objektų nuolatinius techninės būklės stebėjimus, apžiūras, profilaktiką ir atliks privalomuosius priežiūros darbus, imsis papildomų priemonių

mažinti butų ir kitų patalpų savininkų skolas, tobulins inžinierinės įrangos valdymą ir reguliavimą.

2017 metais planuojame atnaujinti elektros įrangą 19 namų laiptinių ir rūsių skyduose, pakeisti 9 namų laiptinių ar rūsių langus bei duris, 12 namų sumontuoti pašto dėžutes, 9 namuose atlikti laiptinių apdailos darbus, ir kitus priežiūros bei atnaujinimo darbus privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti.

Atlikus namų technines apžiūras, nustatyta, kad 42 daugiabučiuose namuose reikalinga atlikti privalomuosius remonto darbus už 392 337 Eur, iš jų 7 namuose būtina pakeisti stogo dangą. Šių namų stogų remontui atlikti reikėtų apie 68 600 Eur. Tačiau namų butų savininkai stogo lėšų remonto darbams neturi ir yra skolingi įmonei 110 818 Eur už komunalines paslaugas.

Įvertinus gyventojų pasirinkimą, bendrovė tapo 75 daugiabučių namų karšto vandens tiekėja. Vykdamas šias funkcijas šių daugiabučių namų butuose sumontuosime karšto vandens skaitiklius su nuotoliniu duomenų nuskaitymu.

Taip pat bendrovė intensyviai vykdys daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo darbus.