

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „DRUSKININKŲ BUTŲ ŪKIS“ DIREKTORIAUS 2018 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. Valdyba svarstė ir analizavo bendrovės valdymo, daugiabučių namų administravimo, priežiūros ir kt. klausimus.

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 administruoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus.

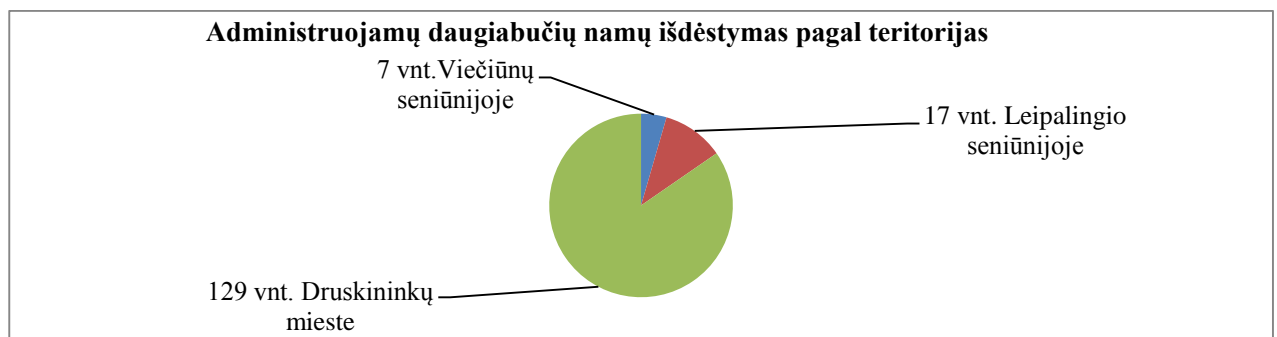
Pagrindinė įmonės veikla - daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, priežiūra (eksploatacija), remontas. Bendrovės tikslas vykdant šią veiklą - nuolat tobulėti ir ieškoti, būdų tapti naudingais butų savininkams, užtikrinti atnaujinamų namų statybos darbų kokybę.

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.

Vadovaujantis 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 153 daugiabučius namus, kurių plotas 171861,78 m². t. sk.: Druskininkų mieste - 129, Leipalingio seniūnijoje - 17, Viečiūnų seniūnijoje - 7.

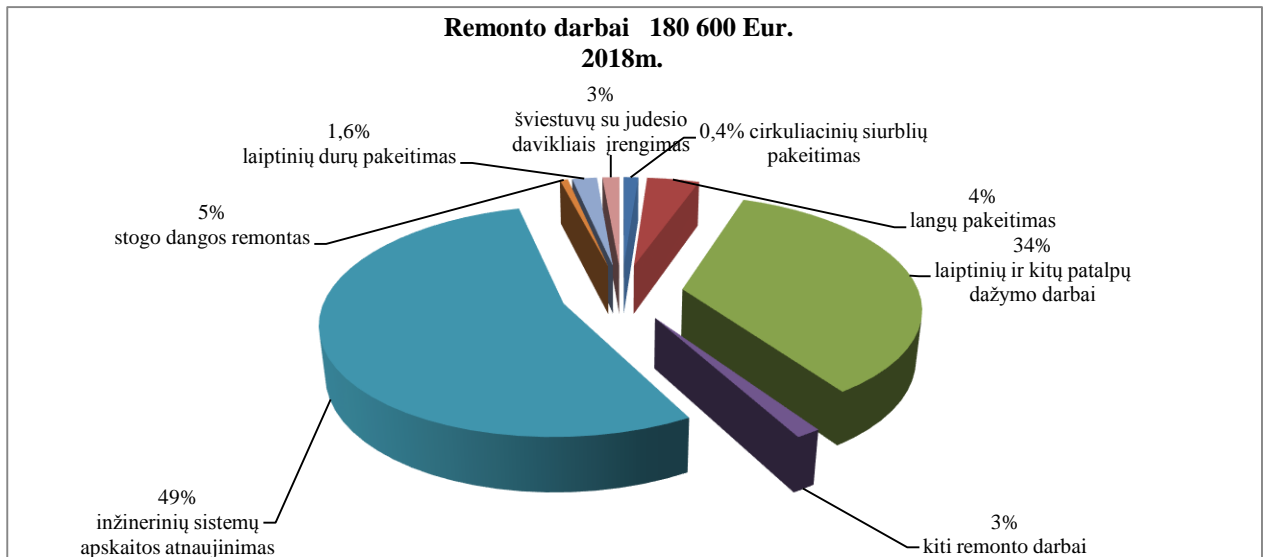


Jungtinės veiklos pagrindu bendrovė valdo ir prižiūri 5 daugiabučius namus, 18 namų valdo ir prižiūri bendrijose, prižiūri 3 socialinio būsto namus. Sutartiniais pagrindais vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą 35 daugiabučiuose namuose.

Bendrovei 2018 m atlikus administruojamų namų technines apžiūras, įvertinus jų būklę ir apskaičius priežiūros išlaidų panaudojimą, butų ir kitų patalpų savininkams pateiktos praėjusių metų namų veiklos ataskaitos. Suorganizuoti 51 namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimai raštu dėl įgaliotojo atstovo išrinkimo.

Vyko 21 susirinkimas dėl techninio darbo projekto pritarimo ir 32 daugiabučių namų savininkų balsavimai raštu dėl investicinių planų pritarimo. Suorganizuota 21 susirinkimas ir 93 balsavimai raštu dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros klausimų, 6 namų balsavimai raštu dėl patalpų paskirties pakeitimo.

Vykdoma techninė daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūra, avarijų likvidavimas, remontas ir atliekami kiti tvarkymo darbai.



Siekiant kuo tiksliau apskaityti šiluminę energiją suvartotą karštam vandeniui ruošti 2018 m. bendrovė išleido 87 912 eurų lėšų daugiabučių namų inžinerinių sistemų apskaitos įrenginių atnaujinimui tai sudaro 49 % remonto darbams panaudotų lėšų. Sumontuoti 14 daugiabučių namų šalto ir karšto vandens prietaisai su nuotolinio nuskaitymo sistema.

Įrengtos 166 laiptinėse butų numeracijos lentelės. Prie 42 daugiabučių namų buvo tvarkomos nuogrindos.

Siekiant užtikrinti lietaus kanalizacijos funkcionavimą 60-je atnaujintų daugiabučių namų išvalytos įlajos ir pašalintos šiukšlės. Atliekant kasmetines apžiūras buvo pasinaudota elektronine kamera, kurios dėka nustatyti ventiliacijos kanalų ir šachtų defektai. Įvertinus situaciją 9 daugiabučiuose namuose išvalyta ventiliacijos kanalai.

Vykdoma apskaitos prietaisų rodmenų kontrolė: 4737 šalto vandens, 4526 karšto vandens ir 457 elektros apskaitos prietaisų. Per metus buvo patikrinti 13 197 šalto ir karšto vandens apskaitos prietaisų bei 459 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 322 buto šildymo prietaisų rodmenis sumontuotus namų laiptinėse. Pastoviai vykdoma šiluminės energijos suvartojimo analizė.

Įgyvendinama daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa.



Siekiant sumažinti daugiabučiuose namuose šiluminės energijos sąnaudas ir pagerinti butų savininkų gyvenimo kokybę bei vykdant Druskininkų savivaldybės tarybos 2012 m. rugšėjo 28d. sprendimą Nr. Tl-

174 "Dėl Druskininkų savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos 2012-2014 metams patvirtinimo" ir 2013m. rugpjūčio 14 d. sprendimą Nr. T1-165 "Dėl energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo" bendrovė vykdė 80 daugiabučių namų atnaujinimo (administravimo) projektų administravimą.

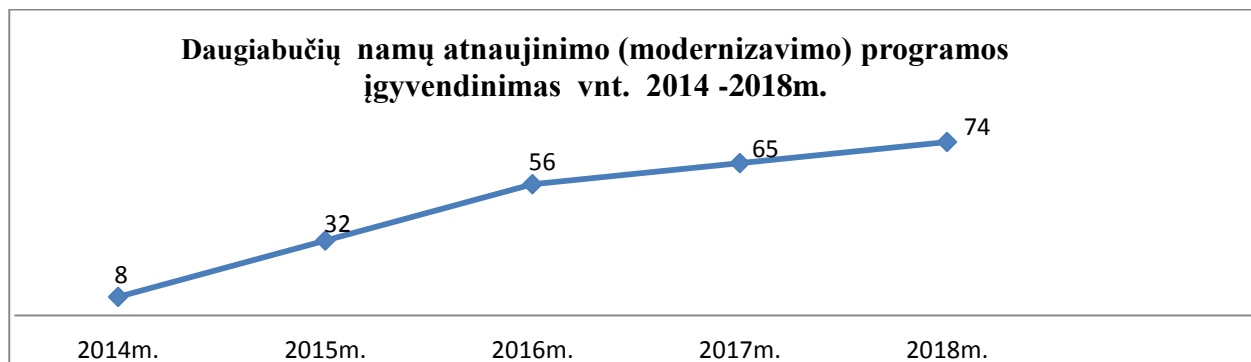
Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimui parengti 141 investicijų planai, iš jų 106 namų butų ir kitų patalpų savininkai pritarė šių projektų įgyvendinimui.

Pagal projektuotojų parengtus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus Druskininkų savivaldybės administracija bendrovei išdavė 81 statybos leidimą; iš jų 2018 m. - 7 statybos leidimus.

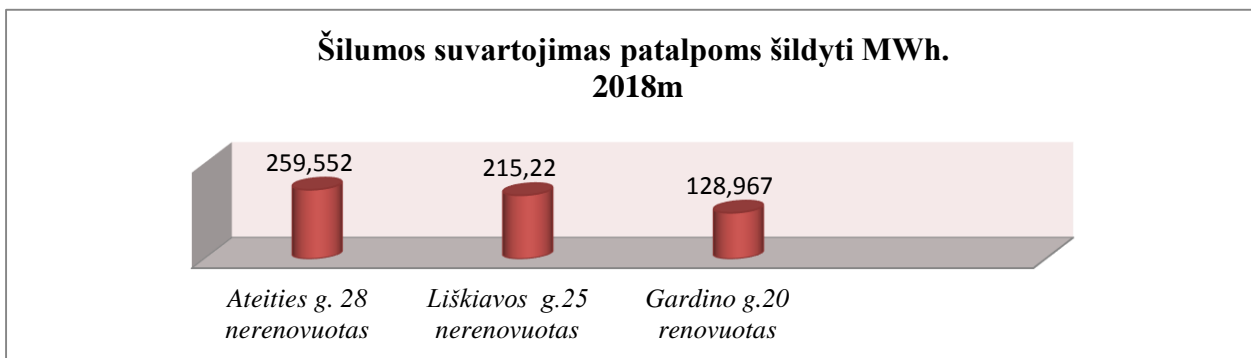
Statybos rangos darbų finansavimui su banku pasirašytos 84 kreditavimo sutartys 13 696 278,80 eurų sumai, iš jų 2018 m. - 8 kreditavimo sutartys 863 074,66 eurų sumai. Nuo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo pradžios pasirašyti 74 daugiabučių namų statybos darbų užbaigimo aktai, statybos rangos darbų vertė sudaro 12 814 483 eur., sumai, iš jų 2018 m. - 9 daugiabučių namų, statybos rangos darbų vertė sudaro 1 017 516,88 eurų. Šiuo metu 26 daugiabučiuose namuose vykdomas atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas.

Vykdamas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017m. spalio 2d. įsakymu Nr. D1-803 paskelbtą kvietimą teikti paraiškas atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus ir Druskininkų savivaldybės tarybos 2017m. gruodžio 28d. sprendimą Nr. T1-88 „Dėl kvartalinės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos tvirtinimo“ bendrovė su VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra pasirašė 9 sutartis dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo. Šių daugiabučių namų atnaujinimui rengiami techniniai darbo projektai.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018m. liepos 27d. įsakymu Nr. D1-724 paskelbtą kvietimą teikti paraiškas atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus bendrovė parengė 9 daugiabučių namų investicijų planus ir kartu su paraiškomis pateikė būsto energijos taupymo agentūrai derinti. Atlikus projektų reitingavimą bus pasirašytos Valstybės paramos daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutartys. 6 daugiabučių namų atnaujinimui vyksta rangos darbų pirkimo procedūros.

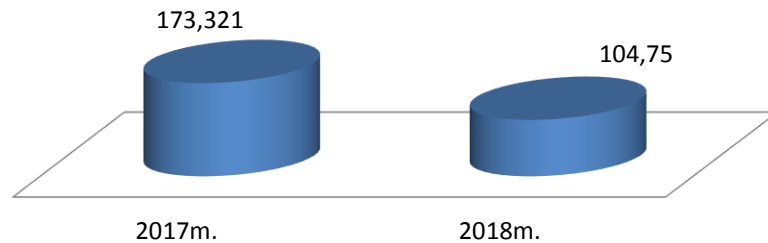


Atnaujinus (modernizavus) 9 aukštų 37 butų 2259,35 kv.m. bendrojo ploto daugiabutį namą Gardino g. 20, Druskininkuose, atsirado galimybė palyginti šiluminės energijos suvartojimą per 2018 metus šiame name su šiluminės energijos suvartojimu analogiškuose namuose. Paaiškėjo, kad atnaujinto pastato šildymui šiluminės energijos suvartota iki 2 kartų mažiau nei neatnaujintų pastatų Liškiavos g. 25 ir Ateities g. 28 šildymui.



Atnaujinus (modernizavus) daugiabutį namą M. K. Čiurlionio g. 86, šio namo butų savininkams 2018 metais pavyko sutaupyti 68,571 MWh arba 40 proc. šiluminės energijos, lyginant su 2017 metais.

Daugiabučio namo M. K. Čiurlionio g. 86 šilumos suvartojimas MWh.



Šio daugiabučio namo gyventojams šildymas 2018 metais atpigo 4 268 Eur.

III. VEIKLOS IR EKONOMINIŲ REZULTATŲ ANALIZĖ, PERSONALO KLAUSIMAI

Pagal paslaugų teikėjų pateiktas sąskaitas kiekvieną mėnesį butų ar kitų gyvenamųjų patalpų savininkams bei nuomininkams yra parengiamos ir atspausdinamos sąskaitos - pranešimai, pagal kurias gyventojai moka mokesčius už komunalines ir kitas paslaugas. Sąskaitos - pranešimai gyventojams pateikiamos į pašto dėžutes. Butų ir kitų patalpų savininkams sudarėme galimybę pasirinkti priimtina atsiskaitymo būdą: internetu, bankuose, pašte arba įmonės kasoje. 40,58% - butų savininkų mokesčius moka internetu, 6,347% - pašte ir 53,08% - įmonės kasoje.

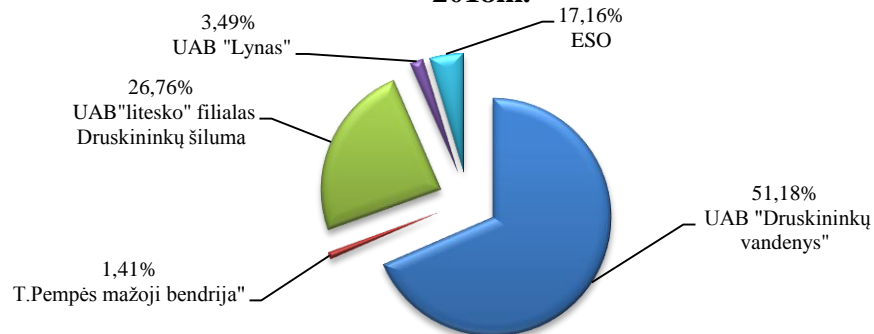
Atnaujinamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams atskirai teikiamos sąskaitos - pranešimai dėl lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, taip pat kredito, paimto namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanų apmokėjimo. Butų savininkai pateiktas sąskaitas apmoka į kreditavimo banke kiekvienam namui atidarytas kaupiamąsias sąskaitas. Vedama kaupimo priskaitymo ir apmokėjimo apskaita pagal kiekvieną butą. Vedama 78 daugiabučių namų kredito ir palūkanų priskaitymo ir apmokėjimo apskaita. Kreditai administruojami pagal pasirašytas kreditavimo sutarties sąlygas, įsipareigojimus su banku ir pagal teisės aktų reikalavimus.

Mokesčiai už komunalines paslaugas skaičiuojami 4 648 butams, iš jų: 234 butai arba 5,03% - savivaldybės būstas, 4 414 butų arba 94,97% - privatūs būstai. Gyventojai 2018 m gruodžio 31 d. bendrovei už komunalinius patarnavimus yra skolingi 271 474 eurų. Ši skola lyginant su 2017 metais, sumažėjo 4 495 Eur.

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

Skolos įmonėms tiekėjoms Eur.

2018m.



Bendrovė yra skolinga UAB „Druskininkų vandenys“ 26 679 Eurų tai sudaro vieno mėnesio priskaitomą sumą butų savininkams. Mažiausia skola 736 Eurai – T. Pempės mažajai bendrijai.

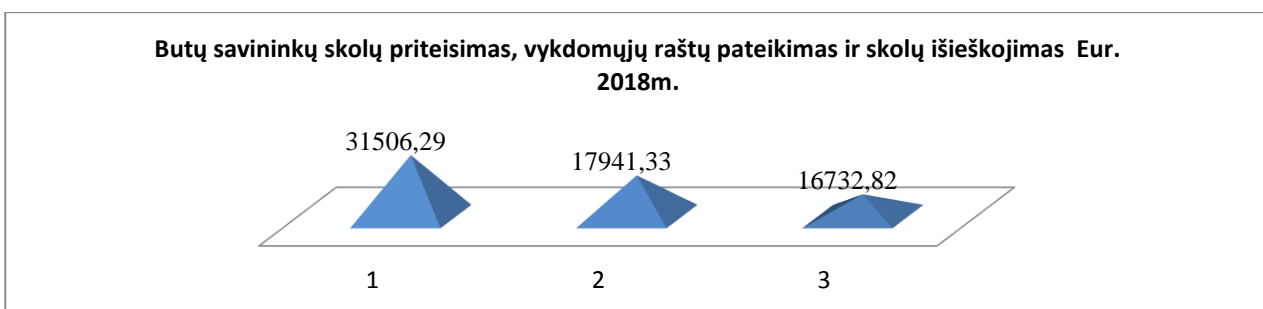
Kiekvieną mėnesį (vidutiniškai 50 butų) mažas pajamas turintiems gyventojams, arba visiškai pajamų neturintiems butų savininkams skaičiuojamos kompensacijos už šaltą vandenį. Kompensacijos už šaltą vandenį karštam ruošti ir šaltą vandenį bei nuotekas sumažėjo 581 Eur. arba 0,23 procento.

1 lentelė. Kompensacijų dydis už šaltą ir karštą vandenį ir nuotekas 2018m.

Kompensacijos už šaltą vandenį ir nuotekas daugiabučių namų gyventojams	Priskaityta mokesčių suma Eur	Kompensuojama suma Eur	Procentai
	331 871	1 413	0,43
Kompensacijos už karštą vandenį daugiabučių namų gyventojams	108 273	2 175	2

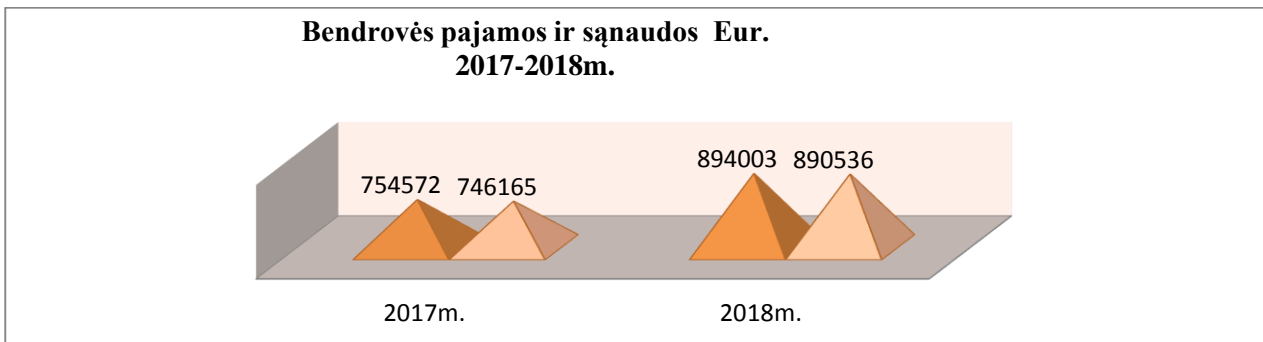
Bendrovėje dirbamas prevencinis darbas su gyventojais - skolininkais. Nesumokėjus mėnesio priskyto, kitą mėnesį bendrovė kartu su sąskaita - pranešimu teikia įspėjimus bei kviečia skolininkus pokalbiui. Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų skolos 2018 m. gruodžio 31 d. sudarė – 24 678,69 Eur., palyginus su 2017m. 2478 Eur. mažiau.

Druskininkų m. apylinkės teismui pateikti 140 ieškininių pareiškimų 31 506 Eur. sumai. Atlikus skolų analizę, paaiškėjo, kad kai kurių butų savininkai mokesčius moka tik pagal antstolių išieškojimus.

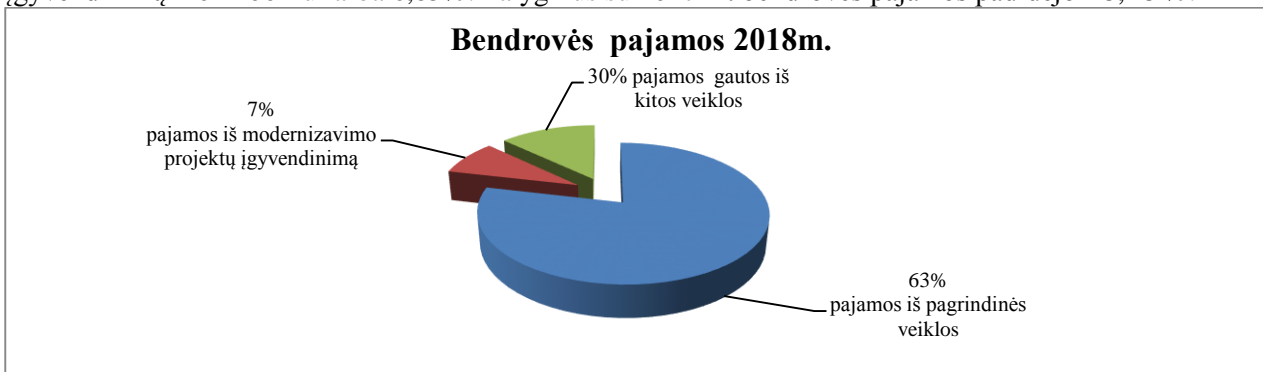


Skolų išieškojimą vykdo antstoliai. Antstoliams vykdymui pateikti 68 vykdomieji raštai 17 941 Eur. sumai. 2018 metais antstoliai išieškojo ir pravedė įmonei 16 733 Eur.

Vadovaujantis Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais, nuomininkams prašant, nutrauktos 6 savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys.

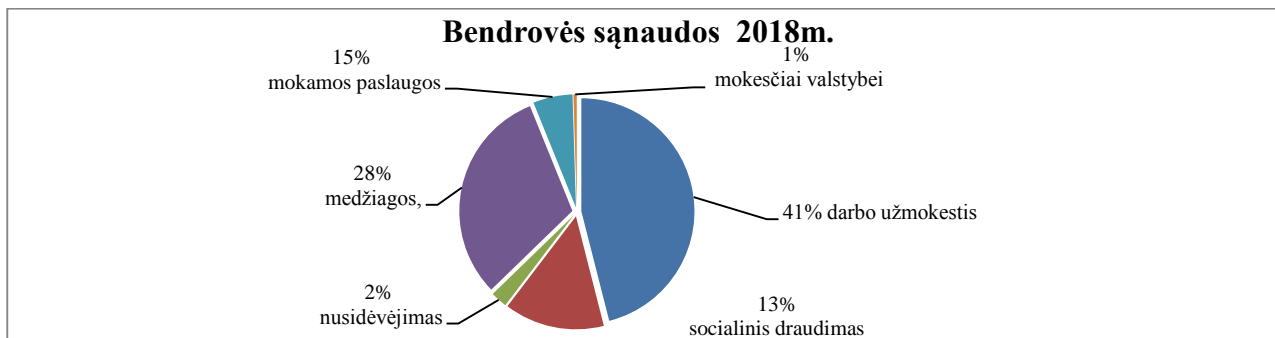


2018 metais bendrovė gavo 894 003 Eur pajamų, iš jų: 565 456 - pajamos gautos iš pagrindinės veiklos, t.y. už daugiabučių namų administravimą, priežiūrą ir eksploataciją, tai sudaro 63,25 % visų pajamų, iš papildomos veiklos – 267 341 Eur arba 29,90%, už atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimą – 61 206 Eur arba 6,85%. Palyginus su 2017 m. bendrovės pajamos padidėjo 18,48 %.



Pajamos gautos iš kitos veiklos – 267 341 Eur, t.y. pagal prašymus bei sudarytas sutartis už patalpų nuomą ir kitas suteiktas paslaugas.

Iš lentelės duomenų matyti, kad bendrovė 2018 metais turėjo 890 536 Eur. sąnaudų. Didžiausią sąnaudų dalį — 41,07 % sudaro darbuotojų darbo užmokestis, 27,66% - medžiagos, atsarginės dalys, kuras, kurios panaudotos daugiabučių namų priežiūrai ir remontams.



Įvertinus gautas pajamas - 894 003 Eur ir sąnaudas - 890 536 Eur, bendrovė gavo 3 467 Eur pelno. Bendrovė mokesčius moka laiku. Nėra skolinga nei socialinio draudimo nei valstybės biudžetams. Bendrovė 2018 m. sumokėjo 95 823 Eur pridėtinės vertės mokesčio.

Priskaitytas vidutinis bendrovės darbuotojų darbo užmokestis 2018m.– 662,65 Eur, administracijos darbuotojų – 959,06 Eur, darbininkų – 590,14 Eur. Šalies ūkio 2018m. III ketvirčio darbuotojų vidutinis darbo užmokestis – 935,70 Eur. 2018 metų pabaigai bendrovėje dirbo 47 darbuotojai.

Bendrovė nėra investavusi lėšų į investicinius fondus bei vertybinius popierius.

Kritinio mokumo koeficientas siekia 1,51. Tai reiškia, kad skola (550 248 Eur) 1,51 karto dengia visus įmonės trumpalaikius įsipareigojimus (364 628 Eur). Šis rodiklis turi būti ne mažesnis už vienetą.

Įmonės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientas lygus – 2,61. Tai reiškia, kad 1 eurui trumpalaikių įsipareigojimų (364 628 Eur) įmonė turi 2,62 Eur trumpalaikio turto (951 018 Eur). Vadinasi, įmonės trumpalaikis turtas yra didesnis už trumpalaikius įsipareigojimus ir ji gali atsakyti už savo įsipareigojimus.

Apyvartinio kapitalo koeficientas 4,35 tai reiškia, kad pastovus kapitalas (340 102 Eur) dengia ilgalaikį turtą (78 110 Eur).

IV. ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Įgyvendinama apskaitos prietaisų nuotolinio valdymo sistema. Šios sistemos paskirtis – nuotoliniu būdu pateikti informaciją apie apskaitos prietaisų rodmenis, taip pat reguliuoti šilumos parametrus. Įvertinus gyventojų pasirinkimą, bendrovė tapo 76 daugiabučių namų karšto vandens tiekėja. Vykdamas šias funkcijas šių daugiabučių namų butuose planuojama sumontuoti karšto vandens skaitiklius su nuotoliniu duomenų nuskaitymu.

40 daugiabučių namų jau yra sumontuoti 3496 šalto ir karšto vandens skaitikliai, duomenis perduodantys nuotoliniu būdu, iš jų 2018m. - 13 daugiabučių namų (1000 skaitiklių).

2019 metais bendrovė administruos daugiabučius namus, vykdys bendro naudojimo objektų nuolatinius techninės būklės stebėjimus, profilaktiką ir atliks privalomuosius priežiūros darbus, ims papildomų priemonių mažinti butų ir kitų patalpų savininkų skolas, tobulins inžinierinės įrangos valdymą ir reguliavimą.

Pagal butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintus ilgalaikius planus 2019 metais planuojame 15 namų atlikti laiptinių apdailos darbus, pakeisti vieną šilumos punktą, 2 namuose sumontuoti telefonspynes bei vykdyti kitus darbus, reikalingus privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti.

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