



UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „UTENOS BUTŲ ŪKIS“

2020 METŲ METINIS PRANEŠIMAS



2020 METŲ UAB „UTENOS BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS APŽVALGA

1. ATASKAITINIS LAIKOTARPIS UŽ KURĮ PARENGTAS METINIS PRANEŠIMAS

Metinis pranešimas parengtas už laikotarpį nuo 2020 m. sausio 1 d. iki 2020 m. gruodžio 31 d. Metiniame pranešime visi skaičiai, kitos aplinkybės nurodytos 2020 m. gruodžio 31 d., jeigu neaparta kitaip. Šiame pranešime UAB „Utenos butų ūkis“ toliau gali būti vadinama Bendrove.

2. PAGRINDINIAI DUOMENYS APIE BENDROVĘ

Pavadinimas - Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“
Teisinė forma - uždaroji akcinė bendrovė
Įstatinis kapitalas – 403 297 Eur
Įregistruota - 1995 m. gegužės 3 d. juridinių asmenų registre
Įmonės kodas - 183605327
Įmonės PVM kodas - LT836053219
Juridinių asmenų registro tvarkytojas - Valstybės įmonė Registrų centras
Buveinės adresas - Rašės g. 1, 28197 Utena, Lietuva
Telefonas - +370 389 62232
Elektroninio pašto adresas - info@utbu.lt
Interneto svetainės adresas - www.utbu.lt

Bendrovės vizija – moderni, socialiai atsakinga, pelningai veikianti įmonė. Geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinerinių sistemų priežiūros, atnaujinimo (modernizavimo), statybos bei remonto ir kitas susijusias paslaugas.

Bendrovės misija – teikti bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinerinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

Bendrovės pagrindinė veikla - Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus nustatyta tvarka, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, taip pat sutartiniais pagrindais teikti mokamas paslaugas fiziniams ir juridiniams asmenims Utenos mieste.

Utenos rajono savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 11 d. sprendimu Nr. 264 „Dėl daugiabučių namų patalpų savininkų (bendraturčių) bendrosios nuosavybės administravimo“, pavesta bendrovei vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą Utenos mieste, o 2017 m. gruodžio 15 d. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AĮ-1294 „Dėl pratęsimo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo“ pratęsta teisė Bendrovei administruoti bendrojo naudojimo objektų administravimą Utenos mieste iki 2022 m. gruodžio 31 d.

Bendrovė turi Valstybinės Energetikos inspekcijos prie Energetikos Ministerijos atestatus Nr. E-0095 ir Nr. T-0043, kuriais atitinkamai suteiktos teisės eksploatuoti šiuos įrenginius:

1. elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V eksploatavimo darbai, specialiųjų elektros įrenginių eksploatavimo darbai ir elektros instaliacijos iki 1000 V eksploatavimo darbai;
2. šilumos įrenginius ir turbinas, t.y. šilumos punktų iki 10 MW (kartu su pastatų šildymo ir karšto vandens sistemomis).

2011 m. birželio 2 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-102 išduota mokėjimo įstaigos licencija, suteikianti teisę teikti Mokėjimo įstatymo 5 straipsnyje nustatytą mokėjimo paslaugą - pinigų perlaidos.

3. ĮSTATINIS KAPITALAS

Bendrovės įstatinis kapitalas pinigine išraiška vertinamas 403 297 Eur. Jis padalintas į 13 926 Eur paprastasias vardines 28,96 Eur vertės akcijas.

Visos bendrovės akcijos yra vienos klasės – paprastosios vardinės akcijos.

Bendrovės akcijos yra nematerialios. Jos fiksuojamos įrašais asmeninėse vertybinių popierių sąskaitose. Visos akcijos 100 % priklauso Utenos rajono savivaldybei.

4. BENDROVĖS VALDYMO ORGANAI

Bendrovės valdymo organai:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Stebėtojų taryba;
- Bendrovės vadovas.

4.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas

Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias Bendrovės valdymo organas. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija bei akcininkų teisės ir pareigos nustatytos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme bei UAB „Utenos butų ūkis“ įstatuose.

4.2. Stebėtojų taryba

Bendrovės stebėtojų tarybą sudaro 5 nariai, renkami 4 metų laikotarpiui. Bendrovės stebėtojų tarybos kompetencija apibrėžiama Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme bei Bendrovės įstatuose.

Bendrovės stebėtojų taryba naujai kadencijai išrinkta nuo 2019 m. liepos 15 d. Stebėtojų tarybos narių atranką vykdė Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta atrankos komisija. Atranka vykdyta pagal Kandidatų į valstybės įmonės ar savivaldybės įmonės valdybą ir kandidatų į valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamą kolegialų priežiūros ar valdymo organą atrankos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. birželio 17 d. nutarimu Nr. 631 „Dėl kandidatų į valstybės įmonės ar savivaldybės įmonės valdybą ir kandidatų į valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamą kolegialų priežiūros ar valdymo organą atrankos aprašo patvirtinimo“.

Įvykdžius Bendrovės stebėtojų tarybos narių atranką Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. AĮ-693 ir 2019 m. lapkričio 4 d. įsakymu Nr. AĮ-1034 į Bendrovės stebėtojų tarybą išrinko: Artūrą Gimžauską, Rimantą Šiaučiūną, Nerijų Malinauską, Valdą Klimantavičių ir Romualdą Kraulišą.

2020 m. vasario 14 d. stebėtojų narys Valdas Klimantavičius pateikė atsistatydinimo pranešimą.

1 lentelė. UAB „Utenos butų ūkis“ stebėtojų tarybos narių sąrašas 2020-12-31

Stebėtojų tarybos narys	Paskyrimo (išrinkimo) data	Pareigos
Artūras Gimžauskas (stebėtojų tarybos pirmininkas) – nepriklausomas narys strateginio planavimo ir valdymo srityje	2019-07-15	UAB „AVGI“ direktorius
Rimantas Šiaučiūnas – nepriklausomas narys statybos srityje	2019-07-15	UAB „Duventa“, UAB „Duvesta“ ir UAB „Duventos NT“ direktorius
Nerijus Malinauskas - narys	2019-07-15	Utenos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir infrastruktūros plėtros skyriaus vedėjas
Romualdas Kraulišas - narys	2019-11-04	Utenos rajono savivaldybės administracijos Švietimo ir sporto skyriaus vedėjas

2020 metais įvyko 5 stebėtojų tarybos posėdžiai, kuriuose svarstyti įvairūs su bendrovės veikla susiję klausimai.

4.3. Bendrovės vadovas

Bendrovės vadovas yra vienasmenis bendrovės valdymo organas, kuris organizuoja kasdienę bendrovės veiklą bei veikia bendrovės vardu pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Bendrovės įstatuose ir pareiginiuose nuostatuose nustatytą kompetenciją.

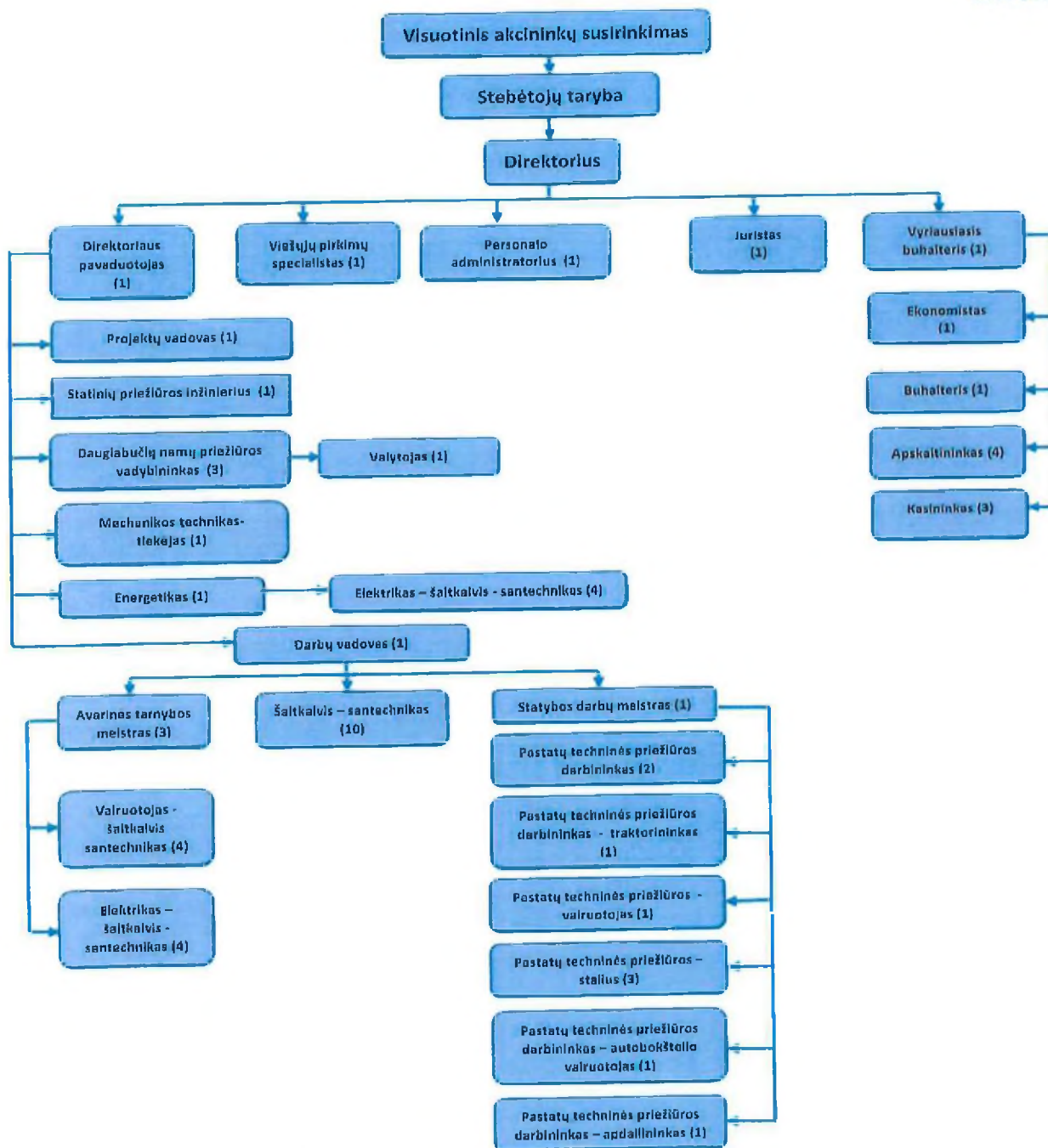
2020 metais šias pareigas ėjo Ignas Vaškėlis (paskyrimo data – 2018-05-02).

4.4. Bendrovės valdymo organizacinė struktūra ir pareigybės

Remiantis 2020 m. gruodžio 31 d. duomenimis Bendrovėje dirbo 57 darbuotojai. Vidutinis mėnesinis bruto atlyginimas buvo 1140 Eur. Bendrovės darbuotojų atlyginimų dydis priklauso nuo Utenos rajono savivaldybės tarybos patvirtinto tarifo, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimui, dydžio.



1 pav. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio dinamika 2016-2020 metais



2 pav. UAB „Utenos butų ūkis“ valdymo struktūra

Ataskaitiniu laikotarpiu bendrovės darbuotojai dalyvavo įvairiuose seminaruose ir mokymuose finansų, apskaitos, viešųjų pirkimų, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) administravimo srityse.

Bendrovės darbininkai tobulino žinias ir kėlė kvalifikaciją - energetikos srityje (šilumos ūkis, elektros ūkis), o naujai priimti darbuotojai buvo mokomi, pagal patvirtintas mokymo programas: dirbantys darbus su didele rizika.

5. BENDROVĖS ILGALAIKIS TURTAS

2 lentelė. Bendrovės ilgalaikis turtas 2020-12-31

Eil. Nr.	Pavadinimas	Kiekis	Įsigijimo vertė Eur	Nusidėvėjimas Eur	Likutinė vertė Eur	Pastabos
1.	Žemė	0,5716 ha	-	-	-	Nuomojama iš valstybės iki 2022-10-21
2.	Pastatas Rašės g. 1, Utena	1 vnt.	272865	154652	118213	
3.	Transporto priemonės	10 vnt.	92545	84851	7694	
4.	Mašinos ir įrengimai	2 vnt.	66603	66602	1	
5.	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	128 vnt.	108892	100130	8762	
6.	Programinė įranga	18 vnt.	16521	15728	793	
7.	Viso turto 2+3+4+5+6 eilutė	159 vnt.	557426	421963	135463	

6. BENDROVĖS PAJAMŲ-SĄNAUDŲ APIBŪDINIMAS

3 lentelė. Bendrovės pajamos-sąnaudos 2017-2020 metų laikotarpiu

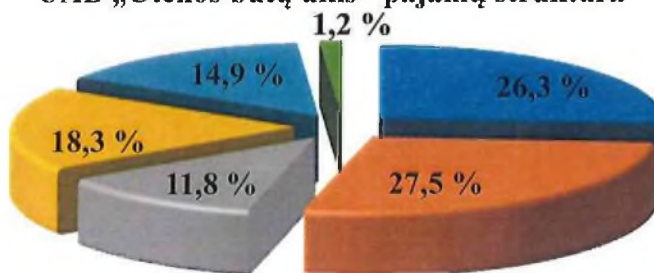
	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Pajamos	859203	899813	961867	1003608
Sąnaudos	841478	885283	941360	982508
Kita veikla	212	3436	797	1263
Finansinė investicinė veikla	(194)	737	(819)	(580)
Pelnas prieš apmokestinimą	17743	18703	20485	21783
Pelno mokesčiai	3243	3401	1823	2832
Grynas pelnas	14500	15302	18662	18951

2020 metais bendrovė dirbo pelningai. Pajamos už atliktas paslaugas sudarė 1 003 608 Eur ir lyginant su 2019 m. padidėjo 41741 Eur arba 4,34 %.

Padidėjo pajamos 46 597 Eur už tarpininkavimo ir kasos paslaugas bei už papildomas mokamas paslaugas.

Sumažėjo gaunamos projekto administravimo pajamos už daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) - 8700 Eur.

UAB „Utenos butų ūkis“ pajamų struktūra

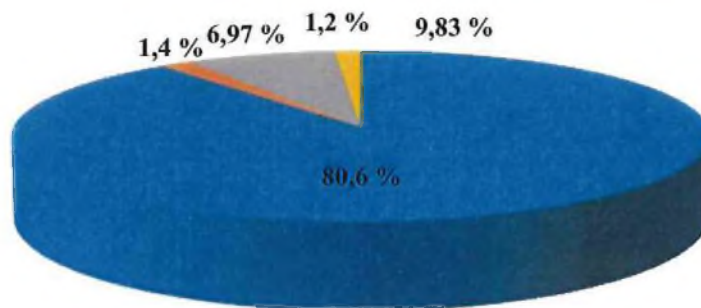


- 1. Bendrosios nuosavybės administravimo mokestis 263306 Eur 26,3 %
- 2. Bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros mokestis 276310 Eur 27,5 %
- 3. Avarijų likvidavimo ir lokalizavimo mokestis 118440 Eur 11,8 %
- 4. Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros mokestis 183955 Eur 18,3 %
- 5. Tarpininkavimo, kasos ir kitos paslaugos 149240 Eur 14,9 %
- 6. Renovacijos projekto įgyvendinimo administravimas 12357 Eur 1,2 %

3 pav. Bendrovės 2020 metų pajamų struktūra

Paslaugų savikaina 2020 metais sudarė 467 418 Eur, tai 29380 Eur arba 6,71 % daugiau negu 2019 metais, o veiklos sąnaudos 2020 metais sudarė 515 090 Eur, tai 11 768 Eur arba 2,34 % daugiau negu 2019 metais. Sąnaudos padidėjo darbo užmokesčiui ir socialiniam draudimui – 39 530 Eur, medžiagoms ir kurui 15 280 Eur. Sumažėjo sąnaudos: 9 387 Eur ilgalaikio turto nusidėvėjimui, 6 419 Eur veiklos mokesčiams.

UAB „Utenos butų ūkis“ sąnaudų struktūra



- 1. Darbo užmokestis 792148 Eur 80,6 %
- 2. Atskaitymai socialiniam draudimui 14227 Eur 1,4 %
- 3. Medžiagos, kuras ir kitos atsargos 68549 Eur 6,97 %
- 4. Ilgalaikio turto nusidėvėjimas 11386 Eur 1,2 %
- 5. Kitos sąnaudos 96198 Eur 9,83 %

4 pav. Bendrovės 2020 m. sąnaudų struktūra

2019 m. Bendrovės kasos surinko – 4 754 269 Eur iš 328 057 gyventojų pateiktų sąskaitų, aptarnavo – 80 740 gyventojus arba vidutiniškai 6728 gyventojus per mėnesį.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės kasos surinko – 3 386 925,60 Eur iš 223 976 gyventojų pateiktų sąskaitų, aptarnavo - 53 553 gyventojus arba vidutiniškai 4463 gyventojus per mėnesį.

7. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS

Bendrovė, Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu, skirta administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektus Utenos mieste. Bendrovė administruoja daugiabučius namus vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.240 straipsnio pagrindu, 2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 patvirtintais Daugiabučio namo bendro naudojimo objektų administravimo nuostatais ir kitais teisės aktais reglamentuojančiais daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą. Administratorius savo prievolės privalo vykdyti tik naudos gavėjo interesais. Administratorius negali jam suteiktų teisių panaudoti savo asmeniniams poreikiams ar trečiųjų asmenų poreikiams tenkinti (LR CK4.242 str.).

Administravimas, kurį vykdo bendrovės administracijos darbuotojai, yra pagrindinė bendrovės veiklos paskirtis. Tai pastatų, patalpų, inžinerinės įrangos dokumentacijos ir jos apskaitos tvarkymas, pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės stebėjimai, apžiūros, auditas, ekspertizės ir kt. Pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės priežiūros, remonto, avarijų likvidavimo organizavimas, mokesčių butų ir kitų patalpų savininkams priskaičiavimas ir jų administravimas, skolų išieškojimas, susirinkimų organizavimas, kiti nuostatuose ir norminiuose aktuose numatyti darbai.

2007 m. balandžio 26 d. Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-13 patvirtintas administravimo (eksploatavimo) ir priežiūros tarifas 0,508 Lt (be PVM), o 2014 m. spalio 30 d. Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-308 patvirtintas perskaičiuotas į eurus administravimo (eksploatavimo) ir priežiūros tarifas 0,147 Eur (be PVM). Šiuo metu, tai yra pagrindinis bendrovės pajamų šaltinis, kuris yra nepakankamas ir neužtikrinantis bendrovės veiklos plėtros, investavimo į bendrovės pajėgumų didinimą bei darbuotojų motyvavimą.

2010 m. gegužės 21 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. DI-428 buvo patvirtinta pavyzdinė administratoriaus ataskaitos forma, o 2015 m. lapkričio 26 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. DI-849 pakeista. Daugiabučių namų priežiūros vadybininkai parengia ir pateikia administratoriaus ataskaitą daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams.

2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 patvirtino „Daugiabučio namo bendro naudojimo objektų administravimo nuostatus“, o 2015 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 390 patvirtino „Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą“ (toliau – kaupimo tvarkos aprašas).

2016 m. Bendrovė vadovaudamasi kaupimo tvarkos aprašu, remdamasi nuolatinių stebėjimų ir kasmetinių apžiūrų rezultatais, parengė ilgalaikius namų bendrojo naudojimo planus 2016 - 2020 metams, apskaičiavo kaupiamosios įmokos tarifą ir pateikė juos Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams tvirtinimui, tai yra, balsavimui raštu. Bendrovė su Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintais ilgalaikiais planais ir mėnesiniais kaupiamųjų įmokų tarifais supažindino Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkus skelbdama interneto svetainėje ir pateikė patalpų savininkams į pašto dėžutes. Taip pat į pašto dėžutes bus pateikti ir daugiabučio namo ūkiniai ir finansiniai planai 2021 metams.

Bendrovė administruoja 270 gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektus, viso - 8804 butus, kurių bendras naudingas plotas 418 122 m². Iš jų: 43 daugiabučių namų savininkų bendrijas (45 pastatai) ir 6 gyvenamus namus, kurių savininkai pasirašę jungtinės veiklos sutartis, kurių bendras plotas – 80 024 m². Taip pat yra sudaryta 118 sutarčių su įvairiomis įstaigomis, įmonėmis ir bendrijomis dėl joms priklausančių pastatų ar jų dalių, kurių bendras plotas – 41 737 m².

Bendrovės bendras aptarnaujamas plotas – 459 859 m².

Per ataskaitinius metus Bendrovė paskirta Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais administruoti šiuos daugiabučius namus - Aušros g. 87, Vytauto a. 2, Sėlių g. 30C, Smėlio g. 8, Smėlio g. 10, Vaižganto g. 66.

Vykdamt viešųjų pirkimų procedūras iš kaupimo lėšų atlikti darbai:

1. Įrengtos metalinės laiptinės durys - 10 vnt. už 10133 Eur;
2. Pakeisti laiptinės langai ir durys – 8 vnt. už 16187 Eur;
3. Suremontuota telefonspynių – 13 vnt. už 375 Eur;
4. Atliktas lietaus ir nuotekų vamzdynų remontas už 972 Eur;
5. Suremontuotos vėdinimo sistemos – 3 vnt. už 5524 Eur;
6. Suremontuotos mūro sienos ir piliastrai - 13155 Eur;
7. Atlikti elektros darbai -1464 Eur;
8. Kiti darbai - 3641 Eur.

Iš viso atlikta darbų – 51 451 Eur.

Iš gyventojų lėšų:

1. Įrengtos laiptinės durys - 3 vnt. už 2960,69 Eur;
2. Pakeisti laiptinės langai - 3 vnt. už 7283,27 Eur;
3. Suremontuota telefonspynių - 24 vnt. už 862,18 Eur;
4. Atliktas stogo remontas - 4714,16 Eur;
5. Suremontuoti garažo vartai - 114,51 Eur;
6. Atliktas rūšio durų remontas - 42,35 Eur.

Iš viso atlikta darbų - 15 977,16 Eur.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2020 m. balandžio 9 d. įsakymu Nr. AĮ-395 „Dėl viešojo naudojimo patalpų valymo, dezinfekcijos daugiabučiuose namuose“ pavedė Bendrovei organizuoti jų administruojamuose pastatuose dažniausiai liečiamų vietų – durų rankenų, telefonspynių ir liftų mygtukų, laiptinių turėklų, pašto dėžučių valymą su dezinfekciniu skysčiu, ne rečiau kaip kas 10 dienų. Bendrovė pirmojo karantino laikotarpiu dezinfekavo visų administruojamų daugiabučių namų laiptines po 5 kartus.

Vykdamt statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ reikalavimus, organizuota ir pravesta 810 bendrojo naudojimo objektų apžiūrų, kurių metu komisijos įvertino daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų stovį, surašė nustatytos formos apžiūrų aktus ir užpildė statinių techninės priežiūros žurnalus.

Be sezoninių apžiūrų, daugiabučių namų priežiūros darbuotojai vykdė 1620 daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinius stebėjimus, įformindami juos nustatytos formos aktais, teikė užduotis rastų defektų šalinimui, kontroliavo atliktų darbų kokybę.

8. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ NUOLATINĖ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA

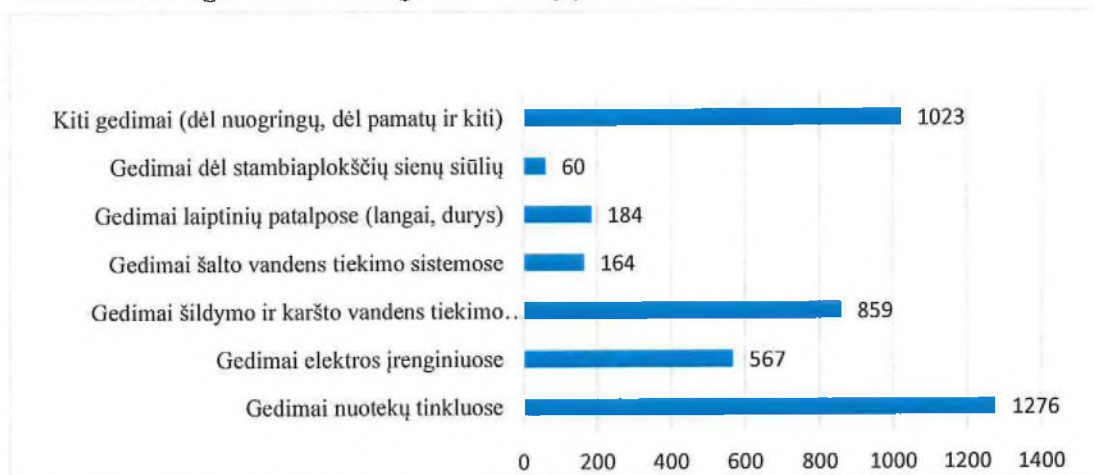
2010 m. gegužės 12 d. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AĮ-299 patvirtintas Daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ir kitokio tvarkymo darbų sąrašas, kuris 2011 m. sausio 14 d. Utenos rajono savivaldybės direktoriaus įsakymu Nr. AĮ-31 papildytas.

Tinkamai atlikus nuolatinę techninę priežiūrą, visų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektai ir inžinerinė įranga funkcionavo tinkamai. Gyvenamųjų namų šildymas pradėtas laiku ir be sutrikimų.

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė 291 daugiabučio namo ir kitos paskirties pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, tame tarpe 254-iose Bendrovės administruojamuose namuose.

Turima kompiuterinė Pastatų priežiūros informacinė sistema, leidžia kaupti techninius duomenis apie pastatus, jų konstrukcijas ir atsiradusius gedimus. Užregistruoti gedimus ir jų šalinimo eigą galima matyti šioje sistemoje.

2020 m. užregistruoti 4133 gedimai. Iš jų:



5 pav. Avarinėje tarnyboje užregistruoti gedimai per 2020 m.

Per 2020 m. Bendrovės nuolatinės techninės priežiūros darbininkai suremontavo 340 m² stogo dangos, pakeitė 581 metrą nuotekų ir vandentiekio vamzdyno, 597 vnt. karšto ir šalto bei šildymo sistemų stovų uždarnosios armatūros, pakabino 453 vnt. skelbimų lentų, 19 vnt. pašto dėžučių, suremontavo 172 metrus blokinių namų siūlių. Bendrovė vykdė kitus, su gyvenamųjų namų eksploatavimu susijusius, darbus.

Per ataskaitinį laikotarpį bendro naudojimo patalpose pakeitė 754 metrus elektros kabelio, 164 vnt. šviestuvų ir šviestuvų gaubtų, 1150 vnt. elektros lempučių. Elektros skydinėse ir apskaitos skyduose pakeitė 144 vnt. automatinių išjungėjų.

Bendrovės nuolatinės techninės priežiūros darbuotojai papildomai atliko mokamų paslaugų už 83 496 Eur su PVM.

4 lentelė. Nuolatinės techninės priežiūros išlaidos gyvenamuosiuose namuose pagal konkrečius darbus Eur su PVM

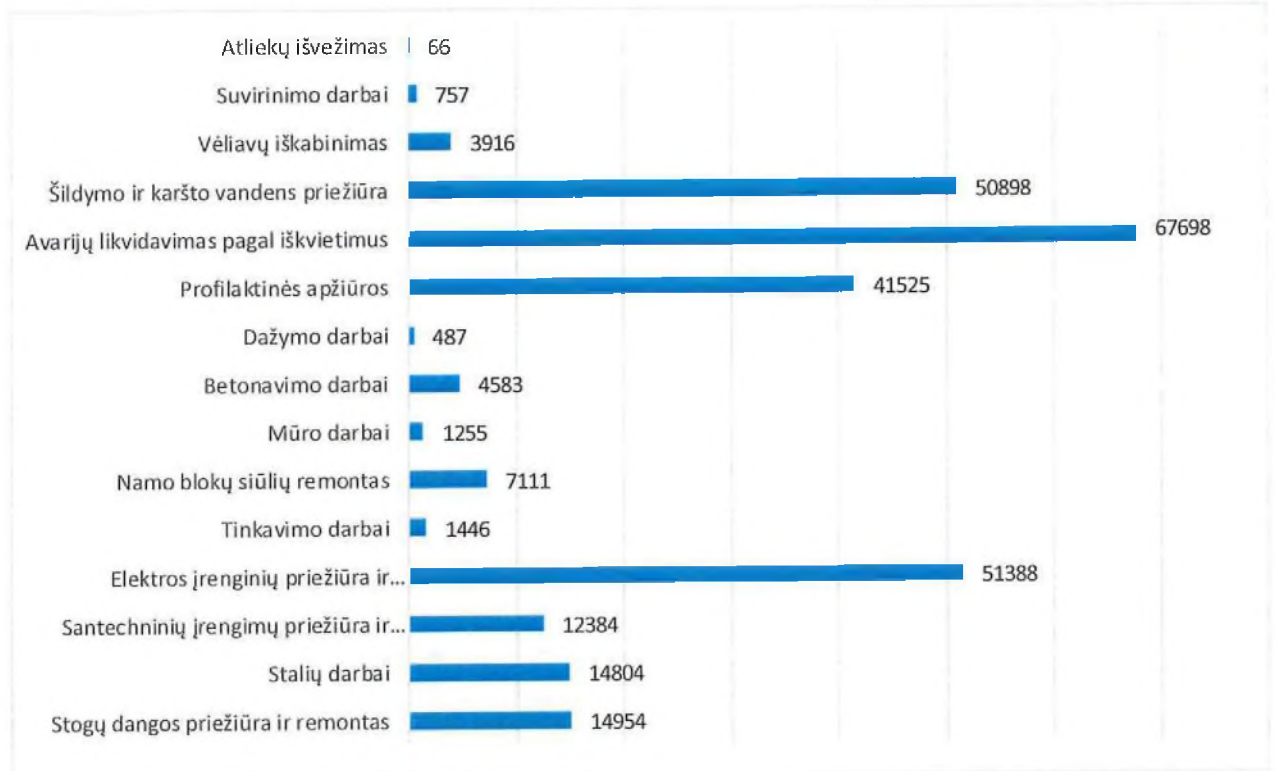
Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Dirbta valandų	Išlaidų suma	Išlaidos medžiagom	Viso išlaidų
1.	Stogų dangos priež. ir remontas	1161	11712	3242	14954
2.	Stalių ir dailidžių darbai	1165	11606	3198	14804

3.	Santechn. įreng. priež. ir remont.	832	8353	4031	12384
4.	El.įreng. priež. ir remontas	4826	48411	2977	51388
5.	Tinkavimo darbai	130	1310	136	1446
6.	Blokų siūlių remontas	551	5595	1516	7111
7.	Mūro darbai	111	1138	117	1255
8.	Betonavimo darbai	387	3855	728	4583
9.	Dažymo darbai	44	458	29	487
10.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	3592	45620	5278	50898
11.	Profilaktinė apžiūra	4126	41403	122	41525
12.	Avarijų likvidavimas (iškvietimai)	2603	67202	496	67698
13.	Suvirinimo darbai	64	653	104	757
14.	Atliekų išvežimas		66		66
15.	Vėliavų iškabinimas		3916		3916
Iš viso išlaidų pagal konkrečius darbus		19592	251298	21974	273272

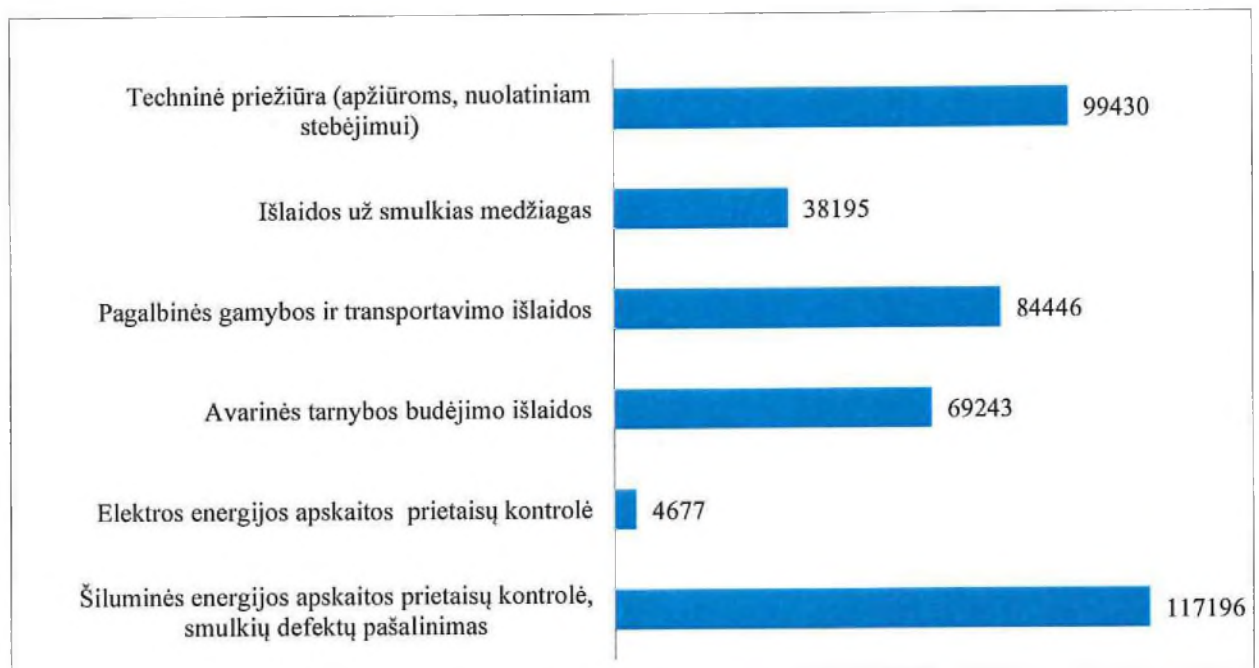
5 lentelė. Nuolatinės techninės priežiūros išlaidos (bendros) paskirstytos proporcingai namų plotui

1.	Šiluminės energ. apskaitos prietaisų kontrolė pag. privalom. reikalavimus	117196
2.	Elektros energ. apskaitos prietaisų kontrolė pag. privalom. reikalavimus	4677
3.	Avarinės tarn. budėjimo išlaidos skaičiuojant 50% darb. laiko budėjimui	69243
4.	Pagalbinės gamybos ir transportavimo išlaidos	84446
5.	Išlaidos už smulkias medžiagas	38195
6.	Techninė priežiūra stebėjimams ir apžiūroms	99430
Iš viso bendrų išlaidų		413187
Iš viso išlaidų namų nuolatinei techninei priežiūrai ir avarijų likvidavimui		686459

Remiantis aukščiau esančia lentele pateikiamos bendrovės patirtos 2020 metais gyvenamų namų nuolatinės techninės priežiūros eksploatacinės išlaidos pagal atliktus darbus Nr. 1 ir Nr. 2 paveikslėliuose.



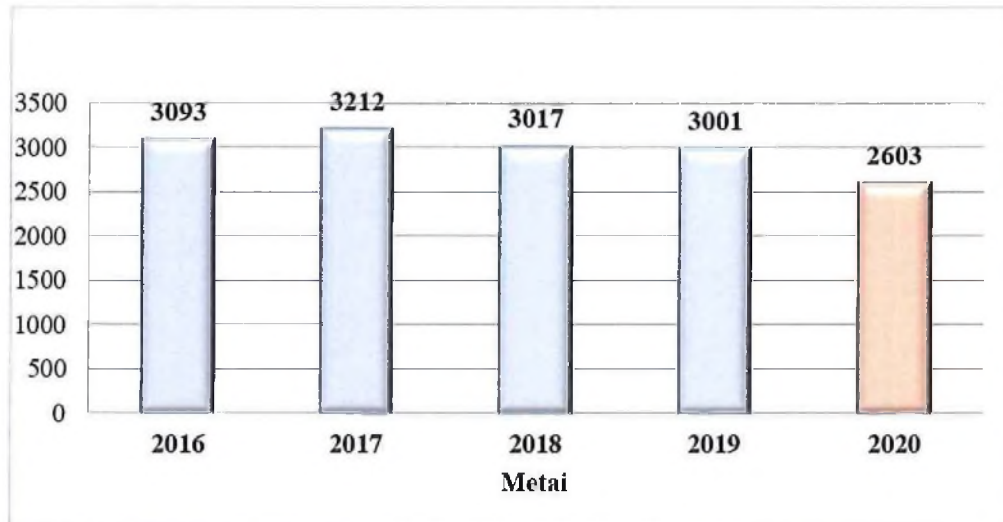
6 pav. 2020 m. atskirų namų nuolatinės techninės priežiūros vykdomų darbų išlaidos pagal jų rūšis, Eur



7 pav. 2020 m. bendrosios namų nuolatinės techninės priežiūros išlaidos pagal jų rūšis, Eur

9. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDRO NAUDOJIMO INŽINERINĖJE ĮRANGOJE AVARIJŲ LIKVIDAVIMAS

Per 2020 m. avarinėje tarnyboje užregistruoti 2603 iškvietimai. Gedimai likviduojami nedelsiant, todėl gyventojų nusiskundimų dėl avarinės tarnybos darbo negauta.



8 pav. Avarinės tarnybos iškvietimų skaičius 2016-2020 metų laikotarpiu

Avarinės tarnybos iškvietimų skaičius paskutiniaisiais metais kinta nežymiai dėl kokybiško darbų atlikimo ir kontrolės. Nuotekų tinkluose vykdomos prevencinės priemonės - papildomai praplaunant.

Per 2020 m. bendrovės avarinė tarnyba, be gedimų šalinimo, uždirbo 11 139,11 Eur su PVM pajamų teikdama papildomas mokamas paslaugas fiziniams ir juridiniams asmenims.

10. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais, siekiant abipusiškai (tiek bendrovei tiek skolininkui) geriausio rezultato ir naudojami visi įmanomi būdai skolai išieškoti.

Skolų administravimo politika ir procesai vykdomi sistemingai, trimis etapais:

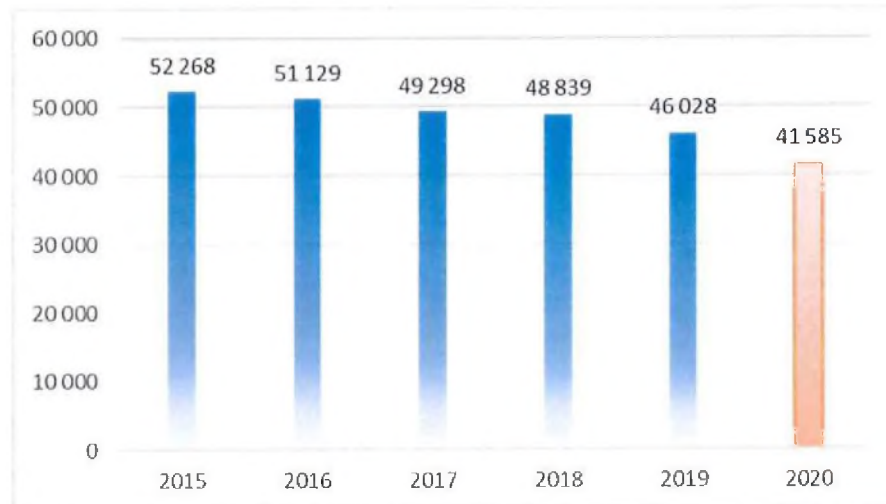
1. Iškiteisminis skolos ieškojimas. Skolininkams sistemingai teikiami raštiški įspėjimai, raginama apmokėti susidariusius įsiskolinimus geranoriškai, išaiškinamos visos neigiamos pasekmės, kurios neišvengiamai atsiranda vykdant skolos išieškojimą teisiniu būdu. Kai kuriais atvejais su skolininkais pasirašomi tarpusavyje suderinti skolų grąžinimo grafikai, vykdoma jų laikymosi kontrolė. Pirminis prevencinis skolų administravimo etapas leidžia skolas administruoti mažiausiomis sąnaudomis, geranorišku šalių bendradarbiavimu, geru santykių išlaikymu su klientu.

2. Teisminis skolos išieškojimas. Jeigu skolininkas nepasinaudoja jam suteiktomis galimybėmis apmokėti savo skolą be teismo bylinėjimosi ir atitinkamai papildomų išlaidų – antrasis etapas yra dokumentų ruošimas teismiam skolos išieškojimui, kuriame paprastai priteisiamos visos ieškomos skolos už bendrovės suteiktas paslaugas. Šis etapas trunkantis ilgiau, kadangi dažnai problemišku skolininkų faktiška gyvenamoji vieta nežinoma, jiems neįteikiami procesiniai dokumentai, todėl dažnu atveju teisminis skolos išieškojimas užsitęsia. Skolos išieškojimas teisiniu būdu yra efektyvi priemonė, įpareigojanti skolininką rimtai susirūpinti turima skola.

3. Skolos išieškojimas kreipiantis į antstolį. Tai labai brangiai kainuojantis skolininkui jo skolos išieškojimo būdas, tačiau bendrovei – tai vienintelis kelias susigrąžinti patirtas išlaidas, atgauti gyventojui priskaičiuotus ir jo nesumokėtus mokesčius už suteiktas paslaugas arba pripažinti skolą neišieškoma. Šis priverstinis skolos išieškojimas vykdomas tik pačiu kraštutiniu atveju, kai jau visos pirmiau išvardintos priemonės būna neveiksmingos ir neefektyvios.

Antrasis ir trečiasis etapai – teisminis skolų išieškojimas ir jų perdavimas antstoliui išieškoti, grindžiamas priverstiniu skolos išieškojimu.

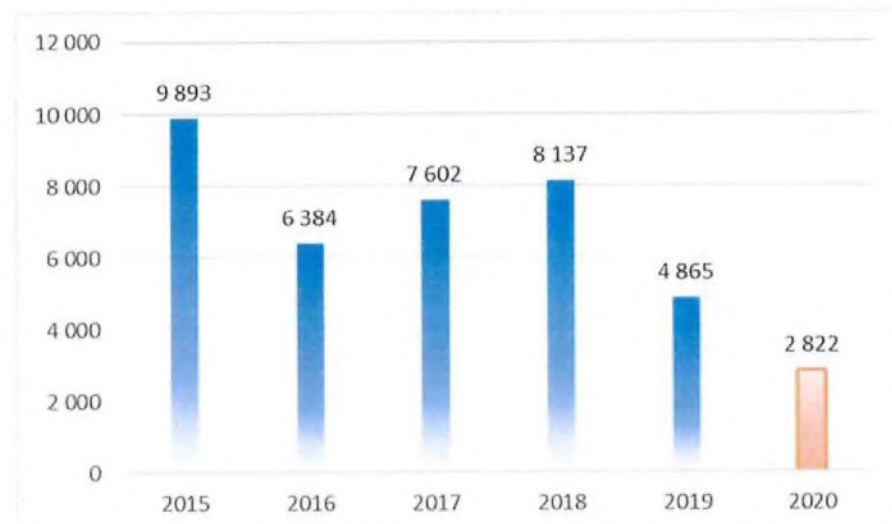
Bendrovėje fizinių asmenų skolų, kurių mokėjimo terminai suėję, suma 2020 m. gruodžio 31 dienai buvo 41585 Eur (2019-12-31 – 46 028 Eur, 2018-12-31 – 48 839 Eur, 2017-12-31 – 49298 Eur, 2016-12-31 – 51129 Eur, 2015-12-31 – 52268 Eur).



9 pav. Fizinių asmenų skolos Eur

Didžiausia susidaranti skolų problema, kad gyventojai mokesčius moka ne kas mėnesį, o tendencingai kas keli mėnesiai ar net kas pusę metų. Dalis jų – dirba ir gyvena kituose miestuose, kaime ar užsienyje, kiti paprasčiausiai vengia laiku atsiskaityti. Skolininkų mokumo galimybes taip pat riboja ir pradelstos skolos kitiems paslaugų teikėjams.

Bendrovėje juridinių asmenų skolų, kurių mokėjimo terminai suėję, 2020 m. gruodžio 31 dienai buvo tik 2822,22 Eur (2019-12-31 – 4 865 Eur, 2018-12-31 – 8 137 Eur, 2017-12-31 – 7602 Eur, 2016-12-31 – 6 384 Eur, 2015-12-31 dienai – 9 893 Eur).



10 pav. Juridinių asmenų skolos Eur

Dalį juridinių asmenų skolų sudaro bankrutuojančių įmonių skolos, kurių atgavimo tikimybė menka. Vyksta bankroto procesai, kreditoriniai reikalavimai pareikšti visose bylose. Kitą dalį sudaro vieno ar kelių mėnesių priskaitymų dydžio įsiskolinimai tų įmonių, kurios turi problemų su apyvartinėmis lėšomis arba įpratę savo veiklą vykdyti vėluodamos atsiskaityti už paslaugas ir kt. Vyksta reguliarus bendravimas su šių įmonių vadovais ir atsakingais asmenimis.

Bendrovės darbuotojai intensyviai vykdo skolininkų kontrolę, tai akivaizdu iš pateiktų fizinių ir juridinių asmenų skolų diagramų, kur skolos kas metai vis mažesnės.

Pagrindinės taikytos skolų prevencijos priemonės 2020 metais:

- 1) kartu su sąskaitomis-pranešimais teikti įspėjimai, raginantys likviduoti susidariusius įsiskolinimus ir informuojantys apie būsimas poveikio priemones – 1753 vnt.;
- 2) išsiųsti įspėjimai-raginimai, reikalavimai sumokėti skolą butų ir kitų patalpų savininkams (tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims);
- 3) sudaryti skolų gražinimo grafikai, vykdyta įsipareigojimų pagal juos kontrolė;
- 4) skolininkai perduodami ikiteisminiam profesionaliam skolų išieškojimo partneriui – 38 vnt.;
- 5) Utenos rajono savivaldybės administracijai reguliariai teiktos socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimo charakteristikos, dalyvauta ketvirtiniuose susirinkimuose su šiais asmenimis.

Ataskaitiniu laikotarpiu teisminei skolų išieškojimui teikta 14 ieškinių.

11. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMAS (MODERNIZAVIMAS)

Utenos rajono taryba 2013 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. TS-205 „Dėl energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo“ patvirtino Utenos rajono energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir šios programos įgyvendinimo administratoriumi paskyrė UAB „Utenos butų ūkis“.



11 pav. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) Utenos mieste

Ataskaitiniu laikotarpiu projekto administratoriui susiklostė nepalankios aplinkybės vykdyti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą dėl COVID-19 pandemijos ir paskelbto karantino, kadangi negalėjo vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų, tačiau projekto administratorius nuosekliai vykdė visas kitas funkcijas susijusias su daugiabučių namų atnaujinimu (modernizavimu).

Per 2020 m. projekto administratorius vykdė anksčiau pradėtus projektus iš viso 35 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus.

Ataskaitiniu laikotarpiu Projekto administratorius sėkmingai įgyvendino ir atnaujino (modernizavo) IV kvietimo 4 daugiabučių namų projektus – Taikos g. 29, Taikos g. 35, Vaižganto g. 16 ir Aušros g. 95. Šiems daugiabučiams namams gauta valstybės parama bei šių namų butų ir kitų patalpų savininkai jau moka įmokas už jiems suteiktas paskolas atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus.



12 pav. Taikos g. 29



13 pav. Taikos g. 35



14 pav. Vaižganto g. 16



15 pav. Aušros g. 95

V-o kvietimo yra 20 atnaujinamų (modernizuojamų) daugiabučių namų:

- Aušros g. 35;
- Sėlių g. - 30B, 30C, 59;
- Taikos g. – 8, 10, 13, 16, 24, 48, 52, 68, 80, 83;
- Tauragnų g. 7;
- Užpalių g. 88.

Per 2020 m. projekto administratorius šiems daugiabučiams namams daugelį kartų atliko rangos darbų pirkimus per CPO LT katalogą, tačiau tik dviejų namų – Sėlių g. 30B ir Sėlių g. 30C statybos rangos darbų pirkimus pavyko įsigyti per CPO LT elektroninę pirkimo sistemą, kurių atnaujinimo (modernizavimo) darbai sėkmingai užbaigti gruodžio mėnesį. Kitiems, likusiems 18 daugiabučių namų, buvo gautas sutikimas iš VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros (toliau – BETA) statybos rangos darbus pirkti CVP IS priemonėmis. Projekto administratoriui teko daug kartų atlikti viešojo pirkimo procedūras CVP IS priemonėmis, tačiau tik dėl 4 daugiabučių namų – Taikos g. 13, 48, Tauragnų g. 7 ir Aušros g. 35, sudarytos statybos rangos sutartys su rangovais. Likusių 14 daugiabučių namų rangos darbų pirkimai nei per CPO LT, nei per CVP IS nedavė rezultato. Priežastis - per maža statybos rangos darbams numatyta kaina investicijų planuose, kurie rengti dar 2017 metais.

Projekto administratorius dėl tokios susidariusios situacijos inicijavo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, dėl investicijų planų koregavimo. 4 (keturių) daugiabučių namų - Aušros g. 75, Vaižganto g. 68, Sėlių g. 59 ir Taikos g. 8, butų savininkai pritarė investicinių planų koregavimui padidinant rangos darbų kainą, kuri atitiktų šių dienų statybos rangos darbų kainų lygį. Taip pat šių namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose patvirtinus koreguotus investicijų planus, projekto administratorius suderino su BETA ir gavo patvirtinimą iš UAB Viešųjų investicijų plėtros agentūros (toliau – VIPA) dėl finansavimo padidinimo.

Dėl likusių 6 (šešių) daugiabučių namų - Taikos g. 10, 16, 24, 52, 83 ir Vaižganto g. 10 - gauti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų pritarimai dėl investicijų planų koregavimo didinant rangos darbų kainą. Koregavimas suderintas su BETA, investicijų planų koregavimai atlikti, tačiau dėl paskelbto karantino, projekto administratorius negali organizuoti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų. Daugiabučių namų Taikos g. 68, 80 ir Užpalių g. 79 dėl visuotinio

karantino projekto administratorius negalėjo organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų, kad gautų pritarimą investicijų planų koregavimui didinant rangos darbų kainą.

VI-o kvietimo yra 10 atnaujinamų (modernizuojamų) daugiabučių namų:

- Aušros g. 24;
- Maironio g. 15;
- Taikos g. – 34, 36, 40, 66, 75, 96;
- Vaižganto g. 6;
- Vyžuonų g. 41.

Projekto administratorius per 2020 metus atliko visų VI-o kvietimo namų techninių darbo projektų parengimo paslaugų pirkimus per CPO LT katalogą, pasirašė sutartis, o projektavimo paslaugų teikėjai parengė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techninius darbo projektus. Taip pat atliko pirkimus per CPO LT katalogą kiekvieno parengto daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto ekspertizei atlikti bei gauti statybos darbų leidimai. Projekto administratorius per 2020 metus daugelį kartų vykdė rangos darbų pirkimus per CPO LT katalogą, tačiau tik vieno daugiabučio namo Vaižganto g. 6 statybos rangos darbus pavyko įsigyti per CPO LT katalogą. Dėl kitų 9 daugiabučių namų buvo gauti leidimai iš BETA rangos darbų pirkimus vykdyti per CVP IS, tačiau rangos darbai nupirkti tik šiems trims daugiabučiams namams - Taikos g. 34, 36 ir 40, rangos darbų sutartys pasirašytos, darbai pradėti.

Likusių 6 (šešių) daugiabučių namų - Taikos g. 66, 75, 96, Vyžuonų g. 41, Aušros g. 24 ir Maironio g. 15 viešieji rangos darbų pirkimai pakartotinai skelbiami per CVP IS.

VII-o kvietimo yra 2 atnaujinami (modernizuojami) daugiabučiai:

- Taikos g. 38;
- Vaižganto g. 34.

Projekto administratorius per 2020 metus atliko visų VII-o kvietimo daugiabučių namų techninių darbo projektų parengimo paslaugų pirkimus per CPO LT katalogą ir pasirašė sutartis su paslaugų teikėjais. Projektavimo paslaugų teikėjai parengė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techninius darbo projektus. Atlikti pirkimai per CPO LT katalogą kiekvieno parengto daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto ekspertizei atlikti, taip pat gauti statybos darbų leidimai. Šių daugiabučių namų statybos rangos darbai nupirkti per CPO LT katalogą ir pasirašytos rangos darbų sutartys.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2020 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-405 „Dėl kvietimo teikti paraiškas daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti)“ buvo paskelbtas VIII-o kvietimo paraiškų teikimas dėl dalyvavimo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje. Projekto administratorius per 2020 m. teikė informaciją Utenos miesto daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams apie galimybę dalyvauti VIII-o kvietimo paraiškų teikime dėl dalyvavimo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje.

VIII-am kvietime norą dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) pareiškė šių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai

- Basanavičiaus g. 14,
- Rožių g. 7,
- Taikos g. 4, 46, 90,
- Tauragnų g. 4.

Projekto administratorius atliko visų šių daugiabučių namų investicijų planų parengimo paslaugos pirkimus per CPO LT elektroninę pirkimo sistemą, pasirašė sutartis, o paslaugų teikėjai parengė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planus, bet dėl visuotinio karantino negalėjo organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų dėl pritarimo investicijų planams, todėl nebuvo galimos tęsti ir kitos su projektais susijusios procedūros.

12. PERSPEKTYVOS

2021 metais bendrovė planuoja:

- Siekti, kad būtų padidintas daugiabučių namų administravimo ir priežiūros tarifas, kad galėtų būti užtikrinta bendrovės veiklos plėtra, investavimo į bendrovės pajėgumus galimybės, darbuotojų darbo užmokesčio didinimas;
- Atnaujinti Bendrovės internetinę svetainę ir plačiau dalintis informacija apie daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) socialiniuose tinkluose, kad gyventojai gautų daugiau informacijos apie vykdomą veiklą;
- Gerinti klientų nuomonę apie bendrovę: reaguoti į klientų skundus, pastabas ir pasiūlymus bei greitai ir kokybiškai spręsti iškilusias problemas;
- Skatinti gyventojus aktyviai dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje bei tęsti pradėtų procesų įgyvendinimą;
- Didinti administruojamų pastatų skaičių, skatinti naudotis bendrovės paslaugomis;
- Domėtis technologijų tobulėjimu ir naujovėmis, didinant teikiamų paslaugų kokybę ir informaciją pateikti gyventojams;
- Tobulinti viešųjų pirkimų organizavimo ir priežiūros procesus;
- Efektyvinti savo turto naudojimą, vykdant naujų paslaugų kūrimą, užtikrinant paslaugų tęstinumą ir patikimumą;
- Tęsti bendrovės administracinio pastato bei teritorijos tvarkymą, kad pastatu būtų patogų naudotis darbuotojams ir klientams;
- Gerinti paslaugų kokybę, tuo tikslu keliant darbuotojų kompetenciją, kvalifikaciją bei didinti darbuotojų motyvaciją, jų išlaikymą bei naujų, kvalifikuotų darbuotojų pritraukimą.

6 lentelė. Planuojamos 2021 m. bendrovės pajamos

Pajamų pavadinimas	2021 m. Eur
Bendrosios nuosavybės administravimo mokestis	265 000
Bendro naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros mokestis	277 000
Šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros mokestis	187 000
Avarijų likvidavimo ir lokalizavimo mokestis	119 000
Tarpininkavimo ir kasos paslaugos	65 000
Atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administravimas	15 000
Mokamos paslaugos ir kt.	78 000
Viso:	1 006 000

Bendrovė 2021 m. planuoja investicijoms panaudoti iki 52 524 Eur .

Direktorius



Ignas Vaškėlis