

## UAB KOMUNALINIŲ PASLAUGŲ CENTRO

### 2020 M. METINIS PRANEŠIMAS

#### 1. *Objektyvi įmonės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė*

UAB Komunalinių paslaugų centras (toliau – Bendrovė) įsteigta 2008 m. rugsėjo 4 d.

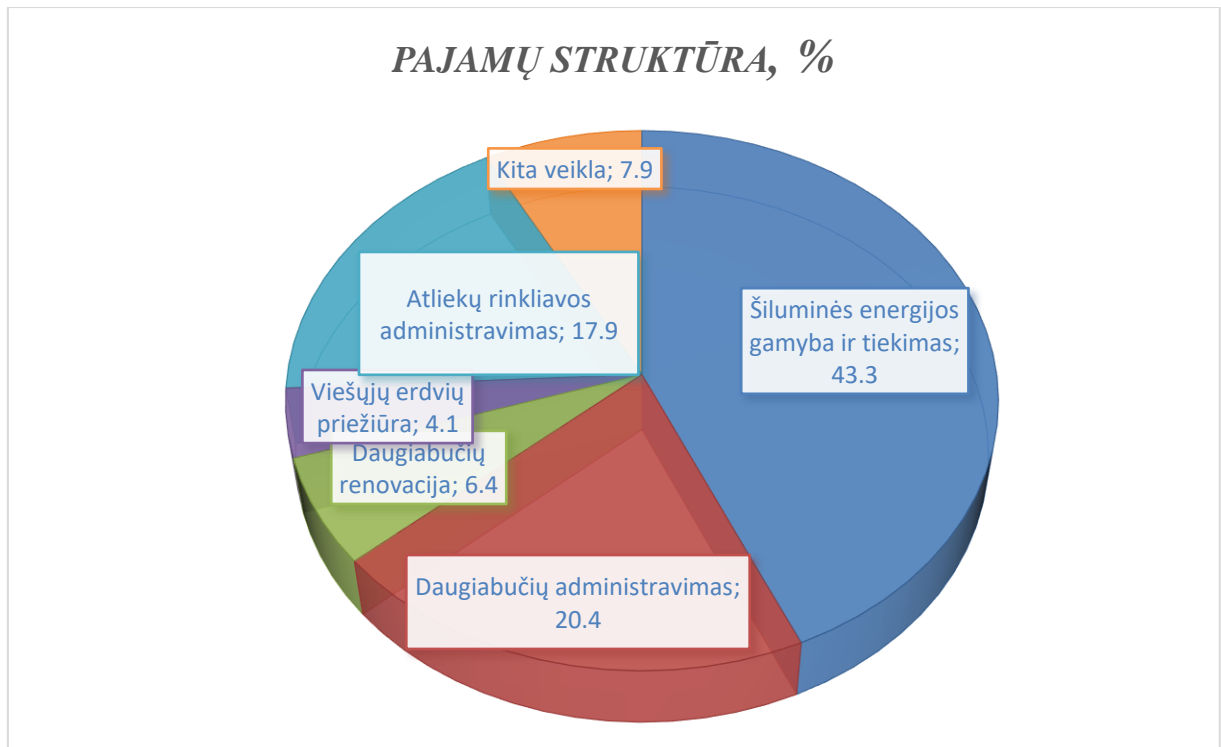
Bendrovės steigėjas – Kauno rajono savivaldybė, kuriai nuosavybės teise priklauso 100 % akcijų ir kurios sprendimai prilygsta visuotinio akcininkų susirinkimo nutarimams.

Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas metinis pranešimas – 2020 m.

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais.

2020 m. gauta 1185,3 tūkst. Eur pajamų, arba 352,3 tūkst. Eur daugiau negu 2019 m. (833,0 tūkst. Eur).

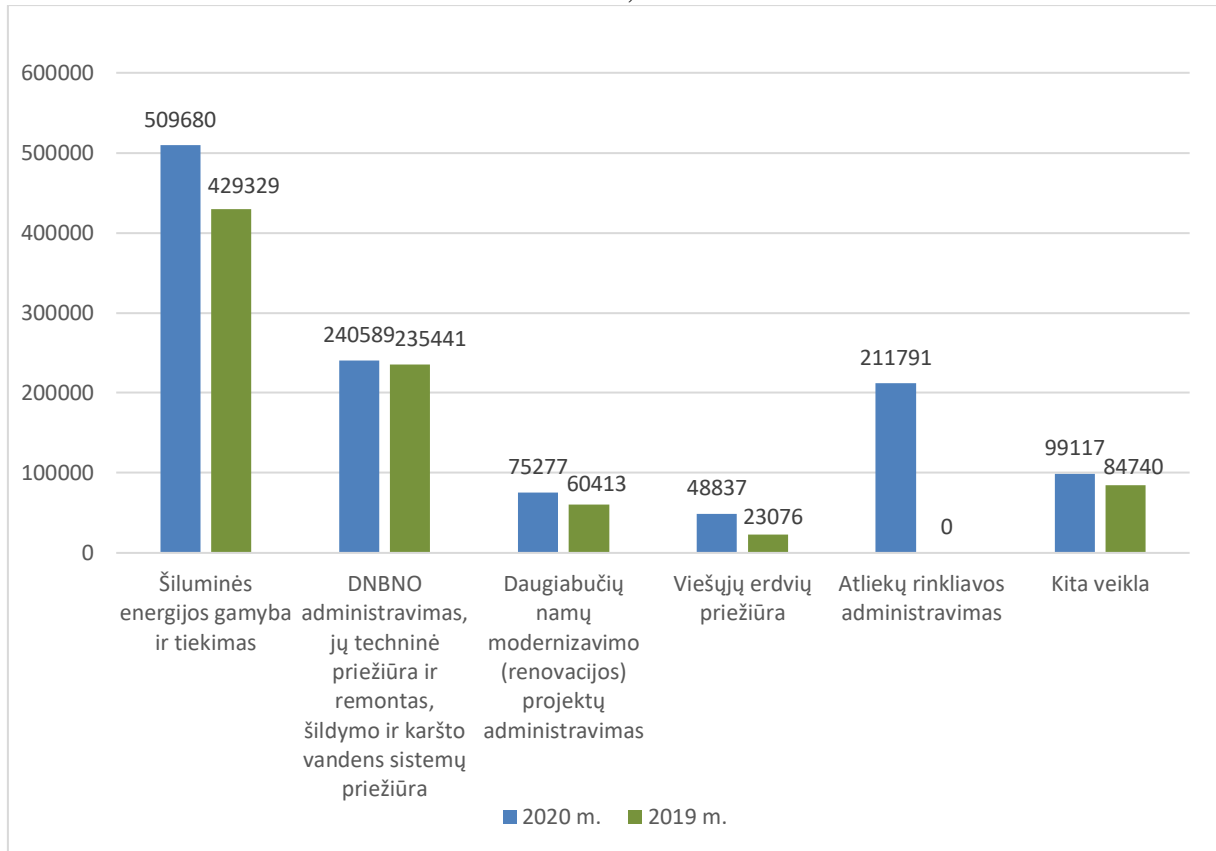
Iš pagrindinės įmonės veiklos – šilumos energijos tiekimo 2020 m. gauta 43,3 proc. visų įmonės pajamų, iš daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo (toliau – DNBNO), eksploatavimo ir šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros – 20,4 proc., iš viešųjų erdvių priežiūros – 4,1 proc., daugiabučių namų modernizavimo (renovacijos) projektų administravimo – 6,4 proc., iš rinkliavos administravimo – 17,9 proc., iš kitų paslaugų – 7,9 proc.



## 2020 M. VEIKLOS SRITYS IR RODIKLIAI

Šiluminės energijos gamyba ir tiekimas	Mato vnt.	2020 m.
Eksploatuojamų katilinių skaičius	vnt.	28
Bendras iš visų katilinių realizuotas šilumos kiekis	tūkst. kWh	6668,88
Šiluma aprūpinamų vartotojų skaičius	vnt.	1054
Šildomų patalpų plotas	m <sup>2</sup>	88 718
Vamzdynų tinklų ilgis	km	6,06
Darbuotojų skaičius	vnt.	23
Vidutinis darbo užmokestis bruto	Eur/mėn.	846,66
<b>DNBNO administravimas, techninė priežiūra, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>2020 m.</b>
Administruojamų daugiabučių skaičius	vnt.	95
Administruojamų daugiabučių naudingas plotas	m <sup>2</sup>	112 637
Darbuotojų skaičius	vnt.	11
Vidutinis darbo užmokestis bruto	Eur/mėn.	1149,09
<b>Daugiabučių namų renovacijos projektų administravimas</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>2020 m.</b>
Renovuota daugiabučių namų skaičius nuo renovacijos pradžios	vnt.	56
Renovuota daugiabučių namų skaičius per 2020 m., 2019 m.	vnt.	11
Įgyvendintų projektų vertė	mln. Eur	19,8
Darbuotojų skaičius	vnt.	1
Vidutinis darbo užmokestis bruto	Eur/mėn.	1979,9
<b>Viešųjų erdvių priežiūra</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>2020 m.</b>
Darbuotojų skaičius	vnt.	0
Vidutinis darbo užmokestis bruto	Eur/mėn.	0
<b>Rinkliavos administravimo skyrius</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>2020 m.</b>
Darbuotojų skaičius	vnt.	8
Vidutinis darbo užmokestis bruto	Eur/mėn.	1185,71
<b>Kita veikla</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>2020 m.</b>
Teikiamų šildymo sistemos priežiūros paslaugų pagal sutartis objektų skaičius	vnt.	51
Teikiamų gatvių apšvietimo priežiūros darbų pagal sutartis seniūnijų skaičius	vnt.	2
<b>Administracija</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>2020 m.</b>
Darbuotojų skaičius	vnt.	8
Vidutinis darbo užmokestis bruto	Eur/mėn.	1387,93
<b>Darbuotojų skaičius bendrovėje, iš viso</b>	<b>vnt.</b>	<b>51</b>
<b>Vidutinis darbo užmokestis bruto</b>	<b>Eur/mėn.</b>	<b>1056,00</b>

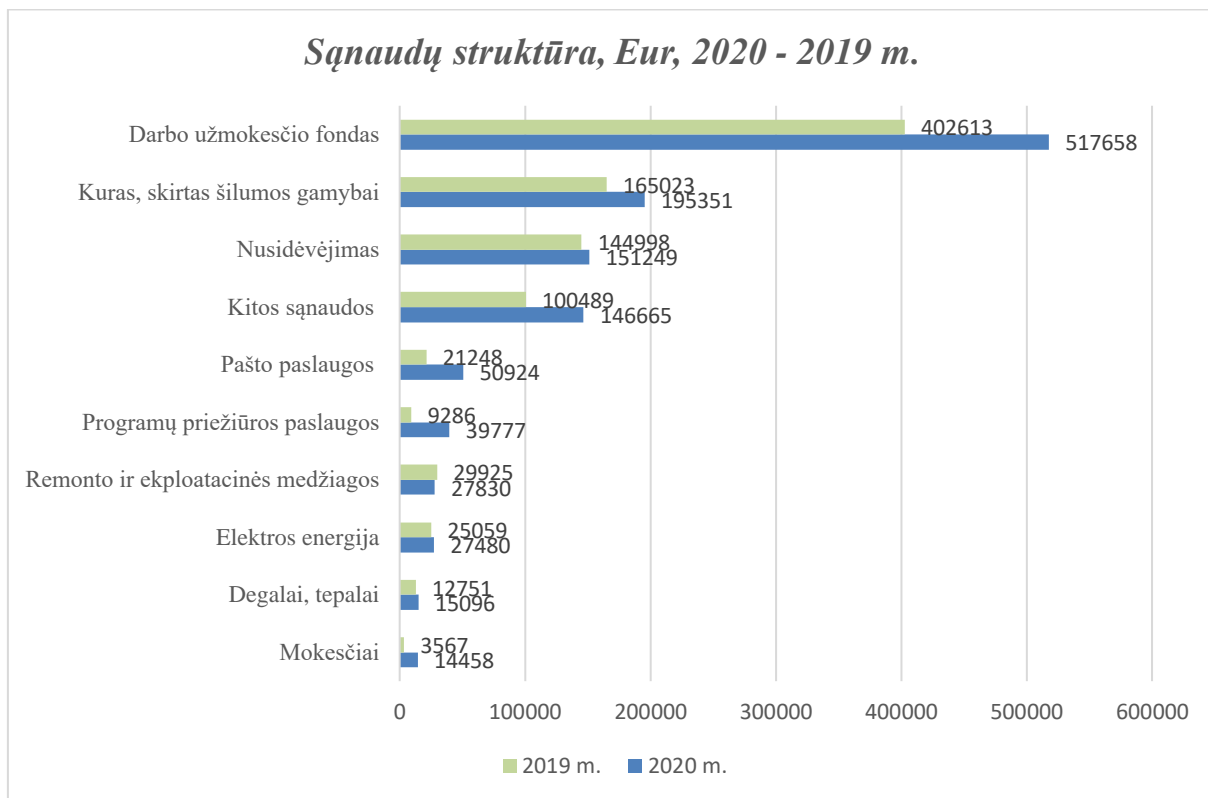
1 paveikslas. UAB Komunalinio paslaugų centro 2020–2019 m. pajamos pagal veiklas, Eur



Iš 1 paveikslas matoma, kad visų Bendrovės vykdomų veiklų pajamos augo. Ataskaitiniais metais, palyginti su 2019 m., pajamų iš šiluminės energijos gamybos ir tiekimo gauta 80,4 tūkst. Eur, iš DNBNO administravimo, techninės priežiūros, remonto ir šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros – 5,1 tūkst. Eur, iš daugiabučių renovacijos – 14,9 tūkst. Eur, iš viešųjų erdvių priežiūros – 25,8 tūkst. Eur, iš kitos veiklos – 14,4 tūkst. Eur daugiau.

2020 m. darbą pradėjo atliekų rinkliavos administravimo skyrius. Skyriaus pajamos ataskaitiniais metais sudarė 211,8 tūkst. Eur.

## 2 paveikslas. UAB Komunalinio paslaugų centro 2020–2019 m. sąnaudos, Eur



Didžiausią Bendrovės dalį sąnaudų struktūroje sudaro darbo užmokesčio fondo sąnaudos – 44 %. Šios sąnaudos 2020 m., palyginti su 2019 m., padidėjo 115,1 tūkst. Eur. Taip pat padidėjo kuro, skirto šilumos gamybai, sąnaudos 30,3 tūkst. Eur, nusidėvėjimo 6,3 tūkst. Eur, pašto paslaugų 29,7 tūkst. Eur, programų priežiūros 30,5 tūkst. Eur, mokesčių sąnaudos 10,9 tūkst. Eur (palyginti su 2019 m.). Sąnaudos didėjo dėl išsiplėtusios veiklos: 2020 m. pasirašytos sutartys su švietimo įstaigomis dėl šilumos tiekimo bei buvo įkurtas atliekų rinkliavos administravimo skyrius. Mokesčių sąnaudos (10,9 tūkst. Eur) didėjo dėl Kauno rajono savivaldybės priimto sprendimo neatleisti Bendrovės nuo nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių.

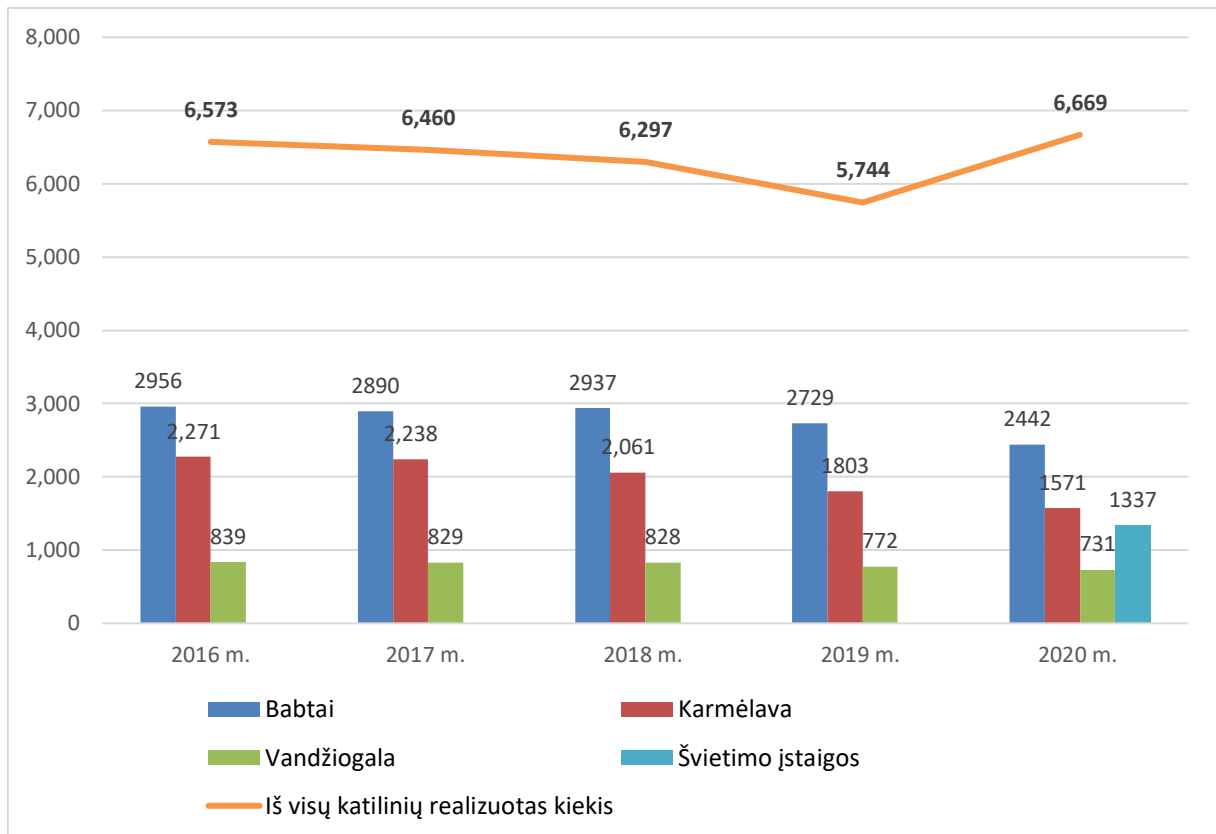
### 1.1. Šilumos energijos gamyba ir tiekimas

Šilumos ūkio įstatymas yra pagrindinis teisės aktas, reglamentuojantis šilumos ūkio organizavimą, šilumos ūkio subjektų teises ir pareigas, jų tarpusavio santykius ir atsakomybę. Šilumos tiekėjas privalo užtikrinti patikimą, saugų ir mažiausiomis sąnaudomis pagrįstą šilumos tiekimą iki įvado į pastatą.

Šilumos energijos tiekimas gyventojams ir įstaigoms Kauno rajone yra pagrindinė UAB Komunalinių paslaugų centro veikla. Iš šilumos tiekimo veiklos gauta 509,7 tūkst. Eur pajamų, arba 80,4 tūkst. Eur daugiau negu 2019 m. (429,3 tūkst. Eur). Didesnėms pajamoms įtakos turėjo 2020 m. spalio, lapkričio, gruodžio mėn. su Kauno rajono savivaldybe pasirašytos sutartys (21 vnt.) dėl šilumos tiekimo švietimo įstaigoms. 2020-12-31 Bendrovė eksploatavo

28 katilines: Babtuose, Karmėlavoje, Vandžiogaloje, Neveronyse, Sitkūnuose, Batniavoje, švietimo ir ugdymo įstaigose: Karmėlavoje, Rokuose, Kulautuvoje, Zapyškyje, Vilkijoje, Batniavoje, Kačerginėje, Linksmakalnyje, Ilgakiemyje, Domeikavoje. Šildomų patalpų plotas padidėjo 32,3 tūkst. m<sup>2</sup> ir metų pabaigoje sudarė 88,7 tūkst. m<sup>2</sup>. Iš 3 paveikslu matome, kad keletą metų iš eilės stebimas realizuotos šilumos energijos mažėjimas ataskaitiniais metais padidėjo. 2020 m., palyginti su 2019 m., šilumos buvo realizuota 925 MWh daugiau.

3 paveikslas. Eksploatuojamos katilinės ir realizuotas šilumos kiekis, MWh



Atkreiptinas dėmesys, jeigu nebūtų daugiau prijungta šilumos vartotojų, realizuotos šilumos kiekis būtų buvęs 5332 MWh, ir palyginti su 2019 m., būtų 412 MWh mažesnis. Šilumos kiekio mažėjimui įtaką daro vykdoma daugiabučių namų renovacija. Dėl daugiabučių renovacijos šilumos sunaudojimas sumažėja apie 45–67 proc. Ataskaitiniais metais Bendrovės šildomų daugiabučių renovacija atlikta Kauno g. 18 ir 20, Babtuose, Vilniaus g. 4, Karmėlavos II k. Bendrovė iš viso šildo 11 renovuotų namų, iš jų: 6 daugiabučius Babtuose ir 5 daugiabučius Karmėlavoje. 2021 m. planuojama užbaigti daugiabučių atnaujinimą Vilniaus g. 6 ir 8, Karmėlavos II k., Kauno r.

Šilumos pajamoms įtakos turi ir šilumos kaina, kuri yra nustatoma pagal Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos patvirtintą metodiką ir susideda nuo pagaminto ir vartotojams patiekto šilumos kiekio nepriklausančių pastoviuųjų sąnaudų – nusidėvėjimo, darbo užmokesčio, remonto, mokesčių, palūkanų ir kitų sąnaudų bei kintamųjų sąnaudų, kurias sudaro pirktas

kuras, elektros energija, pelenų sutvarkymo, vandens paruošimo bei papildymo sąnaudos. 2020 m. gruodžio 17 d. Kauno rajono savivaldybės taryba sprendimu „Dėl UAB Komunalinių paslaugų centro šilumos bazinės kainos dedamųjų nustatymo“ patvirtino šilumos bazinės kainos dedamąsias iki 2023 m. gruodžio 31 d. Kintamoji kainos dalis yra perskaičiuojama kiekvieną mėnesį dėl kuro kainų pokyčio, tai lemia ir bendrą šilumos kainos kitimą.

Bendrovė šilumos gamybai naudoja mišrų kurą: 2020 m. sunaudota 2293,75 t gabalinių durpių, 50,22 t suskystintų dujų, 42,33 t dyzelino, 99,7 tūkst. m<sup>3</sup> gamtinių dujų, 51,01 t durpių granuliu. Babtų, Karmėlavos, Vandžiogalos katilinėse pagrindinė kuro rūšis – gabalinės durpės. Pakeitus kuro rūšį, šilumos kainą nuo 2014 m. pavyko sumažinti apie 13 % (vidutinė šilumos kaina gyventojams 2014 m. buvo 8,32 ct/kWh (su PVM), 2020 m. – 7,27 ct/kWh (su PVM).

Kaip jau minėta aukščiau, pradėjus šilumos gamybą ir tiekimą vykdyti Kauno rajono švietimo ir ugdymo įstaigose, planuojama, kad realizuojamas šilumos kiekis 2021 m. padidės, o tai turėtų leisti sumažinti šilumos kainą. Šilumos tiekimo veiklos pajamos, sąnaudos ir rezultatas pateikti 1 lentelėje.

1 lentelė. 2020–2019 m. šilumos tiekimo veiklos rezultatai

	<b>2020 m. faktas</b>	<b>2019 m. faktas</b>	<b>Pokytis % lyginant su 2019 m. faktu</b>
<b>PAJAMOS</b>	<b>509680</b>	<b>429329</b>	18,72
<b>SĄNAUDOS:</b>	<b>484874</b>	<b>416954</b>	16,29
Darbo užmokesčio fondas	122347	96948	26,20
Nusidėvėjimas	109879	108712	1,07
<b>Kuro šildymui sąnaudos</b>	<b>195351</b>	<b>165023</b>	18,38
Gamtinės dujos	27918	24339	14,70
Gabalinės durpės	113886	126914	-10,27
Suskystintos dujos	22631	12931	75,01
Dyzelinas	23160	839	2660,43
Granulės	7756	0	
Elektros sąnaudos	16703	14728	13,41
Degalų sąnaudos	5102	3345	52,53
Kitos sąnaudos	35492	28198	25,87
<b>BENDRAS PELNAS/NUOSTOLIS</b>	<b>24806</b>	<b>12375</b>	100,45
<b>NETIESIOGINĖS SĄNAUDOS</b>	<b>75819</b>	<b>102687</b>	-26,16
<b>PELNAS/NUOSTOLIS</b>	<b>-51013</b>	<b>-90312</b>	43,51

Darbo užmokesčio sąnaudos augo 26,20 % dėl padidėjusio darbuotojų skaičiaus. Metų pradžioje šilumos gamybos ir tiekimo veiklai priskirtų darbuotojų skaičius buvo 9, o metų pabaigoje – 23. Švietimo įstaigose šilumos gamybai naudojamas įvairus kuras: gabalinės

durpės, granulės, gamtinės arba suskystintos dujos. Naudojant kietą kurą reikalinga nuolatinė katilinių priežiūra. Darbo užmokesčio sąnaudų tokiose katilinėse patiriama daugiau. Kuro šildymui sąnaudos augo ne vien dėl prisijungusių šilumos vartotojų, tačiau ir dėl metų pradžioje Babtų katilinės kieto kuro katilo kupolo keitimo darbų, kurių metu šilumos gamybai buvo naudojamas daugiau nei 2 kartus brangesnis kuras – dyzelinas. Kitos sąnaudos didėjo, kaip jau minėta, dėl nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių, kurie 2020 m. sudarė 9,3 tūkst. Eur.

2020 m. spalio mėn. UAB Komunalinių paslaugų centras pasirašė 3 metų sutartį su kuro tiekėju UAB „Klasmann Deilmann Bioenergy“ dėl gabalinių durpių tiekimo. Šio kuro kaina šiuo metu yra 46,91 Eur/t be PVM (iki 2020 m. spalio mėn. šio kuro kaina buvo 53,58 Eur/toną). Šilumos kainos skaičiavimuose naudojama kaina Eur/tne (tona naftos ekvivalentu) kinta priklausomai nuo durpių kaloringumo. 2020 m. sausio–balandžio mėn. vidutinė durpių žaliavos kaina buvo 156,11 Eur /tne, o 2020 m. spalio–gruodžio mėn. – 121,05 Eur/tne, arba 22,5 % mažesnė. Palyginimui pateikiamos vidutinės rinkos ir Bendrovės perkamo kuro kainos.

Data	Baltpool kuro rinkoje skelbiama kuro kaina, Eur/tne		VERT skelbiama vidutinė šalies žaliavos kaina, Eur/tne	Bendrovės perkamo kuro kaina, Eur/tne
	Smulkinta mediena	Kuro durpės	Durpės	Gabalinės durpės
2021-01	123,63	117,23	175,58	130,45
2021-02	132,35	133,75	135,29	127,89

## 1.2. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūra

UAB Komunalinių paslaugų centras administruoja, vykdo techninę priežiūrą ir prižiūri daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemas. Kauno rajone konkuruoja su 7 daugiabučių namų administratoriais, pasiūlydama gyventojams žemus ir patrauklius paslaugų įkainius. Gyventojams kasmet pateikiamos veiklos ataskaitos, ūkiniai-finansiniai 1 metų planai ir ilgalaikiai darbų planai, sprendžiami įvairūs klausimai, susiję su pastatų būkle, remontu, bendradarbiaujama su Kauno rajono savivaldybe dėl stambesnių remonto darbų dalinio lėšų kompensavimo iš Kauno rajono savivaldybės daugiabučių namų ir jų aplinkos atnaujinimo, plėtros ir administravimo rėmimo fondo. 2020 m. iš šio fondo gauta 11,0 tūkst. Eur, dar 11,9 tūkst. Eur prisidėjo gyventojai. Atlikti darbai:

1. Ventilacinių kaminų, stogelių, fasado ir atraminės sienelės remonto darbai Neries g. 16, Domeikavoje, darbų vertė – 9735,77 Eur;
2. Šaligatvio remonto darbai Liepų g. 20, Garliavoje, darbų vertė – 4439,61 Eur;
3. Ventilacijos kamino ir balkonų remonto darbai Kauno g. 8, Ežerėlyje, darbų vertė – 4809,86 Eur;

4. Kaminų remonto ir demontavimo darbai Topolių g. 4, Karmėlavos II k., darbų vertė – 3975,61 Eur.

Šiai įmonės veiklai priskirta 11 darbuotojų. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Bendrovė administravo 95 daugiabučius (2020-12-31), kurių naudingas plotas – 112 637 m<sup>2</sup>. 2020 m. 9 daugiabučių namų (8 126 m<sup>2</sup>) gyventojai UAB Komunalinių paslaugų centrą pasirinko administratoriumi, 3 daugiabučių namų (2001 m<sup>2</sup>) gyventojai atsisakė įmonės paslaugų.

Pajamos iš daugiabučių namų administravimo veiklos, palyginti su 2019 m., padidėjo 5,1 tūkst. Eur arba 2,19 %. Pajamų augimui įtakos turėjo padidėjęs administruojamų daugiabučių skaičius (2019-12-31 jų buvo 89 vnt.) bei daliai daugiabučių administravimo ir šildymo sistemų priežiūros tarifų padidėjimas nuo 2020 m. gegužės 1 d.

Vykdydama Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-04-30 sprendimą Nr. TS-177 „Dėl techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“, Bendrovė turėjo net 75 % sumažinti techninės priežiūros tarifą. Iki šio sprendimo įsigaliojimo, vidutinis techninės priežiūros tarifas buvo 0,087 Eur/m<sup>2</sup>/mėn., nuo 2020-05-01 techninės priežiūros vidutinis tarifas siekia vos 0,022 Eur/m<sup>2</sup>/mėn. Vienas iš pagrindinių Aplinkos ministerijos šių pakeitimų lūkesčių – užtikrinti skaidrų ir efektyvų butų bei kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų techninei priežiūrai atlikti, naudojimą. Todėl daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros ir apmokėjimo naujoje tvarkoje atskirti namo būklės vertinimo ir smulkių defektų šalinimo ar remonto darbų organizavimo darbai. Pagal naują tvarką defektų šalinimo ir remonto darbai kiekviename name atliekami pagal poreikį. Faktinės šių darbų atlikimo išlaidos turi būti apmokamos butų ir kitų patalpų savininkų šiam tikslui kaupiamomis lėšomis, o už panaudotas lėšas gyventojams pateikiama ataskaita. Bendrovė turėjo prisitaikyti prie naujos tvarkos, ką sėkmingai įgyvendino. Į techninės priežiūros tarifą nebeįtraukiamos nustatytų defektų dėl namo būklės, inžinerinių sistemų gedimų šalinimo, avarijų likvidavimo ir pan. darbų išlaidos. Į techninės priežiūros tarifą įtraukiamos tik daugiabučių nuolatinių stebėjimų, periodinės (sezoninės) apžiūros ir su šiais darbais susijusios dokumentacijos tvarkymo išlaidos.

2 lentelėje pateikti aukščiau minėti pokyčiai: pajamos iš techninės priežiūros sumažėjo 37,99 %, tačiau remonto darbai 19,14 % didėjo (2 lentelė). Tiesioginės šios veiklos sąnaudos didėjo nežymiai 0,37 %. Darbo užmokesčio sąnaudų straipsnis mažėjo 3,58 % dėl gautų subsidijų karantino metu, kurios sudarė 9,7 tūkst. Eur. 2020 m. rezultatas nors ir neigiamas – 11,1 tūkst. Eur, tačiau net 68,18 % geresnis, lyginant su praėjusiais metais.



2 lentelė. 2020–2019 m. daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo, eksploataavimo ir šildymo priežiūros rezultatai

	2020 m. faktas	2019 m. faktas	Pokytis % lyginant su 2019 m. faktu
<b>IŠ VISO PAJAMOS</b>	<b>240589</b>	<b>235441</b>	2,19
<b>ADMINISTRAVIMO PAJAMOS</b>	21768	18422	18,16
<b>TECHNINĖS PRIEŽIŪROS PAJAMOS</b>	48336	77945	-37,99
<b>REMONTAI</b>	119946	100676	19,14
<b>ŠILDYMO SISTEMŲ PRIEŽIŪROS PAJAMOS</b>	50539	38398	31,62
<b>TIESIOGINĖS ŠAŅAUDOS:</b>	<b>217631</b>	<b>216837</b>	0,37
Darbo užmokesčio fondas	144332	149684	-3,58
Nusidėvėjimas	6373	6203	2,74
Degalų sąnaudos	2671	2591	3,09
Elektros sąnaudos	2013	2192	-8,17
Medžiagos ir kt.	62242	56167	10,82
<b>BENDRAS PELNAS / NUOSTOLIS</b>	<b>22958</b>	<b>18604</b>	23,40
<b>NETIESIOGINĖS ŠAŅAUDOS</b>	<b>34031</b>	<b>53402</b>	-36,27
<b>PELNAS / NUOSTOLIS</b>	<b>-11073</b>	<b>-34798</b>	68,18

### 1.2.1. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

UAB Komunalinių paslaugų centras vykdydamas daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimą vadovaujasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“.

Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas:

- Sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų (toliau – patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal valstybės įmonės Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis.
- Sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą;
- Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo (toliau – žemės sklypas) priežiūrą.
- Rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams;
- Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą;

- Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus;
- Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose;
- Teisės aktų nustatytais atvejais rengia, teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo ir šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo);
- Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus, apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo ir dalyvauja įgyvendinant patalpų savininkų priimtus sprendimus. Atlieka namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę.
- Apskaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir ne vėliau kaip iki kito mėnesio 15 d. teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims.
- Vadovaudamasis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu.
- Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą (toliau – metinė veiklos ataskaita). Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius ją skelbia ir teikia patalpų savininkams.
- Skelbia informaciją apie savo veiklą.
- Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos valstybės vėliavos ir kitų vėliavų įstatymu, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą.

### 1.2.2. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra

<p><b>Darbai, kurie įėjo į techninės priežiūros tarifą iki 2020-05-01; Reglamentuojama STR 1.07.03:2017</b></p>
<p>Namo būklės nuolatinis stebėjimas ir vertinimas; namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas ir saugojimas; nuotekų šalinimo sistemos priežiūra; geriamojo vandens sistemos priežiūra; elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra; stogo ir lietaus nuotekų sistemos priežiūra; bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, holų, koridorių, rūsių ir kitų) ir jų priklausinių (balkonų, terasų) priežiūra; namo bendrųjų konstrukcijų (pamatų, cokolio, sienų, balkonų laikančiųjų konstrukcijų ir kitų) saugaus naudojimo užtikrinimas; natūralaus ar mechaninio vėdinimo sistemos priežiūra; oro kondicionavimo ir rekuperavimo sistemų priežiūra pagal normatyvinių dokumentų ar gamintojo nustatytus reikalavimus; šiukšlių šalintuvų priežiūra; kaminų priežiūra pagal gaisrinės saugos reikalavimus; gaisrinės saugos įrenginių (įskaitant apsaugą nuo žaibo) priežiūra pagal bendrąsias gaisrinės saugos taisykles ir gaisrinės saugos reikalavimus; automatinių įeigos sistemų priežiūra; reagavimo į inžinerinių sistemų avarijas (dispečerizavimo) paslaugų užtikrinimas; namo bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir bendrųjų inžinerinių sistemų smulkių defektų ir deformacijų šalinimas; sanitarijos ir higienos reikalavimų užtikrinimas dezinfekuojuojant bendrojo naudojimo patalpas, vėdinimo kanalus ir vamzdynus, šiukšlių šalintuvus pagal faktinį poreikį; namo pagrindinių konstrukcijų specializuota apžiūra, statybiniai tyrinėjimai ar ekspertizė, jei ji būtina pagal nuolatinio stebėjimo ar periodinių (sezoninių) apžiūrų išvadas; namo energinio naudingumo sertifikavimas; inžinerinių sistemų avarijų lokalizavimo, likvidavimo ir kiti neplaninio pobūdžio darbai.</p>
<p><b>Darbai, kurie įeina į techninės priežiūros tarifą nuo 2020-05-01; Reglamentuojama 2018-05-03 Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-354 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“</b></p>
<p>Nuolatinių stebėjimų, apžiūrų vykdymas, privalomų dokumentų rengimas, pildymas ir saugojimas.</p>

### 1.2.3. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų remontai

2020 m. buvo vykdomos gyventojų apklausos, siūlant gyventojams už jų lėšas ar panaudojant Kauno rajono savivaldybės daugiabučių namų ir jų aplinkos atnaujinimo, plėtros ir administravimo rėmimo fondo lėšas atlikti reikalingus remontus žemiausiomis rinkos kainomis (vykdant viešuosius pirkimus ir parenkant rangovus). Šiems remontams atlikti reikalingas daugiau nei pusės namo gyventojų pritarimas.

**2020 M. ATLIKTI STAMBESNI REMONTO DARBAI**

Daugiabučio namo adresas	Darbų aprašymas	Vertė Eur su PVM
Marmos g. 5, Vilkija	Elektros įvado rekonstravimas	669,01
Vilniaus g. 6, Karmėlavos II k.	Vandentiekio vamzdynų keitimas	2504,7
Vilniaus g. 6, Karmėlavos II k.	Nuotekų vamzdynų keitimas	747,78
Vasario 16-osios g. 33, Garliava	Apskaito skydų rekonstrukcija	5137,66
Žalioji g. 7, Garliava	Apskaito skydų rekonstrukcija	1911,8
Kertupio g. 1, Neveronys	Apskaito skydų rekonstrukcija	2802,36
Tulpių g. 8, Vilkija	Šildymo cirkuliacinio siurblio keitimas	621,47
Liepų g. 24, Garliava	Fasado, balkonų ir stogelio remontas	1671,85
Saulės g. 3, Linksmakalnis	Kanalizacijos vožtuvų įrengimas	1152,4
Kauno g. 28, Babtai	Šildymo, šalto vandens trasų išpjaustymas, naujų sumontavimas, išbandymas	3264,86
S. Lozoraičio g. 3A, Garliava	Šviestuvų keitimas, instaliacijos remontas	638,56
Liepų g. 35, Garliava	Tarpblokinių siūlių remontas	1706,19
S. Lozoraičio g. 3, Garliava	Automatinės pavaros keitimas šilumos punkte	692,74

**1.2.4. Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra**

UAB Komunalinių paslaugų centras vykdydamas daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą (eksploatavimą) vadovaujasi Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymu „Dėl pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“, Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimais dėl daugiabučių namų karšto vandens sistemų, šildymo sistemų, šilumos punktų priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo.

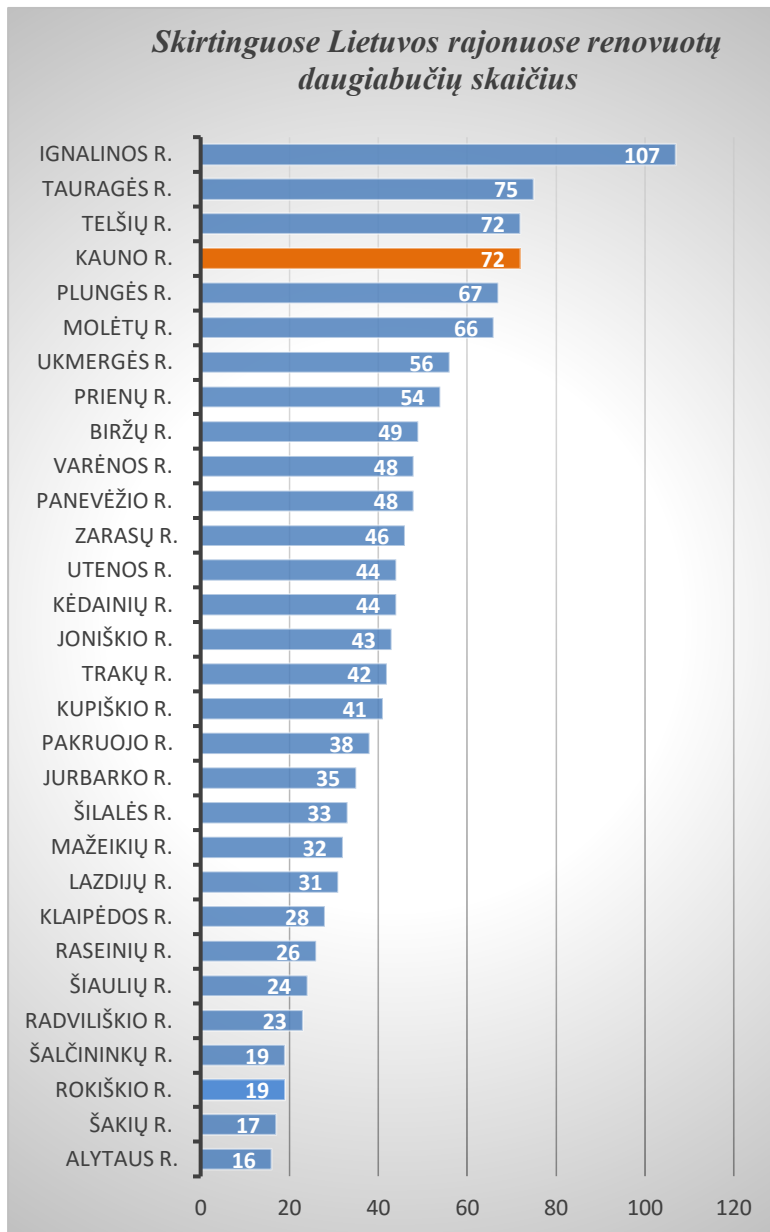
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra – tai veikla, susidedanti iš pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, remonto, reguliavimo bei šiluminio punkto paruošimo žiemai.

Šildymo ir karšto vandens priežiūrėtojas atsako:

- Už reikiamą temperatūrą butuose;
- Už karšto vandens temperatūrą;
- Už kokybišką pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą;
- Už vidaus šildymo sistemų avarių likvidavimą;
- Už pastato šildymo ir karšto vandens sistemų paruošimą žiemai.

### 1.3. Daugiabučių namų renovacija

Lietuvoje dauguma daugiabučių yra pastatyti iki 1993 m. Jų inžinerinės sistemos susidėvėjusios, per sienas skverbiasi vėjas, stogas dažnai praleidžia ne tik orą, bet ir vandenį, o sena šildymo sistema netolygiai paskirsto šilumą į pastato butus. Žiemą, tokiuose daugiabučiuose gyventojai šąla, bet sąskaitos už šildymą išlieka aukštos. Renovacija padeda sumažinti šildymo sąskaitas, palaikyti komfortišką temperatūrą bute, pagerina gyvenimo kokybę, taip pat pasikeičia namo estetiškas vaizdas.



Vertinant renovacijos procesus skaitine išraiška, iš viso 2013–2020 m. Lietuvoje atnaujinta daugiau kaip 2600 daugiabučių. Per minėtą laikotarpį investicijos į daugiabučių renovaciją sudarė apie 800 mln. Eur.

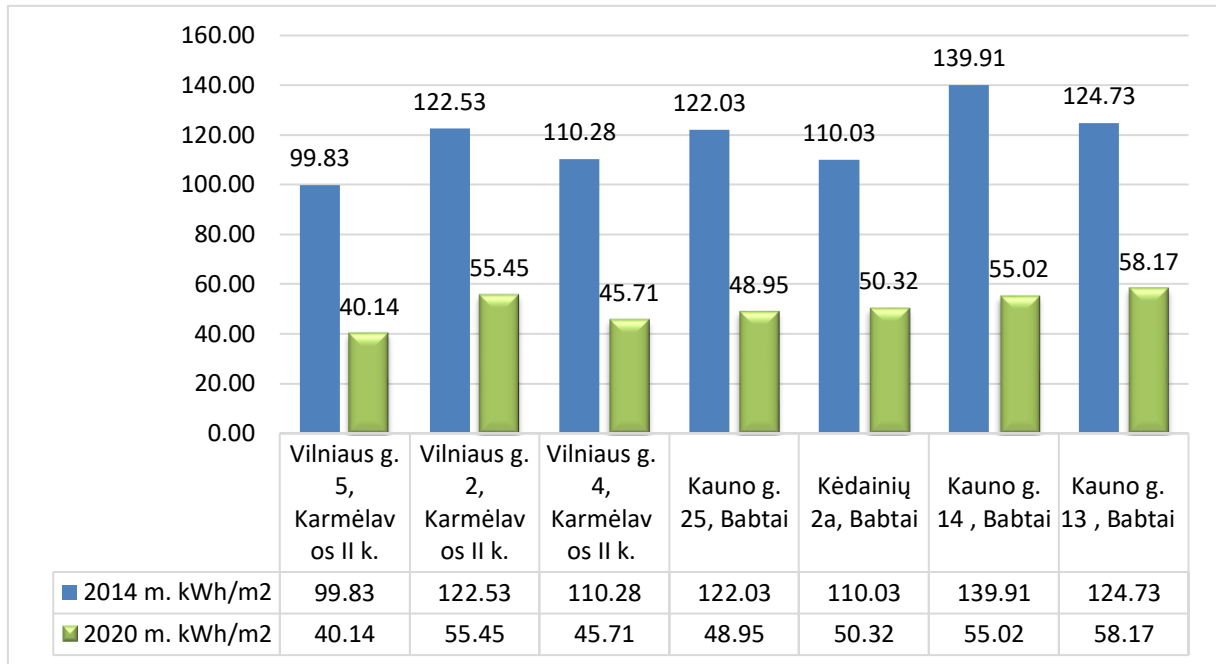
UAB Komunalinių paslaugų centras nuo 2014 m. vykdo daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) administravimą. Iki 2020 m. gruodžio 31 d. renovuoti 56 daugiabučiai. 2020 m. baigta 11-os daugiabučių renovacija. Bendra įvykdytų projektų vertė – 19,8 mln. Eur, tai leido įsisavinti per 9,4 mln. Eur Europos Sąjungos struktūrinių fondų paramos lėšų. Iš viso Kauno rajone renovuoti 72 daugiabučiai, 78 proc. daugiabučių renovavo UAB Komunalinių paslaugų centras.

Daugiabučių namų modernizavimas (renovavimas)

leidžia sutaupyti apie 45–67 proc. šilumos, tai džiugina daugelį Kauno rajono gyventojų. Dažniausia pasiekamos B, C energinio efektyvumo klasės iš devynių statinių energetinio naudingumo klasių pagal Statybos techninį reglamentą: A++, A+, A, B, C, D, E, F ir G. Prieš

renovaciją dažniausia nustatoma F arba G klasės. Šilumos suvartojimas daugiabučiuose prieš renovaciją ir po renovacijos pateiktas 4 paveiksle.

4 paveikslas. Šilumos suvartojimas prieš ir po daugiabučio renovacijos, kWh/m<sup>2</sup>



Gyventojams 100 proc. kompensuojama investicinių planų, techninių darbo projektų parengimo, ekspertizės, projekto administravimo ir techninės priežiūros išlaidų bei 30 proc. energinį efektyvumą didinančių statybos darbų išlaidų, papildomus 10 proc. valstybė kompensuoja įsirengus tam tikras išskirtines priemones, kaip modernizuojant neautomatizuotą šilumos punktą, įrengus balansinius ventilius ant stovų ir kt. Likusi lėšų dalis pirmus penkerius metus finansuojama iš lengvatinio kredito su 3 proc. metinėmis palūkanomis. Patalpų savininkai kreditą turi teisę išsimokėti per 20 m. Nepasiturintiems gyventojams kompensuojamos visos renovacijos išlaidos.

Šiai veiklai priskirtas 1 darbuotojas, bet prie renovacijos įgyvendinimo prisideda visa įmonės administracija.

UAB Komunalinių paslaugų centras įgyvendindamas renovacijos projektus gauna atlygį už daugiabučių namų administravimą. 2020 m. iš šios veiklos gauta 75,3 tūkst. Eur pajamų, 2019 m. – 60,4 tūkst. Eur. Tiesioginės sąnaudos, palyginti su 2019 m., padidėjo 33,67 proc. dėl teisminių procesų sąnaudų. Ataskaitiniais metais šios sąnaudos sudarė 9,8 tūkst. Eur. 2020 m. daugiabučių namų renovacijos veiklos rezultatas – 22,7 tūkst. Eur pelno, t. y. 25,95 proc. geresnis rezultatas nei 2019 m. 2021 m. tikimasi gauti 82,1 tūkst. Eur pajamų.

3 lentelė. 2020–2019 m. daugiabučių modernizavimo (renovacijos) veiklos rezultatai

	2020 m. faktas	2019 m. faktas	Pokytis % lyginant su 2019 m. faktu
<b>PAJAMOS</b>	<b>75277</b>	<b>60413</b>	24,60
<b>TIESIOGINĖS SAŃAUDOS:</b>	<b>45462</b>	<b>34010</b>	33,67
Darbo užmokesčio fondas	21663	19072	13,59
Nusidėvėjimas	1876	2047	-8,35
Degalų sąnaudos	599	756	-20,82
Kitos sąnaudos	21324	12135	75,72
<b>BENDRAS PELNAS / NUOSTOLIS</b>	<b>29815</b>	<b>26403</b>	12,92
<b>NETIESIOGINĖS SAŃAUDOS</b>	<b>7109</b>	<b>8376</b>	-15,13
<b>PELNAS / NUOSTOLIS</b>	<b>22706</b>	<b>18027</b>	25,95

2020 m. nupirkti 8 daugiabučių modernizavimo rangos darbai. Darbus planuojama baigti 2021 m. Iš viso 2021 m. planuojama užbaigti 9 daugiabučių modernizacijos projektus, 2022 m. – 7 daugiabučių renovaciją.

#### 1.4. Rinkliavos įvedimo darbai

Nuo 2020 m. balandžio 1 d. Kauno rajono savivaldybėje įvesta vietinė rinkliava už komunalinių atliekų surinkimą iš jų turėtojų ir atliekų tvarkymą (toliau – Vietinė rinkliava). Kauno rajono savivaldybės taryba 2013 m. rugsėjo 26 d. sprendimu TS-357 „Dėl įgaliojimų suteikimo UAB Komunalinių paslaugų centrui vykdyti vietinės rinkliavos už komunalinių atliekų iš atliekų turėtojų surinkimą ir tvarkymą administratoriaus funkcijas“ paskyrė UAB Komunalinių paslaugų centrą rinkliavos administratoriumi.

Administratorius privalo sukurti, administruoti ir, esant reikalui, tobulinti ar atnaujinti Savivaldybės komunalinių atliekų turėtojų registro duomenų bazę, parengti mokėjimo pranešimus ir pateikti mokėtojams, tvarkyti rinkliavos apskaitą, vykdyti skolų išieškojimą, pateikti ataskaitas Kauno rajono savivaldybei. Nuo 2020 m. pradžios UAB Komunalinių paslaugų centras tęsė Registro duomenų tikslinimą.

Vietinės rinkliavos mokėtojai – komunalinių atliekų turėtojai, visi fiziniai ir juridiniai asmenys, valdantys nekilnojamąjį turtą, naudojantys jį ar juo disponuojantys (išskyrus žemės sklypus) Savivaldybės teritorijoje. Ši apmokėjimo sistema skiriasi nuo sutartinių įsipareigojimų atliekų surinkėjui, nes duomenis apie mokėtoją gaunami iš VĮ Registro centro, todėl žymiai išaugo už atliekų tvarkymą mokančių asmenų skaičius. 2020 m. balandžio–birželio mėn. buvo išleisti pirmieji mokėjimo pranešimai. Apjungiant keturias duomenų bases (VĮ Registrų centro valdomą Gyventojų registro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazę, UAB „Kauno švara“ valdomą mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteinerių duomenų bazę,

UAB „Ekonovus“ valdomą pakuočių rūšiavimo konteinerių duomenų bazę) neišvengta klaidų. Pasitaikė atvejų, kai pasikeitus adresams arba nekilnojamojo turto savininkams susidubliavo mokėjimo pranešimai, UAB „Kauno švara“ tik 2020 m. balandžio mėn. pradėjo teikti atliekų surinkimo paslaugą Kauno rajono šiaurinėje pusėje, todėl konteinerių duomenų bazė nebuvo tiksli ir pilna. UAB „Ekonovus“ neturi visos informacijos apie išdalytus pakuočių rūšiavimo konteinerius, kuriuos dalijo pačios seniūnijos. Taip pat pasitaikė ir apskaitos programinių klaidų. Visų šių klaidų visuma sukėlė dalies Kauno rajono gyventojų nepasitenkinimą ir darbo pradžia nebuvo tokia sklandi kaip tikėtasi.

Vis dėlto reikia pažymėti, kad nuo 2020 m. balandžio mėn. didelė dalis namų valdų įsigijo individualius mišrių atliekų konteinerius ir pradėjo mokėti už atliekų surinkimą ir sutvarkymą. Dėl to sumažėjo bendro naudojimo konteinerių daugiabučių namų teritorijose apkrovimas, kuriam dažnai įtakos turėjo individualių nekilnojamojo turto objektų savininkų nelegalus atsikratymas atliekomis. Paaiškėjo, kad daug sodų bendrijų neturėjo bendro naudojimo konteinerių, todėl pastačius tokius konteinerius, sodininkai gali patogiai pašalinti sodų bendrijose susidariusius atliekas.

Be to, Savivaldybės tarybos sprendimu nustatytas skirtingas tarifas antrines žaliavas rūšiuojantiems ir nerūšiuojantiems nekilnojamojo turto objektų savininkams suaktyvino pakuočių rūšiavimo konteinerių dalijimą.

Per 2020 m. į miesto biudžetą pervesta 2 026 423 Eur už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą.

2021 m. planuojama tęsti Registro duomenų bazės tikslinimą. Nuo 2021 m. „Kauno švarai“ sužymėjus mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteinerius, atsiras galimybė Administratoriui sekti realius konteinerių pakėlimus. UAB „Ekonovus“ taip pat tikslina savo antrinių žaliavų rūšiavimo konteinerių duomenų bazę.

Vadovaujantis 2020 m. kovo 9 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-570 UAB Komunalinių paslaugų centras įpareigotas vykdyti Kauno rajono savivaldybės administracijos pagal Mišrių komunalinių atliekų surinkimo Kauno rajono savivaldybės teritorijos pietinėje / šiaurinėje zonose ir jų vežimo į apdorojimo ir šalinimo įrenginius paslaugų teikimo 2019 m. gruodžio 31 d. sutartis Nr. S-1213 ir Nr. S-1214 (toliau – Sutartys) prisiimtus įsipareigojimus ir teises. UAB Komunalinių paslaugų centras atlieka patikrinimus dėl atliekų turėtojų skundų apie neištuštintus konteinerius. Planuojama 2021 m. aktyviau kontroliuoti ir pačius atliekų turėtojus dėl perpildytų konteinerių.

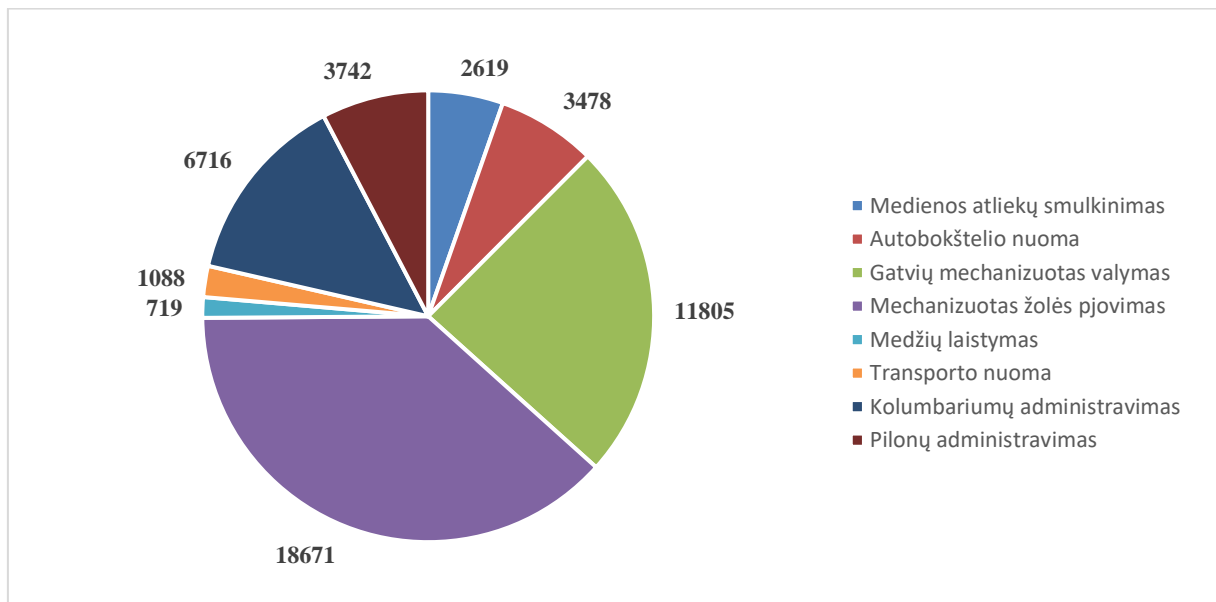


### 1.5. Viešųjų erdvių priežiūros paslaugos

2020 m. savo veiklą vykdė Viešųjų erdvių skyrius tokiems darbams kaip mechanizuotas žolės pjovimas, gatvių, šaligatvių valymas, medienos smulkinimas, sniego valymas, technikos nuoma, pilonų ir kolumbariumų administravimui vykdyti, šių darbų apimtims plėsti. Šiai veiklai vykdyti buvo priskirti 4 darbuotojai. Metų pabaigoje skyrius išformuotas, tačiau paslaugos toliau teikiamos, darbus vykdo techninis-eksploatacinis skyrius.

Šių paslaugų pajamos 2020 m. sudarė 48,8 tūkst. Eur, 2019 m. – 23,1 tūkst. Eur. Pasirašytos sutartys dėl žolės pjovimo su Raudondvario, Rokų, Ringaudų seniūnijomis, dėl gatvių šlavimo su Karmėlavos ir Ringaudų seniūnijomis, sniego valymo darbus Bendrovė atlieka Garliavos ir Alšėnų seniūnijose.

5 paveikslas. 2020 m. viešųjų erdvių priežiūros veiklos pajamos, Eur



Viešųjų erdvių priežiūros darbai 2020 m. nebuvo pelningi. Nors pajamos, palyginti su 2019 m., padidėjo 111,64 % (4 lentelė), tačiau augo ir sąnaudos: darbo užmokestis 54,05 %, nusidėvėjimas 51,16 %.

4 lentelė. 2020–2019 m. Viešųjų erdvių skyriaus veiklos rezultatai

	2020 m. faktas	2019 m. faktas	Pokytis % lyginant su 2019 m. faktu
<b>PAJAMOS</b>	<b>48837</b>	<b>23076</b>	111,64
<b>TIESIOGINĖS SĄNAUDOS:</b>	<b>54863</b>	<b>41405</b>	32,50
Darbo užmokesčio fondas	27529	17870	54,05
Nusidėvėjimas	14090	9321	51,16
Degalų sąnaudos	5278	5056	4,39
Kitos sąnaudos	7966	9158	-13,02
<b>BENDRAS PELNAS / NUOSTOLIS</b>	<b>-6026</b>	<b>-18329</b>	67,12
<b>NETIESIOGINĖS SĄNAUDOS</b>	<b>8579</b>	<b>10197</b>	-15,87
<b>PELNAS / NUOSTOLIS</b>	<b>-14605</b>	<b>-28526</b>	48,80

### 1.6. Kita veikla

Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbus pagal sutartis Bendrovė vykdo 51 objekte.

Gatvių apšvietimo priežiūros darbus vykdo Garliavos, Domeikavos seniūnijose.

2020 m. iš kitos veiklos gauta 99,1 tūkst. Eur pajamų.

Didžiausią kitos veiklos pajamų dalį sudaro šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbai 30,2 tūkst. Eur, gatvių apšvietimo priežiūros darbai 18,5 tūkst. Eur. Šių darbų pajamas planuojama didinti dalyvaujant šių paslaugų viešuosiuose konkursuose, rengiant komercinius pasiūlymus.

### 1.7. Bendrovės veiklos rezultatai

5 lentelė. UAB Komunalinių paslaugų centro 2020–2019 m. veiklos rezultatai, Eur

Padaliniai	2020 m. faktas	2019 m. faktas	Pokytis % lyginant su 2019 m. faktu
Šiluminės energijos gamyba ir tiekimas	-51013	-90313	43,52
DNBNO administravimas, jų techninė priežiūra ir remontas, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	-11073	-34798	68,18
Daugiabučių namų modernizavimo (renovacijos) projektų administravimas	22706	18027	25,96
Viešųjų erdvių priežiūra	-14605	-28526	48,80
Rinkliavos administravimas	-163	0	
Kita veikla	51449	44731	15,02
<b>Iš viso:</b>	<b>-2699</b>	<b>-90879</b>	<b>97,03</b>

Bendrovė planavo 2020 m. gauti 2,9 tūkst. Eur pelno, tačiau patirta 2,7 tūkst. Eur nuostolio. Tai palyginti nedidelis nuokrypis nuo plano ir didžiulis pokytis, palyginti su 2019 m. rezultatu, kai buvo patirta 90,9 tūkst. Eur nuostolių. Geresniam ataskaitinių metų rezultatui įtakos turėjo gautos 80,3 tūkst. Eur didesnės pajamos iš šiluminės energijos gamybos ir tiekimo veiklos, gautos subsidijos 14,9 tūkst. Eur iš Užimtumo tarnybos prastovose esančių darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudoms kompensuoti, padidėjusios 14,9 tūkst. Eur daugiabučių modernizavimo, 25,8 tūkst. Eur viešųjų erdvių priežiūros, 25 tūkst. Eur kitos veiklos pajamos. Kitos veiklos pajamų augimui įtakos turėjo suaktyvėjusi sklypų formavimo paslauga (per ataskaitinius metus suformuota 10 sklypų) už 5,4 tūkst. Eur, atlikti bendrastatybiniai ir remonto darbai už 14,5 tūkst. Eur švietimo įstaigose, padidėjusios pajamos iš šilumos paskirstymo pagal

daliklius ir elektros darbų pajamos. Prasiplėtus techninės priežiūros objektų skaičiui (pasirašytos sutartys su Raudondvario gimnazija, Zapyškio seniūnija, Karmėlavos seniūnija, Garliavos A. Mitkaus pagrindine mokykla ir kt.) gauta 7,2 tūkst. Eur papildomų pajamų. Bendrovės veiklos finansiniai rodikliai pateikti 6 lentelėje.

6 lentelė. UAB Komunalinių paslaugų centro rodikliai

	2020 m.	2019 m.	Pokytis, Eur	Pokytis, %
Pajamos, Eur	1181698	818811	362887	44,32
Savikaina, Eur	1018411	734153	284258	38,72
Bendrasis pelnas / nuostolis, Eur	163287	84658	78629	92,88
Veiklos sąnaudos, Eur	168077	180806	-12729	-7,04
Kitos veiklos rezultatas, Eur	2091	5269	-3178	-60,32
Grynasis pelnas / nuostolis, Eur	-2699	-90879	88180	-97,03
	2020 m.	2019 m.	Pokytis, Eur	Pokytis, %
Ilgalaikis turtas, Eur	1963711	1982696	-18985	-0,96
Trumpalaikis turtas, Eur	636333	480157	156176	32,53
Pinigai ir pinigų ekvivalentai, Eur	131031	81337	49694	61,10
Nuosavas kapitalas, Eur	2061635	1706183	355452	20,83
Debitoriniai įsiskolinimai, Eur	405916	308736	97180	31,48
Kreditoriniai įsiskolinimai, Eur	89467	55893	33574	60,07
Finansiniai įsipareigojimai, Eur	9675	48174	-38499	-79,92
Iš viso trumpalaikiai įsipareigojimai, Eur	251898	501833	-249935	-49,80
Grynasis pelningumas, %	-0,23	-11,10	-	-
Nuosavo kapitalo grąža (ROE), %	-0,13	-5,33	-	-
Turto grąža (ROA), %	-0,14	-4,58	-	-
Turto apyvartumo rodiklis, kartais	0,45	0,33	-	-
Bendras likvidumo koeficientas, %	2,53	0,96	-	-
Absoliutus likvidumo koeficientas, %	0,52	0,16	-	-
Įsiskolinimo koeficientas, %	0,10	0,20	-	-
Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas, dienomis	125,38	137,62	-	-
Skolų tiekėjams apyvartumas, dienomis	27,63	24,92	-	-

Vertinant pelningumo rodiklius pastebima, kad 2020 m. įmonės veikla buvo mažiau nuostolinga. Tai įrodo grynojo pelningumo, turto ir nuosavo kapitalo grąžos rodikliai, kurie žymiai didėjo. Turto apyvartumo rodiklis rodo, kad įmonė ne itin efektyviai išnaudoja savo turimą turtą. Šis rodiklis laikomas geru, jei jis yra per 2, tuo tarpu Bendrovės rodiklis – 0,45. Bendrasis likvidumo rodiklis parodo įmonės sugebėjimą savo trumpalaikiu turtu padengti trumpalaikius įsipareigojimus. Priimtina rodiklio reikšmė tarp 1,2 ir 2. Bendrovės gebėjimas vykdyti trumpalaikius įsipareigojimus 2,53 % ir įmonė laikoma patikima. Absoliutaus likvidumo koeficientas parodo įmonės sugebėjimą piniginėmis lėšomis padengti trumpalaikius

įsipareigojimus. 2020 m. gruodžio 31 d. duomenimis, 52 % trumpalaikių įsipareigojimų Bendrovė padengtų piniginėmis lėšomis. Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas dienomis išlieka labai didelis, įmonė, kaip ir 2019 m., su tiekėjais atsiskaito greičiau, tai parodo skolų tiekėjams apyvartumas.

Rodikliai leidžia rasti Bendrovės silpnąsias ir stipriąsias vietas. UAB Komunalinių paslaugų centro silpnosios vietos: turima daug turto, tačiau jis ne itin efektyviai išnaudojamas dėl reguliuojamos veiklos apribojimų. Aukštas pirkėjų skolų apyvartumas rodo, kad didelė dalis lėšų yra užšaldyta, tuo tarpu žemas įsiskolinimo koeficientas patrauklus kreditoriams. Bendras likvidumo koeficientas rodo, kad įmonė nesunkiai padengtų įsipareigojimus.

## ***2. Pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas***

**Rizikos rūšys ir neapibrėžtumai**, su kuriais Bendrovė susiduria:

- **Šilumos tiekimas yra viešąjį interesą atitinkanti paslauga**, už kurios tinkamą organizavimą yra atsakingos savivaldybės. Aplinka, kurioje veikia UAB Komunalinių paslaugų centras, nuolat kinta, ir įmonės veikla yra labai priklausoma nuo Lietuvos energetikos bei aplinkosaugos politikos, politinių sprendimų, įstatyminės bazės pokyčių. Tiesiogiai kontroliuoti išorinių veiksnių įmonė negali, tačiau šiuos veiksnius nuolat vertina ir stebi. Taip siekiama laiku atsižvelgti į besikeičiančias aplinkybes, numatyti riziką ir išvengti galimų grėsmių bei pasinaudoti atsirandančiomis galimybėmis.

- **Energijos išteklių brangimas dėl kurio auga paslaugų įkainiai, ir vartotojai neišgali susimokėti už suteiktas paslaugas.** Ši problema ypač aktuali mažesnes pajamas gaunantiems Kauno rajono gyventojams.

- **Bendrovės rentabilumas ir ekonominė būklė priklauso** nuo nustatytų paslaugų kainų dydžių. Esant reguliuojamoms paslaugų kainoms, bendrovė turi ribotas galimybes investuoti ir plėsti veiklą.

- **Auganti konkurencija daugiabučių namų administravimo srityje.** Kitiems rinkos žaidėjams dirbtinai sumažinus daugiabučių namų priežiūros kainas, gali būti perviliojami daugiabučių gyventojai.

- **Didelė teisės ir norminių aktų, reglamentuojančių ne tik šilumos ūkį, bet ir daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimą, pastatų techninę priežiūrą, renovaciją, kiekis.**

## ***3. Su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija***

**Su aplinkosaugos klausimais susijusi informacija:** Bendrovės veiklai daro įtaką aplinkosaugos politika. Siekiama, kad bendrovės eksploatuojami katilai atitiktų dabar

galiojančios direktyvos 2001/80/EB reikalavimus azoto oksidų NO<sub>x</sub>, anglies monoksidų CO, sieros oksidų SO<sub>x</sub> koncentracijoms. Išmetamų dūmų valymui katilinėse įrengti multiciklonai. Babtų, Karmėlavos ir Vandžiogalos katilinėms išduoti Taršos leidimai su specialiaja dalimi – Aplinkos taršos valdymas. Aplinkos apsaugos reikalavimų vykdymo planinių patikrinimų metu nustatyta, kad katilinėms išduotose Taršos leidimuose nustatytų normatyvų ir sąlygų laikomasi. Aplinkosauginių pažeidimų patikrinimo metu bendrovėje nenustatyta.

**Su personalo klausimais susijusi informacija:** Vadovų ir specialistų kvalifikacija atitinka užimamas pareigas, kitų darbuotojų darbo stažas ir praktinis dalyko žinojimas leidžia dirbti užimamose pareigose. Darbuotojų kvalifikacijai kelti darbuotojai siunčiami į mokymus. Darbuotojų kaitos problema bendrovėje nedidelė.

#### ***4. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.***

- Ataskaitinių metų pabaigoje ilgalaikio materialiojo turto likutinė vertė: pastatai ir statiniai – 1 213 319 Eur, mašinos ir įranga – 550 956 Eur, transporto priemonės – 104 795 Eur, kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai – 75 248 Eur, avansai ir vykdoma materialiojo turto statyba – 16 645 Eur.

2020 m. buvo įsigyta ilgalaikio materialiojo turto už 136 193 Eur, t. y. pastatų ir statinių grupėje už 18 678 Eur įsigyta patikėjimo teise valdyti katilinė Sausio 13-osios g. 10, Sitkūnuose – 9 773 Eur ir Jonučių kolumbariumo gerbūvis – 8 905 Eur, mašinų ir įrangos grupėje – už 51 804 Eur: du hidrauliniai cilindrai – 1 990 Eur, katilo kupolas Babtų katilinėje – 22 400 Eur, du transporteriai Babtų katilinėje – 4 352 Eur, žoliapjovė – 3 900 Eur, priekaba „Taurus“ – 1 678 Eur, dvi vejapjovės ir vejos pjovimo traktorius – 17 484 Eur.

Transporto priemonių per ataskaitinius metus įsigyta už 58 240 Eur, t. y. įsigyti trys krovininiai automobiliai už 43 140 Eur ir lengvasis automobilis SEAT IBIZA už 15 100 Eur lizingo būdu. Kitos įrangos grupėje per ataskaitinius metus turtas padidėjo 7470 Eur. Įsigyti keturi stacionarūs kompiuteriai ir daugiafunkcis spausdintuvas – 6570 Eur bei Karmėlavos katilinėje sumontuotas skaitiklis už 900 Eur. Toliau buvo vykdomi Domeikavos, Ringaudų ir Karmėlavos kapinių kolumbariumų projektavimo darbai už 8 225 Eur. Per ataskaitinius metus buvo nurašyti visiškai nusidėvėję šilumos apskaitos prietaisai daugiabučio namo šiluminiame punkte ir Karmėlavos katilinėje įsigijimo verte 4479 Eur ir baldai – 313 Eur. Renovavus daugiabučius namus ir atnaujinus šilumos punktus, nurašyti du šilumos punktai Babtuose, Kauno g. 18 ir Kauno g. 20 (įsigijimo vertė – 9933 Eur, likutinė vertė – 1646 Eur).

- Per ataskaitinius metus ilgalaikio turto nusidėvėjimo priskaičiuota 155 125 Eur. Įvertinus visus ilgalaikio materialiojo turto pokyčius metų eigoje, per ataskaitinius metus ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė sumažėjo 18 985 Eur.

- Per vienus metus gautinas sumas sudaro pirkėjų įsiskolinimas už šiluminės energijos tiekimą ir kitas paslaugas 411 826 Eur, iš šios sumos gyventojų skolos sudaro 271 346 Eur, organizacijų – 134 570 Eur, kitos gautinos sumos – 5 910 Eur. Skolos ataskaitiniais metais, palyginti su 2019 m., padidėjo 92 393 Eur. Įmonių ir organizacijų įsiskolinimas padidėjo 95 519 Eur. Gyventojų skolos padidėjo 1661 Eur. Kitos gautinos sumos sumažėjo 4787 Eur. Nuolat vykdomas aktyvus darbas su skolininkais, tačiau iš išnagrinėtų ieškinių sumos išieškoma tik 20,4 % sumos.

Per gruodžio mėnesį už šildymą ir kitas paslaugas gyventojams buvo priskaičiuota 71 698 Eur mokesčių. Pradelsti mokėjimai sudarė 123 249 Eur. Gyventojų skolos už daugiabučių namų administravimą sudarė 76 393 Eur ir, palyginti su 2019 m., sumažėjo 1 509 Eur. Gyventojų skolos už šildymą sudarė 194 947 Eur ir, palyginti su 2019 m., padidėjo 3 171 Eur. Pradelsti įsiskolinimai sumažėjo 7 158 Eur. Pradelstų įsiskolinimų mažėjimui įtakos turėjo delspinigių skaičiavimas. Visos pradelstos skolos yra priteistos arba pasirašyti skolų išmokėjimo grafikai. Kasmet yra stebima tendencija, kad šildymo skolas gyventojai išmoka iki kito šildymo sezono pradžios. Siekiant sumažinti gyventojų įsiskolinimus buvo pasirašyta bendradarbiavimo sutartis su skolų išieškojimo įmone UAB „Sergel“.

- Skolos tiekėjams sudaro 89 467 Eur. Skolos tiekėjams, palyginti su 2019 m., padidėjo 33 574 tūkst. Eur. Didžiausią įtaką kreditorinio įsiskolinimo didėjimui turėjo tai, kad įmonė išplėtė savo veiklą ir dėl to padidėjo poreikis žaliavų, atsargų ir kuro įsigijimui. Tiekėjams ir rangovams įsiskolinimas yra tik už einamąjį mėnesį. Pradelstų skolų įmonė neturi.

##### ***5. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurių tos akcijos sudaro.***

UAB Komunalinių paslaugų centro įstatinis kapitalas 2020 m. gruodžio 31 d. sudarė 2 697 967 Eur. Jis padalytas į 9 303 335 paprastąsias vardines 0,29 Eur nominalios vertės akcijas. Per ataskaitinį laikotarpį bendrovės įstatinis kapitalas padidėjo piniginiiais akcininkų įnašais 358 151 Eur.

Visos akcijos nuosavybės teise priklauso Kauno rajono savivaldybei.

##### ***6. Svarbūs įvykiai po finansinių metų pabaigos.***

- 2021 m. vasario 25 d. pakeisti Vietinės rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą Kauno rajono savivaldybėje nuostatai (toliau – Nuostatai). Padidintas nekilnojamojo turto nenaudojimą įrodančių dokumentų ir faktiškai gyvenančių asmenų skaičių įrodančių dokumentų kiekis, taip palengvinta Vietinės rinkliavos mokėtojų našta siekiant pasinaudoti Nuostatais suteikiamomis lengvatomis. Taip pat nustatytas reikalavimas juridiniams asmenims teikti kasmėnesinius mokėjimo pranešimus. Šis pakeitimas padarytas siekiant suteikti daugiau aiškumo mokėtinoms sumoms, nes per metus juridiniams

asmenims dažnai keičiasi apmokestinamas plotas (keičiant nuomos sutartis) ar turimų individualių konteinerių kiekis ir talpa.

- 2021 m. UAB „Kauno švara“ pateiktus suinventorizuotų konteinerių sąrašus, bus galimybė realiai stebėti ir kontroliuoti konteinerių pakėlimo dažnius.
- 2021 m. vasario mėn. pasirašytos keturios sutartys dėl šilumos tiekimo su Karmėlavos Balio Buračo gimnazija, Garliavos A. Mitkaus pagrindine mokykla, Neveronių gimnazija ir Vandžiogalos gimnazija.
- 2021 m. kovo mėn. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Bendrovei pavesta teikti teritorijų ir gatvių priežiūros bei tvarkymo paslaugas. Tai UAB Komunalinių paslaugų centrui ir seniūnijoms leis lanksčiai ir operatyviai reaguoti atliekant gatvių, šaligatvių, viešųjų erdvių valymą ir priežiūrą Kauno rajone.
- Ieškoma būdų, kaip paspartinti daugiabučių namų priežiūros darbus, papildomus darbus.
- Planuojama įsigyti naujos mechanizuoto šlavimo technikos.
- Tęsimi daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos Kauno rajone darbai. 2021 m. planuojama, kad pavyks įgyvendinti 9 daugiabučių modernizavimo projektus.
- 2021 m. planuojama atnaujinti UAB Komunalinių paslaugų centro interneto svetainę bei įdiegti mokėtojų savitarnos platformą.

#### ***7. Įmonės veiklos planai ir prognozės.***

UAB Komunalinių paslaugų centro vienu metų veiklos planas ir prognozuojami rezultatai pateikti bendrovės 2021 m. veiklos plane (priedas).

#### ***8. Informacija apie įmonių grupės tyrimų ir plėtros veiklą.***

UAB Komunalinių paslaugų centras nuolatos stebi ir vertina rinką, kad galėtų pasiūlyti naujas paslaugas Kauno rajono savivaldybės gyventojams, seniūnijoms ir įmonėms. 2021 m. planuojama plėsti šildymo ir karšto vandens sistemų, pastatų techninės priežiūros, mechanizuoto gatvių ir šaligatvių valymo paslaugas, žolės pjovimo ir kitas paslaugas Kauno rajone.

#### ***9. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes.***

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

***10. Kai įmonių grupė naudoja finansines priemones ir tai yra svarbu vertinant įmonių grupės turtą, nuosavą kapitalą, išipareigojimus, finansinę būklę ir veiklos rezultatus, atskleidžiami finansinės rizikos valdymo tikslai, naudojamos apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonių grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastas.***

Tokių veiksmų bendrovė 2020 m. neatliko.

Iki 2020 m. birželio 22 d. laikinai direktoriaus pareigas ėjo eksploatacinio-techninio skyriaus viršininkas Saulius Saliklis, nuo 2020 m. birželio 22 d. bendrovės vadovas – Audrius Markevičius. Kitų įmonių kapitale vadovai nedalyvauja.

---