

UAB „Prienu butų ūkis“



2021 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2022 M.

TURINYS

1. BENDROVĖS VEIKLOS PER 2021 METUS APŽVALGA	3
1.1. BENDROJI DALIS	3
1.2. BENDROVĖS VALDYMO ORGANAI	3
1.3. BENDROVĖS VALDYMO STRUKTŪRA IR PAREIGYBĖS	4
1.4. BENDROVĖS VEIKLA	4
1.5. BENDROVĖS STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI, UŽDAVINIAI IR VEIKLOS KRYPTYS	6
1.6. BENDROVĖS TEIKIAMOS PASLAUGOS	7
1.6.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas.....	7
1.6.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų techninė priežiūra.....	9
1.6.3. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.....	10
1.6.4. SND balionų pašalinimo iš DGN programa.....	10
1.6.5. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas).....	11
1.6.6. Kapinių priežiūra.....	12
1.6.7. Komunalinio ūkio ir kitos paslaugos.....	13
1.7. EKONOMINĖ VEIKLOS ANALIZĖ	13
1.8. STRATEGIJOS VEIKLOS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ PASIEKIMO RODIKLIAI IR VERTINIMAS	15
1.9. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS	16
1.10. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS	17

1. BENDROVĖS VEIKLOS PER 2021 METUS APŽVALGA

1.1. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Prienų butų ūkis“ (toliau – Bendrovė) įregistruota 1990 m. lapkričio 28 d., adresu Kęstučio g. 37, LT-59129 Prienai. Įmonės kodas 170609076. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT706090716. Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę.

Nuo 2003 m. birželio mėn. bendrovė buvo pertvarkyta iš specialiosios paskirties į uždarąją akcinę bendrovę.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 240.599,68 EUR (du šimtai keturiasdešimt tūkstančių penki šimtai devyniasdešimt devyni eurai, 68 ct), jį sudaro 8308 paprastųjų akcijų. Akcijų nominalioji vertė – 28,96 EUR. Visos akcijos priklauso Prienų rajono savivaldybei. Per 2021 metus nebuvo įsigyta akcijų, nekeistas įstatinis kapitalas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės privatus juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, taip pat Bendrovės įstatais ir patvirtintais kitais vidiniais Bendrovės dokumentais.

Bendrovės vizija – tvari, moderni, socialiai atsakinga, patikima, efektyviai ir pelningai dirbanti bendrovė. Siekianti kurti ir įgyvendinti patogiausius gyventojams būsto priežiūros ir kitų paslaugų teikimo sprendimus.

Bendrovės misija - teikti kokybiškai ir savalaikiai daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir techninės priežiūros, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo), visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas bei tenkinti Bendrovės akcininkų ir visuomenės interesus.

Bendrovė daugiau kaip 21 metai vykdo daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą.

Nuo 2013 m. Bendrovė sėkmingai įgyvendina daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus Prienų rajono savivaldybėje.

UAB „Prienų butų ūkis“ nuo 2001 m. aktyviai dalyvauja „Lietuvos butų ūkis“ asociacijos veikloje. Bendrovė įgyvendindama įvairius projektus glaudžiai bendradarbiauja su Aplinkos ministerija, įvairiomis agentūromis ir kitomis institucijomis.

1.2. BENDROVĖS VALDYMO ORGANAI

Bendrovės valdymo organai:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Vadovas – Bendrovės direktorius;
- Kolegialūs valdymo priežiūros organai ir komitetai Bendrovėje nesudaromi.

Visuotinio akcininkų susirinkimo teisėmis veikiančio steigiamojo susirinkimo sprendimu Bendrovėje stebėtojų taryba nesudaryta. Stebėtojų tarybos funkcijos kitiems Bendrovės organams nepriskiriamos. Bendrovės valdymo organai veikia Bendrovės ir jos akcininko naudai, laikosi įstatymų bei kitų teisės aktų ir vadovaujasi Bendrovės įstatais.

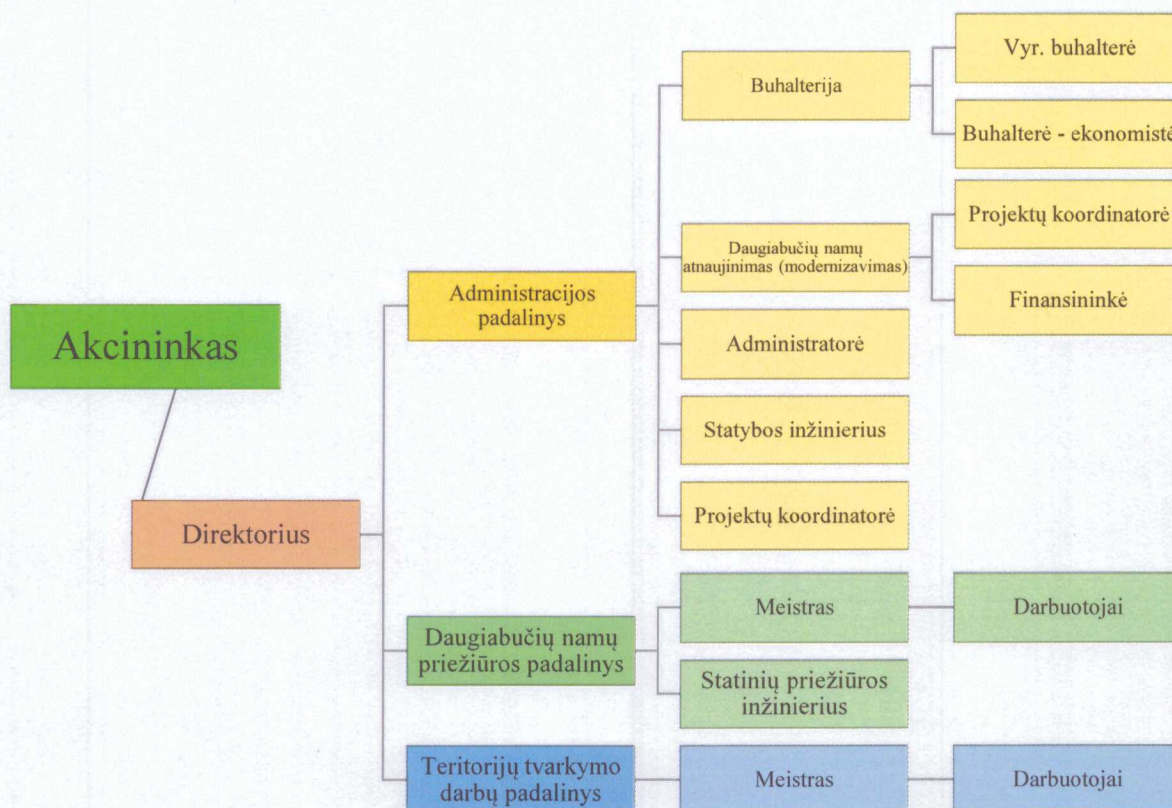
Prienų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių Bendrovės akcijų suteikiamas turtines ir neturtines teises Bendrovėje įgyvendina Savivaldybės vykdomoji institucija – Savivaldybės administracijos direktorius.

1.3. BENDROVĖS VALDYMO STRUKTŪRA IR PAREIGYBĖS

Bendrovėje per 2021 m. vidutinis darbuotojų skaičius buvo 38, iš jų administracijos darbuotojų – 9. Vidutinis darbuotojų skaičius lyginant su 2020 metais padidėjo 3 darbuotojais.

Bendrovėje pagal darbuotojų atliekamas pareigas ir funkcijas yra suskirstyta į tris padalinius (administracijos, teritorijų tvarkymo darbų ir daugiabučių namų priežiūros).

UAB „Prienų butų ūkis“ valdymo struktūra



Vidutinis darbuotojų darbo užmokestis 2021 m. lyginant su 2020 m. (1082,00 EUR) padidėjo 123 EUR ir sudarė 1205,00 EUR.

1.4. BENDROVĖS VEIKLA

Bendrovės pagrindinė veikla - teikti komunalines paslaugas ir vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą Prienų rajono ir Birštono savivaldybėse, įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir atnaujinti (modernizuoti) kitus daugiabučius gyvenamuosius namus, esančius Prienų rajono savivaldybėje.

Bendrovės veiklos objektai yra paslaugų, darbų teikimas ir kita veikla. Bendrovės ūkinės veiklos rūšys (pagal EVRK 2 RED.) yra šios:

- 33.14 Elektros įrangos remontas;
- 35.13 Elektros paskirstymas;

- 41.20 Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba;
- 42. Inžinerinių statinių statyba;
- 43.21 Elektros sistemų įrengimas;
- 43.22 Vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas;
- 43.3 Statybos baigimas ir apdaila;
- 68.10 Nuosavo nekilnojamo turto pirkimas ir pardavimas;
- 68.20 Nuosavo arba nuomojamo nekilnojamo turto nuoma ir eksploatavimas;
- 68.32 Nekilnojamo turto operacijos už atlygį arba pagal sutartį;
- 81. Pastatų aptarnavimas ir kraštovaizdžio tvarkymas;
- 96.03 Laidotuvių ir su jomis susijusi veikla.

Vadovaujantis uždarnosios akcinės bendrovės „Prienu butų ūkis“ įstatų 8 punktu, Bendrovė gali užsiimti bet kokia kita veikla, kuri neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktams.

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, atsižvelgia į Akcijų valdytojo lūkesčius, įgyvendindama savo teises bei atlikdama pareigas veikia pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus bei vadovaujasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo ir juo įstatyme išdėstytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais.

Bendrovė savo veiklą yra apdraudusi bendrosios civilinės atsakomybės draudimu ir verslo civilinės atsakomybės draudimu. Taip pat visi Bendrovės darbuotojai yra apdrausti nuo traumų ir nelaimingų atsitikimų darbe, pakeliui į darbą ir iš darbo, aprūpinami individualiomis apsauginėmis darbo priemonėmis.

Bendrovė, suprasdama savo veiklos sudėtingumą, atsakomybę ir pareigą, skyrė didelį dėmesį ir sudarė palankias sąlygas darbuotojų apmokymui saugiai dirbti, kvalifikacijos kėlimui, atsižvelgdama į ataskaitinių metų iššūkius, todėl ataskaitiniais metais neįvyko nė vienas nelaimingas atsitikimas.

Dėl atsakingo požiūrio į darbuotojų kvalifikacijos kėlimą, Bendrovė įvykdė visas jai pavestas funkcijas.

„Creditinfo Lietuva“ Bendrovei suteikė sertifikatą 2016-2021 m., kuriuo pažymima, kad įmonė turi aukštą kredito reitingą ir padeda kurti geresnę Lietuvos ekonomikos ateitį.

ABALT Baltic Business Masters Bendrovei suteikė 2018-2021 m. sertifikatą, kuriuo pažymi, kad Bendrovė veikia kaip A klasės lyderė savo veiklos sektoriuje Baltijos regione.

2017 m. liepos 3 d. Direktorius įsakymu Nr. 50, buvo patvirtinta UAB „Prienu butų ūkis“ korupcijos prevencijos programa 2017-2020 metams. Atsižvelgiant į pasikeitusius teisės aktus, 2020 m. gruodžio 22 d. Direktorius įsakymu Nr. 90, buvo peržiūrėta ir naujai patvirtinta Bendrovės korupcijos prevencijos programa 2021-2023 metams. Šios programos tikslas – intensyvinti korupcijos prevenciją, šalinti prielaidas korupcijai atsirasti ir plisti. Ši programa padės vykdyti kryptingą korupcijos prevencijos politiką, užtikrinti veiksmingesnę ir viešesnę UAB „Prienu butų ūkis“ darbuotojų veiklą, padės siekti, kad būtų netrukdoma UAB „Prienu butų ūkis“ teikti kokybiškas paslaugas, priklausančias pagal Bendrovės įstatus.

Bendrovėje sėkmingai įgyvendinamas 2020 m. vasario 24 d. Direktorius įsakymu Nr. 6, patvirtintas Bendrovės 2020-2023 m. strateginis veiklos planas.

2020 m. gruodžio 31 d. Direktorius įsakymu Nr. 93, buvo patvirtinta Bendrovės vidaus kontrolės sistema, kuri per ataskaitinį laikotarpį padėjo įgyvendinti akcininkų valdytojo lūkesčius. Ši sistema padėjo apsaugoti turtą nuo sukčiavimo, iššvaistymo, pasisavinimo, neteisėto valdymo,

naudojimo ir disponavimo juo ar kitų neteisėtų veikų, teikti patikimą, aktualią, išsamią ir teisingą informaciją apie savo finansinę ir kitą veiklą.

Bendrovės apskaita per ataskaitinius metus buvo tvarkoma vadovaujantis LR teisės aktais ir 2020 m. gruodžio 31 d. Direktorius įsakymu Nr. 96, peržiūrėtomis ir naujai patvirtintomis Bendrovės apskaitos politikomis: I tvarka - apskaitos organizavimas, II tvarka - apskaitos technika, III tvarka - apskaitos metodika.

2021 m. spalio 1 d. Direktorius įsakymu Nr. 92 „Dėl neperkančiosios organizacijos pirkimų tvarkos aprašo tvirtinimo ir komisijos sudarymo“ buvo patvirtintas Bendrovės neperkančiosios organizacijos pirkimų tvarkos aprašas ir naujai sudaryta pirkimų komisija.

Bendrovė, siekdama užtikrinti klientų aptarnavimo kokybę, įdiegė bendrą automatinio skambinimo sistemą. Ši vieninga skambinimo sistema leidžia operatyviai ir tiksliai bendrauti su bendrovės klientais įvairiais klausimais bei sukuriama grįžtamas ryšys su klientais.

Ataskaitiniu laikotarpiu buvo sukurta internetinė klientų savitarnos sistema, leidžianti klientams už Bendrovės suteiktas paslaugas apmokėti tiesiogiai.

1.5. BENDROVĖS STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI, UŽDAVINIAI IR VEIKLOS KRYPTYS

Bendrovė vykdo ūkinę veiklą ir teikia paslaugas nenukrypdama nuo 2020 m. vasario mėn. 24 d. patvirtino 2020-2023 m. strateginio veiklos plano, kuriame nustatyti pagrindiniai veiklos tikslai ir uždaviniai nustatytiems tikslams pasiekti.

STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI	UŽDAVINIAI
1. Kokybiškai administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.	1.1. Nuolat tvarkyti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą; 1.2. Kasmet rengti namo ūkinį ir finansinį planą; 1.3. Savalaikiai organizuoti ir vykdyti namo techninės priežiūros bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pirkimus, vadovaujantis parengtomis ir patvirtintomis bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis, paskelbtomis Bendrovės internetinėje svetainėje; 1.4. Bendrovės iniciatyva ar pagal gyventojų rašytinį prašymą, savalaikiai organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar organizuoti balsavimą raštu, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu; 1.5. Teisingai apskaičiuoti mėnesinius mokesčius ir kitus mokejimus, tinkamai vesti jų apskaitą; 1.6. Tinkamai atstovauti butų ir kitų patalpų savininkus teismuose; 1.7. Savalaikiai pateikti metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą; 1.8. Vadovaujantis teisės aktais, savalaikiai patalpinti reikalingą informaciją, susijusią su namo priežiūra, Bendrovės internetinėje svetainėje.
2. Užtikrinti savalaikę namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.	2.1. Organizuoti ir vykdyti namo bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, vadovaujantis Aplinkos ministerijos patvirtintais statybos techniniais reglamentais; 2.2. Vadovaujantis namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtu sprendimu atnaujinti ar remontuoti bendrojo naudojimo objektus laiku ir kokybiškai kontroliuoti šių darbų atlikimą; 2.3. Vykdyti namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą;

	2.4. Operatyviai ir kokybiškai vykdyti avarijų lokalizavimą ir gedimų šalinimą, siekiant išvengti didesnių nuostolių butų ir kitų patalpų savininkams.
3. Savalaikiai ir skaidriai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir atnaujinti (modernizuoti) kitus daugiabučius gyvenamuosius namus, esančius Prienų rajono savivaldybėje.	3.1. Aktyviai viešinti informaciją įvairiais informavimo kanalais apie galimybę butų ir kitų patalpų savininkams dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje; 3.2. Skaidriai ir kokybiškai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės tarybos patvirtintą Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą; 3.3. Laiku ir kokybiškai teikti reikiamus dokumentus dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) VŠĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“; 3.4. Vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų kredito gražinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą.
4. Kokybiškai teikti visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas.	4.1. Kokybiškai vykdyti Prienų rajono savivaldybėje esančių mokyklų, darželių ir kitų visuomeninių pastatų priežiūrą pagal pasirašytas sutartis; 4.2. Kokybiškai vykdyti viešųjų erdvių tvarkymo, žaidimų aikštelių įrengimo ikimokyklinio ugdymo įstaigose, sporto aikštyno atnaujinimo, medžių ir dekoratyvinių krūmų sodinimo, bei kitus darbus; 4.3. Laiku ir kokybiškai atlikti mechanizuoto gatvių šlavimo, šaligatvių, laiptų, pėsčiųjų ir dviračių takų bei aikštelių valymo, žalių plotų priežiūros, gėlynų, dekoratyvinių krūmų ir augalų sodinimo ir priežiūros, augalinių atliekų išvežimo, medžių pjovimo, genėjimo, kelmų šalinimo ir kitus nenumatytus sanitarijos darbus; 4.4. Kokybiškai atlikti kapinių teritorijos priežiūros ir duomenų apie mirusiuosius registravimo ir tvarkymo darbus.
5. Įsisavinti kuo daugiau pažangių technologijų taikymo ir panaudojimo praktikoje.	5.1. Nuolat domėtis pažangių technologijų naujovėmis ir jų pritaikymu Bendrovės vykdomos veiklos srityje.
6. Siekti, kad Bendrovė dirbtų pelningai.	6.1. Užtikrinti veiksmingą Bendrovės vidaus kontrolę, finansinį stabilumą ir veiklos pelningumą.

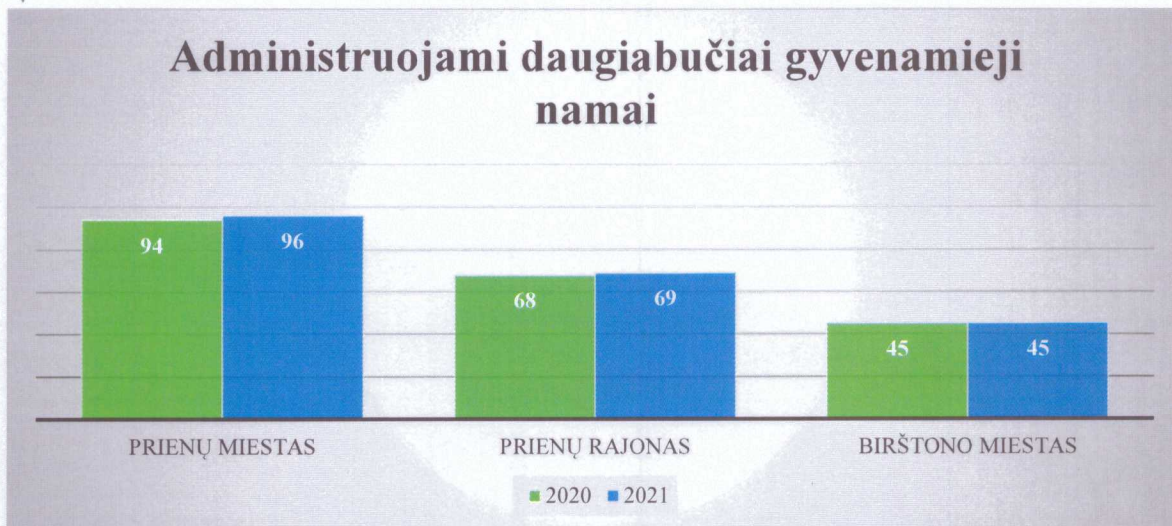
Siekdama įgyvendinti savo veiklos tikslus ir uždavinius, Bendrovė vykdydama savo veiklą atsižvelgia į akcijų valdytojo Prienų rajono savivaldybės pateiktus lūkesčius 2020-2023 m. Bendrovė analizuoja, sistemina, kontroliuoja numatytų tikslų, uždavinių ir lūkesčių įgyvendinimą ir teikia vertinimui reikiamą informaciją.

1.6. BENDROVĖS TEIKIAMOS PASLAUGOS

1.6.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas

Bendrovės viena iš pagrindinių veiklos kryptių daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas.

Ataskaitiniais metais Bendrovė Prienų rajono ir Birštono savivaldybėse administravo 210 daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrijų, kurių bendras naudingas plotas yra 175.085,65 m²., butų skaičius yra 3542. Palyginus su praėjusiais metais daugiabučių namų skaičius padidėjo 3 namais.



Vadovaujantis teisės aktais, reglamentuojančiais daugiabučių namų administravimą, Bendrovė atlieka šiuos darbus:

- Įgyvendina LR įstatymais ir kitais teisės aktais nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir priskirto žemės sklypo priežiūra;
- Tvarko namo butų ir kitų patalpų savininkų apskaitos duomenis;
- Sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą, prireikus jį papildo arba pakeičia. Aprašas yra pateikiamas savivaldybės administracijos direktoriui, o aprašo kopija butų ir kitų patalpų savininkams. Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas sudaromas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą;
- Vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais, organizuoja DGN techninę priežiūrą, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, avarių lokalizavimą ir likvidavimą, tvarko žemės sklypą, jei jis yra priskirtas ir, teisės aktų nustatyta tvarka, įteisintas;
- Rengia ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti;
- Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą;
- Organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimą. Pirkimo komisija kviečia dalyvauti namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktą atstovą;
- Dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose teisės aktų nustatytais atvejais;
- Butų ir kitų patalpų savininkams, pasirinkus namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtoją (jei prižiūrėtojas ne namo administratorius), pasirašo su juo sutartį ir vykdo kontrolę;
- Apskaičiuoja mėnesinius mokesčius ir mėnesines įmokas, tvarko mokesčių ir įmokų apskaitą;
- Dalyvauja viešai aptariant patalpų keitimo paskirtį (iš gyvenamų patalpų į negyvenamas ar atvirkščiai);
- Šaukia butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, savo ar gyventojų iniciatyva arba organizuoja balsavimus raštu;
- Rengia su namo bendrojo naudojimo objektais susijusius ieškinius, dalyvauja teismuose;

- Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius, pateikia namo gyventojams metinę veiklos ataskaitą.

1.6.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų techninė priežiūra

Bendrovė vykdo techninę priežiūrą administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų ir namų, su kuriais yra pasirašytos šių paslaugų sutartys, esančių Prienų rajono ir Birštono savivaldybių teritorijose, vadovaujantis naujai įsigaliojusiu statybos techniniu reglamentu STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971.

Nuo 2019 m. sausio 1 d. Prienų rajone esančių administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo ir skaičiuoja mokesčius pagal Prienų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio mėn. 29 d. priimtą sprendimą Nr. T3-267 „Dėl Prienų rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“.

Nuo 2019 m. sausio 1 d. Prienų rajone esančių administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) vykdo ir skaičiuoja mokesčius pagal Prienų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 d. priimtą sprendimą Nr. T3-268 „Dėl UAB „Prienų butų ūkis“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinės priežiūros (eksploatavimo) mokesčio dydžio patvirtinimo“. Šiuo sprendimu yra patvirtintas UAB „Prienų butų ūkis“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) pagrindinių darbų sąrašas.

- Bendrojo pobūdžio organizaciniai ir tvarkomieji darbai – namų nuolatiniai stebėjimai, periodinių apžiūrų organizavimas ir vykdymas, namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas ir saugojimas, privalomųjų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbų planavimas ir derinimas su bendrojo naudojimo objektų valdytoju, jų vykdymo organizavimas ir priežiūra, nuotekų šalinimo ir geriamojo vandens sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra, stogo ir lietaus nuotekų sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo patalpų ir jų priklausinių priežiūra, namo bendrųjų konstrukcijų ir vėdinimo sistemų priežiūra;

- Specialiųjų inžinerinių sistemų priežiūros darbai – kaminų priežiūra pagal gaisrinės saugos reikalavimus, gaisrinės saugos įrenginių priežiūra, automatinių įeigos sistemų priežiūra, avarijų šalinimas;

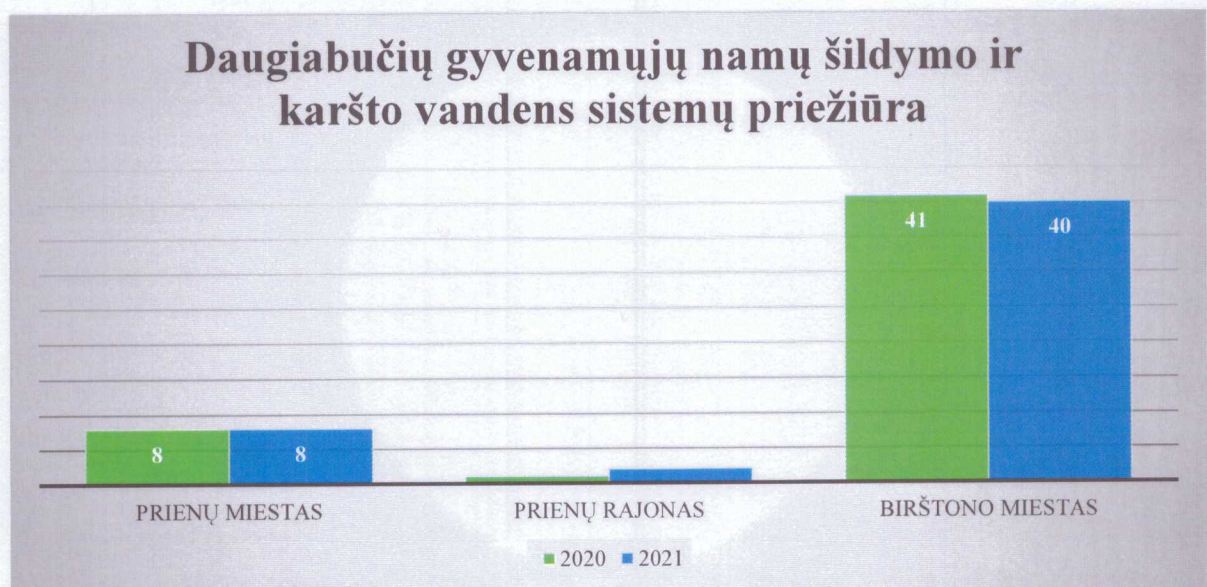
- Neplaninio pobūdžio darbai – neįtraukti į nuolatinės priežiūros darbų sąrašą, avarijų likvidavimas ir lokalizavimas.



Bendrovė taip pat pagal pasirašytas sutartis vykdo 13 visuomeninės paskirties pastatų techninę priežiūrą.

1.6.3. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra

Bendrovė, vadovaujantis LR šilumos ūkio įstatymo, šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros taisyklėmis ir kitais teisės aktais, vykdo daugiabučių gyvenamųjų namų, bendrijų ir kitų pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbus. Kiekvienais metais, prieš šildymo sezono pradžią yra atliekami paruošiamieji darbai ir parengiama šildymo sezono pradžios dokumentacija.



1.6.4. SND balionų pašalinimo iš DGN programa

Siekiant užtikrinti daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų saugumą, iki 2022 m. pabaigos, iš trijų aukštų ir aukštesnių daugiabučių gyvenamųjų namų maistui gaminti naudojami dujų balionai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2020-07-22 įsakymu Nr. 1-210 „Dėl priemonės „Suskystintųjų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos

šaltiniais“ finansavimo sąlygų aprašo patvirtinimo“, privalo būti pašalinti. Įgyvendinant ministro įsakymą, gyventojai turės pasirinkti saugius energijos šaltinius – elektros ar gamtinių dujų.

Prienų rajono savivaldybės administracija pateikė ESO 26 daugiabučių gyvenamųjų namų, keičiamų dujų balionų kitais energijos šaltiniais, sąrašą. Į šį projekto įgyvendinimą yra įtraukti daugiabučių gyvenamųjų namų administratoriai. Per ataskaitinius metus Aplinkos valdymo projektų agentūrai prie Aplinkos ministerijos (toliau – APVA) buvo pateikta 11 paraiškų dėl suskystintųjų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais. Bendrovė įgyvendino 9 projektus (Prienų mieste – 1, Balbieriškyje – 2, Jiezne – 3, Pakuonyje – 2, Veiveriuose – 1). Du projektus APVA įtraukė į rezervinį sąrašą dėl lėšų trūkumo.

Pagal Valstybinės energetikos reguliavimo tarnybos pateiktą informaciją, įvykdytos priemonės „Suskystintųjų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“ rodiklius, Bendrovė per ataskaitinius metus yra devintoje vietoje Lietuvos mastu.

1.6.5. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas)

Prienų rajono savivaldybės tarybos 2013-03-28 sprendimu Nr. T3-68 „Dėl Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos 2013-2014 metais patvirtinimo“, patvirtino Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose 2013-2014 metais programą ir paskyrė Bendrovę programos įgyvendinimo administratoriumi.

2017 m. lapkričio 30 d. Prienų rajono savivaldybės taryba patvirtino Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą. Šioje programoje numatytiems atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiams gyvenamiesiems namams atsakingais taip pat paskyrė Bendrovę.

Vykdydama atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą, Bendrovė organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus dėl atnaujinimo (modernizavimo), vykdo namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų, techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros ir rangos darbų pirkimus, investicijų planų, techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros, rangos darbų ir kreditavimo sutarčių pasirašymą, inicijuoja namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbų užbaigimą, kreipiasi į APVA dėl techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros ir rangos darbų sutarčių suderinimo ir Valstybės paramos gavimo, vykdo butų ir kitų patalpų savininkų kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą.

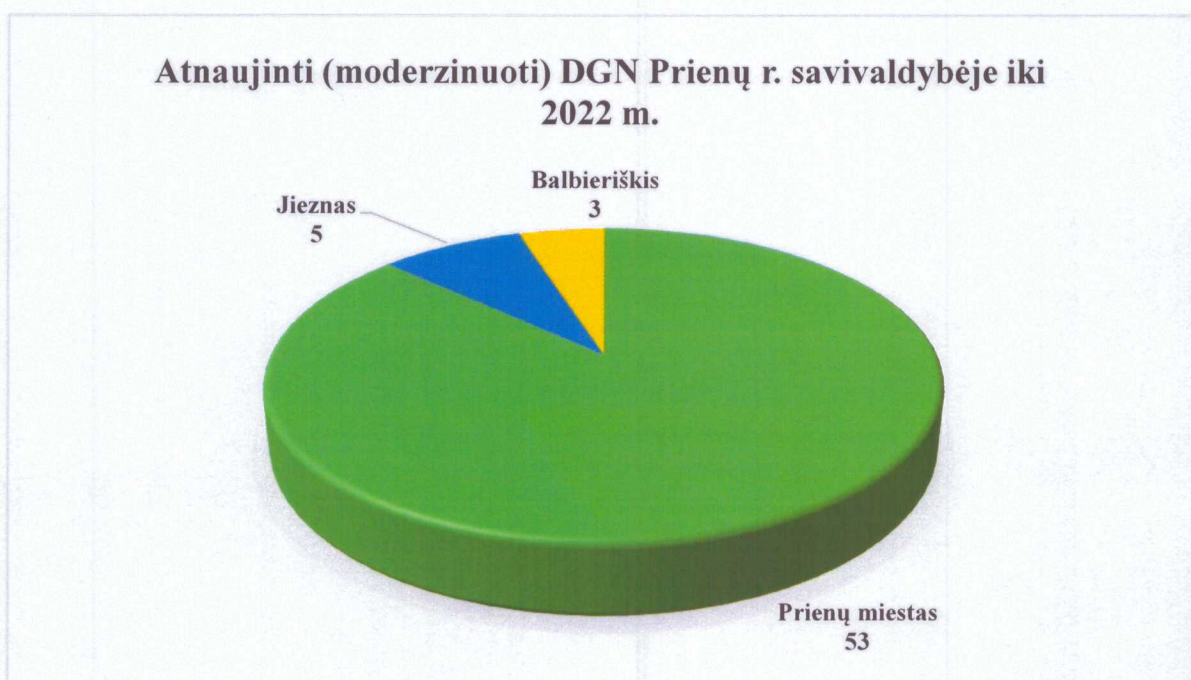
Bendrovės darbuotojai atsakingai ir intensyviai dalyvauja visuose atnaujinimo (modernizavimo) procesuose.

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	2021 m., vnt.	2014-2021 m., vnt.
1.	Parengta investicijų planų ir patvirtinta butų ir kitų patalpų savininkų	20	112
2.	Pasirašyta kreditavimo sutarčių su finansuotojais (VIPA ir Šiaulių bankas)	13	72
3.	Įvykdyta pirkimų per EPC ir pasirašyta sutarčių dėl techninio darbo projektų rengimo	0	29
4.	Įvykdyta pirkimų per EPC ir pasirašyta sutarčių dėl rangos darbų be projektavimo ir su projektavimu	7	70
5.	Įvykdyta pirkimų per EPC ir pasirašyta sutarčių dėl techninės priežiūros pirkimo	11	68
6.	Gauta statybos užbaigimo aktų (atnaujinta DGN)	10	61

7.	Suteikta Valstybės parama energinį efektyvumą didinančioms priemonėms DGN butų ir kitų patalpų savininkams	6	53
8.	Įgyvendinant aukščiau išdėstytas priemones buvo suorganizuota susirinkimų ar balsavimų raštu su DGN butų ir kitų patalpų savininkais	109	1028

Nuo programos įgyvendinimo pradžios yra numatyta atnaujinti (modernizuoti) 90 daugiabučių gyvenamųjų namų, esančių Prienų rajone.

Iki 2022 m. sausio mėn. 1 d. yra atnaujinti (modernizuoti) 61 daugiabutis gyvenamasis namas (per 2021 m. - 10 DGN), pasirašyta 13 Valstybės paramos sutarčių dėl atnaujinimo (modernizavimo), pateikta ir APVA patvirtinta 18 namų paraiškos atnaujinti (modernizuoti) namus Prienų raj. savivaldybėje.



Sėkmingas daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo receptas yra glaudus ir aktyvus visų pusių bendradarbiavimas, tiek gyventojų, tiek darbus prižiūrinčių bendrovių, tiek savivaldybės. Sėkmingai įgyvendinti projektai paskatina atsinaujinti ir susitvarkyti gyvenamąją aplinką bei tuo pačiu skatina atsinaujinti kaimyninius namus, taip kvartalas atsinaujina visapusiškai.

1.6.6. Kapinių priežiūra

Pagal 2021 m. sausio 5 d. paslaugų sutartį Nr. (9.27E)D1-1, pasirašytą su Prienų rajono savivaldybės administracija, Bendrovė teikia kapinių, esančių Ivoniškių k., Birštono savivaldybės teritorijoje, priežiūros paslaugas:

- kapinių prižiūrėtojo kaupiamų duomenų tvarkymas;
- vandentiekio tinklų priežiūra;
- šachtinių šulinių priežiūra;
- vandens atvežimas;
- augalinių ir stambiųjų atliekų tvarkymas ir išvežimas;

- medžių pjovimas;
- žalių vejų šienavimas;
- sniego valymas nuo takų žiemos metu;
- pravažiavimo ir praėjimo takų barstymas smėlio ir druskos mišiniu žiemos metu;
- iškilių žmonių kapaviečių priežiūra.

1.6.7. Komunalinio ūkio ir kitos paslaugos

2019 m. gruodžio 31 d. pasirašyta paslaugų teikimo sutartis Nr. D1-909 su Prienų rajono savivaldybės administracija dėl komunalinio ūkio paslaugų teikimo Prienų rajono savivaldybėje.

Vadovaujantis šia sutartimi, Bendrovė teikia Prienų rajono savivaldybės gatvių, pėsčiųjų ir dviračių takų, šaligatvių, laiptų, aikštelių, vejų, žolynų ir gėlynų priežiūros paslaugas.

Vykdam šiuos darbus, Bendrovė naudoja reikalingą spec. techniką, nuolatos atnaujina techniką ir įrengimus. Atsižvelgiant į darbų sudėtingumą, Bendrovės darbuotojai nuolat instruktuojami, naudojami įvairūs aptvėrimai ir kitos kolektyvinės apsaugos priemonės.

Bendrovė, dalyvaudama įvairiuose skelbiamuose konkursuose teikia ir kitas komunalinio ūkio paslaugas:

- miesto šventinio papuošimo ir nupuošimo, gatvių aptvėrimo darbai;
- miesto naujametinės eglutės papuošimo ir nupuošimo darbai;
- viešųjų erdvių tvarkymo, žaidimų aikštelių įrengimo ikimokyklinio ugdymo įstaigose, sporto aikštyno atnaujinimo, medžių ir dekoratyvinių krūmų sodinimo bei kiti darbai;
- patalpų dezinfekavimas dėl COVID-19 viruso.

Pagal gyventojų prašymus, Bendrovė 2021 m. pradėjo teikti daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams laiptinių valymo paslaugas. Ataskaitiniais metais buvo valoma 22 daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinės.

1.7. EKONOMINĖ VEIKLOS ANALIZĖ

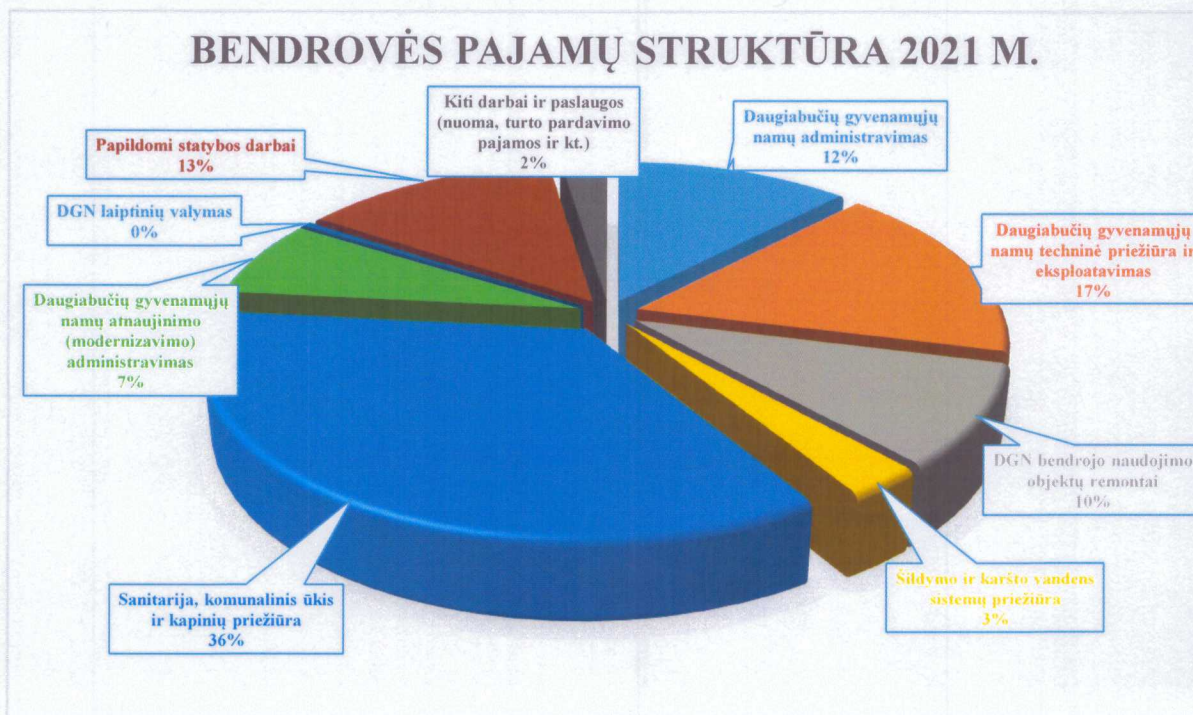
Bendrovės pagrindinės veiklos buvo Prienų rajono ir Birštono savivaldybių daugiabučių gyvenamųjų namų, bendrijų administravimas ir priežiūra, daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas) Prienų rajono savivaldybėje, Prienų miesto sanitarijos ir komunalinio ūkio darbai, civilinių kapinių, esančių Birštono savivaldybės teritorijoje, priežiūra, Prienų miesto viešųjų erdvių priežiūra, statybos apdailos ir kiti darbai.

Kad būtų sėkmingai vykdomi sutartiniai įsipareigojimai Bendrovės administracija nuolat analizuoja Bendrovės veiklą, darbuotojai tobulina savo žinias, apmokomi dirbti su pažangiausiomis technologijomis, dalyvauja kursuose, seminaruose bei mokymuose dėl įvairių darbų ir paslaugų atlikimo.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė, didindama atliekamų paslaugų ir darbų apimtį, kokybę, stiprinant techninę bazę ir aktyviai dalyvaujant konkursuose dėl atliekamų paslaugų ir darbų, gavo **970.649,00 EUR** pajamų. Lyginant su 2020 m. metais paslaugų ir darbų apimtį padidėjo 168.893,00 EUR ir sudarė 17,40 proc. augimą.

Pardavimų pajamas sudarė:

Eil. Nr.	Pardavimų pajamų pavadinimas	Suma, EUR
Pagrindinės pajamos		
1.	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas	117.085,00
2.	Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra ir eksploatavimas	163.871,00
3.	DGN bendrojo naudojimo objektų remontai	91.753,00
4.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	27.252,00
5.	Sanitarija, komunalinis ūkis ir kapinių priežiūra	344.046,00
6.	Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) administravimas	70.655,00
7.	DGN laiptinių valymas	4.295,00
Iš viso:		818.957,00
1.	Papildomi statybos darbai	128.401,00
2.	Kiti darbai ir paslaugos (nuoma, turto pardavimo pajamos ir kt.)	23.291,00
Iš viso:		151.692,00
Pagrindinės ir papildomos pajamos iš viso:		970.649,00

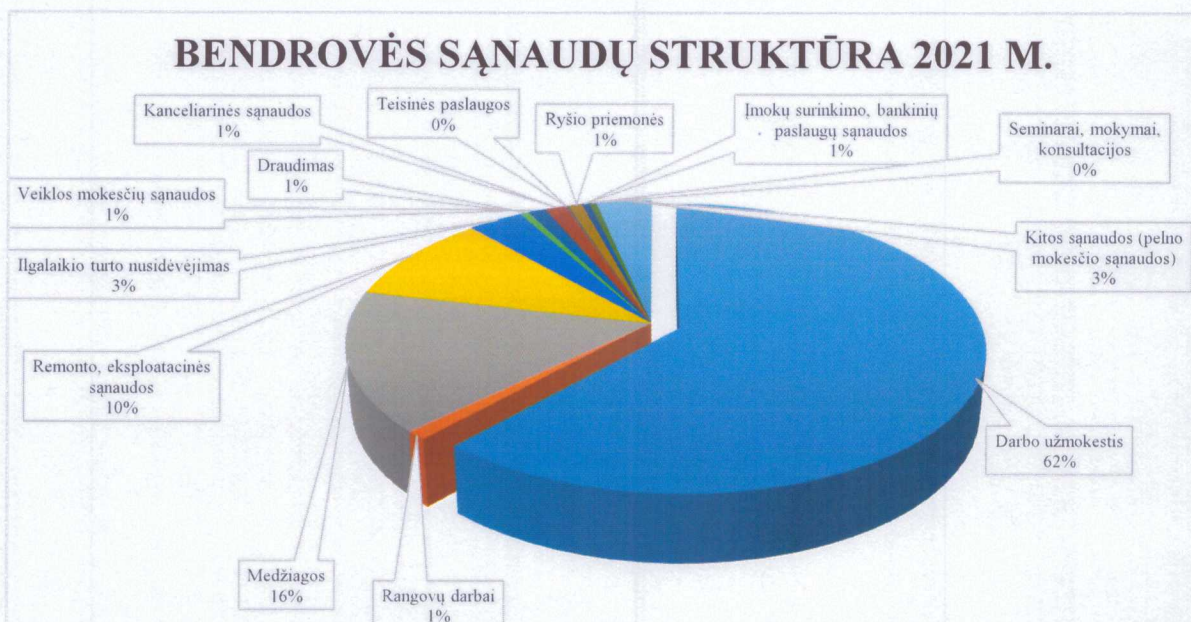


Per ataskaitinį laikotarpį, Bendrovė patyrė **939.408,00 EUR** sąnaudų.

Sąnaudas sudarė:

Eil. Nr.	Sąnaudų pavadinimas	Suma, EUR
1.	Darbo užmokestis	579.595,00

2.	Rangovų darbai	9.490,00
3.	Medžiagos	149.588,00
4.	Remonto, eksploatacinės sąnaudos	92.536,00
5.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	32.018,00
6.	Draudimas	4.550,00
7.	Veiklos mokesčių sąnaudos	10.299,00
8.	Kanceliarinės sąnaudos	11.674,00
9.	Teisinės paslaugos	1.851,00
10.	Ryšio priemonės	7.671,00
11.	Įmokų surinkimo, bankinių paslaugų sąnaudos	4.506,00
12.	Seminarai, mokymai, konsultacijos	3.931,00
13.	Kitos sąnaudos (pelno mokesčio sąnaudos)	31.699,00
	Iš viso:	939.408,00



Per ataskaitinį laikotarpį padidėjo darbo užmokesčio sąnaudos dėl minimalaus darbo užmokesčio didėjimo, remonto ir eksploatacinės sąnaudos išaugo dėl pagrindinių priemonių kiekio padidėjimo, kitų sąnaudų kilimą įtakoję įvairių Valstybinių institucijų įkainių padidėjimas.

Įvertinus savo galimybes per ataskaitinį laikotarpį bendrovei pavyko įsigyti ilgalaikio turto už 126.513,00 EUR savo veiklai vykdyti.

Bendrovė, nedidindama savo teikiamų paslaugų įkainių dėl savo veiklos specifiškumo, per ataskaitinius metus uždirbo grynojo **31.241,00 EUR** pelno. Bendrovė dirbo pelningai didindama darbo apimtį ir darbo našumą.

1.8. STRATEGIJOS VEIKLOS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ PASIEKIMO RODIKLIAI IR VERTINIMAS

Vadovaudamasi Prienų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-25 įsakymu Nr. A3-421 „Dėl UAB „Prienų butų ūkis“ strateginių veiklos tikslų ir uždavinių

pasiekimo rodiklių 2020 metams nustatymo“ Bendrovei nustatyti strateginių veiklos tikslų ir uždavinių pasiekimo rodikliai 2021 metams.

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, per ataskaitinį laikotarpį pasiekė šiuos strateginių veiklos tikslų ir uždavinių rodiklius:

Eil. Nr.	Rodiklio pavadinimas	Siektinas rodiklis (per metus)	Pasiektas rodiklis per 2021 m.
1.	Bendrovės ūkinės-finansinės veiklos pelningumas	0,015 koef.	0,032 koef.
2.	Suteiktų paslaugų apimties didėjimas	Ne mažiau kaip 5 proc.	17,40 proc.
3.	Teikiamų paslaugų efektyvumo didinimas: - Organizuoti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ir/ar balsavimą raštu; - Įvykdytų planinių apžiūrų ir stebėjimų skaičius; - Gedimų ir avarijų skaičiaus mažinimas.	Ne mažiau kaip 80 100 proc. Ne mažiau kaip 10 proc.	109 100 proc. 14,67 proc.
4.	Papildomų finansavimo šaltinių pritraukimas (remonto, statybos, priežiūros, sanitarijos paslaugos ir darbai)	Ne mažiau kaip 100000,00 EUR	151692,00 EUR
5.	Pagrįstų skundų dėl paslaugų teikimo vartotojams	Ne daugiau kaip 5	0
6.	Darbuotojų, dalyvavusių kvalifikacijos kėlimo kursuose/mokymuose skaičius	Ne mažiau kaip 5	14
7.	Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programos įgyvendinimas	33,33 proc.	Nuo projekto pradžios atnaujinta (modernizuota) 79,10 proc.

1.9. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Bendrovėje nuolat atliekamas analitinis darbas dėl pajamų gavimo už teikiamas paslaugas. Turint atliktos analizės rezultatus galime efektyviau valdyti prevencinį darbą su skolininkais, siekiant geriausio rezultato.

Bendrovė yra sudariusi sutartį su UAB „Sergel“ dėl ikiteisminio skolų išieškojimo. Dėl šios sudarytos sutarties Bendrovė nepatiria papildomų išlaidų, kadangi už prevencinį skolų išieškojimą apmoka skolininkas.

2021 m. pabaigai už mūsų suteiktas paslaugas, pirkėjų įsiskolinimas, tame tarpe ir daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų, sudarė 107.968,00 EUR. Palyginus su 2020 m. pirkėjų įsiskolinimas padidėjo 11.862,00 EUR.

Bendrovės įsiskolinimas tiekėjams 2021 m. pabaigai sudarė 17.185,00 EUR. Lyginant su praėjusiais metais, skolos tiekėjams padidėjo 11.147,00 EUR.

Kadangi už teikiamas paslaugas įsiskolinimo rodiklis nemažėja, Bendrovė intensyviai ieško būdų kaip sumažinti Bendrovės klientų įsiskolinimus už suteiktas paslaugas. Dėl šios priežasties Bendrovė planuoja pasirašyti sutartį su UAB „Creditinfo Lietuva“. Jeigu skolininkas nepasinaudos galimybe sumokėti skolą be teismo bylinėjimosi, Bendrovė bus priversta skolos išieškojimą vykdyti teisiniu keliu.

1.10. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Bendrovė, siekdama pasiekti Prienų rajono savivaldybės administracijos lūkesčius, susijusius su Bendrovės veikla, ir vadovaujantis Bendrovės parengtu 2020-2023 m. strateginiu veiklos planu, Bendrovė sieks užtikrinti tvarios vertės kūrimą, skaidriai ir socialiai vykdys veiklą, sprendimų priėmimą grindžiant vertybėmis ir etikos normomis. Veiklos ir bendravimo kultūrą pagrįs aiškiais vertybėmis orientuotomis į ilgalaikę sėkmę – patrauklią darbdavio reputaciją, darbuotojų įsitraukimą į Bendrovės veiklą ir darbuotojų kompetencijų didinimą. Bendrovė sieks solidaraus ir stipraus įvaizdžio kūrimo, ypatingą dėmesį skiriant aukštai aptarnavimo kokybei.

Siekdama įgyvendinti numatytus savo veiklos prioritetus, per 2022 m. Bendrovė planuoja pasiekti:

1. Kokybiškai administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

2. Užtikrinti savalaikę namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

3. Savalaikiai ir skaidriai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą.

4. Kokybiškai teikti visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas.

5. Įsisavinti kuo daugiau pažangių technologijų taikymo ir panaudojimo praktikoje.

6. Užtikrinti nuolatinį darbuotojų kvalifikacijos kėlimą.

7. Išlaikyti efektyvią ir motyvuotą komandą, užtikrinant darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį bei darbo aplinką.

8. Tobulinti vartotojų savitarnos paslaugą teikiamą daugiabučių gyvenamųjų namų paslaugų gavėjams, įdiegiant papildomų funkcijų, taip palengvinant naudojimąsi savitarnos paslaugomis.

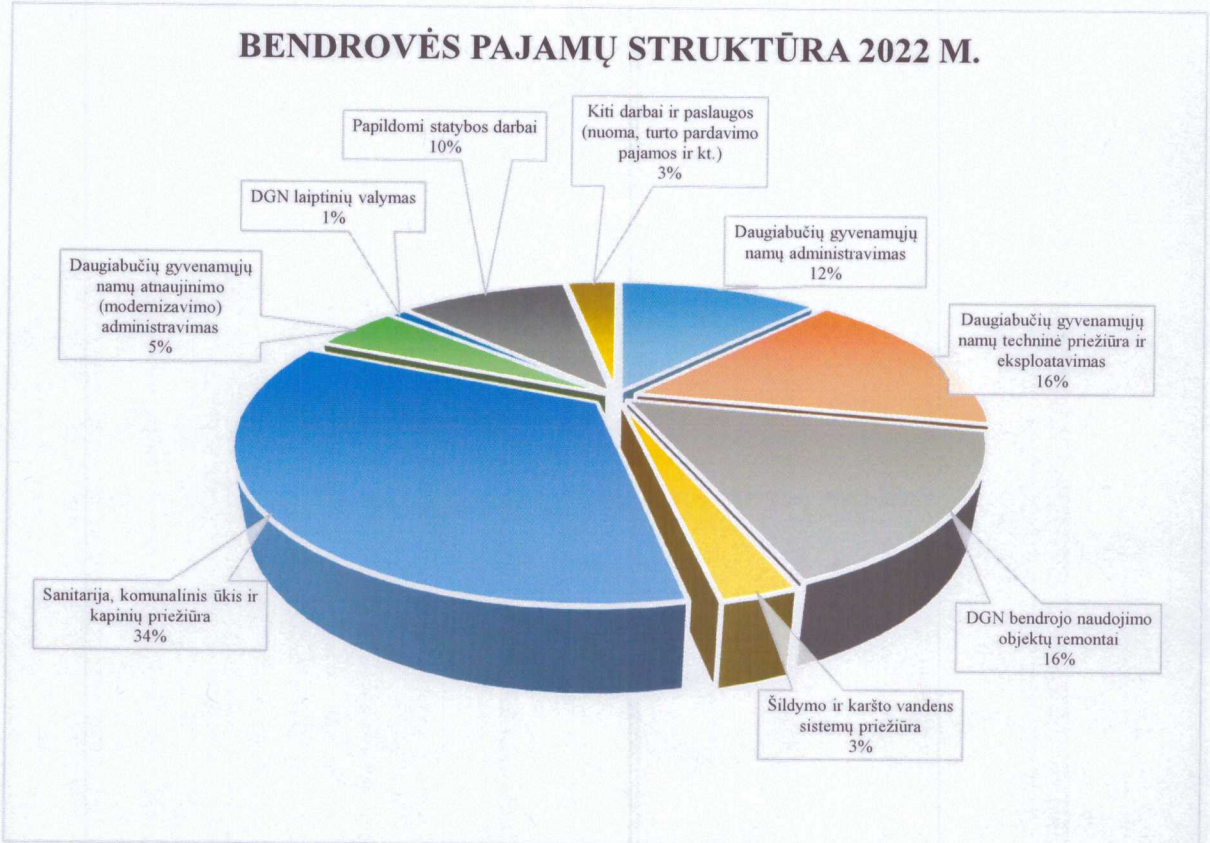
9. Didinti vykdomos veiklos apimtis ir investicijas į Bendrovės ilgalaikį turtą (techniką, įrenginius, technologijas).

10. Užtikrinti veiksmingą Bendrovės vidaus kontrolę, finansinį stabilumą ir veiklos pelningumą.

2022 m. Bendrovė planuodama savo veiklą, planuoja uždirbti pajamų sekančiai:

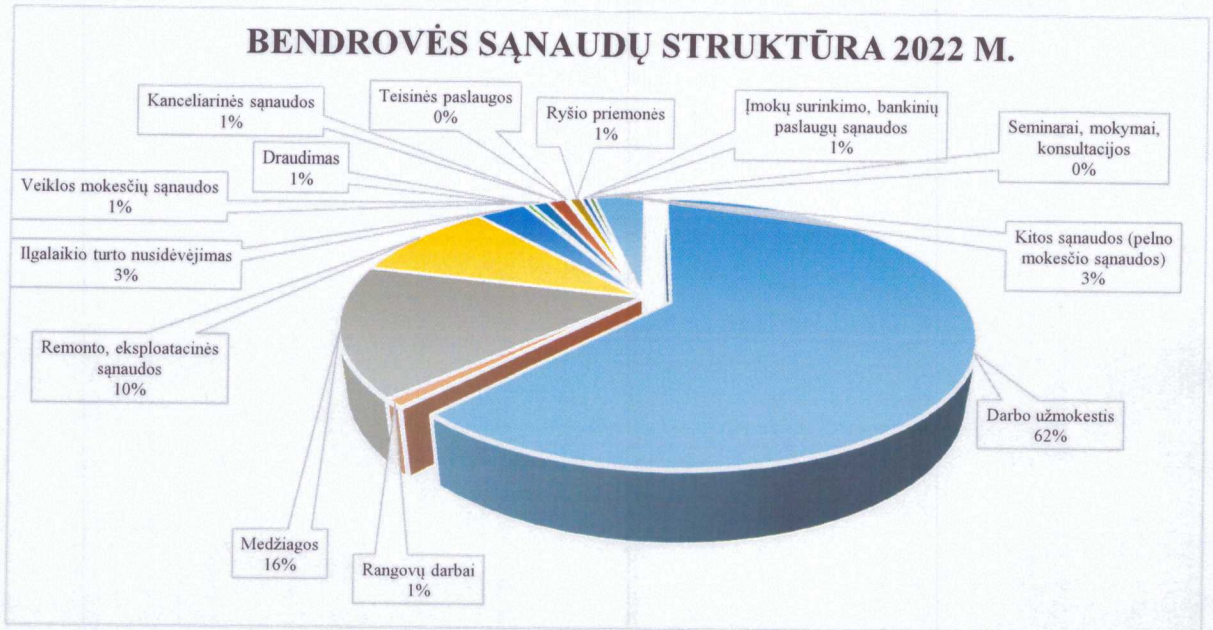
Eil. Nr.	Pardavimų pajamos, EUR	Suma, EUR
Pagrindinės pajamos		
1.	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas	120.000,00
2.	Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra ir eksploatavimas	164.000,00
3.	DGN bendrojo naudojimo objektų remontai	160.000,00
4.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	28.000,00
5.	Sanitarija, komunalinis ūkis ir kapinių priežiūra	350.000,00
6.	Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) administravimas	50.000,00
7.	DGN laiptinių valymas	10.000,00
Iš viso:		882.000,00

1.	Papildomi statybos darbai	100.000,00
2.	Kiti darbai ir paslaugos (nuoma, turto pardavimo pajamos ir kt.)	30.000,00
	Iš viso:	130.000,00
	Pagrindinės ir papildomos pajamos iš viso:	1.012.000,00



2022 m. Bendrovė planuoja patirti šias sąnaudas sekančiai:

Eil. Nr.	Sąnaudos	Suma, EUR
1.	Darbo užmokestis	600.000,00
2.	Medžiagos	184.000,00
3.	Rangovų darbai	10.000,00
4.	Remonto, eksploatacinės sąnaudos	80.000,00
5.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	32.000,00
6.	Draudimas	5.000,00
7.	Veiklos mokesčių sąnaudos	7.000,00
8.	Kanceliarinės sąnaudos	12.000,00
9.	Teisinės paslaugos	5.000,00
10.	Ryšio priemonės	8.000,00
11.	Įmokų surinkimo, bankinių paslaugų sąnaudos	5.000,00
12.	Seminarai, mokymai, konsultacijos	4.000,00
13.	Kitos sąnaudos	30.000,00
	Iš viso:	982.000,00



Bendrovė 2022 m. planuoja gauti **30.000,00 EUR** pelno.

Direktorius



Algis Valatka