

# UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „KYBARTŲ DARNA“

JAR, kodas 185179431, J. Basanavičiaus g. 31A, Kybartai

## 2022 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2023-04-06

Vilkaviškis

### I SKYRIUS VADOVO ŽODIS

1. Kaip vadovas, bendrovėje dirbu pusantrų metų. 2021-07-19 pradėjus dirbti bendrovėje, tas pirmas darbo pusmetis buvo daugiau susipažinimas su bendrovės darbo specifika bei kolektyvu. Nors Kybartai yra mažas miestelis, o aš pats esu kybartietis, darbo pradžia įmonėje buvo nemažas iššūkis. Niekada nemaniau, kad įmonės veikla yra tokia įvairialypė.

Įėjęs į darbo ritmą ir perpratus darbo specifika, supratau, kad norint pasiekti gerų rezultatų ir esant tik tokiai materialinei bazei, kokia yra bendrovėje, to pasiekti nepavyks. Todėl iš karto, pagal esamas galimybes, stengiausi, kad būtų atnaujinta technika ir įrengimai. Tas leido dirbti efektyviau ir sumažinti neefektyvų rankų darbą.

Manau, kad galiu pasidžiaugti, jog su tiek sau, tiek bendrovei iškeltus tikslus pasiekėme.

### INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

2. Uždaroji akcinė bendrovė „KYBARTŲ DARNA“ (toliau – Bendrovė) įregistruota 1992 m. sausio 28 d. Įmonės kodas: 1 85179431.

Bendrovės buveinės adresas: Vilkaviškio r. sav., Kybartų m., J. Basanavičiaus g. 31A.

Administracijos adresas: Vilkaviškio r. sav., Kybartų m. J. Basanavičiaus g. 82.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 103 272,48 Eur. Įstatinis kapitalas padalytas į 356 112 paprastąsias vardines akcijas, kurios nominali vertė yra 0,29 Eur (dvidešimt devyni euro centai). Bendrovės akcijos yra nematerialios. Jos žymimos įrašais šias akcijas pasirašiusio asmens vertybinių popierių sąskaitose. Šias sąskaitas tvarko Bendrovė pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytą akcijų apskaitos tvarką. Visos bendrovės akcijos yra vienos klasės – paprastosios vardinės akcijos, suteikiančios vienodas teises. Visos akcijos priklauso Vilkaviškio rajono savivaldybei. Ataskaitiniu laikotarpiu, vadovaujantis Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos 2022 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. B-IV-708 „Dėl UAB „KYBARTŲ DARNA“ įstatinio kapitalo didinimo ir įstatų tvirtinimo“ bendrovės įstatinis kapitalas buvo didinamas 49 999,77 Eur dydžio suma, t.y. nuo 53 272,71 Eur iki 103 272,48 Eur, išleidžiant naują akcijų emisiją – 172 413 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurios apmokamos Akcininko piniginiu įnašu. Vardinės paprastosios akcijos nominali vertė yra 0,29 Eur.

Užstatyto, įkeisto materialaus turto, ar turto, kurio kontrolė ribojama, bendrovė neturi.

Bendrovėje iš viso yra 44,7 etatai. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – 2022 m. gruodžio 31 d. – bendrovėje užimti 28 etatai, dirbo 29 darbuotojai, 2021 m. pabaigoje – 34 darbuotojai.

Pagal Vilkaviškio rajono savivaldybės 2022 m. užimtumo didinimo programą buvo įdarbinta 15 asmenų.

## II SKYRIUS

### STRATEGINIO IR METINIO VEIKLOS PLANŲ ĮGYVENDINIMAS

3. Bendrovės veiklos tikslai yra užsiimti tokia komercine – ūkine veikla, kad efektyviai būtų įgyvendinami Bendrovės akcininkų bei klientų interesai, racionaliai panaudojant visus materialinius, finansinius bei kitus resursus, o taip pat gauti maksimalų pelną. Vadovo pareiga – užtikrinti, kad visi šie faktoriai veiktų stabiliai, be trikdžių.

#### **Bendrovė atestuota:**

- 3.1. eksploatuoti elektros įrenginius;
- 3.2. eksploatuoti šilumos įrenginius ir turbinas;
- 3.3. visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija Nr. VSL-793 verstis kenkėjų kontrole (dezinfekcija, dezinfekcija, deratizacija);
- 3.4. Statinių priežiūros inžinierius atestuotas;
- 3.5. suteikta teisė eiti ypatingo statinio statybos techninės priežiūros vadovo pareigas;
- 3.6. suteikta teisė eiti ypatingo statinio specialiųjų statybos darbų vadovo ir ypatingo statinio specialiųjų statybos darbų techninės priežiūros vadovo pareigas.

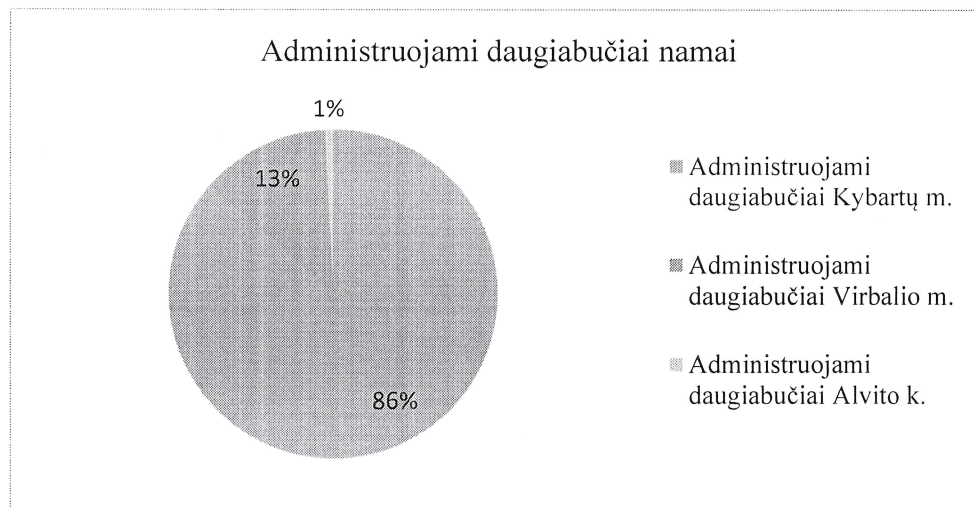
#### **Bendrovė vykdo šiuos darbus:**

- 3.7. komunalinių paslaugų (gatvių apšvietimo linijų priežiūra, civilinių kapinių priežiūra, šaligatvių gatvių, parkų priežiūra, aplinkos ir kraštovaizdžio tvarkymas, lietaus kanalizacijos tinklų priežiūra, buitinių nuotekų išvežimas, atliekų surinkimas, tvarkymas ir šalinimas, kiti darbai) teikimas;
- 3.8. kelių ir gatvių važiuojamosios dalies priežiūra žiemą;
- 3.9. avarinių situacijų gatvėse lokalizavimas;
- 3.10. paruošiamieji kelių tiesimo darbai;
- 3.11. kelių dangos ir stovėjimo aikštelių ženklavimas;
- 3.12. eismo nukreipimo organizavimas;
- 3.13. transportui būdingų paslaugų veikla;
- 3.14. daugiabučių gyvenamųjų namų ir pastatų bendrojo naudojimo objektų administravimas;
- 3.15. pastatų ir statinių priežiūra;
- 3.16. daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbai;
- 3.17. pastatų inžinerinių sistemų avarių likvidavimas ir lokalizavimas;
- 3.18. šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra;
- 3.19. atsakingo už elektros ūkį paslaugos teikimas;
- 3.20. paslaugų teikimas fiziniams bei juridiniams asmenims;
- 3.21. socialinio būsto ir būsto remontas, priežiūra;
- 3.22. Vilkaviškio rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančių būstų ir socialinių būstų nuomos mokesčio priskaitymas ir surinkimas;
- 3.23. darbuotojų įdarbinimas pagal Vilkaviškio rajono savivaldybės Užimtumo didinimo 2022 m. programą;
- 3.24. kita veikla, kuria bendrovė gali užsiimti, jei ji neprieštarauja LR teisės aktams.

#### 4. Bendrovės administruojami daugiabučiai

UAB „KYBARTŲ DARNA“ administruoja 118 daugiabučių gyvenamųjų namų: 102 Kybartų mieste, 15 daugiabučių Virbalio mieste ir 1 daugiabutį Alvite. Iš viso 1 812 butų. Dvejuose daugiabučiuose Virbalio m. vykdoma šildymo ir karšto vandens priežiūra.

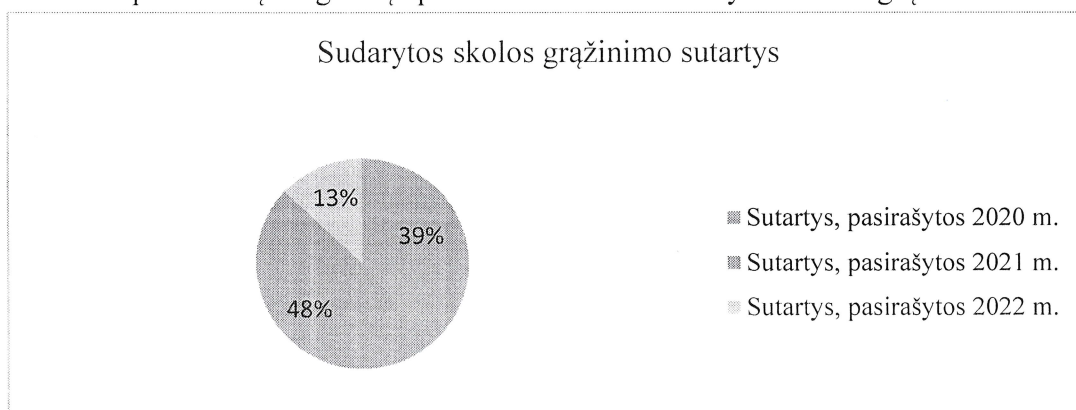
Pateikiame procentinę diagramą apie Kybartų m., Virbalio m., bei Alvito kaime administruojamus daugiabučius:



Daugiabučių namų gyventojams, vėluojantiems apmokėti pateiktas sąskaitas-pranešimus už bendrovės teikiamas paslaugas, buvo siunčiami raginimai padengti skolą. Iš išsiųstų pranešimų 75 % gyventojų skolas apmokėjo, 25 % buvo perduoti išieškojimui teismine tvarka.

Bendradarbiaujant su Vilkaviškio r. savivaldybės socialinės paramos skyriumi, gyventojams suteikta galimybė skolas už butų ūkio paslaugas ir kaupiamąsias lėšas apmokėti, išskaičiuojant jas iš gaunamos socialinės šalpos išmokos. Sudarydami skolos grąžinimo sutartis, gyventojai tokiu būdu padengia susidariusį įsiskolinimą, bei išvengia skolų ateityje.

Pateikiame procentinę diagramą apie 2020–2022 m. sudarytas skolos grąžinimo sutartis:



Administruojamuose daugiabučiuose namuose yra butų, kurie neturi savininkų. Buvę butų savininkai mirę arba nežinomi, o paveldėjimo niekas neprisiėmė. Dėl tokių butų kreipiamės į Valstybės įmonės Registrų centro Testamentų registrą dėl galimų paveldėtojų nustatymo. Gavę atsakymą, kad paveldėtojai nenustatyti, šeimininkius butus perdavėme Valstybės įmonei Turto



bankas, kuris, gavęs paveldėjimo teisės liudijimus, bešeimininkį turtą perėmė į savo apskaitą, bei apmokėjo susidariusius įsiskolinimus nuo savininko mirties iki turto perėmimo valstybės vardu.

Pateikiame lentelę, kiek bešeimininkių butų buvo perduota Valstybės įmonei Turto bankas

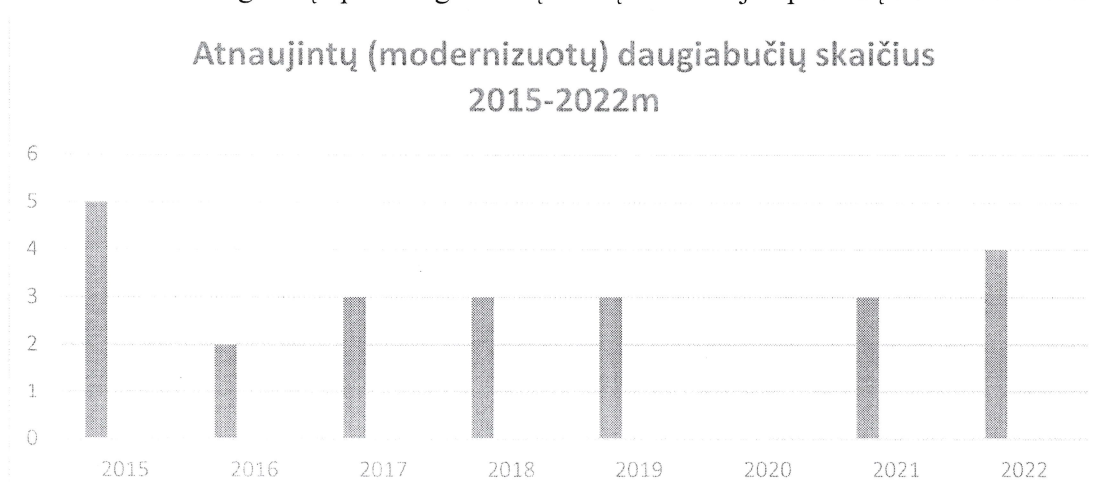
Valstybės paveldėtiną turtą, patikėjimo teise, perėmė Valstybės įmonė Turto bankas 2021 m.	Valstybės paveldėtiną turtą, patikėjimo teise, perėmė Valstybės įmonė Turto bankas 2022 m.	Pradėti veiksmai dėl mirusiesiems priklausančio turto perėjimo valstybės vardu
8 butai	4 butai	12 butų

Butų perėmimas yra ilgas procesas, kurio metu, kad butas būtų pripažintas bešeimininkiu turtu, reikia išnagrinėti nuosavybės teisę reglamentuojančius teisės aktus ir pateiktus dokumentus, dėl to labai prailgsta visas procesas.

### **Daugiabučių namų atnaujinimas ( modernizavimas ) 2022 m.**

2022 metais bendrovė toliau sėkmingai tęsė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą. Per šiuos metus buvo visiškai renovuoti keturi daugiabučiai namai, pasiekiant energijos sutaupymo klasę B.

Pateikiame diagramą apie daugiabučių namų renovacijos procesą 2015–2022 m.:

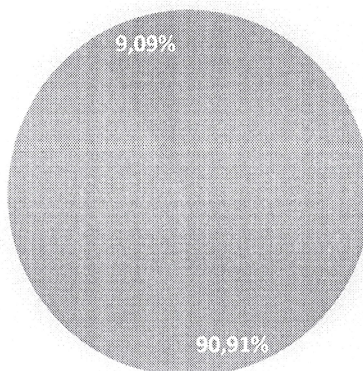


Kybartų mieste 2022 m. buvo atnaujinti (modernizuoti) beveik visi UAB „KYBARTŲ DARNA“ administruojami daugiabučiai namai, kuriuose tiekiamas centralizuotas šildymas.

Pateikiame procentinę diagramą apie atnaujintus (modernizuotus) daugiabučius namus:



## Kybartų mieste atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiai namai



■ Renovuoti namai    ■ Nerenuoti namai

Liko vienas namas, kuris renovacijai nepritaria ir vienas namas, kuris iniciavo atnaujinimo (modernizavimo) procesą. Šiuo metu vyksta investicinio plano ruošimas.

Dar du namai Kybartų mieste, bei du namai Virbalio mieste, kuriuose įrengtas vietinis šildymas 2021 m. pateikė prašymą inicijuoti namo atnaujinimo (modernizavimo) procesą. Vyko vardinis balsavimas, kreipėmės į Vilkaviškio rajono savivaldybę dėl investicinių planų parengimo, tikimės, kad 2023 m. šių namų investiciniai planai jau bus parengti.

Matome, jog gera praktika atnaujinant (modernizuojant) daugiabučius namus verčia ir kitų namų (kuriuose įrengtas vietinis šildymas) gyventojus galvoti apie namų atnaujinimą (modernizavimą). Kol yra tokia galimybė, gyventojai tikisi pasinaudoti valstybės parama atsinaujinant daugiabučius namus.

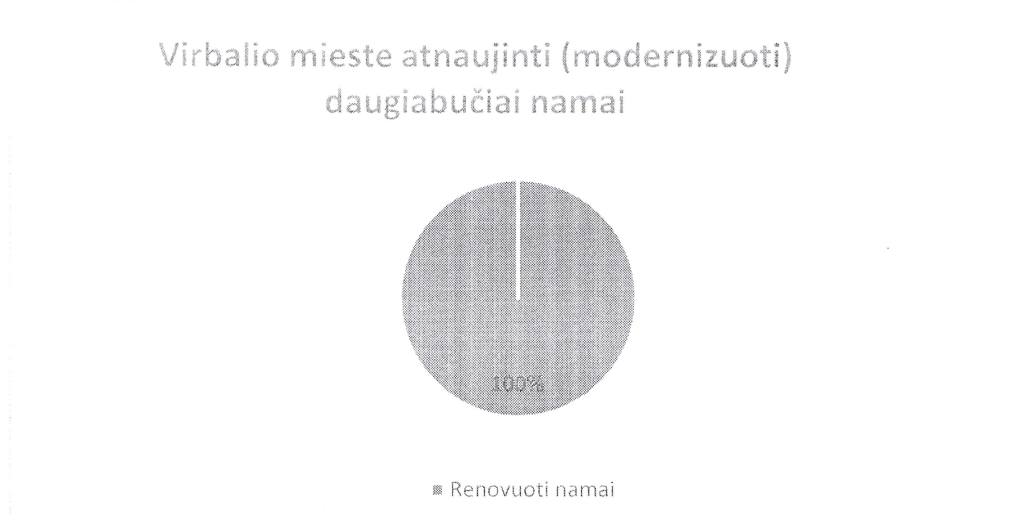
Pateikiame 2022 m. įvykdytų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) finansinius duomenis:

Atnaujinamo (modernizuojamo) namo adresas	Butų skaičius	Statybos rangos darbų suma, Eur su PVM	Valstybės parama energiją taupančioms priemonėms, Eur su PVM	Projekto stadija	Pastabos
Darvino g. 36, Kybartai	40	739 141,69	217 167,27	Užbaigtas	Gauta valstybės parama, vyksta kredito mokėjimai
Vištyčio g.2, Virbalis	8	187 911,52	56 753,67	Užbaigtas	Gauta valstybės parama, vyksta kredito mokėjimai
Darvino g. 34, Kybartai	50	638 159,22	191 272,02	Užbaigtas	Gauta valstybės parama, vyksta kredito

					mokėjimai
Kudirkos Naumiesčio g. 13, Kybartai	24	570 411,12	167 160,86	Užbaigtas	Gauta valstybės parama, vyksta kredito mokėjimai

UAB „KYBARTŲ DARNA“ 2022 m. Virbalio mieste pilnai įvykdė daugiabučių namų, kuriuose tiekiamas centralizuotas šildymas, renovacijos programą. Namai atnaujinti (modernizuoti) 100 proc.

Pateikiame procentinę diagramą apie Virbalio mieste atnaujintus (modernizuotus) daugiabučius namus:



Per pusę sumažėję mokesčiai už šildymą, pasikeitusi namo išvaizda, pagerėjusi gyvenimo kokybė ir pakilusi būsto vertė. Tokius pranašumus įgyja atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiai. Ateityje planuojame ir toliau vykdyti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, kad Kybartuose būtų atnaujinti (modernizuoti) visi daugiabučiai namai, kuriuose tiekiamas centralizuotas šildymas.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos energetikos ministro įsakymu dėl priemonės „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“ finansavimo sąlygų aprašu, 2022 m. ir toliau sėkmingai buvo atsisakoma SND balionų. Kybartuose dviejuose namuose darbų buvo įvykdyta už 10 863,38 Eur. Projektą įgyvendinome ir Vilkaviškio mieste. Čia darbų buvo atlikta už 52 722,40 Eur.

#### 5. Įstaigos biudžetas (biudžetinių 2022 metų duomenys):

Eil. Nr.	Pavadinimas	2022 m., Eur	2021 m., Eur	2020 m., Eur
1.	Pajamos	680 765	602 385	599 757
2.	Išlaidos	605 725	553 221	580 169
3.	Pirkėjų skolos:	154 854	169 622	113 521
3.1.	Iš jų: gyventojų skolos	44 313	39 115	39 977
3.2.	Iš jų: gyventojams priteistos, bet antstolių dar neišieškotos	20 315	17 877	16 279

Pagrindinis bendrovės pajamų šaltinis (didžiausia pajamų dalis) per praėjusius metus – pajamos, gautos už suteiktas paslaugas, vykdamas Paslaugų teikimo sutarties, pasirašytos su Vilkaviškio rajono savivaldybės administracija, išipareigojimus. Taip pat bendrovė gauna pajamų teikiant daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugą, atlikdama socialinių būstų bei būstų remonto darbus bei teikdama paslaugas pagal atskirus užsakymus ir trumpalaikes sutartis, tiek įvairioms įmonėms, tiek fiziniams asmenims.

Bendrovė turi perkančiosios organizacijos statusą, taip pat registruota kaip tiekėjas, todėl prekės ir paslaugos yra perkamos vadovaujantis viešųjų pirkimų įstatymu, todėl dėl trunkančių viešųjų pirkimų procedūrų Bendrovė ne visada gali lygiaverčiai konkuruoti su privačiu verslu.

#### **Informacija apie įstaigos turtą ir jo būklę 2022 m.:**

Pavadinimas	Likutis 2022-01-01 Eur	Įsigyta 2022 m., Eur	Nurašytas turtas 2022 m., Eur	Likutis 2022-12-31, Eur
Kompiuterinių programų savikaina	3 407			3 407
Pastatų ir statinių savikaina	68 273			68 273
Transporto priemonių savikaina	139 148	62 730		201 878
Kitos įrangos savikaina	31 920	2 052		33 972
Mašinų ir įrenginių savikaina	20 537	7 536		28 073
<b>Iš viso:</b>	<b>263 285</b>	<b>72 318</b>		<b>335 603</b>

2023 metais didžioji pelno dalis buvo skirta technikos įsigijimui. Įsigijus du lapų pūtėjus ir lapų siurbli, palengvėjo darbas esamiems darbuotojams, nereikėjo priimti papildomų darbuotojų, sezoniniam darbui atlikti. Lėšos, darbuotojų išlaikymui, susitaupė, įsigijus labai manevringą traktorių Husqvarna Rider PS24. Anksčiau žolės pjovimo darbų užbaigimui, papildomai reikėdavo 2-3 darbuotojų su rankinėmis žoliapjovėmis – trimeriais, dabar tai gali atlikti vienas darbuotojas. Įsigyta technika leido sumažinti neefektyvų rankinį darbą, bei sutaupyti lėšų ir gauti didesnę pelną. Žiemos metu darbus palengvino ir pagreitino įsigytas traktorius LS Mtron Plus 100, bei žvyro-druskos mišinio barstytuvas. Papildomai įsigytas keleivinis automobilis Opel Combo labai praverčia, kai į darbo vietą reikia nuvykti didesniai skaičiui darbuotojų su reikalinga įranga.

Sumažinus darbuotojų skaičių, pasilikus dirbti, dirbančius atsakingai bei gebančius dirbti įvairius darbus, norinčius dirbti ir užsidirbti, padidėjo darbo našumas, bei galimybė dirbti ne tik Kybartų, bet ir kitose seniūnijose, įmonėse bei bendrovėse. Už kokybišką ir laiku atliktą darbą, esame vertinami ir sulaukiame padėkos iš gyventojų.

Suburto kolektyvo efektyvus komandinis darbas, draugiška atmosfera darbe, leido pasiekti tikrai gerų rezultatų. Atsirado galimybė įsigyti ne tik anksčiau minėtą techniką, padidinti atlyginimus, bet ir gamybinėse bendrovės patalpose pagerinti darbuotojų darbo sąlygas.

Siekiant užtikrinti skubų ir betarpišką bendravimą su daugiabučių namų gyventojais, tiek gyventojams su bendrove, sukurta bendrovės Facebook paskyra, labai pasiteisino. Šioje paskyroje skelbiama skubi, gyventojams aktuali informacija, apie įvykusias įvairias avarijas bei kitas nenumatytas situacijas, butų savininkai informuojami apie ateityje vyksiančius susirinkimus, dėl daugiabučių namų problemų aptarimo.



## **6. Informacija apie Įstaigoje atliktus patikrinimus, jų išvadas, rekomendacijų vykdymo planus, rekomendacijų įvykdymą.**

2022 metais nepriklausoma audito įmonė UAB „Audito laikas“ atliko Bendrovės metinių finansinių ataskaitų už 2021 metus auditą.

Valstybinė energetikos reguliavimo tarnyba atliko daugiabučių namų suskystintų naftos dujų dujotiekio tinklų patikrinimą, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų patikrinimą. Patikrinimo metu trūkumų nustatyta nebuvo. Taip pat buvo atliktas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos patikrinimas daugiabučio namo Kudirkos Naumiesčio g. 13, Kybartai. Neatitikimų nerasta. Vykdamas daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) statybų inspekcija tikrino, kaip vykdomi statybos rangos, techninės priežiūros darbai keliuose daugiabučiuose. Trūkumų rasta nebuvo.

### **III SKYRIUS KONTEKSTO (APLINKOS) ANALIZĖ**

Bendrovės vaidmuo sprendžiant socialinius klausimus Kybartų mieste taip pat buvo pakankamai reikšmingas. Gatvių šlavimas, šiukšlių rinkimas, žolės pjovimas, gėlynų, kapinių priežiūra, tualetų valymas viešose vietose, kelių barstymas, sniego valymas žiemos metu ir kiti Bendrovės darbuotojų atliekami darbai, palietė kiekvieną miesto gyventoją, o taip pat džiugino kiekvieną atvykstantį į švarų ir sutvarkytą Kybartų miestą.

2022 m UAB „KYBARTŲ DARNA“ efektyviai prisidėjo prie gyventojų užimtumo, jų integravimo į darbo rinką. Vasaros sezono metu bendrovėje per Vilkaviškio rajono savivaldybės 2022m. užimtumo didinimo programą buvo įdarbinta 15 žmonių prie Kybartų miesto ir aplinkinių seniūnijų aplinkos tvarkymo darbų.

### **IV SKYRIUS STRATEGINIŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMAS**

1. Tobulinti informacinio pobūdžio veiklą, vykdamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus;
2. vykdamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus, iškyla darbų rangovų sutartinių įsipareigojimų netinkamo vykdymo rizika. Griežtinti veiklos atitikties techninio
3. reglamento nuostatoms ir teisės aktų reikalavimams priežiūrą;
4. įtraukti daugiau daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą;
5. siekti gerinti klientų aptarnavimo kokybę, operatyviai reaguoti į gautas pastabas, skundus, prašymus;
6. nenutrūkstamas darbas su skolininkais už teikiamas paslaugas, vykdyti aktyvią skolų išieškojimo prevenciją, išieškojimus sprendžiant teismine tvarka;
7. ieškoti būdų atnaujinti bendrovės materialinę techninę bazę (ypač turimą techniką), domėtis naujovėmis, kurios užtikrintų mažesnes finansines ir laiko sąnaudas;

8. siekti teikti aukštos kokybės paslaugas, prisitaikant prie rinkos poreikių, užtikrinant mažiausias sąnaudas. Nuolat analizuoti dažniausiai kylančias problemas ir ieškoti būdų, kaip patobulinti procesus ir jų išvengti;
9. siekiant plėsti teikiamų paslaugų apimtį, ieškoti galimybių teikti naujas / papildomas paslaugas ne tik Vilkaviškio rajone, bet ir aplinkiniuose rajonuose, taip pritraukiant daugiau klientų ir plečiant veiklą, siekiant dirbti pelningai, užsitikrinant didesnes pajamas. Ypatingą dėmesį skirti nuosekliam Bendrovės vertės didinimui;
10. plėsti darbų apimtį vykdant administruojamų daugiabučių namų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbus, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų techninę priežiūrą, tinkamai ir efektyviai vykdant Bendrovei pavestą funkciją;
11. vadovaujantis privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, toliau tęsti darbą, ruošiant ilgalaikius daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų planus, teikti patalpų savininkams tvirtinti;
12. gyventojams pageidaujant, teikti papildomas apmokamas paslaugas (tokias kaip laiptinių valymas, bendro naudojimo patalpų valymas rūsiuose ir kt.);
13. nelaimingų atsitikimų darbo vietoje rizika. Griežtas reikalavimas naudoti saugumo priemones.

**Išvada:**

2022 m. bendrovėje užbaigėme pelningai. Ir toliau stengsimės kryptingai didinti Bendrovės pelningumą, ieškosime naujų nišų rinkoje, teikiant paslaugas. Motyvuojant kolektyvą, bei betarpiškai bendradarbiaujant, sieksime užsibrėžtų tikslų.

Direktorius



Vaidas Nacevičius