



## VILKAVIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS DĖL PRITARIMO UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „KYBARTŲ DARNA“ 2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITAI

2022 m. gegužės d. Nr. B-TS-  
Vilkaviškis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 19 punktu, Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos veiklos reglamento, patvirtinto Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. B-TS-607 „Dėl Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos veiklos reglamento patvirtinimo“, 302 punktu, Biudžetinių ir viešųjų įstaigų, kurių savininkė Vilkaviškio rajono savivaldybė, savivaldybės valdomų įmonių ir organizacijų metinių veiklos ataskaitų rengimo tvarkos aprašu, patvirtintu Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. B-TS-302 „Dėl biudžetinių ir viešųjų įstaigų, kurių savininkė Vilkaviškio rajono savivaldybė, savivaldybės valdomų įmonių ir organizacijų metinių veiklos ataskaitų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, atsižvelgdama į uždarnosios akcinės bendrovės 2022-04-26 raštą Nr. S-129 „Dėl UAB „Kybartų darna“ 2021 m. metinės veiklos ataskaitos pateikimo“, Vilkaviškio rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

Pritarti uždarnosios akcinės bendrovės „Kybartų darna“ 2021 metų veiklos ataskaitai (pridedama).

Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo įsigaliojimo dienos gali būti skundžiamas Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams (adresu: A. Mickevičiaus g. 8A, Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Parengė  
Viešųjų pirkimų ir turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė

Jūratė Medelienė

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „KYBARTŲ DARNA“  
2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA**

**Vadovo žodis**

Uždaroji akcinė bendrovė „Kybartų dama“ (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 53 272,71 Eur. Įstatinis kapitalas padalytas į 183 699 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 bendrovės įstatinis kapitalas nesikeitė.

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

**Įstaigos darbuotojai**

Bendrovėje iš viso yra 44,7 etatai. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – 2021 m. gruodžio 31 d. – bendrovėje užimti 32,2 etatai, dirbo 34 darbuotojai, 2020 m. pabaigoje – 40 darbuotojų.

Pagal Vilkaviškio rajono savivaldybės 2021 m. užimtumo didinimo programą buvo įdarbinta 17 asmenų.

**Įstaigos vadovo veikla, įgyvendinant įstaigos nuostatuose (įstatuose) nustatytus veiklos tikslus, bendradarbiaujant su socialiniais partneriais, kitomis įstaigomis, informacija**

Bendrovė atestuota:

- eksploatuoti elektros įrenginius;
- eksploatuoti šilumos įrenginius ir turbinas;
- visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija Nr. VSL-793 verstis kenkėjų kontrole (dezinfekcija, dezinfekcija, deratizacija).

Statinių priežiūros inžinierius atestuotas:

- suteikta teisė eiti ypatingo statinio statybos techninės priežiūros vadovo pareigas;
- suteikta teisė eiti ypatingo statinio specialiujų statybos darbų vadovo ir ypatingo statinio specialiujų statybos darbų techninės priežiūros vadovo pareigas.

Pastatų konstrukcijų inžinierius atestuotas:

- suteikta teisė eiti ypatingo statinio specialiujų statybos darbų vadovo ir ypatingo statinio specialiujų statybos darbų techninės priežiūros vadovo pareigas.

Bendrovė vykdo šiuos darbus:

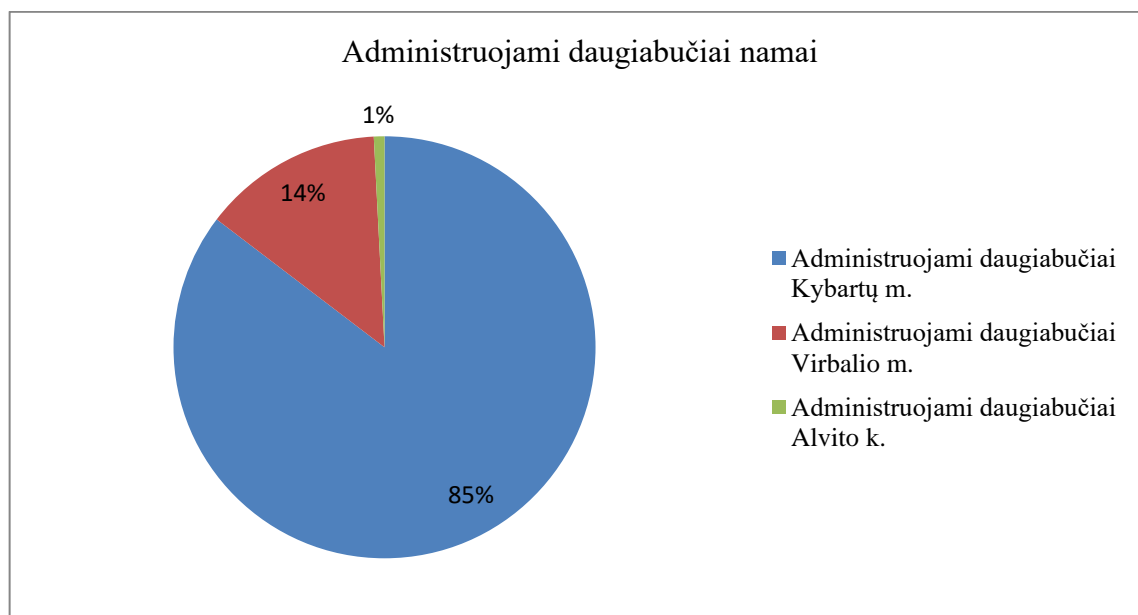
- komunalinių paslaugų (gatvių apšvietimo linijų priežiūra, civilinių kapinių priežiūra, šaligatvių gatvių, parkų priežiūra, aplinkos ir kraštovaizdžio tvarkymas, lietaus kanalizacijos tinklų

priežiūra, buitinių nuotekų išvežimas, atliekų surinkimas, tvarkymas ir šalinimas, kiti darbai) teikimas;

- kelių ir gatvių važiuojamosios dalies priežiūra žiemą;
- avarinių situacijų gatvėse lokalizavimas;
- paruošiamieji kelių tiesimo darbai;
- kelių dangos ir stovėjimo aikštelių ženklavimas;
- eismo nukreipimo organizavimas;
- transportui būdingų paslaugų veikla;
- daugiabučių gyvenamųjų namų ir pastatų bendrojo naudojimo objektų administravimas;
- pastatų ir statinių priežiūra;
- daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbai;
- pastatų inžinerinių sistemų avarijų likvidavimas ir lokalizavimas;
- šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra;
- atsakingo už elektros ūkį paslaugos teikimas;
- paslaugų teikimas fiziniams bei juridiniams asmenims;
- socialinio būsto ir būsto remontas, priežiūra;
- Vilkaviškio rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančių būstų ir socialinių būstų nuomos mokesčio priskaitymas ir surinkimas;
- darbuotojų įdarbinimas pagal Vilkaviškio rajono savivaldybės Užimtumo didinimo 2021 m. programą;
- kita veikla, kuria bendrovė gali užsiimti, jei ji neprieštarauja LR teisės aktams.

UAB „Kybartų darna“ administruoja 122 daugiabučius gyvenamuosius namus: 105 Kybartų mieste, 16 daugiabučių Virbalio mieste ir 1 daugiabutį Alvito k. Iš viso 1 840 butų.

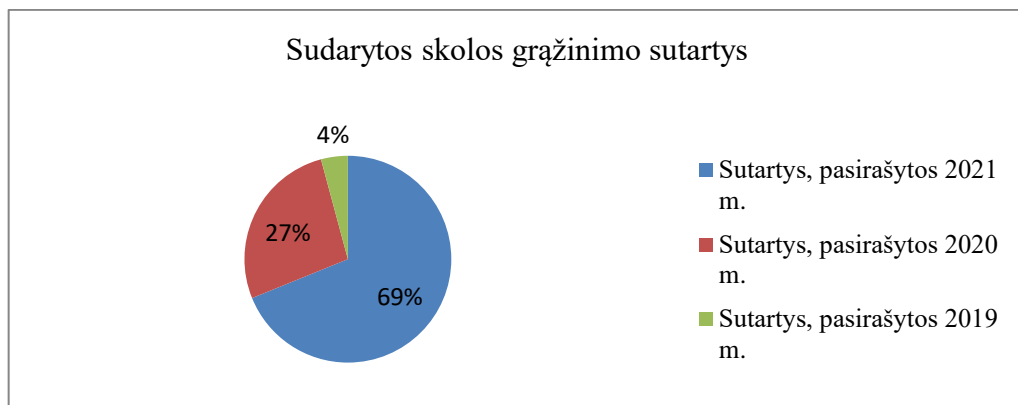
Pateikiame procentinę diagramą apie Kybartų m., Virbalio m. bei Alvito k. administruojamus daugiabučius:



Daugiabučių namų gyventojams, vėluojantiems apmokėti pateiktas sąskaitas-pranešimus už bendrovės teikiamas paslaugas, buvo siunčiami raginimai padengti skolą. 70 % gavusių išsiųstus pranešimus gyventojų skolas apmokėjo, 30 % 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 2019 m.–2021 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, bešeimininkius butus perdavėme Valstybės įmonei Turto bankui, kuris, gavęs paveldėjimo teisės liudijimus, bešeimininkį turtą perėmė į savo apskaitą bei apmokėjo susidariusius išskolinimus nuo savininko mirties iki turto perėmimo valstybės vardu.

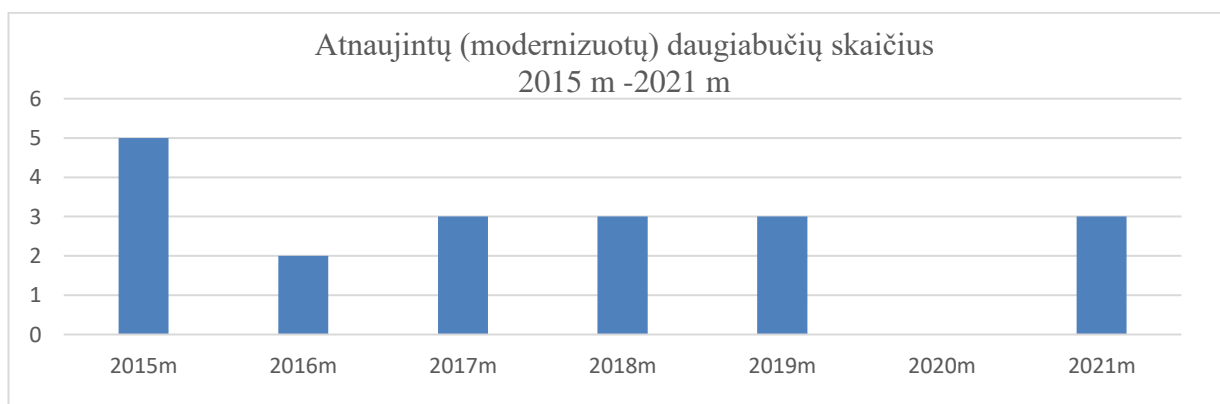
Pateikiame lentelę, kiek bešeimininkių butų buvo perduota Valstybės įmonei Turto bankas:

Kreiptasi į Turto banką dėl bešeimininkio turto perėmimo 2020 m.-2021 m.	Valstybės paveldėtiną turtą, patikėjimo teise, perėmė Valstybės įmonė Turto bankas 2021 m.	Pradėti veiksmai dėl mirusiesiems priklausančio turto perėjimo valstybės vardu
24 butai	8 butai	16 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.

2021 metais bendrovė toliau sėkmingai tęsė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą. Per šiuos metus buvo visiškai renovuoti trys daugiabučiai namai, pasiekiant energijos sutaupymo klasę B. Keturiuose namuose renovacijos darbai dar vyksta. Jų pridavimas numatomas 2022 m.

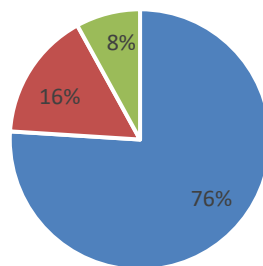
Pateikiame diagramą apie daugiabučių namų renovacijos procesą 2015–2021 m.:



Kybartų mieste 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



■ Užbaigta renovacija ■ Vykdomi renovacijos darbai ■ Nerenovuoti namai

Kybartų mieste yra likę tik du nerenovuoti daugiabučiai namai, kuriuose tiekiamas centralizuotas šildymas, tačiau vienas iš jų 2021 m. pateikė prašymą inicijuoti namo atnaujinimo (modernizavimo) procesą. Vyko vardinis balsavimas, buvo kreiptasi į Vilkaviškio rajono savivaldybę dėl investicinio plano parengimo.

Girdėdami teigiamus atsiliepimus apie renovuotus namus, daugiabučių namų, kuriuose įrengtas vietinis šildymas, butų savininkai kreipėsi į UAB „Kybartų darna“ dėl renovacijos proceso iniciavimo. 2021 m. keturiems daugiabučiams namams, kuriuose įrengtas vietinis šildymas, buvo parengti investiciniai planai. Vienas iš jų investiciniam planui pritarė. Šiuo metu laukiama Valstybės paramos sutarties pasirašymo su Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos projektų valdymo agentūra ir bus kreipiamasi į banką dėl kredito suteikimo.

Taip pat dar du namai, kuriuose įrengtas vietinis šildymas, 2021 m. pateikė prašymą inicijuoti namo atnaujinimo (modernizavimo) procesą. Vyko vardinis balsavimas, kreipėmės į Vilkaviškio rajono savivaldybę dėl investicinio plano parengimo.

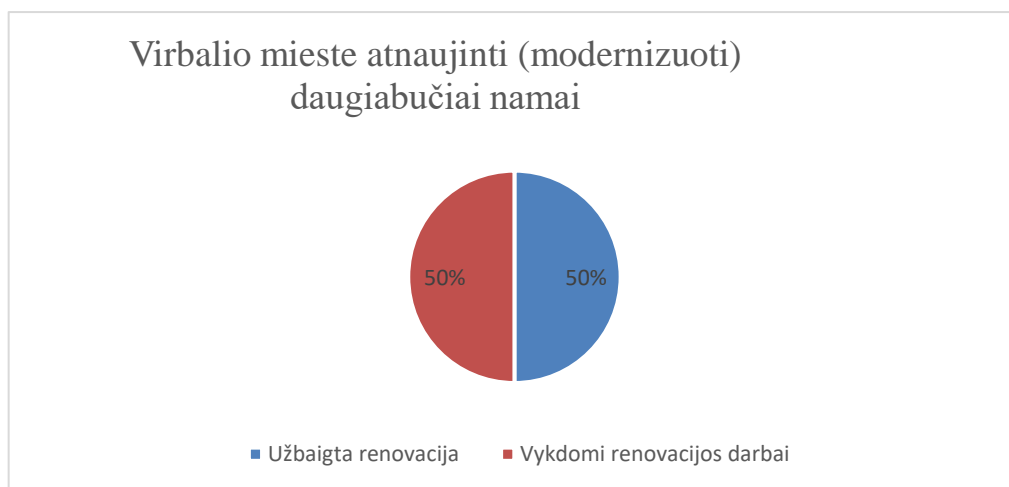
Matome, jog gera praktika atnaujinant (modernizuojant) daugiabučius namus verčia ir kitų namų (kuriuose įrengtas vietinis šildymas) gyventojus galvoti apie namų atnaujinimą (modernizavimą). Kol yra tokia galimybė, gyventojai tikisi pasinaudoti valstybės parama atsinaujinant daugiabučius namus.

Pateikiame 2021m. 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
Kudirkos Naumiesčio g. 11, Kybartai	8	403 333,33	193 781,82	Užbaigtas	Gauta valstybės parama
Vištyčio g. 7, Virbalis	2	212 137,35	64 613,91	Užbaigtas	Gauta valstybės parama
Vilniaus g. 30, Virbalis	8	221 241,87	67 361,99	Užbaigtas	Gauta valstybės parama

UAB „Kybartų darna“ administruoja ne tik Kybartų, bet ir Virbalio miesto daugiabučius namus, kuriems yra tiekiamas centralizuotas šildymas. Šiame mieste yra tokie 4 administruojami daugiabučiai namai.

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



Virbalio mieste namų atnaujinimo (modernizavimo) programa įvykdyta 100 %. Du namai buvo surenovuoti 2021m., kiti du namai statybos rangos darbų vykdymo stadijoje ir bus baigti 2022 m.

Per pusę sumažėję mokesčiai už šildymą, pasikeitusi namo išvaizda, pagerėjusi gyvenimo kokybė ir pakilusi būsto vertė. Pranašumą įgyja atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiai. Galima pastebėti net būstų pirkimų padidėjimą per 2021 m. tuose daugiabučiuose, kuriuose atlikta namo renovacija. 2020 m. nupirkti 46 būstai, o 2021 m. – 61.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos energetikos ministro įsakymu dėl priemonės „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“ finansavimo sąlygų aprašu, 2021 m. Vilkiški rajono savivaldybėje 14-oje daugiabučių gyvenamųjų namų buvo atsisakyta SND balionų. Darbai buvo vykdomi ne tik bendrovės administruojamuose daugiabučiuose, bet ir kitose Vilkiški rajono savivaldybės seniūnijose: Kybartų mieste – 6, Šeimenos seniūnijoje – 2, Virbalyje – 3, Klausūčių seniūnijoje – 3 daugiabučiai namai. Įgyvendinus projektą šiuose namuose darbų buvo atlikta už 57 395,10 Eur.

#### **Įstaigos biudžetas (biudžetinių metų duomenys):**

Eil. Nr.	Pavadinimas	2021 m., Eur	2020 m., Eur	2019 m., Eur
1.	Pajamos	602 385	599 757	590 326
2.	Išlaidos	553 221	580 169	572 078
3.	Pirkėjų skolos:	169 622	113 521	66 610
3.1.	Iš jų: gyventojų skolos	39 115	39 977	35 316
3.2.	Iš jų: gyventojams priteistos, bet antstolių dar neišieškotos	17 877	16 279	15 114

Pagrindinis bendrovės pajamų šaltinis (didžiausia pajamų dalis) per praėjusius metus – pajamos, gautos už suteiktas paslaugas, vykdamas Paslaugų teikimo sutartis, pasirašytos su Vilkiški rajono savivaldybės administracija, įsipareigojimus. 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 2021 m.:**

Pavadinimas	Likutis 2021-01-01 Eur	Įsigyta 2021m., Eur	Nurašytas turtas 2021m., Eur	Likutis 2021-12-31, Eur
Kompiuterinių programų savikaina	3 407			3 407
Pastatų ir statinių savikaina	68 273			68 273
Transporto priemonių savikaina	126 148	13 000		139 148
Kitos įrangos savikaina	31 920			31 920
Mašinų ir įrenginių savikaina	17 659	2 878		20 537
<b>Iš viso:</b>	<b>247 407</b>	<b>15 878</b>		<b>263 285</b>

Ataskaitiniu laikotarpiu bendrovė įsigijo ilgalaikio turto: įsigytas krovininis automobilis „Mercedes benz“, lapų siurblys, nupirktas mobilus dyzelinis šildytuvas garažų patalpoms apšildyti. Minėti pirkiniai ne tik pagerino darbuotojų darbo sąlygas, bet ir sumažino fizinį darbo laiką. Įsigyta įvairių įrankių ir prietaisų, užtikrinančių geresnę santechnikos darbų atlikimo kokybę (ypač išskirtina vamzdžių presavimo įranga). Ir toliau planuojama įsigyti ilgalaikio turto, padėsiančio greičiau ir efektyviau kokybiškai vykdyti remonto darbus. Nors darbus stabdė siaučianti pandemija, karantinas, dėl judėjimo apribojimo sumažėjo darbų apimtis, o suplanuotų darbų pradžia ir pabaiga užsitęsė, tačiau metai užbaigti sėkmingai. Nuo 2021 m. II pusmečio Bendrovėje dirba naujas vadovas. Išanalizavus turimus resursus ir įvertinus galimybes, dėl kai kurių pareigų dubliavimo buvo sumažintas darbuotojų skaičius. Dėl priimtų sprendimų bendrovės atliekamų darbų kokybė nenukentėjo, o dėl sumažėjusių lėšų darbuotojų atlyginimams ir degalams buvo sutaupytos apyvartinės lėšos, tai leido įsigyti ilgalaikio turto bei padidinti atlyginimus likusiems darbuotojams. Bendrovėje dirba kvalifikuoti ir motyvuoti darbuotojai, besidomintys naujovėmis, dalyvaujantys kvalifikacijos kėlime. Darbuotojų kvalifikacijos kėlimui ir mokymams bendrovė išleido 2 785 Eur.

Siekiant užtikrinti skubų ir sklandų bendravimą su daugiabučių namų gyventojais, tiek gyventojams su bendrove, sukurta bendrovės Facebook paskyra, kurioje skelbiama skubi, gyventojams aktuali informacija, apie įvykusias įvairias avarijas bei kitas nenumatytas situacijas. Tai labai padeda operatyviai susisiekti su piliečiais, turinčiais nekilnojamo turto bendrovės administruojamuose namuose (nuomojančiais tą turtą ar jį palikus be priežiūros).

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

2021 metais nepriklausoma audito įmonė UAB „Audito laikas“ atliko Bendrovės metinių finansinių ataskaitų už 2020 metus auditą.

Valstybinė energetikos reguliavimo tarnyba atliko daugiabučių namų suskystintų naftos dujų dujotiekio tinklų patikrinimą, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų patikrinimą. Kitų patikrinimų bendrovėje nebuvo.

### **Bendrovės veiklos procesų tobulinimas:**

- tobulinti informacinio pobūdžio veiklą, vykdant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus;

- vykdamt daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus, išskyla darbų rangovų sutartinių įsipareigojimų netinkamo vykdymo rizika. Griežtinti veiklos atitikties techninio
  - reglamento nuostatoms ir teisės aktų reikalavimams priežiūrą;
  - įtraukti daugiau daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą;
  - siekti gerinti klientų aptarnavimo kokybę, operatyviai reaguoti į gautas pastabas, skundus, prašymus;
  - nenutrūkstamas darbas su skolininkais už teikiamas paslaugas, vykdyti aktyvią skolų išieškojimo prevenciją, išieškojimus sprendžiant teismine tvarka;
  - ieškoti būdų atnaujinti bendrovės materialinę techninę bazę (ypač turimą techniką), domėtis naujovėmis, kurios užtikrintų mažesnes finansines ir laiko sąnaudas;
  - 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;
  - 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;
  - plėsti darbų apimtį vykdamt administruojamų daugiabučių namų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbus, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų techninę priežiūrą, tinkamai ir efektyviai vykdamt Bendrovei pavestą funkciją;
  - vadovaujantis privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, toliau tęsti darbą, ruošiant ilgalaikius daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų planus, teikti patalpų savininkams tvirtinti;
  - gyventojams pageidaujant, teikti papildomas apmokamas paslaugas (tokias kaip laiptinių valymas, bendro naudojimo patalpų valymas rūsiuose ir kt.);
  - nelaimingų atsitikimų darbo vietoje rizika. Griežtas reikalavimas naudoti saugumo priemones.

Nors 2021 m. bendrovei buvo labai sudėtingi, tačiau su iškilusiais iššūkiiais susitvarkėme. Metus užbaigėme pelningai, nors dėl įvestų su pandemija susijusių ribojimų buvo sunkiau pasiekti keliamus lūkesčius, siekiant užtikrinti efektyvią veiklą ir stabilius finansinius rodiklius. Siekiant užtikrinti ekonominį stabilumą, profesionaliai pritaikyti sukauptas patirtis ir įgytą gyventojų pasitikėjimą, stengėmės nuosekliai ir efektyviai dirbti.

---