



**UKMERGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS
TARYBA**

**SPRENDIMAS
DĖL PRITARIMO UAB „UKMERGĖS BUTŲ ŪKIS“ 2021 METŲ VEIKLOS
ATASKAITAI**

2022 m. balandžio 28 d. Nr. 7-132
Ukmergė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 19 punktu, Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2020 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. 7-23 patvirtintu Ukmergės rajono savivaldybės biudžetinių ir viešųjų įstaigų, savivaldybės valdomų įmonių metinių veiklos ataskaitų teikimo savivaldybės tarybai tvarkos aprašu, Ukmergės rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

Pritarti UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 metų veiklos ataskaitai (pridedama).

Savivaldybės meras

Rolandas Janickas

PRITARTA

Ukmergės rajono savivaldybės
tarybos 2022 m. balandžio 28 d.
sprendimu Nr. 7-132

2021 METŲ UAB „UKMERGĖS BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS ATASKAITA

I. BENDROVĖS VEIKLOS PRISTATYMAS IR ĮVERTINIMAS

1990 m. rugsėjo mėn. 27 d. nutarimu Nr. 1-168 „Lietuvos Respublikos valstybinių įmonių įstatymo įsigaliojimo tvarkos“ Ukmergės rajono LDT Vykdomojo komiteto butų ūkio remonto ir eksploatavimo valdyba reorganizuota į Ukmergės rajono valdybos valstybinę butų ūkio įmonę.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-08-26 Nutarimu Nr. 787 „Dėl valstybinių ir valstybinių akcinių įmonių reorganizavimo į akcines bendroves ir uždariusias akcines bendroves“ Ukmergės valstybinė butų ūkio įmonė 1995 metais balandžio 13 dieną reorganizuota į uždaryją akcinę bendrovę „Ukmergės butų ūkis“ (toliau – Bendrovė).

Bendrovės pagrindinė veikla yra paslaugų teikimas daugiabučiams namams: pastatų priežiūra, eksploatacija ir administravimas, remontas, šildymo sistemų priežiūra, teritorijų tvarkymas ir laiptinių valymas. Bendrovė Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimais yra paskirta daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programos Ukmergės rajone ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų administratoriumi.

2021 metais UAB „Ukmergės butų ūkis“ veikla įvertinta prestižiniais sertifikatais. Savo veikla esame tvirtai užtikrinti, mūsų įsipareigojimai tiek darbuotojams, tiek gyventojams, tiek partneriams ir teikėjams visuomet yra išpildomi, todėl neabejojame, kad atitiksime sertifikatams keliamus reikalavimus. Džiaugiamės, kad tai yra nešališkas, tačiau patikimas ir lokaliu bei tarptautiniu atžvilgiu reikšmingas įvertinimas.



Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kurio įstatinis kapitalas padalytas į akcijas. Įstatinis kapitalas, yra 533.306,81 Eur. ir yra padalyta į 1.838.989 paprastasias vardines akcijas, vienos akcijos nominali vertė 0,29 Eur., bendrovės akcijos yra nematerialios.

Bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas ir administracijos vadovas – direktorius.

Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija, jo sušaukimo tvarka, taip pat bendrovės vadovo kompetencija, jo skyrimo ir atšaukimo tvarka nesiskiria nuo nurodytųjų Akcinių bendrovių įstatyme.

2018 m. pritarus Ukmergės rajono savivaldybės tarybai, patvirtinta ilgalaikė 2019 - 2022 m. bendrovės veiklos strategija. Bendrovėje kiekvienais metais rengiamas ir tvirtinamas veiklos planas.

II. STRATEGINIO PLANO IR METINIO VEIKLOS PLANO ĮGYVENDINIMAS

Bendrovės misija – Teikdami bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinerinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas siekiame mūsų klientams sukurti patogią, saugią ir jaukią aplinką, atitinkančią kliento poreikius.

Bendrovės vizija – būti geriausiu pasirinkimu esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinerinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas susijusias paslaugas.

UAB „UKMERGĖS BUTŲ ŪKIS“ STRATEGINAI VEIKLOS TIKSLAI	UAB „UKMERGĖS BUTŲ ŪKIS“ UŽDAVINIAI
1. Kokybiška pastatų, jų sistemų ir aplinkos priežiūra.	1.1 Užtikrinti savalaikį ir efektyvų pastatų techninės priežiūros, karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros vykdymą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. 1.2 Užtikrinti savalaikį gedimų likvidavimo (šalinimo), remonto ir kitų darbų atlikimą vadovaujantis privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, tikslu išvengti grėsmių daugiabučių namų gyventojų pastatams ir turtui. 1.3 Vykdyti periodinius ir nuolatinius privalomuosius darbus prižiūrimuose objektuose. 1.4 Vykdyti kokybišką daugiabučių teritorijų tvarkymą ir laiptinių valymą.
2. Efektyvus nekilnojamo turto administravimas ir valdymas.	2.1 Užtikrinti tinkamą ir teisingą administravimo dokumentų rengimą ir tvarkymą. 2.2 Vykdyti efektyvų savivaldybės turto administravimą. 2.3 Užtikrinti teisingą ir savalaikę paslaugų apskaitą daugiabučių namų gyventojams. 2.4 Savalaikiai teikti informaciją daugiabučių namų gyventojams.

3. Įmonės valdymo efektyvumo ir kompetencijos tobulinimas.	3.1 Įmonės finansinio stabilumo ir veiklos pelningumo užtikrinimas. 3.2. Vadybos sistemos tobulinimas ir sertifikavimas. 3.3 Darbuotojų kvalifikacijos tobulinimas ir motyvacijos didinimas. 3.4 Gerinti įmonės įvaizdį tarp esamų ir būsimų klientų. 3.5. Tapti lyderiu tarp konkurentų.
4. Įgyvendinti racionalų išteklių naudojimą, mažinti neigiamą poveikį aplinkai.	4.1 Vykdyti daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą). 4.2 Užtikrinti pavočių ir kitų atliekų rūšiavimo ir utilizavimo valdymą.
5. Gyvenamojo būsto vystymas.	5.1 Techninių darbo projektų parengimas ir Statybos leidimų gavimas numatomiems statyti gyvenamiesiems daugiabučiams namams.

Siekdama vieno iš užsibrėžtų tikslų bendrovė 2021 m. nuosavybės teise įsigijo žemės sklypus Ramygalos g. 73, Ukmergė; Rugiagėlių g. 15, Ukmergė, Žemaičių g. 41, Ukmergė; Laukų g. 37; Laukų g. 39; Laukų g. 41, Laukų g. 43, Ukmergės mieste. Kartu su žemės sklypu Žemaičių g. 41, Ukmergė įsigytas ir pastatas.

Metai	Ilgalaikio turto pavadinimas	Ilgalaikio turto įsigijimo savikaina, Eur.
2021	Žemės sklypai	65205
	Pastatai ir statiniai	10795
	Transporto priemonės	67167
	Kita įranga, prietaisai, įrenginiai	2100

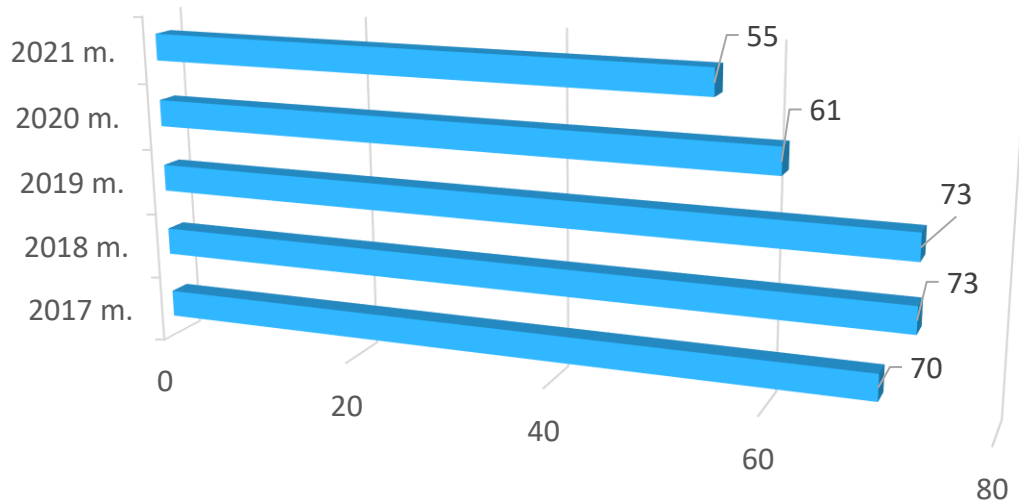
UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 m. nuosavybės teise įsigytas ilgalaikis turtas

III. BENDROVĖS VEIKLA IR RODIKLIAI

Bendrovė turi atestatus ir sertifikatus leidžiančius eksploatuoti šilumos įrenginius ir turbinas, elektros įrenginius ir būti ypatingojo statinio statybos rangovu. Taip pat įmonėje nuo 2016 m. veikia sertifikuota kokybės vadybos sistema (ISO 9001), aplinkosaugos vadybos sistema (ISO 14001) ir darbuotojų saugos ir sveikatos vadybos sistema (OHSAS 18001).

Bendrovė filialų, atstovybių, dukterinių ir asocijuotų įmonių neturi. Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais 55 darbuotojai. Lyginant su 2020 metais vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius sumažėjo.

Vidutinis darbuotojų skaičius



UAB „Ukmergės butų ūkis“ vidutinis darbuotojų skaičius 2017 – 2021 m.

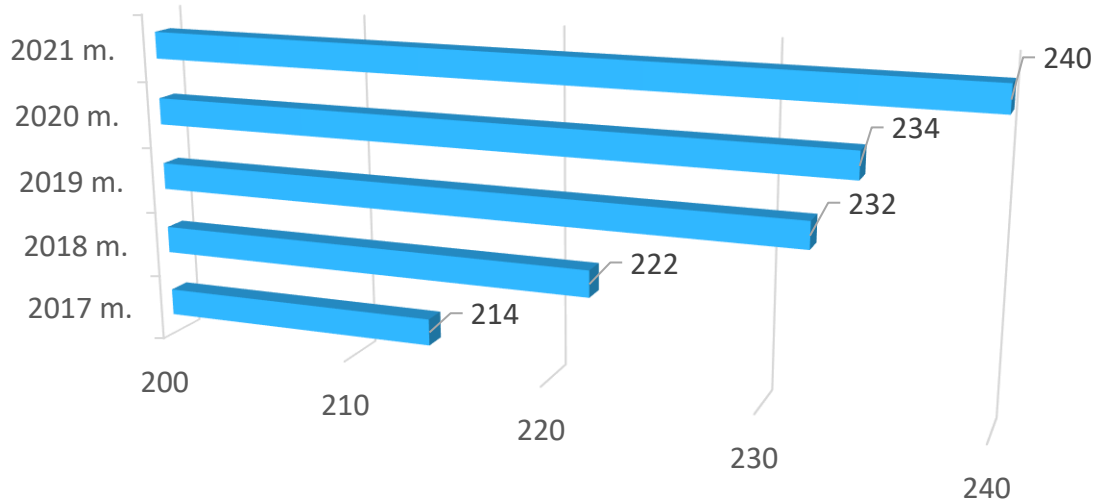
Darbuotojų grupės	Darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis (bruto) 2021 m., Eur.
Vadovai	3	2687,68
Administracijos darbuotojai ir skyrių vadovai	9	1416,89
Specialistai	7	1497,43
Kvalifikuoti darbininkai	18	1425,87
Aplinkos tvarkytojai	18	678,11

UAB „Ukmergės butų ūkis“ vidutinis darbuotojų atlyginimas 2021 m.

2021 m. pabaigoje Bendrovė iš viso administravo ir prižiūrėjo 240 daugiabučių gyvenamųjų namų. Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės paslaugomis pradėjo naudotis 6 daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojai. Bendrovė administravo 108 Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas ir 338 socialinius būstus. Bendrovė prižiūrėjo ir tvarkė 109 administruojamų daugiabučių namų teritorijas ir 11 daugiabučių namų bendrijų teritorijas, 48 administruojamiems daugiabučiams namams ir 8 daugiabučių namų bendrijoms teikė laiptinių valymo paslaugas.

Bendrovės klientus didžiąja dalimi sudaro fiziniai asmenys, daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai. Įvertinus visų administruojamų ir prižiūrimų daugiabučių gyvenamųjų namų butų skaičių, bendrovė teikia paslaugas daugiau kaip 6000 namų ūkių. Per ataskaitinius metus pasirašyta nemažai naujų sutarčių dėl administravimo, techninės priežiūros, šildymo sistemų priežiūros, teritorijų priežiūros bei statybos ir remonto paslaugų teikimo juridiniams asmenims.

Administruojamų daugiabučių namų skaičius



UAB „Ukmergės butų ūkis“ administruojamų daugiabučių namų skaičiaus pokytis 2017 – 2021 m.

Avarijų lokalizavimas ir likvidavimas Bendrovėje nuolat budi santechnikas ir elektrikas, jiems yra priskirtas automobilis, kurio pagalba galima skubiai reaguoti į gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų skambučius bei pervežti įrenginius, reikalingus avarijų likvidavimui.

IV. FINANSINĖ VEIKLA

4.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas

Daugiabučių namų administravimo skyriaus darbų apimtys tiesiogiai priklauso nuo administruojamų daugiabučių namų skaičiaus. Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės administruojamų daugiabučių padidėjo nuo 234 iki 240, 1 daugiabutis namas pasirinko kitą administratorių. Vykdamas daugiabučių administravimo veiklą buvo suorganizuoti 85 susirinkimai su gyventojais, vyko 139 balsavimai raštu. Lyginant su praėjusiais ataskaitiniais metais šie rodikliai atitinkamai buvo 76 ir 120.

2021-ieji – tęsinys praėjusių metų COVID-19 keliamų iššūkių ir grėsmių. Bendrovės rezultatams 2021 m. turėjo įtaką situacija dėl „Covid -19“, kadangi pagal vyriausybės sprendimus buvo paskelbtas karantinas ir buvo draudžiama būriuotis ir rinktis į susirinkimus, gyventojai su administratoriumi galėjo bendrauti tik nuotoliniu būdu. Covid-19 ligai išplitus tarp įmonės darbuotojų, bendrovės vadovai ėmėsi veiksmų sudaryti sąlygas darbuotojams dirbti nuotoliniu būdu.

Metai	Mokestis už paslaugas	Priskaityta suma, Eur.
2021	Administravimo mokestis	267073 Eur.

UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 m. gyventojams ir juridiniams asmenims priskaitytas administravimo mokestis

Kiekvieną mėnesį mokėjimo pranešimai su visų jiems suteiktų paslaugų kainomis pateikiami daugiau kaip 6000 butų ir kitų patalpų savininkų.

Bendrovėje naudojama skolų valdymo sistema, kuri leidžia įmonei efektyvinti darbą su skolininkais. Per ataskaitinius metus teismui pateikta 51 ieškinys ir 19 pareiškimų, perduota pradelstų skolų už 19982 Eur. Dėl susidariusios padėties šalyje nuo karantino pradžios sumažėjo gyventojų pajamos ir finansinės galimybės atsiskaitymams už suteiktas paslaugas, kas pablogino skolų išieškojimo funkcijų vykdymą pandemijos sąlygomis.

Bendrovėje veikia skambučių centras, kurio paskirtis suvaldyti visus iš įmonės klientų – gyventojų ateinančius skambučius: esant poreikiui užregistruoti ir atitinkamiems asmenims perduoti informaciją apie gedimus ir atsiradusius defektus pastatų bendrojo naudojimo objektuose, atsakyti į klausimus, susijusius su vykstančiais darbais daugiabutyje, esant reikalui nukreipti klausimą pastatų administravimo vadybininkams. 2021 m. šia paslauga gyventojai naudojosi ypač aktyviai, skambučių centro operatoriai vidutiniškai per mėnesį sulaukdavo apie 610 klientų skambučių.

4.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra

Per ataskaitinį laikotarpį vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą esminiai uždaviniai buvo atlikti visus būtinus techninės priežiūros veiksmus, kurie yra numatyti teisės aktais. Visuose Bendrovės prižiūrimuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo atliekami reguliarūs (neypatinguose statiniuose kartą per 3 mėn. ypatinguose – kartą per 2 mėn.) stebėjimai. Įvertinus stebėjimų metu bei iš gyventojų gautą informaciją buvo vykdomi smulkių defektų taisymo darbai. 2 kartus metus, prieš ir po šildymo sezono, vykdomos apžiūros dalyvaujant komisijai.

Ukmergės rajono savivaldybės taryba, įvertinusi UAB „Ukmergės butų ūkis“ teikiamų paslaugų kaštus, 2021 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. 7-117 patvirtino maksimalius Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros tarifus, į techninės priežiūros paslaugas įeina namo techninės dokumentacijos tvarkymas ir pastato stebėjimai bei apžiūros. Per ataskaitinį laikotarpį esminiai daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros uždaviniai buvo įgyvendinami. Atlikti būtini veiksmai, kurie yra numatyti teisės aktuose. Bendrovės prižiūrimuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo atliekami reguliarūs stebėjimai, elektros sistemų elektrofiziniai matavimai, kasmetinės apžiūros ir patikrinimai.

Metai	Mokestis už paslaugas	Priskaityta suma, Eur.
2021	Techninės priežiūros mokestis	80992 Eur.

UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 m. gyventojams ir juridiniams asmenims priskaitytas techninės priežiūros mokestis

4.3. Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra

Ataskaitiniais metais bendrovė vykdė savo administruojamų daugiabučių ir kitų objektų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą. Bendrovė prižiūri 187 šilumos punktus ir šildymo ir karšto vandens sistemas, 149 iš jų bendrovės administruojamuose daugiabučiuose. Šilumos punktų priežiūrą efektyviai vykdyti padeda nuotolinio stebėjimo ir valdymo sistema. Sistemos pagalba Bendrovės specialistai gali greičiau ir efektyviau reaguoti į situacijos pokyčius daugiabučiuose, pagal poreikį, gyventojų pageidavimą ir teisės aktų reikalavimus valdyti šilumos punktų nustatymus nuotoliniu būdu. Iki 2021 metų pabaigos nuotolinio stebėjimo ir valdymo sistemos tinkle buvo prižiūrimų 137 šilumos punktų. Didžiosios dalies šilumos punktų sujungti į sistemą nėra fizinių galimybių dėl senos įrangos.

Bendrovės specialistams nemažas iššūkis buvo rasti kompromisą su renovacijos rangos darbus daugiabučiuose namuose vykdančiais ir šilumos punktus atnaujinančiais rangovų atstovais, techninės priežiūros inžinieriais, techninio darbo projektuotojais. Pretenzijos dėl netinkamai, ne pagal reikalavimus ar dėl nekokybiškai atliktų darbų buvo pareikštos 5 renovuojamų ir jau baigtų renovuoti daugiabučių namų rangovams, techninės priežiūros inžinieriams ir projektuotojams.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės vykdomą šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą tikrino Valstybinė energetikos inspekcija. Tikrinimai atlikti pagal planinę inspekcijos sudaryta patikrinimų grafiką ir tikrinta atskirų objektų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.

Metai	Mokestis už paslaugas	Priskaityta suma, Eur.
2021	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	131622 Eur.

UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 m. gyventojams ir juridiniams asmenims priskaitytas šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros mokestis

4.4. Savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinio būsto administravimas

Savivaldybės gyvenamųjų patalpų administravimas apima sutarčių su nuomininkais valdymas, ir vykdymo užtikrinimas, reguliarius patalpų ir jų naudojimo tikrinimas. 2021 m. pabaigoje Bendrovė administruavo 108 Ukmergės rajono savivaldybės būstus ir 338 socialinius būstus. Viso 446 savivaldybės būstus. 2021 metais atlikta remonto darbų savivaldybės gyvenamuosiuose patalpose už 30140 Eur.

Vykdydama savo funkciją, Bendrovė užtikrina visų būtinų sutarčių pasirašymą, vykdė patalpų naudojimo kontrolę, organizavo remonto darbus.

Didžiausias metų iššūkis - žmonių apgyvendinimas naujai atnaujiname (modernizuotame) ir pritaikytame įvairių soc. grupių asmenims Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančiame daugiabučiame name Linų g. 6, Ukmergė. **Problema** - 30-čiai butų neįrengta individuali elektros apskaita. Nuolatinis bendravimas su ESO specialistais, prašymų teikimas, suformuota ir apmokėta paraiška, išduotos specialiosios sąlygos, tartasi dėl greitesnio viso proceso įgyvendinimo. Visi šie veiksmai neužtikrino skubaus problemos išsprendimo. Bendradarbiaujant su

Ukmergės rajono savivaldybės administracijos atstovais ieškota alternatyvių variantų apskaitai įrengti kuo skubiau. Kad butų nuomininkai galėtų įsikelti kaip galima greičiau, bendru sutarimu priimtas sprendimas pirminiu etapu įrengti kontrolinę elektros energijos apskaitą kiekvienam butui. Įgyvendinant šį sprendimą nebuvo reikalingas galios didinimas, atsakomybės ribų keitimas ir AB ESO dalyvavimas.

2021 m. pabaigai dar nebuvo pasirašytos elektros tiekimo ir individualios elektros apskaitos sutartys tarp ESO ir Linų g. 6, Ukmergė butų nuomininkų. Proceso vykdymas persikėlė į 2022 metus. Procesas nepajudėjo iš vietos dėl individualios apskaitos įrengimo ir gyventojų sutarčių sudarymo su nepriklausomu elektros energijos tiekėju, kol nebuvo kreiptasi į AB „ESO“ valdybos pirmininką ir priminta, kad kreiptsimės į VERTA dėl ESO minėto klausimo sprendimo vilkinimo.

4.5. Statybos ir remonto darbai

Per ataskaitinį laikotarpį nemaža darbų ir pajamų dalis bendrovėje tenka įvairiems statybos ir remonto darbams. Šiuos darbus galima skirstyti į dvi pagrindines kategorijas: darbus, kuriuos gyventojų sprendimu bendrovė atliko administruojamuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose ir darbus, kuriuos bendrovė atliko pagal sutartis su juridiniais asmenimis privačiuose ir viešuosiuose objektuose.

Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose per ataskaitinį laikotarpį remonto darbų atlikta už 219461 Eur. Šiuos darbus Bendrovė atliko iš gyventojų sukaupytų lėšų, gavusi gyventojų pritarimą darbų atlikimui ir siūlomai darbų kainai.

Atlikdama papildomus statybos ir remonto darbus pagal statybos darbų sutartis bendrovė atliko darbų už 104665 Eur. Lyginant su praėjusiais ataskaitiniais metais šis rodiklis sumažėjo 75312 Eur.

4.6. Renovacijos ir renovacijos kreditų administravimas

UAB „Ukmergės butų ūkis“ yra paskirtas Ukmergės rajono savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos administratoriumi ir administruoja įvairių administravimo formų daugiabučių namų atnaujinimo įgyvendinimo projektus Ukmergės mieste ir rajone.

Vykdamat renovacijos administravimą per ataskaitinius metus renovacijos darbai pradėti vykdyti 17 daugiabučiuose namuose. 10 daugiabučių namų buvo užbaigti ir gauti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos Statybos užbaigimo aktai.

2021 m. vienoje ar kitoje atnaujinimo (modernizavimo) projekto stadijoje viso dalyvavo daugiau kaip 37 objektai. Per ataskaitinį laikotarpį administruotų renovacijos darbų vertė siekė daugiau kaip 3 939 000 Eur.

2021 m. buvo vykdytas 60-ties daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijos kredito grąžinimo procesas, t. y. butų ir kitų patalpų savininkams kas mėnesį pateikiamos sąskaitos už renovaciją pagal su kredito įstaigą suderintus grafikus, vykdoma iš gyventojų gautų įmokų apskaita ir pervedimai bankui.

2021 METAIS ĮGYVENDINTI PROJEKTAI UKMERGĖS MIESTE



Jaunimo g. 58, Ukmergė



Deltuvos g. 10A, Ukmergė



Linių g. 6, Ukmergė



Jaunimo g. 46, Ukmergė

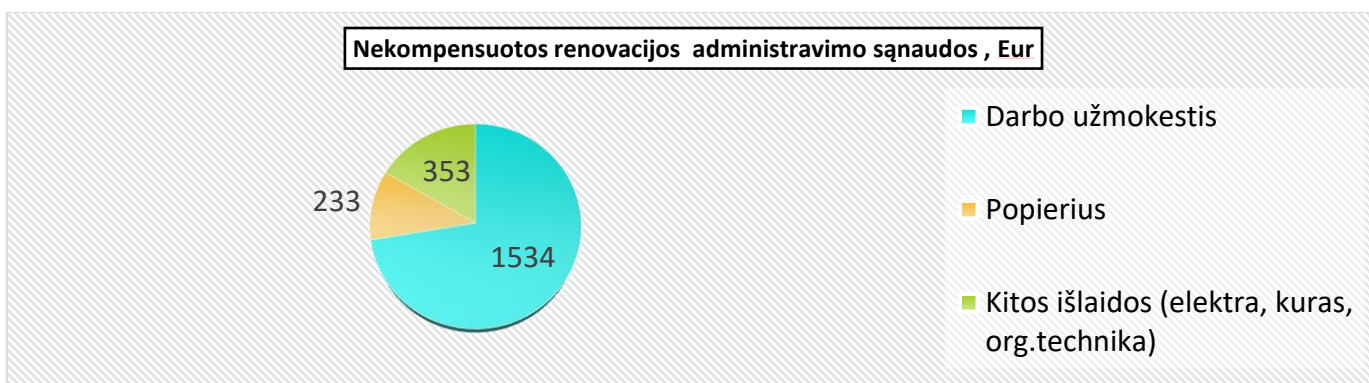


Dariaus ir Girėno g. 8, Ukmergė



Vilniaus g. 92A, Ukmergė

Pažymime, kad įgyvendinant daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) Programą ir vykdant Ukmergės rajono savivaldybės pavestas funkcijas, nebuvo pilnai užtikrintas atlygis už renovacijos administravimą, ko pasėkoje įmonė paslaugą teikė nuosavomis apyvartinėmis lėšomis. Pagal 2021 m. galiojusią Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti tvarką, Aplinkos projektų valdymo agentūrai teikti prašymus dėl Valstybės paramos administravimui suteikimo galima buvo tik pasirašius rangos darbų sutartį. Iki rangos darbų sutarties pasirašymo visa administratoriaus veikla, susijusi su daugiabučių atnaujinimu, finansuojama administratoriaus lėšomis. Per ataskaitinį laikotarpį 8 etapo numatomų atnaujinti daugiabučių namų investicinių planų rengimo organizavimo etape nekompensuotos sąnaudos siekė 2120 Eur.



UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 m. nekompensuotos renovacijos administravimo sąnaudos

2021 m. pradžioje su naujais projektais pradėjo dirbti projektų vadovas, atsakingas už pirminius daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) etapus (investicinių planų korektūrų derinimas su Aplinkos projektų valdymo agentūra, techninių užduočių rengimas, techninių darbo projektų derinimas, rangos darbų priežiūros vykdymas ir kontrolė), taip pat pastatų administravimo vadybininkas, rengiantis pirminius balsavimo dokumentus, aktyviai bendraujantis su gyventojais, organizuojantis susirinkimus, bei kuruojantis didžiąją dalį jau renovuojamų daugiabučių.

Atsižvelgiant į 2021 m. pabaigoje 60 proc. išaugusias šilumos kainas, aukštą metinės infliacijos rodiklį Lietuvoje bei nuolat kylant statybinių medžiagų kainoms skatiname gyventojus nelaukti ir kuo greičiau prisijungti prie Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos. Ataskaitiniu laikotarpiu 12 daugiabučių namų nenupirkti rangos darbai, kadangi 2018-2019 m. investiciniuose planuose patvirtintos rangos darbų kainos neatitinka nūdienos kainų realijų, tai yra nuo 30 iki 70 proc. per mažos, dėl ko rangovai nedalyvauja konkursuose bei atsisako pasirašyti rangos darbų sutartis. Tikslu išspręsti iškilusią problemą, bus tikslinami investiciniai projektai atnaujinant kainų skaičiavimus.

Tikslu užtikrinti savalaikį ir kokybišką modernizavimo procesą, bendrovės darbuotojai suaktyvino visų modernizavimo proceso šalių kontrolę (rangovo ir statybos darbų vadovo, techninės priežiūros inžinieriaus, projekto priežiūros vadovo), rengė mėnesinius, esant poreikiui ir savaitinius daugiabučio namo modernizavimo rangos darbų aptarimus į kuriuos buvo pasitelkiami ir namo atstovai. Bendrovė netinkamai dirbantiems rangovams, rengė pretenzijas, dėl nekokybiškai, nesavalaikiai

atliekamų darbų, dėl netinkamų medžiagų naudojimo. Kaip pavyzdį galime pateikti daugiabučio gyvenamojo namo esančio Vilniaus g. 96A, Ukmergėje modernizavimo proceso šalių netinkamai vykdomų darbų, netinkamai parengto techninio projekto, netinkamai vykdomos techninės priežiūros buvo kreiptasi į Statybos produkcijos sertifikavimo centrą. Rangovas buvo priverstas pakeisti netinkamas tiekėjų pateiktas fasadines apdailos plokštes, tokiu būdu buvo apginti gyventojų interesai, gauti kokybišką produktą. Su vienu rangovu, buvome priversti nutraukti modernizavimo sutartį, kadangi rangovas nebuvo pajėgus vykdyti darbų. Savalaikis sutarties nutraukimas, prie esamos ekonominės situacijos leido apginti gyventojų Jaunimo g. 38, Ukmergėje interesus, kadangi pavyko nupirkti rangos darbus ir šiuo metu sėkmingai vykdomas tolimesnis minėto daugiabučio namo modernizavimo procesas.

Renovuojant daugiabučius, susiduriama su situacijomis, kai administratoriui tenka ginti gyventojų interesus. 2020 m. gruodžio mėn. administratorius UAB „Ukmergės butų ūkis“ nustatė, kad kreditą suteikęs bankas valstybės paramos pinigus, skirtus energetinio efektyvumo priemonėms, nuskaitė sukaupioms atidėtomis palūkanoms dengti, ko negalėjo vienašališkai padaryti, todėl bendrovė ėmė ieškoti teisybės atstovaujant gyventojų interesus. Kreditorius iš anksto neinformavo administratoriaus apie ketinimus keisti sąlygas, nebuvo jokio kvietimo derėtis ir keisti jau sudarytą kreditavimo sutartį. Bankas priėmė naują tvarką, kurią paskelbė savo interneto svetainėje 2020 metų gruodžio 15 d., ir, negavęs administratoriaus patvirtinimo, gruodžio 31 d. atskaičiavo atidėtas palūkanas iš valstybės paramos. Bendrovė siekiant apginti gyventojų interesus atskirais raštais kreipėsi į rajono savivaldybės administraciją, Aplinkos ministeriją, Seimo narį J. Varžgalį, Lietuvos savivaldybių asociaciją, Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociaciją (SKIA), prašydami padėti išsiaiškinti situaciją ir klausimą išspręsti gyventojų naudai. Priimtų veiksmų ir derybų metu buvo pasiektas rezultatas, kad atskaityti pinigai buvo grąžinti vasario 10 d. Todėl pirmieji įmokų lapeliai gyventojus pasiekė tik kovą. Kol vyko aiškinimasis, du mėnesius mokėjimai buvo sustabdyti. Bendrovės paskaičiavimu 50 kv. m. butas per 20 metų kredito atidavimo periodą būtų permokėjęs apie 500 eurų.

4.7. Daugiabučių teritorijų tvarkymas ir laiptinių valymas

Ukmergės rajono savivaldybės tarybai miesto ir kitų gyvenamųjų vietovių švaros ir tvarkymo taisyklėmis įtvirtinus prievolę daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams tvarkyti ir prižiūrėti aplink jų daugiabutį esančią teritoriją (kiemą), nuo 2017 m. vidurio (liepos mėn.) Bendrovė savo klientams – daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams pradėjo teikti naują teritorijų tvarkymo paslaugą.

Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė teritorijos tvarkymo paslaugas teikė 109 administruojamiems daugiabučiams namams bei 11 bendrijų. Siekiant kuo efektyviau vykdyti kokybiškų ir savalaikių paslaugų teikimą, kelti bendrovės prestižą 2021 metais įsigyta nauja technika: traktorius LS Mtron XR 50; traktorius žoliapjovė Kubota F 3090; traktorinė priekaba HUMMEL HM 1-3,0, lapų siurblys ir sniego verstuvai PS2M. Įsigydami naują techniką tausojame gamtą, kadangi technikos parkas tapo draugiškesnis aplinkai. 2021 metu pradžioje nupirkus techniką, bendrovė sutaupė lėšų, kadangi 2021 metais nuo pavasario buvo milžiniškas kainų kilimas.

Bendrovė teikė klientams taip pat ir daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugas. Minėta paslauga naudojosi 48 administruojamų namų gyventojai ir 8 bendrijų nariai. Tikimės, kad ši paslauga ateityje bus populiareesnė ir pageidaujama didesnio skaičiaus daugiabučių namų gyventojų. Bendras miesto vaizdas labai priklauso nuo valytojų darbo kokybės, todėl bendrovėje ypatingas dėmesys skiriamas valytojų darbo organizavimui.

V. PAGRINDINIAI FINANSINIAI RODIKLIAI

5.1. PAJAMOS

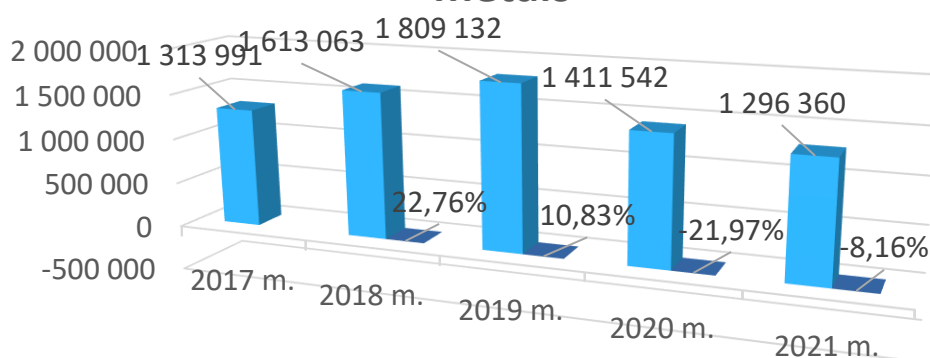
Per ataskaitinius metus Bendrovė uždirbo 1 296 360 Eur. pajamų, lyginant su 2020 m. jų uždirbta 115 182 Eur. mažiau, kas sudaro 8,16 proc. Ataskaitinių metų pelnas yra 30 998 Eur.

Paskutinių keturių metų Bendrovės pajamų kaita ir pokytis lyginant su ankstesniais metais pateikiamas žemiau:

Metai	Veiklos pajamos	Pokytis lyginant su praėjusiais metais
2017 m.	1.313.991 Eur	
2018 m.	1.613.063 Eur	+ 22,76 proc.
2019 m.	1.809.132 Eur	+ 10,83 proc.
2020 m.	1.411.542 Eur	- 21,97 proc.
2021 m.	1.296.360 Eur	- 8,16 proc.

UAB „Ukmergės butų ūkis“ pajamos 2017-2021 m.

Veiklos pajamos, pokytis lyginant su praėjusiais metais



UAB „Ukmergės butų ūkis“ pajamų kitimas 2017-2021 m.

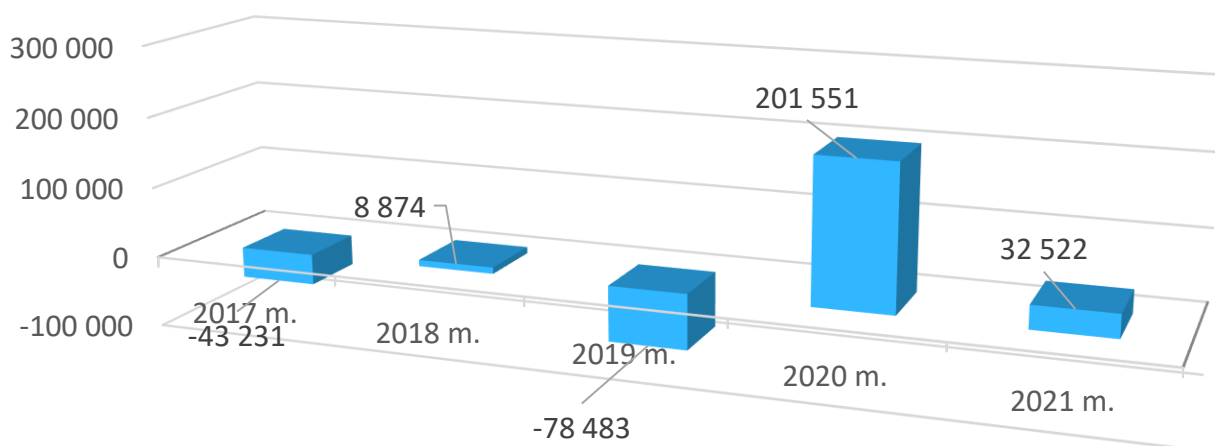
Įmonė vykdydama savo pagrindinę veiklą (daugiabučių pastatų ir inžinierinių sistemų priežiūra, administravimą, eksploatavimą bei šildymo sistemų priežiūrą gyventojams) uždirbo 1 277 032 Eur. pajamų, kas sudaro 81,6 proc. visų uždirbtų pajamų, o iš papildomos veiklos pajamos sudarė 19328 Eur.

5.2. SĄNAUDOS

Per ataskaitinius metus Bendrovė vykdydama veiklą patyrė 1 263 838 Eur sąnaudų.

Kadangi Bendrovės pagrindinė veikla yra paslaugų teikimas gyventojams tai ir sąnaudų pagal rūšį yra pasiskirsčiusios atitinkamai: daugiausiai sąnaudų patirta su darbo santykiais susijusiems įsipareigojimams vykdyti – 69,40 proc. arba 877 067 Eur., kitos sąnaudos, tame tarpe ir administracinės bei veiklos mokesčio sąnaudos 386771 Eur. sudarė 30,60 proc.

Veiklos rezultato kitimas



UAB „Ukmergės butų ūkis“ veiklos rezultato kitimas 2017 – 2021m.

Ataskaitinio laikotarpio Bendrovės pelnas prieš apmokestinimą 32522 Eur.

VI. EKONOMINIAI RODIKLIAI

Pagrindiniai Bendrovės ekonominiai rodikliai per ataskaitinį laikotarpį:

Rodiklis	2021 m. dydis
EBITDA pelningumas	5,88 proc.
Pardavimų apimtis tenkanti vienam darbuotojui	20935 Eur.
Bendrasis pelningumas proc.	27,9 proc.
Pirkėjų įsiskolinimo padengimas	79 dienos
Bendras mokumo proc.	2,23 proc.
Trumpalaikio įsiskolinimo	12,2 karto
Einamojo likvidumo koeficientas	5,8 karto
Kritinio likvidumo	5,6 karto

UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 m. pagrindiniai ekonominiai rodikliai

VII. PLANAI IR UŽDAVINIAI 2022 M.

2022 m. didelis dėmesys bus skiriamas į kokybiškų paslaugų teikimą visiems klientams – šiuo uždaviniu bendrovė orientuojasi į teikiamų paslaugų kokybę bei apimtį, naujų paslaugų kūrimą, paslaugų patikimumą. Įgyvendinant šį uždavinį sieksime lankstumo, prisitaikymo prie kintančių kliento poreikių ir rinkos pokyčių. Paslaugų kokybė turi būti kelianti pasididžiavimą jos tiekėju, norima, jog paslaugos gavėjas džiaugtųsi, kad paslaugą jam teikia būtent UAB „Ukmergės butų ūkis“, o įmonės darbuotojas didžiutąsi prisidedantis prie tokių paslaugų teikimo.

Nauja veikla - gyvenamųjų namų statyba (kotedžų, daugiabučių namų statyba).

Didinti veiklos efektyvumą, tobulinant veiklos procesus, siekiant veiklos vystymo ir finansinių rezultatų gerinimo. Veiklos efektyvumo didinimas visose valstybės ir savivaldybių valdomose įmonėse keliamas strateginis uždavinys. Šis tikslas užtikrina optimalų resursų panaudojimą ir taip užtikrina didžiausią vertę savininkams ir paslaugų vartotojams, siekiama efektyviai valdyti turtą, įgyvendinamus projektus. Šiuo strateginiu tikslu siekiama gerinti paslaugų kokybę, taip sukuriant didesnę pridėtinę vertę vartotojams ir grąžą akcininkui.

Nuosavo kapitalo pelningumas – grąža. Įgyvendinant šį tikslą ypatingas dėmesys bus skiriamas kainodarai bei teikiamų paslaugų savikainos konkurencingumui. Įmonė nėra savarankiška kainų nustatyme, todėl keičiantis rinkos sąlygoms, ypatingai svarbu laiku peržiūrėti paslaugų kainas. Gaunamos pajamos iš paslaugų teikiamų veiklų yra pagrindinis bendrovės kapitalo didėjimo šaltinis, o pelno siekimas nėra UAB „Ukmergės butų ūkis“ prioritetas, todėl, siekiant subalansuoti veiklos ir tvaraus augimo, pirmiausia, bus siekiama užtikrinti tinkamą turto kokybę ir apyvartinių lėšų pakankumą. Vertinant finansinius rodiklius svarbu atkreipti dėmesį į butų savininkų kaupiamąsias lėšas, kurios apskaitomos kaip bendrovės įsipareigojimai, tačiau bendrovė neturi teisės šiomis lėšomis laisvai disponuoti.

Gerinti bendrovės prestižą bei įvaizdį visuomenėje – užsitarnauti pasitikėjimą planuojama įgyvendinant technologiškai pažangius sprendimus vykdant Bendrovės veiklą, diegiant inovatyvias produktyvumo augimą užtikrinančias technologijas. Pasitaiko, kad bendrovės įvaizdis mažėja ne dėl blogų sprendimų, o dėl nepilnos informacijos vartotojui, nepakankamos komunikacijos, todėl ypatingas dėmesys bus skiriamas informacijos sklaidai, komunikacijos kanalams. Labai svarbus įmonės identiteto stiprinimas. Įgyvendinant strateginį tikslą bus gerinamas informavimas apie įmonės veiklą pasitelkiant internetinę svetainę, vietos žiniasklaidą, analizuojamas ir tiriamas esamų klientų, paslaugų gavėjų, partnerių pasitenkinimo lygis organizuojant apklausas.

Kurti teigiamą darbinę aplinką bendrovės viduje – saugi, teigiamo mikroklimato darbo aplinka, kelianti pasididžiavimą darbovieta. Veiklos tvarumas grindžiamas per žmogiškuosius išteklius: kompetencija, kvalifikacija, motyvacija, darbuotojų pritraukimas ir išlaikymas, todėl Bendrovėje ypatingai svarbu kurti teigiamą darbinę aplinką. Būtent darbinės aplinkos kokybė, vertybėmis grįsta vidinė bendrovės kultūra, skatinanti kūrybinę iniciatyvą bei sąmoningumą, sudaranti tinkamas ir saugias darbo sąlygas darbuotojams siekti geriausių rezultatų gali tapti konkurenciniu pranašumu prieš kitus darbdavius.

Direktorius



Raimondas Baltaduonis

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Ukmergės rajono savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl pritarimo UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2021 metų veiklos ataskaitai
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-04-28 Nr. 7-132
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Rolandas Janickas Meras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-04-29 13:39
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-04-29 13:40
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-22 17:39 - 2024-05-20 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	7-132 UAB UBŪ veiklos ataskaita už 2021 m.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20220427.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2022-04-29)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-04-29 nuorašą suformavo Daiva Gladkauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-