



**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
„VISAGINO BŪSTAS“**

Įmonės kodas 155498117
adresas Statybininkų g. 24 Visaginas

METINIS PRANEŠIMAS
ATASKAITINIS LAIKOTARPIS – 2013 M.

**Visaginas
2013**



TURINYS

1. Pagrindiniai duomenys apie įmonę.....	3-8
2. Bendrovės veiklos apibūdinimas.....	8-16
3. Finansiniai veiklos rezultatai ir jų analizė.....	16-22
4. Aplinka ir personalo klausimai.....	22-26
5. Finansų rodiklių analizė.....	26-27
6. Rizikos valdymo tikslai.....	27-29
7. Bendrovės veiklos planai ir prognozės.....	29-30
8. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai.....	31-32
9. Priedas (1 priedas) – Bendrovės struktūra.....	33
10. Priedas (2 priedas) – šiukšliavežės ir konteinerio paveikslukas	34

**Asmenys atsakingi už metiniame pranešime
pateiktą informaciją:**

Bendrovės direktorė	Liubov Sverčkova
Bendrovės vyr. buhalterė	Larisa Jesipenko
Bendrovės vyr. ekonomistė	Valentina Parakevič



PATVIRTINTA
UAB „Visagino būstas“ valdybos
_____ sprendimu Nr. _____

I. PAGRINDINIAI DUOMENYS APIE ĮMONEĮ

- pavadinimas	uždaroji akcinė bendrovė „Visagino būstas“
- teisinė-organizacinė forma	uždaroji akcinė bendrovė
- įregistravimo data ir vieta	1995 m. liepos mėn.
- įmonės kodas	155498117
- PVM mokėtojo kodas	LT554981113
- juridinių asmenų registro tvarkytojas	VĮ Registrų centras
- įstatinis kapitalas	5374736 Lt
- būstinės adresas	Statybininkų g. 24, Visaginas
- telefonas	(8 386) 70 262
- faksas	(8 386) 72 260
- el. pašto adresas	v_bustas@dkd.lt
- interneto tinklapis	www.visaginobustas.lt

Bendrovės vizija – tapti geriausia komunalinių paslaugų sektoriaus kompanija.

Bendrovės misija – teikti kokybiškas paslaugas miesto gyventojams, kad visiems gyventi būtų patogiau.

2013 m. įstatinis kapitalas nesikeitė. Įstatinis kapitalas padalintas į paprastąsias vardines akcijas, kurios įregistruotos vertybinių popierių sąskaitoje Nr. 1. Visos akcijos priklauso vieninteliam akcininkui – Visagino savivaldybei.

2013 m. operacijos su akcijomis vykdomos nebuvo.

2013 m. nėra nei įsigytų, nei parduotų akcijų.

Informacija apie akcijas:

Eil. Nr.	Akcijos	Skaičius	Nominali vertė, Lt
1.	Ataskaitinio laikotarpio pradžioje turėtos akcijos	5374736	1 Lt
2.	Per ataskaitinį laikotarpį įsigytos akcijos	-	-
3.	Per ataskaitinį laikotarpį perleistos akcijos	-	-
4.	Per ataskaitinį laikotarpį anuliuotos akcijos	-	-
5.	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje turėtos akcijos	5374736	1 Lt



Filialai ir atstovybės

Įmonė neturi nei filialų, nei atstovybių.

Dukterinės įmonės

Įmonė neturi įsteigusi dukterinių įmonių.

Bendrovės organų struktūros elementai:

1. Visuotinis akcininkų susirinkimas
2. Valdyba
3. Direktorius

Įstatuose numatyta, kad bendrovės valdybą sudaro 5 (penki) nariai, renkami ketverių metų laikotarpiui akcinių bendrovių įstatymo nustatyta tvarka.

2013 m. valdybą sudarė 5 nariai:

Eil. Nr.	Vardas, Pavardė	Pareigos	Paskyrimo dokumentas	Kadencijos pradžia-pabaiga
1	Vytautas Šlaustas	Valdybos pirmininkas	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-04-16 įsakymu Nr. IV-426	2012-04-16 2014-05-27
2.	Konstantinas Bagdanavičius	Pirmininko pavaduotojas	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-27 įsakymu Nr. IV-479	2010-05-27 2014-05-27
3.	Liubov Sverčkova	Valdybos narė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-27 įsakymu Nr. IV-479	2010-05-27 2014-05-27
4.	Natalja Rydzik	Valdybos narė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-27 įsakymu Nr. IV-479	2010-05-27 2014-05-27
5.	Neringa Jefimovienė	Valdybos narė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-01-16 įsakymu Nr. IV-426	2012-04-16 2014-05-27

Valdyba paskirta Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gegužės 27 d. įsakymu Nr. IV-479.

Valdybos pirmininkas ir jo pavaduotojas renkami valdybos posėdyje. Valdybos pirmininkas Vytautas Šlaustas.



Valdybos darbo tvarka nustatyta valdybos darbo reglamente. Valdyba savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, kitais teisės aktais ir bendrovės įstatais, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimais.

Valdybos nariai gali būti perrenkami kitai kadencijai. Valdybos narių įgaliojimai bei vadovo veiklos sritys yra apibrėžtos akcinių bendrovių įstatyme ir bendrovės įstatuose. Išimčių dėl valdybos narių įgaliojimų ir vadovo veiklos sričių, apie kurias reikėtų informuoti papildomai, nėra.

Direktorius savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, kitais teisės aktais ir bendrovės įstatais, valdybos sprendimais ir pareiginiiais nuostatais.

VALDYBOS POSĖDŽIAI

Per ataskaitinį laikotarpį vyko 16 valdybos posėdžių. Valdybos narių dalyvavimas pateiktas lentelėje:

Eil. Nr.	Vardas, Pavardė	Posėdžių datos				
		01-30	02-08	02-15	02-22	03-12
1.	L. Sverčkova	+	+	+	+	+
2.	K. Bagdanavičius	+	+	+	+	+
3.	N. Rydzik	+	+	+	+	+
4.	V. Šlaustas	+	+	+	+	+
5.	N. Jefimovienė	+	+	N	+	N

Eil. Nr.	Vardas, Pavardė	Posėdžių datos				
		03-26	04-12	04-24	05-06	06-05
1.	L. Sverčkova	+	+	+	+	+
2.	K. Bagdanavičius	+	+	+	+	+
3.	N. Rydzik	+	+	+	+	+
4.	V. Šlaustas	+	+	+	+	+
5.	N. Jefimovienė	N	+	+	+	N

Eil. Nr.	Vardas, Pavardė	Posėdžių datos			
		07-30	09-23	09-30	10-24
1.	L. Sverčkova	+	+	+	+
2.	K. Bagdanavičius	+	N	N	N
3.	N. Rydzik	N	+	+	+
4.	V. Šlaustas	+	+	+	+
5.	N. Jefimovienė	+	+	N	N

Eil. Nr.	Vardas, Pavardė	Posėdžių datos			
		12-02	12-23		
1.	L. Sverčkova	+	+		
2.	K. Bagdanavičius	N	+		
3.	N. Rydzik	+	+		
4.	V. Šlaustas	+	+		



5.	N. Jefimovienė	+	+		
----	----------------	---	---	--	--

PASTABA. Žymėjimas: + – dalyvavo
 - – nepaskirtas (atsistatydino)
 N – nedalyvavo

Valdybos posėdžiuose buvo nagrinėjami klausimai:

Valdybos posėdžiuose buvo nagrinėjami klausimai:

Data	Darbotvarkės klausimai
2013-01-30	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl bendrabučio tipo namų administravimo. 2. Dėl pritarimo Negyvenamųjų patalpų nuomos tvarkos aprašui. 3. Dėl pritarimo Supaprastintų pirkimų taisyklėms. 4. Dėl administracinio pastato (Statybininkų g. 24) renovacijos. 5. Dėl M. Maistrovo įmonės savininko 2013-01-02 prašymo.
2013-02-08	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl avarinės tarnybos išlaidų mažinimo. 2. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo vietų tvarkymo. 3. Dėl administravimo išlaidų (tarifų paskaičiavimas). 4. Dėl eksploataavimo išlaidų (tarifų paskaičiavimas). 5. Dėl atliekų surinkimo, susidariusių po antrinių žaliavų atliekų rūšiavimo Karlų k., UAB „Gandras Energoefektas“ antrinių žaliavų atliekų rūšiavimo aikštelėje. 6. Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2013 m. vasario 6 d. kvietimo Nr. (13-1)-D8-1019.
2013-02-15	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl administravimo darbų sąrašo. 2. Dėl valstybės vėliavos iškėlimo.
2013-02-22	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl techninės priežiūros darbų. 2. Dėl apsilankymo požeminių konteinerių gamykloje. 3. Dėl LESTO sutarties.
2013-03-12	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl pareigybių sąrašo patikslinimo. 2. Dėl DNSB „Sedulinos žiedas“ rašto. 3. Dėl ilgalaikio turto. 4. Dėl techninės priežiūros darbų sąrašo (I. Lipinskij). 5. Dėl dalykinės kelionės. 6. Dėl daugiabučių namų tvarkymo paslaugų tarifų nustatymo metodikos tvirtinimo. 7. Kiti klausimai. 7.1. Dėl valstybės vėliavos iškėlimo.
2013-03-26	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl bankrutuojančios įmonės UAB „Visagino komunalininkas“ skolų (informacija). 2. Dėl daugiabučių namų Kosmoso g. 28 ir Kosmoso g. 30 skolų (informacija). 3. Dėl konteinerių įsigijimo. 4. Dėl kelio (Karlų k., buvęs sąvartynas) nurašymo.
2013-04-12	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl metinio pranešimo nagrinėjimo ir tvirtinimo (L. Sverčkova). 2. Dėl finansinės atskaitomybės rinkinio svarstymo ir pritarimo (L. Jesipenko). 3. Dėl pelno (nuostolių) paskirstymo projekto (L. Sverčkova). 4. Dėl audito išvadų (informacija) (L. Jesipenko).



	<p>5. Dėl UAB „Danfoss“ kvietimo (informacija) (L. Sverčkova).</p> <p>6. Dėl vadovo ataskaitos (informacija) (L. Sverčkova).</p> <p>7. Dėl akcininkų susirinkimo šaukimo ir darbotvarkės patvirtinimo.</p>
2013-04-24	1. Dėl direktoriaus pareigų vykdymo.
2013-05-06	1. Dėl direktoriaus pareigų vykdymo.
2013-06-05	<p>1. Dėl valdybos sprendimo panaikinimo (savivaldybės administracijos 2013-05-28 raštas Nr. (4.17)-1-2851).</p> <p>2. Dėl etatų mažinimo.</p> <p>3. Dėl bendrovės pareigybių sąrašo patikslinimo.</p> <p>4. Dėl bendrovės struktūros patvirtinimo.</p> <p>5. Dėl direktorės atostogų ir pavadavimo.</p>
2013-07-30	<p>1. Dėl Visagino savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo įkainių nustatymo metodikos tikslinimo.</p> <p>2. Dėl nuograndų valymo.</p> <p>3. Dėl Draugystės g. 23-107 buto perdavimo Visagino savivaldybei.</p> <p>4. Dėl Visagino savivaldybės administracijos 2013-07-30 rašto Nr. (4.18)-1-4102.</p>
2013-09-23	<p>1. Dėl mokymų „Žmoniškųjų išteklių tobulinimas įmonėse“.</p> <p>2. Dėl šiukšliavežės.</p> <p>3. Dėl daugiabučių namų renovacijos.</p>
2013-09-30	<p>1. Dėl įstatų tvirtinimo.</p> <p>2. Dėl būsto dienos paminėjimo.</p> <p>3. Dėl įmonėje organizuojamos šventės būsto dienos proga (informacija).</p>
2013-10-24	<p>1. Dėl programos įgyvendinimo administratoriaus (Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus Virginijaus Andriaus Bukausko 2013-10-15 informacinis pranešimas Nr. (4.27)-1-5446).</p> <p>2. Dėl UAB „Visagino būstas“ darbuotojų etatinio grafiko pakeitimo.</p> <p>3. Dėl bendrovės pareigybių sąrašo patikslinimo.</p> <p>4. Dėl bendrovės organizacinės struktūros patvirtinimo.</p> <p>5. Dėl darbo dienos perkėlimo (informacija).</p> <p>6. Dėl darbo grafiko pakeitimo laiko pervedimo laikotarpiui.</p>
2013-12-02	<p>1. Dėl Liubov Sverčkovos nusišalinimo.</p> <p>2. Dėl atliekų tvarkymo įkainių.</p> <p>3. Dėl 2013-11-25 prašymo Nr. 01 „Dėl patalpų suteikimo panaudos pagrindais“.</p>
2013-12-23	<p>1. Dėl skolų išieškojimo.</p> <p>2. Dėl priedų prie atlyginimų mokėjimo.</p> <p>3. Dėl 2013-12-27 prašymo Nr. 02 „Dėl patalpų suteikimo panaudos pagrindais“.</p> <p>4. Dėl ekstremalios situacijos namo Tarybų g. 12 IV laiptinėje.</p>

Valdyba minėtais klausimais priėmė 62 sprendimus, kurių dalis jau įvykdyta, kiti yra vykdomi.

Bendrovės direktorė – Liubov Sverčkova.

Bendrovės vyr. buhalterė – Larisa Jesipenko.



Bendrovė žingsnis po žingsnio siekė tapti efektyvia, visuomenės pasitikėjimą turinčia bendrove ir atsakinga savo veikla prisidėti prie darnaus vystimosi, principais pagrįsto verslo tradicijų formavimo.

Greta tikslo užtikrinti daugiabučių namų techninės būklės palaikymą, šilumos nuostolių mažinimą, komunalinių atliekų tvarkymą laiku, nuolat ieškoma būdų veikti pažangiau, pasiekti daugiau nedidinant sąnaudų.

Nuolat skatinama visuomenę stebėti suvartojamos elektros energijos kieki, šilumos kiekius, daryti jiems įtaką, įdiegiant energiją taupančias priemones.

Svarbiu socialinės atsakomybės veiklose laikome darbuotojų asmeninį indėlį į darnesnės visuomenės ir aplinkos kūrimą.

II. BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

2.1. Bendroji dalis

UAB „Visagino būstas“ – tai viena iš didelių daugiabučius namus administruojančių bei komunalines atliekas tvarkančių įmonių. Pagrindinis tikslas – daugiabučių namų bei pastatų priežiūra, siekiant atitikimo privalomiesiems reikalavimams, taupus šilumos suvartojimas bei švari aplinka, todėl bendrovė įsipareigoja:

- laikytis visų Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų bendrovės įsipareigojimų, reglamentuojančių pastatų techninę priežiūrą bei aplinkos apsaugą;
- siekti nuolatinio techninės priežiūros bei aplinkos apsaugos veiksmingumo gerinimo;
- glaudžiai bendrauti su valdžios, Lietuvos butų ūkio bei Lietuvos atliekų tvarkytojų asociacijomis ir kitomis institucijomis namų priežiūros bei aplinkosaugos klausimais;
- siekti geresnės paslaugų kokybės ir mažiausios žalos aplinkai;
- kuo efektyviau naudoti energetinius ir gamtinius išteklius;
- taikyti prevencines priemones, kad kuo mažiau būtų teršiama aplinka, oras ir vanduo;
- ugdyti bendrovės darbuotojų atsakomybę už tinkamą namų techninę priežiūrą bei švarią aplinką.

UAB „Visagino būstas“ kartu su Visagino savivaldybės administracija vykdo Visagino miesto aplinkos apsaugos politiką atliekų tvarkymo srityje. Bendrovė užregistruota Atliekas tvarkančių įmonių registre.

2013 metais bendrovė prisidėjo prie akcijos „Darom“. Šiam tikslui panaudota 7348 Lt.

Bendrovės pagrindinė veikla yra susijusi su Visagino miesto daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra ir komunalinių atliekų surinkimu bei pristatymu į Utenos regioninę ir statybos atliekų sąvartynus.

Papildoma veikla – mechanizmų, transporto, patalpų nuoma, finansinė veikla, remonto darbų organizavimas, pavojingų potencialių įrenginių priežiūra.

Bendrovės paslaugų kainas (ar metodikas), susijusias su paslaugų teikimu daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams, tvirtina Visagino savivaldybės taryba.



Bendrovės paslaugų kainos, teikiant jas juridiniams asmenims, reguliuojamos susitarimais sutarčių pagrindu.

UAB „Visagino būstas“ turi:

- atestatą vykdyti daugiabučių namų BNO administravimą;
- atestatą eksploatuoti šilumos įrenginius;
- atestatą eksploatuoti elektros įrenginius;
- Lietuvos banko licenciją.

2.2. Bendrovės veiklos apžvalga

2013 metais UAB „Visagino būstas“ teikė paslaugas:

- daugiabučių namų administravimas;
- daugiabučių namų techninė priežiūra;
- daugiabučių namų bendro naudojimo vietų valymas;
- avarių lokalizavimas;
- daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra;
- pinigų perlaidos;
- atliekų tvarkymas;
- buhalterinės paslaugos;
- patalpų bei mechanizmų nuoma.

Bendrovės klientai ir pagrindinės jų grupės:

- fiziniai asmenys (daugiabučių namų gyventojai)
- juridiniai asmenys.

Bendrovės klientai pasiskirstė sekančiai:

- fiziniai asmenys 75 %
- juridiniai asmenys 25 %.

2.2.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimas

2013 metais sausio 1 d. administravimas vyko 219 namų, 2013 m. gruodžio 31 d. bendrovė administravo 212 daugiabučių gyvenamųjų namų.

Iki 2013 m. rugpjūčio 1 d. galiojo administravimo tarifas 0,105 Lt/m² naudingo ploto, nuo 2013 m. rugpjūčio 1 d. (Visagino savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimas Nr. TS-90) galioja tarifai apskaičiuoti kiekvienam namui individualiai, atsižvelgiant į namų statybos metus, aukštumą bei plotą. Tarifai kiekvienam namui viešai paskelbti įmonės interneto svetainėje www.visaginobustas.lt.

2013 metais įsteigta 7 namų bendrijos.

Bendras administruojamas plotas 2013 m. gruodžio 31 d. 476525 m².

2013 metais buvo organizuoti papildomi darbai, siekiant išsaugoti daugiabučių namų techninę būklę bei užtikrinti atitikimą privalomiesiems reikalavimams:

- tarppanelinių siūlių remontas 9275 m – 344445 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Telšių Alpina“ ir UAB „Forenus“.
- stogų remontas 1034 m² – 34006 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Monrema“.
- stogelių remontas 320 m² – 21563 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Eksika“, UAB „Visagino būstas“, RVĮ „Visagino statybininkai“.



- balansavimo priemonių įrengimas (šildymo sistemos) 1364 vnt. – 562628 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Sorentus projektai“.

- techninės priežiūros paslaugos – 18517 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Monrema“.

- šildymo vamzdžių izoliavimas – 7178 m – 155174 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Forenus“.

- dezinfekcijos ir deratizacijos darbai – 16643 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Kenkėjų kontrolės tarnyba“.

- liftų techninė priežiūra (eksploatavimas) – 280829 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Schindler Liftas“.

- liftų patikra – 13043 Lt sumai. Darbus vykdė VŠĮ Technikos priežiūros tarnyba.

- uždarnosios armatūros pakeitimas – 3287 vnt. – 96740,98 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Visagino būstas“.

- rūšių valymas – 162643 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Vaigas“.

- šilumokaičių praplovimai – 9604,98 Lt sumai. Darbus vykdė UAB „Visagino būstas“.

- atliekų surinkimo vamzdžių priėmimo liukų pakeitimas – 7 vnt. – 3243,24 Lt sumai.

2013 metais organizuoti daugiabučių namų savininkų susirinkimai klausimais: dėl investicinių planų parengimo, dėl šilumos sistemų pertvarkymo. Vyko 267 susirinkimai.

2013 metais pasirašyta sutartys su UAB „AF-Consult“ ir parengti trys namų adresais Kosmoso g. 28, Jaunystės g. 13 bei Festivalio g. 10 energinio naudingumo sertifikatai.

Organizuoti seminarai gyventojams ir įmonės darbuotojams klausimais: „Šildymo sistemos rekonstrukcija“ (seminarą organizavo UAB „Danfoss“) bei „Siurblių veikimas ir nauji reikalavimai“ (seminarą vedė UAB „Wilo“).

2013 metais gauta iš gyventojų 1048 prašymai (skundai).

Visi prašymai ir skundai išnagrinėti bei pateikti atsakymai.

2013 m. buvo vykdomas gyventojų švietimas ir informavimas dėl šildymo prietaisų atstatymo, dėl pelėsių atsiradimo ir jų naikinimo, dėl drėgmės butuose, dėl pašto dėžučių būtinumo, dėl atliekamų darbų bei darbų grafikų.

Viešai paskelbtos ataskaitos už praėjusius metus. Ataskaitų formos patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. gegužės 23 d. įsakymu Nr. D1-450 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu daugiabučiu namu, ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“ (Žin., 2012-05-26, Nr. 60-3029). Ataskaitos viešai paskelbtos interneto svetainėje adresu www.visaginobustas.lt

Svarbūs įvykiai nuo 2012 metų pabaigos:

- 2013 metais paskelbti už 2012 metus dividendai lygūs 0,006 Lt vienai paprastajai vieno lito nominalios vertės akcijai. Iš viso sudaro 30000 Lt;

- 2013-05-10 sudaryta sutartis su UAB „Gelvora“ dėl skolų išieškojimo;

- įsigyta naujo tipo su svėrimo įranga šiukšliavežė (tiekėjas UAB „Vaglita“), kaina – 674549,00 Lt (be PVM) iš sutaupytų amortizacinių atskaitymų valdybos sprendimu;

- įsigyti nauji pusiau požeminiai konteineriai komunalinėms atliekoms (bendra suma 847242 Lt, tiekėja UAB „Gandras Energoefektas“) iš pelno (specialiai akcininko sukurto rezervo);

- įrengtos balansavimo priemonės I mikrorajono daugiabučiuose namuose (rangovas UAB „Sorentus projektai“, kaina 465040 Lt be PVM) iš pelno (specialiai akcininko sukurto rezervo);



- bendrovė tapo perkančiąja organizacija;
 - patvirtinti Visagino savivaldybės taryboje nauji paslaugų tarifai:
 - bendro naudojimo vietų valymas;
 - administravimas;
 - techninė priežiūra (eksploatavimas);
 - parengti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų šildymo bei karšto vandens tarifų apskaičiavimai (tiekėjas UAB „Energetikos linijos“);
 - pradėdama nauja veikla – modernizavimo projektų administravimas;
 - akcininko pavesta nuostolinga veikla – BUAB „Visagino komunalininkas“ priklausančių patalpų administravimas;
 - atlikta bendrabučio tipo namų Festivalio g. 6 ir Festivalio g. 8 ekspertizė.
- Nuolat buvo skelbiama informacija gyventojams interneto svetainėje bei laikraštyje.

Vykdamas Lietuvos Respublikos aplinkos ir energetikos ministrų 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-591/1-201 patvirtintus reikalavimus, 2013 metais buvo tęsiamas šildymo sistemų balansavimas. Iš akcininko sudaryto rezervo I mkr. daugiabučių namų šildymo sistemų balansavimui panaudota 617835 Lt ir pilnai subalansuotos 72 namų šildymo sistemos. Balansavimo priemonių įrengimo darbų techninę priežiūrą vykdė UAB „Monrema“, darbų kaina 18517 Lt. Šie darbai apmokėti bendrovės lėšomis iš pelno (specialiai akcininko sudaryto rezervo).

Ką davė balansavimas:

1. Visi namų stovai gauna vienodą šilumos kiekį.
2. Tai leido taupyti šilumą tuose namuose, kurie yra dideli ir šilumos stovai yra toli nuo šilumos mazgo.

Balansavimo priemonių įrengimas leidžia užtikrinti temperatūros, atitinkančios higienos normas, palaikymą visame name nedidinant šilumos parametrų. Be to, 2013 metais ženkliai greičiau pavyko paleisti šilumą. I mikrorajono daugiabučiai namai, turintys automatinius šilumos mazgus, yra geresniame stovyje šilumos bei gyventojų lėšų taupymo atžvilgiu.

Pavyzdžiui:

- karšto vandens kaina (2013 m. gruodžio 31 d.) gyventojams, turintiems automatinius šilumos mazgus 18,57 Lt/m³;
- karšto vandens kaina (2013 m. gruodžio 31 d.) gyventojams, turintiems senus šilumos mazgus 23,86 Lt/m³;
- vidutinis šilumos suvartojimas daugiabučiuose namuose su automatinais šilumos mazgais 129,36 mWh/m²per metus;
- vidutinis šilumos suvartojimas daugiabučiuose namuose su senais šilumos mazgais 134,24 mWh/m²per metus;

Įrengus balansavimo priemones pavyko:

	Šilumos sunaudojimas, mWh				
	Veteranų g. 8	Taikos pr. 40	Taikos pr. 42	Partizanų g. 5	Parko g. 6
Namas be balansavimo 2012 metai	399,267	550,224	367,961	207,356	546,816



Namas su balansavimu 2013 metai	372,842	486,060	359,175	199,697	491,329
Skirtumas	26,425	64,164	8,789	7,659	55,487

	Šilumos sunaudojimas, mWh		
	Veteranų g. 8	Taikos pr. 40	Taikos pr. 42
Namas su automatiniu šilumos mazgu	372,842	486,060	359,175
	Tarybų g. 7	Taikos pr. 56	Taikos pr. 46
Namas su elevatoriniu šilumos mazgu	405,590	558,694	397,133
Skirtumas	32,748	72,634	37,958

Darytina išvada, kad naujų automatinių šilumos mazgų bei balansavimo priemonių įrengimas yra energijos taupymo priemonės.

2013 metais po susirinkimų pravedimo II-III mikrorajonų daugiabučiuose:

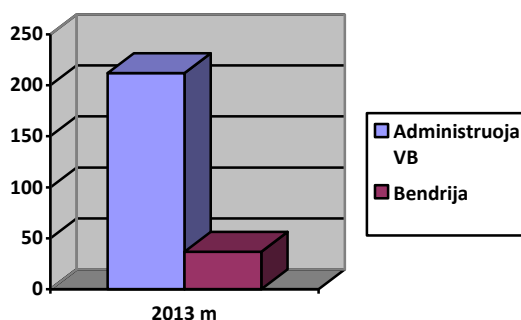
- 85 daugiabučių namų savininkai apsisprendė keisti esamus elevatorinius šilumos mazgus į automatinius. Darbai planuojami 2014 metais.

2013 metais vykdant pavedimą dėl Visagino energizacijos įgyvendinimo, buvo surengti susirinkimai dėl investicinių planų parengimo. Rezultatai:

- 83 daugiabučių namų savininkai priėmė sprendimus dėl investicinių planų parengimo ir galimo investicinio plano aptarimo, derinimo ir tvirtinimo. Kartu su investiciniais planais gaunami namų energinio naudingumo sertifikatai.

UAB „Visagino būstas“ užimama veiklos dalis Visagino miesto daugiabučiuose namuose:

2013 metais aptarnaujamų namų kiekis sumažėjo, nes buvo registruotos bendrijos, kurios pačios prižiūri savo namus.



2.2.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų techninė priežiūra (eksploatavimas).

Daugiabučių namų techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifas 0,181 Lt/m² galiojo iki 2013 m. liepos 31 d. Nuo 2013 m. rugpjūčio 1 d. (Visagino savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimas Nr. TS-89) tarifai apskaičiuoti individualiai kiekvienam namui priklausomai nuo namo statybos metų, konstrukcijų aukštingumo bei ploto. Tarifai viešai paskelbti interneto svetainėje www.visaginobustas.lt.



Techninės priežiūros (eksploatavimo) darbai vykdomi remiantis privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais nustatytais STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351.

2.2.3. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo vietų valymas.

2013 metais bendrovė tvarkė 42182 m² bendro naudojimo objektų plotą daugiabučiuose namuose. Tvarkymo paslaugos kaina apskaičiuojama kiekvienam namui atskirai priklausomai nuo bendro naudojimo ploto, komunalinių atliekų surinkimo, įrenginių bei liftų buvimo, nuo valymo periodiškumo. Tarifai, patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2012 m. gruodžio 13 d. sprendimu Nr. TS-195, galiojo iki 2013 m. vasario 28 d. Padidėjus minimaliam darbo užmokesčiui nuo 2013 m. kovo 1 d. tarifai pasikeitė (Visagino savivaldybės tarybos 2013-02-28 sprendimas Nr. TS-30) ir jie viešai paskelbti interneto svetainėje.

Valymo paslauga nėra privaloma ir kiekvieno namo gyventojai savo nuožiūra gali organizuoti valymą. Dėl to valymo plotai svyravo visus metus – tai į vieną pusę, tai į kitą.

2013 m. gruodžio 31 dienai valomi 172 namų bendro naudojimo objektų.

2.2.4. Avarijų likvidavimas.

Bendrovėje ištisą parą dirba avarinė tarnyba. Darbų sąrašą bei įkainį patvirtino Visagino savivaldybės taryba 2005 m. balandžio 21 d. sprendimu Nr. TS-423 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės inžinerinių sistemų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbų sąrašo tarifui apskaičiuoti bei avarijų likvidavimo ir lokalizavimo tarifo patvirtinimo“.

Avarinėje tarnyboje dirba 12 darbuotojų.

2.2.5. Daugiabučių gyvenamųjų namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra (eksploatavimas).

UAB „Visagino būstas“ teikia Prižiūrėtojo paslaugas pagal individualias sutartis su namų butų savininkais. Priežiūros tarifas 0,079 Lt/m² buto naudingam plotui patvirtintas dar 2005 metais (Visagino savivaldybės tarybos 2005-09-29 sprendimas Nr. TS-492) ir šiai dienai jis neatitinka faktiškai patiriamoms išlaidoms. 2013 metų gegužės mėn. Visagino savivaldybei pateikti naujų tarifų skaičiavimai, kurie atlikti remiantis galiojančiais teisės aktų nustatytais reikalavimais. Tarifai apskaičiuoti diferencijuotai, nes mieste yra du šildymo sistemų tipai – atvira ir uždara. Dėl šios priežasties namuose skirtingi šilumos punktų tipai ir atitinkamai skirtingi priežiūros (eksploatavimo) darbai. Iki metų pabaigos nauji tarifai nagrinėjami nebuvo.

2.2.6. Atliekų tvarkymas.

UAB „Visagino būstas“ atliekas tvarko Visagino mieste pagal 2007 m. birželio 20 d. sutartį Nr. 5-149 sudarytą su Visagino savivaldybe. Įmonė įregistruota atliekų vežėjų registre. Atliekų tvarkymo įkainiai nustatyti Visagino savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. TS-123. Pagal Komunalinių atliekų tvarkymo įkainio (tarifo) nustatymo metodiką tarifai apskaičiuoti penkiaaukščių bei devynaukščių namų gyventojams atskirai ir sudaro 0,218 Lt/m² bei 0,282 Lt/m². Manome, kad tai ne visai teisinga, nes neišlaikomas solidarumo principas.

Visagino savivaldybės tarybos priimtas 2012 m. lapkričio 8 d. sprendimas Nr. TS-160 sukėlė neaiškumą visai atliekų surinkimo sistemai ir šiai dienai bendrijų klausimas iki galo neapibrėžtas ir vieningo sprendimo nėra, todėl kelios namų bendrijos dalyvaudamos bendroje komunalinių atliekų sistemoje laiko save išskirtinėmis ir nepasirašo atliekų surinkimo sutarčių bei



atitinkamai neapmoka paslaugų. Atsiradę ginčai privertė kreiptis į teismą. Teisme nagrinėjamos bylos su „Sedulinos al. 35“ ir „Draugystės 11“ bendrijomis.

Aplinkos ministerijos nuomonė šiuo klausimu išreikšta Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2013 m. spalio 10 d. rašte Nr. (17-2)-D8-8576 – „ydinga praktika, kuomet leidžiama atskiriems komunalinių atliekų turėtojams butyje susidarančias mišrias komunalines atliekas pristatyti į regioninį nepavojingų atliekų sąvartyną. Toks sprendimas, manytina, apsunkena atliekų tvarkymo planavimą ir kainodaros nustatymą visiems savivaldybės teritorijos komunalinių atliekų turėtojams“.

Mieste yra 30 bendrijų, iš jų:

- sudarytos sutartys dėl komunalinių atliekų išvežimo atskirai su namo gyventojais 7;
- sudarytos sutartys su pačiomis bendrijomis 23;

Visagino savivaldybės tarybos priimti prieštaringi sprendimai ir tapo priežastimi dėl nesutarimų su bendrijomis ir papildomų darbų atsiradimo (sutarčių parengimas ir su bendrijomis, ir su kiekvienu gyventoju, susirašinėjimas, susitikimai, popierių sugadinimas ir pan.).

2013 metais surinkta 4982,24 t atliekų, iš jų:

- mišrių komunalinių 4810,24 t;
- baldų 111,2 t;
- kitų 60,8 t;
- iš gyventojų 3692,73 t;
- iš juridinių asmenų 1289,51 t.

Vidutiniškai per dieną iš Visagino savivaldybės teritorijos išvežama 15,4 t komunalinių atliekų.

Palyginimų lentelė

Atliekų pavadinimas	2011 m. t	2012 m. t	2013 m. t
Mišrios komunalinės atliekos	5106,18	4793,94	4810,24
Medienos atliekos (baldai)	114,03	102,3	111,20
Kitos	101,18	81,3	60,8
Antrinės Žaliavos	36,53	58,55	-
Iš viso:	5357,92	5036,09	4982,24

UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“ priima atliekas skaičiuodama „vartų mokestį“ (be PVM) taip:

- komunalinės atliekos 70,20 Lt/t;
- baldai 86,00 Lt/t;
- kitos atliekos 96,00 Lt/t.

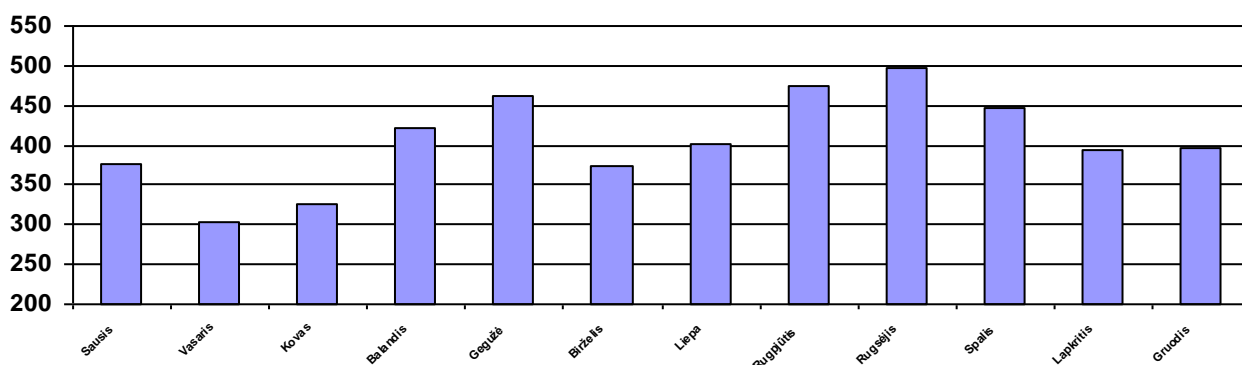
Atstumas iki sąvartyno 72 km. Kiekvienai šiukšliavežei už valstybinio kelio naudojimą (kelias į Uteną) perkamos vinjetės po 100 Lt per mėnesį.

2013 metais į Utenos regioninį sąvartyną nuvežta komunalinių atliekų:

- Sausio mėn. 375,24 t;
- Vasario mėn. 303,04 t;
- Kovo mėn. 325,78 t;
- Balandžio mėn. 422,82 t;



Gegužės mėn.	462,48 t;
Birželio mėn.	372,52 t;
Liepos mėn.	401,38 t;
Rugpjūčio mėn.	474,84 t;
Rugsėjo mėn.	496,82 t;
Spalio mėn.	446,94 t;
Lapkričio mėn.	392,80 t;
Gruodžio mėn.	396,38 t.



2.2.7. Kitos paslaugos.

UAB „Schindler-Liftas“ prižiūri 71 liftą. UAB „Visagino būstas“ skirsto mokesčių gyventojams ir atskirai formuoja, spausdina, vokuoja ir pristato mokestinius pranešimus. Šios veiklos pajamos sudaro 16491 Lt.

2013 metais bendrovė nuomojo patalpas. Iš viso nuomojamų patalpų plotas 1695,5 m². Buvo išnuomota 1395,7 m². Gautos įplaukos 116825 Lt.

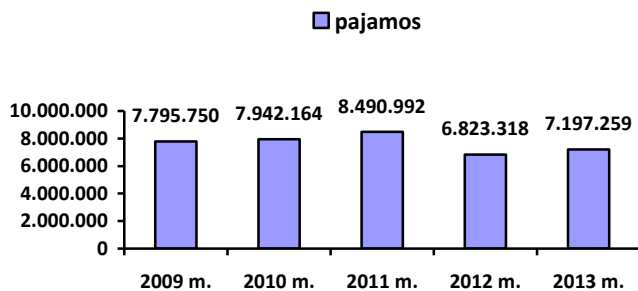
2013 metais buvo nuomojami mechanizmai ir transportas. Gautų pajamų suma – 53488 Lt.

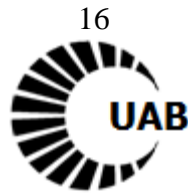
Pagal sutartį su Visagino savivaldybe, bendrovė renka savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų nuomos mokesčių ir teikia nuomos sutarčių administravimo paslaugą.

Pagal sutartį su AB „LESTO“ bendrovė skirsto įmokas gyventojams už bendro naudojimo reikmėms sunaudotą elektros energiją ir teikia jiems informaciją. Gaunamos pajamos 3670 Lt per mėnesį. Elektros skaitiklių parodymai kiekvieną mėnesį viešai skelbiami interneto svetainėje www.visaginobustas.lt.

2.2.8. Bendri rodikliai.

2013 metais bendrovės apyvarta 7197259 Lt. Palyginus su 2012 metais apyvarta padidėjo 5,5 %.





Nuosavas turtas ataskaitinių 2013 metų pradžioje buvo 11725195 Lt, gruodžio 31 dienai sudaro 10856803 Lt.

III. FINANSINIAI VEIKLOS REZULTATAI IR JŲ ANALIZĖ

Visagino miesto gyventojams suteiktų paslaugų finansiniai rezultatai:

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Pajamos	Išlaidos	Pelnas (nuostolis)
1.	Administravimas	734586	710930	23656
2.	Eksploatacija	849705	858270	(8565)
3.	Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra	536411	605650	(69239)
4.	Avarijų likvidavimas (lokalizavimas)	473998	540146	(66148)
5.	BNV valymas	828067	814702	13365
6.	Atliekų tvarkymas	1853829	1799593	54236
7.	Rūšių valymas	134042	134521	(479)
8.	Papildomi remonto darbai	766421	724112	42309

Papildomai atlikti darbai:

<i>Darbų ar paslaugų pavadinimas</i>	<i>Suma be PVM (pajamos)</i>	<i>Suma su PVM</i>
Juridinių asmenų šilumos punkto aptarnavimas	5.295	6.407
Deratizacijos ir dezinfekcijos darbai	24.715	29.905
Valstybės vėliavos iškėlimas	7.094	8.584
Šiukšlių vamzdyno pravalymas	442	535
Juridinių asmenų elektros tinklų priežiūra	605	732
Smulkus santechniniai darbai butuose	163	198
Administravimo paslaugos pagal sutartis su juridiniais asmenimis (Visagino savivaldybė)	50.909	61.600
Remonto darbai pagal atskirus susitarimus ir atliktų darbų aktus	20.665	25.005
Kanalizacijos remonto darbai	39.633	47.956
Namų ekspertizės atlikimas	2.645	3.200
Ventilių pakeitimas	79.951	96.741
Stogelių remontas	17.821	21.563
Stogų ir parapetų remontas	36.211	43.815
Kosmetinio remonto atlikimas su įstiklinimo darbais	613	742
Termoreguliatorių keitimas	953	1.153
Tureklų gaminimas ir įrengimas	903	1.093
Vamzdinių izoliavimas	151.957	183.867
Suvirinimo darbai pagal prašymus	90	109
Latakų keitimas	97	118
Grotelių pagaminimas ir montavimas	1.387	1.678



Sienų sandūrų (siūlių) remontas	284.665	344.445
Namo fasado remontas, panelių hidroizoliacija ir sienų murijimas	19.674	23.805
Servo pavarų remontas	165	200
Šilumokaičių praplovimo darbai	7.938	9.605
Šiukšlio bunkerio remontas ir kaušų keitimas	2.944	3.562
Betonavimo darbai	98	119
Durų remonto darbai su spynų pakeitimu ir remontu	892	1.079
Vandens tiekimo nutraukimas pagal prašymus	465	563
Kiti remonto darbai	7.431	8.991
Iš viso:	766.421	927.369

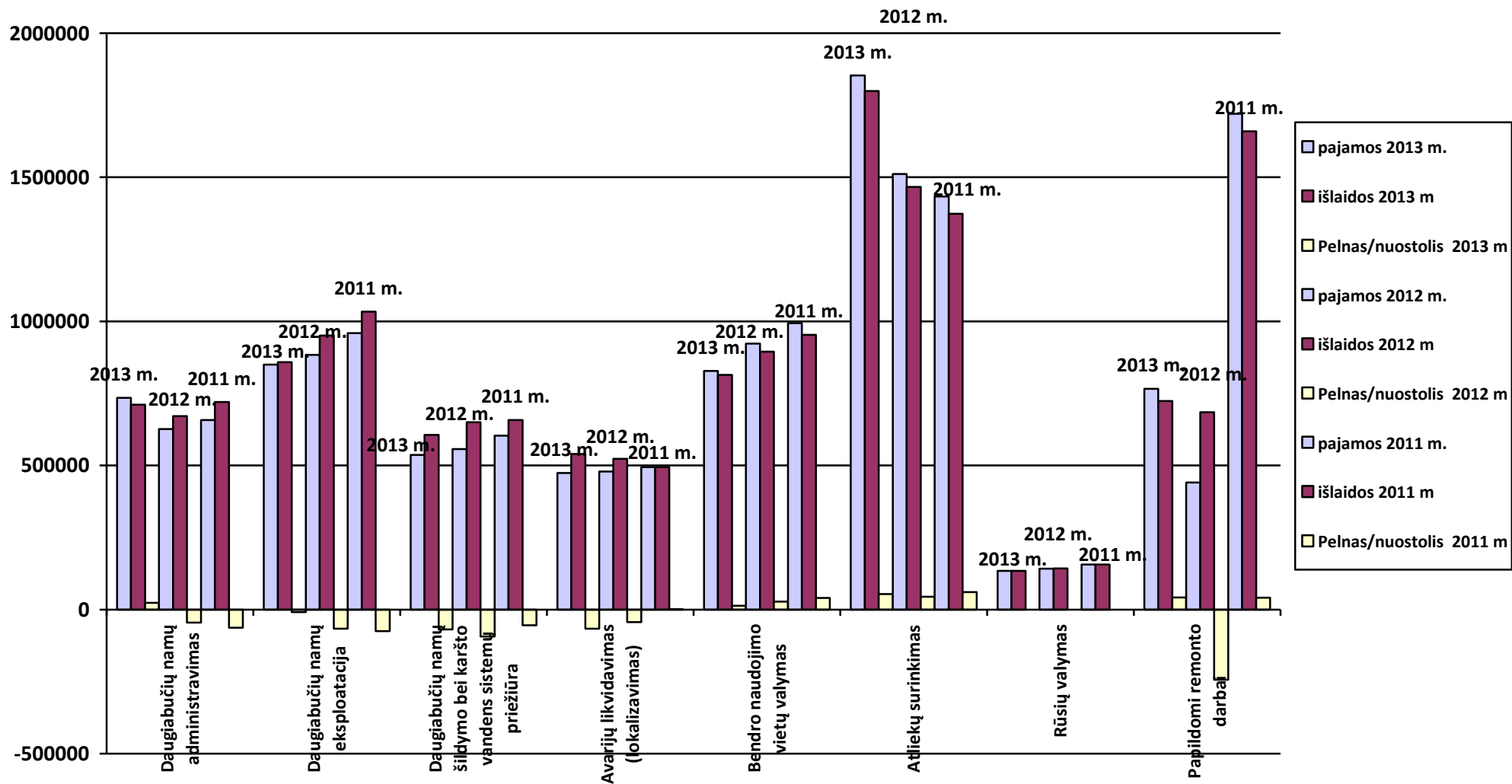
2013 metais papildomai atlikti darbai:

- balansavimo priemonių įrengimas - 562628,00 Lt;
- techninė priežiūra - 18517,00 Lt

prie pajamų nepriskiriami, nes atlikti iš akcininko pelno sudaryto rezervo šiems darbams.
Šių darbų kaina nurodyta su PVM.



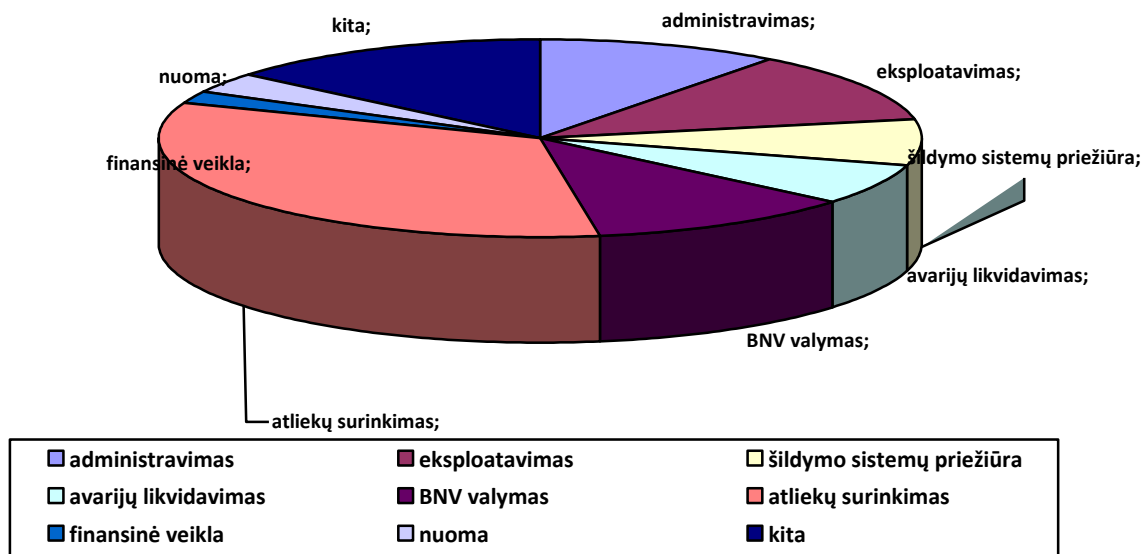
Palyginimų grafikas:





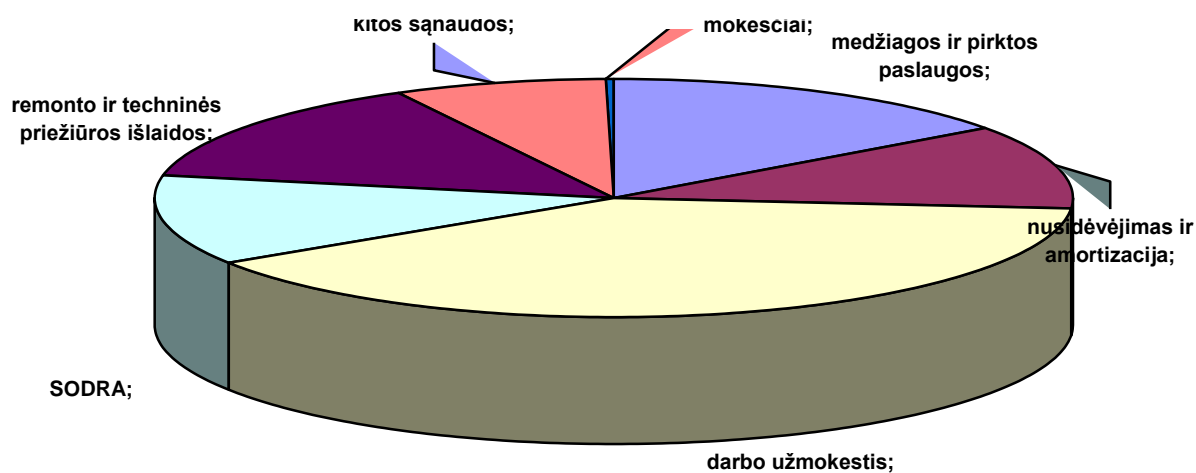
2013 metais bendrovėje buvo vykdoma pajamų ir išlaidų apskaita atskirai pagal kiekvieną namą, o taip pat atskirai pagal tarifus.

Pajamų struktūra:



- administravimas	10,21 %
- eksploatavimas	11,80 %
- šildymo sistemų priežiūra	7,45 %
- avarijų likvidavimas	6,59 %
- BNV valymas	11,51 %
- atliekų surinkimas	33,29 %
- finansinė veikla	1,87 %
- nuoma	3,47 %
- kita	13,81 %

Sąnaudų struktūra:

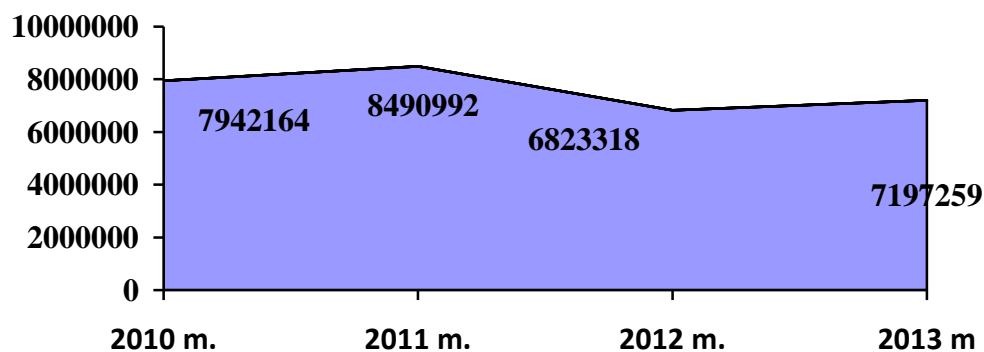


medžiagos ir pirktos paslaugos	nusidėvėjimas ir amortizacija
darbo užmokestis	SODRA
remonto ir techninės priežiūros išlaidos	kitos sąnaudos
mokesčiai	

- medžiagos ir pirktos paslaugos	15.1 %
- nusidėvėjimas ir amortizacija	11.2 %
- darbo užmokestis	39.5 %
- SODRA	12.2 %
- remonto ir techninės priežiūros išlaidos	14.1 %
- kitos sąnaudos	7.6 %
- mokesčiai	0.3 %

Bendrovės apyvartos palyginimas su praėjusiais metais:

- 2010 m.	7942164 Lt;
- 2011 m.	8490992 Lt;
- 2012 m.	6823318 Lt;
- 2013 m.	7197259 Lt.



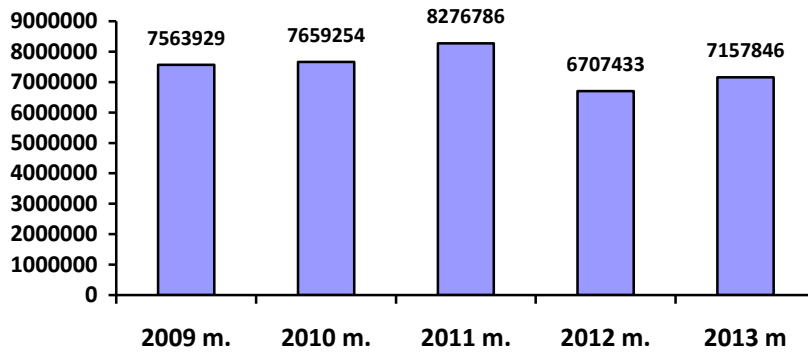
Bendrovės išlaidos:

- 2009 m.	7563929 Lt;
- 2010 m.	7659254 Lt;
- 2011 m.	8276786 Lt;
- 2012 m.	6707433 Lt;



- 2013 m. 7157846 Lt.

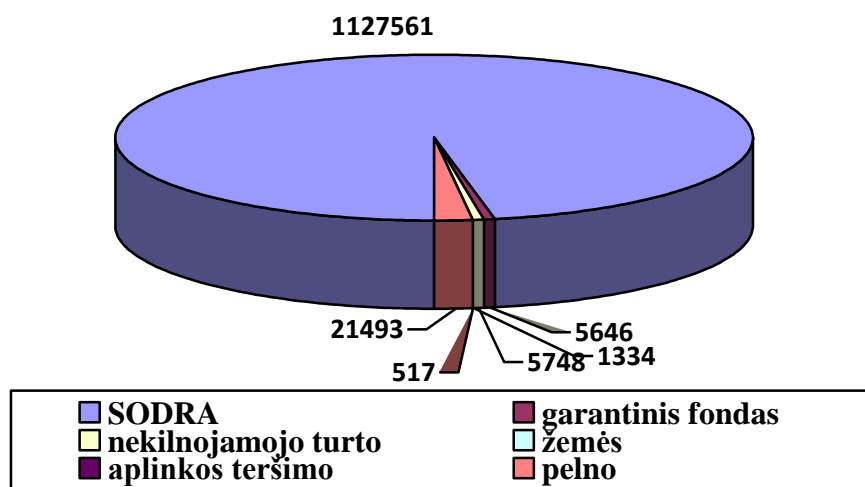
■ Bendrovės išlaidos





2013 metais sumokėta mokesčių:

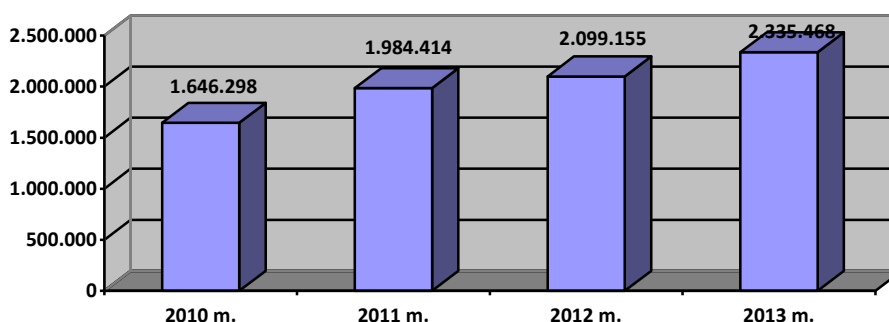
- SODRA	1127561 Lt;
- garantinis fondas	5646 Lt;
- nekilnojamojo turto	5748 Lt;
- žemės	1334 Lt;
- aplinkos teršimo	517 Lt;
- pelno	21493 Lt.



Bendras klientų įsiskolinimas iki 2013 m. gruodžio 31 d. sudaro 2335468 Lt, iš jų:

- fiziniai asmenys	1868571 Lt;
- juridiniai asmenys	466897 Lt.

Klientų įsiskolinimų palyginimo grafikas pagal metus:



2013 metais į teismą pateikta 166 ieškiniai – 275828 Lt sumai, perduota UAB „Gelvora“ – 128314 Lt sumai.

Per 2013 metus atgauta senų skolų 77378 Lt, iš jų UAB „Gelvora“ pagalba 54690 Lt, tai patvirtina, kad UAB „Gelvora“ skolų išieškojimo paslaugos yra efektyvios.

Bendras miesto gyventojų nemokumas:

- už komunalines paslaugas	34,0 %;
- už remonto darbus	16,2 %.



Per 2013 metus bendras įsiskolinimas padidėjo 236313 Lt.

Pagrindiniai bendrovės rodikliai:

	2012 m.	2013 m.	Pokytis (+)/(-)	Pastabos
Pardavimo pajamos (pagrindinė veikla)	6256161	6648523	392362	
Sąnaudos (pilnos)	6707433	7157846	450413	
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai, Lt	3449179	2571372	-877807	
Trumpalaikis turtas, Lt	8525946	6928012	-1597934	
Grynasis pelnas, Lt	115885	39413	-76472	
Grynasis pelningumas, %	1,85	0,59		
Veiklos rentabilumas, %	2,33	-1,23		
Finansinės priklausomybės koeficientas, %	41,7	31,03		
Einamojo (bendro) likvidumo koeficientas	2,47	2,69		
Kritinio likvidumo koeficientas	2,35	2,53		
Absoliutaus likvidumo koeficientas	2,40	3,22		
Nuosavo kapitalo ir turto koeficientas, %	0,97	1,20		
<u>Rinkos vertės rodikliai:</u>				
▪ akcijos kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E) kartai	50	142,86		
▪ grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, Lt	0,02	0,007		
▪ dividendų išmokėjimo koeficientas	1,1	0,86		
▪ dividendai už ataskaitinius metus (pagal praeitų metų rezultatus)	120000	30000		

Atsižvelgiant į pagrindinius bendrovės rodiklius, bendrovė dirbo ir gali dirbti pakankamai stabiliai.

IV. APLINKA IR PERSONALO KLAUSIMAI

4.1. Ekonominės sąlygos

UAB „Visagino būstas“ turi administracinius pastatus adresu Statybininkų g. 24 (3650,41 m²), Taikos pr. 17 (621,33 m²), patalpas adresu Parko g. 4 (140,99 m²), Sedulinos al. 16 (253,52 m²). Patalpos adresu Parko g. 4 (nenaudojamos). Parko g. 4 patalpų kaina 49000 Lt, nustatyta turto vertintojų.

Bendrovė apsirūpina reikalingomis medžiagomis funkcijoms vykdyti, įrankiais bei atitinkama technika.

4.2. Politinė aplinka



Bendrovės veikla yra priklausoma nuo politinės situacijos, nes daugiabučių namų administravimas, techninė priežiūra priklauso nuo priimtų teisės aktų, kurie dažnai keičiasi ir atitinkamai sąlygoja darbų apimtį.

4.3. Ekologiniai veiksniai

Bendrovė, teikdama atliekų surinkimo paslaugas bei naudodama automobilius, keisdama liuminescencines lempas 2013 metais pridavė utilizacijai pavojingus aplinkai teršalus: tepalo filtras, kuro filtras, oro filtras, liuminescencines lempas, švino akumuliatorius, telekomunikacinę įrangą, panaudotą alyvą 90 Lt sumai. Pavojingos medžiagos utilizacijai pridutos įmonei UAB „Žalvaris“.

Bendrovei apribojimas ar sustabdymas dėl žalos aplinkai nebuvo taikomas. Paskutinis patikrinimas buvo atliktas 2013 m. spalio 9 d.

4.4. Personals

Bendrovėje dirba 158 darbuotojai, iš jų:

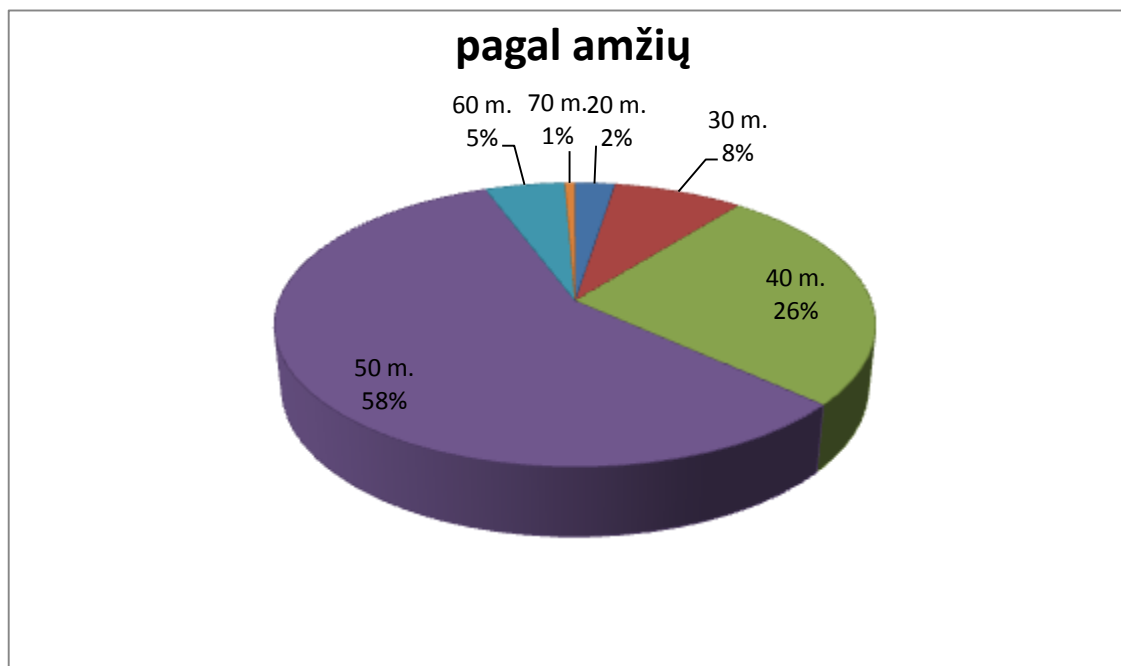
Pagal bendrovės vykdomą veiklą:

- daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas – 15;
- daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatavimas ir inžinerinių sistemų priežiūra – 49;
- daugiabučių gyvenamųjų namų BNV valymas – 40;
- komunalinių atliekų tvarkymas – 21;
- avarinė tarnyba – 11;
- kiti – 22.

1 priedas

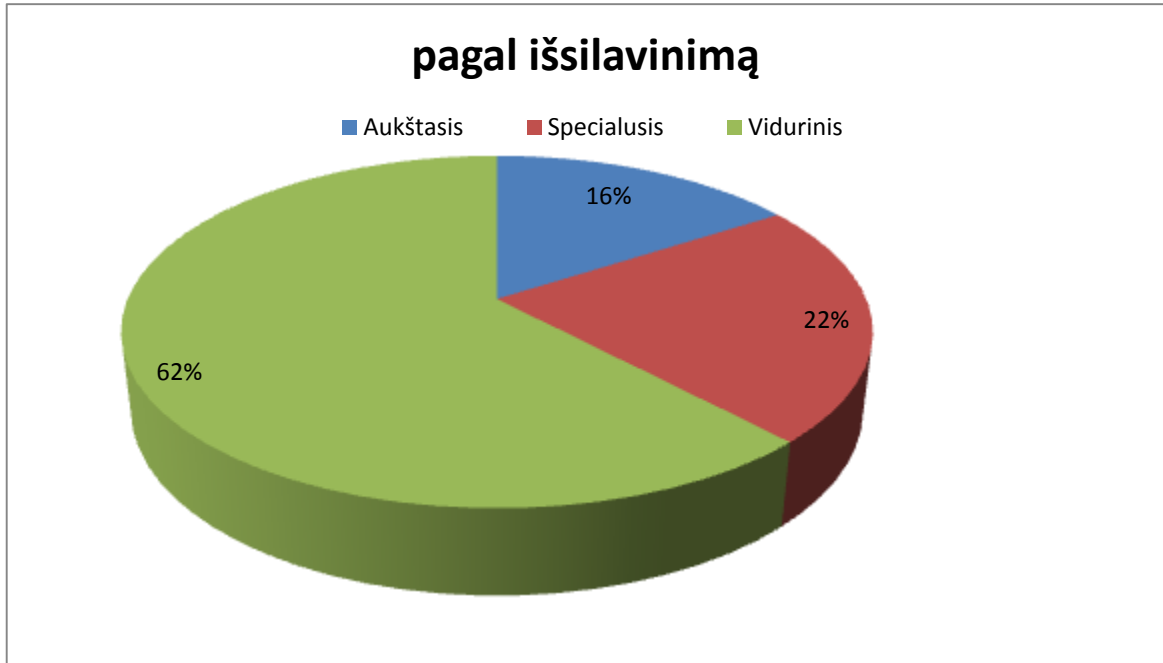
Darbuotojų pasiskirstymas:

1) pagal amžių

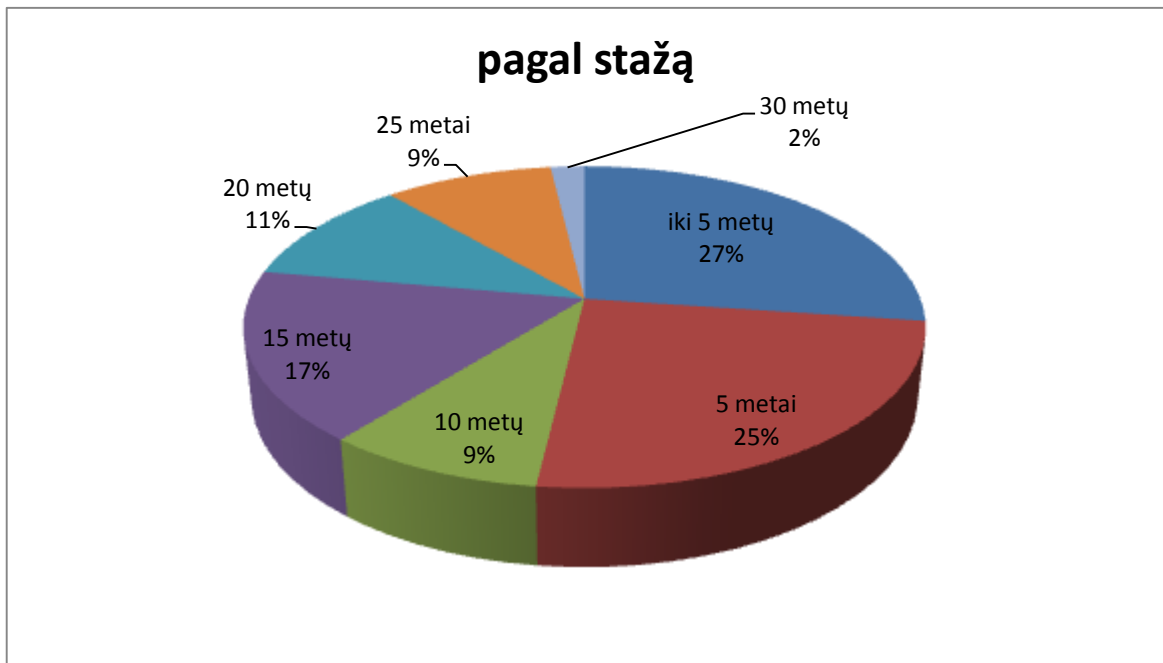




2) pagal išsilavinimą



3) pagal darbo stažą



Per ataskaitinį laikotarpį priimta 159 darbuotojai (įskaitant nuolatinį, papildomą, antraeilį, terminuotą (sezoninį) darbą), atleista 169 (įskaitant nuolatinį, papildomą, antraeilį, terminuotą (sezoninį) darbą) darbuotojai.

Darbuotojų metinė kaita priklauso nuo sezoninių darbų, nuo darbuotojų nedarbingumo bei laikinų darbų atlikimo.

Personalo sveikatingumo rodikliai:



Eil. Nr.		2012 m.	2013 m.	Padidėjimas (sumažėjimas)
1.	Nedarbingumo dėl ligų ir traumų skaičius	99	106	
2.	Nedarbo dėl ligų ir traumų kalendorinių dienų skaičius	1390	1894	

Už dvi pirmas nedarbingumo dienas 2013 metais bendrovės darbuotojams darbdavio buvo išmokėta pašalpų 14006,88 Lt sumai.

Profesinių ligų užregistruota nebuvo.

Vadovaudamasi darbuotojų saugos ir sveikatos įstatymo nuostatomis 2013 metais UAB „SDG“ atliko profesinės rizikos vertinimą 2 darbo vietoms užpildydama profesinės rizikos nustatymo korteles (šilumokaičių praplovimas ir sieros išdeginimas). Vertinimo kaina 2299 Lt.

2013 metais daug dėmesio skirta darbuotojų saugai ir sveikatai. Sveikatos patikrinimai atlikti pagal sutartį su VŠĮ „Visagino pirminės sveikatos priežiūros centras“ 4719 Lt sumai.

Personalo skyriuje paruošta 1732 įsakymai. Pagal kolektyvinės sutarties nuostatas darbuotojams suteikta:

- neapmokamų atostogų 189 darbo dienos
- apmokamų atostogų laidotuvėms 9 darbo dienos

Bendrovės darbuotojams paskelbta:

- drausminių nuobaudų 6
- paskelbta padėkų 11

Per atskaitinį laikotarpį kėlė savo kvalifikaciją 16 bendrovės darbuotojų.

Kvalifikacijai kelti panaudota 12546 Lt.

Atestuoti 6 darbuotojai.

2013 metais bendrovė kartu su partneriais Lietuvos brokerių įmonių asociacija laimėjo 162 tūkstančių litų mokymams projektą pagal 2007-2013 m. Žmogiškųjų išteklių plėtros veiksmų programos 1 prioriteto „Kokybiškas užimtumas ir socialinė aprėptis“ VP1-1.1-SADM-01-K priemonės „Žmoniškųjų išteklių tobulinimas įmonėse“ projektą finansavimą. Pradedami mokymai santechnikams, elektrikams, suvirintojams, buhalteriams, administratoriams, namų techninės priežiūros vadybininkams. Projekto užbaigimas planuojamas 2014 metais.

Bendrovėje veikia viena UAB „Visagino būstas“ profsąjunga – „Komunalininkas“. Pasirašyta kolektyvinė sutartis, kuri reglamentuoja pagrindinius santykius tarp darbdavio ir bendrovės darbuotojų bei apsprendžia darbo organizavimą ir apmokėjimą, socialinius ir darbų saugos reikalavimus. Taip patvirtintos ir bendrovės vidaus darbo taisyklės.

Remiantis kolektyvinės sutarties nuostatomis, bendrovės darbuotojams skirtos pašalpos artimų giminių mirties atveju už 1200 Lt, įsigytos naujameinės dovanėlės darbuotojų vaikams už 527,78 Lt.

Darbuotojai, dirbantys pavojingose sąlygose: elektrikai, stogdengiai, suvirintojai – apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų (draudimo kompanija AAS „Gjensidige Baltic“, Lietuvos filialas). Draudimo kaina 1086 Lt.

2013 metais sudaryta sutartis dėl darbdavio civilinės atsakomybės. Draudimo kaina 2100 Lt. (Draudimo kompanija AAS „Gjensidige Baltic“, Lietuvos filialas).

Apdrausta įmonės veikla. Draudimo kompanija „AAS „Gjensidige Baltic“, Lietuvos filialas).

Remiantis kolektyvine sutartimi, darbuotojai, dirbantys su pavojingomis medžiagomis: izoliuotojai, dažytojai, pavojingose sąlygose: elektrikai, suvirintojai, santechnikai (dirbant šilumos mazguose, esant išorės temperatūrai žemiau - 15° C) – gauna priedus prie atlyginimų.



Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 1540,70 Lt, palyginus su 2012 metais jis padidėjo 5,4 %. Palyginus su vidutiniu Lietuvos darbo užmokesčiu, paskelbtu statistikos departamento (bruto darbo užmokestis 2013 m. – 2282,85 Lt), jis sudaro 67,5 %.

V. FINANSINIŲ RODIKLIŲ ANALIZĖ

2013 metais pajamos sudaro 7197259 Lt.

Palyginus su ankstesniais metais:

2012 metai	6823318 Lt	padidėjo 5,5 %;
2011 metai	8490992 Lt	sumažėjo 15,2 %;
2010 metai	7942164 Lt	sumažėjo 9,4 %;

Pajamų sumažėjimą lėmė papildomų darbų, apimčių sumažėjimas.

Pagrindinės veiklos pajamos sudaro 6648523 Lt ir palyginus su 2012 metais (6256161 Lt) padidėjo tik 6,27 %, su 2011 metais (7612577 Lt) sumažėjo tik 12,7 %, su 2010 metais (7020027 Lt) sumažėjo tik 5,3 %.

Finansinės analizės metu yra apskaičiuojami įvairūs absoliutūs ir santykiniai rodikliai, kurių pagrindu yra sprendžiama apie įmonės pelningumą, likvidumą, apyvartumą ir pan.

Akcinio kapitalo pelningumas (nuosavybės grąža) rodo, kiek pelno gaunama kiekvienam akcijinio kapitalo piniginiam vienetui. Šiuo rodikliu matuojama paprastųjų akcijų savininkų investicijų pelningumas. Kuo jis didesnis, tuo geresnis. Grynasis pelningumas parodo kiek gryojo pelno tenka vienam pardavimų litui.

- 2013 metais bendrasis pelningumas – 0,19;
- 2013 metais grynasis pelningumas – 0,006.

Turto pelningumo rodiklis rodo ar įmonė efektyviai vartoja savo turtą. Šis rodiklis parodo visų investicijų įmonėje pelningumą.

- 2013 metais nuosavo kapitalo pelningumas – 0,005.

Bendrojo padengimo koeficientas rodo koku laipsniu trumpalaikių kreditorių teisės yra padengtos turto. Kuo jis didesnis, tuo artimiausiu metu saugesnė situacija. (Patenkinamas rodiklis nuo 1,2 iki 2)

- 2013 metais bendrojo padengimo koeficientas – 2,69.

Skolos koeficientas – santykis tarp skolų ir viso turto.

- 2013 metais skolos koeficientas – 0,24.

Ilgalaikio turto apyvartumas nustato, kokia pardavimų apimtis tenka kiekvienam ilgalaikių aktyvų litui. Kuo didesnis – tuo geriau.

- 2013 metais turto apyvartumo koeficientas – 1,69.

Likvidumo rodikliai rodo ar bendrovė sugeba grąžinti įsipareigojimus:

- 2013 m. bendrojo (einamojo) likvidumo koeficientas – 2,69;
- 2013 m. absoliutaus likvidumo koeficientas – 3,22;
- 2013 m. skubaus padengimo koeficientas -2,53.

Rodyklių palyginimai su ankstesniais metais:

Eil. Nr.	Rodiklio pavadinimas	2011 m.	2012 m.	2013 m.	Pastaba
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	
1.	Bendrasis pelningumas	0,19	0,22	0,19	
2.	Grynasis pelningumas	0,03	0,02	0,006	
3.	Nuosavo kapitalo pelningumas	0,03	0,01	0,005	



4.	Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykiai	1,54	1,54	1,54	
5.	Skolos koeficientas	0,28	0,29	0,24	
6.	Absoliutaus likvidumo koeficientas	2,64	2,40	3,22	
7.	Greito (kritinio) likvidumo koeficientas	2,53	2,35	2,53	
8.	Bendro (einamojo) likvidumo koeficientas	2,71	2,47	2,69	
9.	Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	0,47	0,43	0,40	

VI. RIZIKOS VALDYMO TIKSLAI

Bendrovė susiduria su rizika kasdien; tai įprasto gyvenimo dalis. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti bendrovės pelningumą, vertę, paslaugų kokybę, labai svarbu surasti pusiausvyrą tarp nepalankių rizikos padarinių bei sąmoningo rizikos prisiėmimo. Siekiant šio tikslo bendrovėje atsižvelgiama į visas – finansines, technologines, socialines ir aplinkos apsaugos rizikas. Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas:

1. Dėl Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo paskirti bendrovę administratoriumi namų, priklausančių bankrutavusiai bendrovei UAB „Visagino komunalininkas“. Dėl šių namų gyventojų bei bankrutuojančios įmonės nemokumo, didėja bendrovės skolos.

2. Dėl gyventojų migracijos bei duomenų apie jų buvimo vietą stokos padidėjo avarių daugiabučių namų inžinerinėse sistemose rizika, didėja ir darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų.

3. Dėl atliekų gabenimo į Utenos regioninę atliekų sąvartyną (atstumas 72 km) padidėjo avarių rizika ir remonto darbų trukmė bei išlaidos remontui.

4. Įmonė priklausoma nuo Visagino savivaldybės tarybos sprendimų, kurie ne visada yra naudingi bendrovei, be to, jų priėmimas delsimas.

5. Bendrovės aptarnaujamų daugiabučių gyvenamųjų namų plotas didelis ir ne vienoje vietoje, todėl atsiranda darbų kokybės ir neteisingo laiko panaudojimo rizika – darbininkas vienas atlieka darbus ir skirsto darbo laiką savo nuožiūra – neįmanoma kontroliuoti visų darbų eigos. Yra tikimybė, kad darbai gali būti atlikti nekokybiškai, egzistuoja žmogaus nesąžiningumo faktorius.

6. Yra rizika įsigyti nekokybiškas medžiagas, nes rinkoje atsirado daug suklastotų sertifikatų ir nekokybiškų prekių.



7. Yra rizika pasamdyti remonto darbams atlikti netinkamą įmonę, nes pirkimuose pagrindinis vertinimo kriterijus – mažiausia kaina, tačiau tai ne visada pateisina kokybę.

8. Dėl gyventojų nemokumo yra rizika neatlikti visų planuojamų darbų.

9. Dėl ekonominio nestabilumo didėja rizika dėl klientų nemokumo, t. y. sumažėja apyvartinis kapitalas ir didėja skolos.

10. Dėl išlaidų teismams ir teismo antstoliams yra rizika padidinti esamas skolas, bet jų neatgauti.

11. Dėl gyventojų netinkamo elgesio yra rizika turėti nuostolių dėl sugadintų (sulaužytų, sudegintų ir pan.) atliekų konteinerių.

12. Dėl dažnai keičiamų Lietuvos Respublikos teisės aktų galimi neatitikimai darbų apimtyse.

13. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas administruojant gyvenamuosius namus priklauso nuo gyventojų priimtų sprendimų. Tai apsunkina darbų organizavimą.

14. Dėl netobulos komunalinių atliekų surinkimo sistemos gali trikti atliekų surinkimo bei išvežimo darbai. Priimami nauji teisės aktai kelia daug neaiškumų šioje srityje ir kol kas neišspėstas klausimas dėl administravimo.

Rizikų valdymas – užtikrinti sklandų bendrovės strategijos ir finansinės veiklos vykdymą.

Valdant rizikas siekiama palaikyti pakankamą veiklos procesų kontrolės lygį, sumažinti rizikas sukeliančių įvykių atsiradimo tikimybes ir galimus neigiamus padarinius, užtikrinti, kad rizikos neviršytų priimtino rizikų lygio bei būtų įgyvendinti bendrovės tikslai.

Teisinio reguliavimo rizika

Teisinio reguliavimo rizika siejama su nepalankiais teisinės aplinkos pokyčiais bei reguliuojančių institucijų sprendimais.

Konkurencinė rizika

Vykdydama savo veiklą bendrovė susiduria su konkurencija – konkuruoja su įmonėmis, teikiančiomis panašias paslaugas daugiabučių namų administravimo srityse.

Techninė rizika

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų – užtikrinti prižiūrimų namų saugumą ir patikimumą. Šį tikslą bendrovė įgyvendina griežtai laikydamasi teisės aktų, nustatytų statybos ir eksploatavimo taisyklių, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploatavimo procesų valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą parengtį avarijų ir ekstremalių situacijų atvejams, tirdama,



analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarijų ir sutrikimų pavojus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją. Bet namų techninė priežiūra priklauso nuo namų savininkų mokumo bei noro tinkamai vykdyti techninę priežiūrą. Lėšos techninei priežiūrai šiuo metu nekaupiamos.

Finansinė rizika

Finansų valdymo tikslas, siaurąja prasme, yra aprūpinti veiklą pinigais ir gauti iš jos pelną, plačiąja prasme – padidinti savininkų turtą.

Finansų valdymas apima įmonės:

- piniginių išteklių kaupimą
- paskirstymą
- naudojimo kontrolę.

Rizikų valdymas – užtikrinti sklandų bendrovės strategijos ir finansinės veiklos vykdymą.

VII. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

2014 metais bendrovė toliau vykdys numatytą veiklą, todėl finansinių rodiklių planas rengiamas atsižvelgiant į pasiektus 2013 metais rezultatus. 2014 metais planuojama gauti 6850 tūkst. Lt pajamų.

Atliekų tvarkymo pajamos 2014 metais planuojamos 2200 tūkst. Lt.

Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų tvarkymo pajamos planuojamos 728 tūkst. Lt,

Namų administravimo pajamos planuojamos 702 tūkst. Lt.

Namų eksploatacijos, avarinės tarnybos, šildymo sistemų priežiūros planuojamos pajamos 1815 tūkst. Lt.

Planuojamos 2014 metais sąnaudos 6750 tūkst. Lt.

2014 metais planuojamos investicijos į automobilių parką, kuris turi būti atnaujinamas, nes sena technika nepajėgtume įvykdyti savo įsipareigojimų klientams atliekų tvarkymo srityje. Atliekoms surinkti planuojama įsigyti vieną naują šiukšliavežę su hidromanipulatoriumi bei svėrimo įrangą. Eksploatavimo bei techninės priežiūros paslaugoms vykdyti naują krovinį automobilį medžiagoms pervežti. Nauji automobiliai leis sutaupyti dalį remonto išlaidų, sumažins prastovas, bus ekonomiškesni ir efektyvesni, leis išvengti nepagrįstų nuostolių dėl



didėjančių kuro kainų bei mokesčių mokėjimo. Taip pat būtina įsigyti naujų konteinerių, kad būtų pakeisti susidėvėję.

Planuojama toliau tęsti finansų ir verslo valdymo sistemos įdiegimą, o tai leistų apjungti visas įmonės veikas, o tai padėtų kokybiškai aptarnauti klientus, pagerėtų apsikeitimas duomenimis tarp skyrių, sutrumpėtų bendrovės darbuotojų neefektyvus darbo laiko panaudojimas ir pan.

2014 metais prisidėsime prie akcijos „Darom 2014“

2014 metais planuojama parduoti bendrovės veikloje nenaudojamas patalpas adresu Parko g. 4, siekiant sumažinti patalpų priežiūros išlaidas.

2014 metais planuojama ir toliau gerinti visų veiklos kryptių atliekamų darbų kokybę, tęsti darbuotojų kvalifikacijos kėlimą, dalyvaujant ES fondų finansuojamoje programoje

2014 metais bus tęsiamas pinigų perlaidų operacijų vykdymas.

2014 metais bus siekiama kuo daugiau susigrąžinti skolų, vykdant aktyvią skolų prevenciją bei išieškojimą. Planuojama tęsti santykius su skolų išieškojimo įmonėmis.

2014 metais planuojama dalyvauti namų renovacijos programose, aktyviai teikti visokeriopą, reikalingą gyventojams apsispręsti informaciją. Planuojamas gyventojų švietimas namų apšiltinimo klausimais. Tikslas – suprantamu būdu pateikti informaciją dėl šilumos taupymo, namų apšiltinimo, šilumos bei karšto vandens sistemų pertvarkymo.

2014 m. bus vykdomas Visagino savivaldybės tarybos sprendimas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo projektų administravimo, šiam tikslui bus įkurtos 3 darbo vietos.

2014 metais ir toliau bus teikiamos patalpų, mechanizmų bei autotransporto nuomos paslaugos, ratų montavimo bei balansavimo paslaugos.

2014 metais bendrovės veikla planuojama su pelnu apie 2 % nuo įmonės pajamų.

2014 metais planuojame pateikti tvirtinti įmonės paslaugą – daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros įkainius. Bus siūloma įkainius diferencijuoti pagal namus priklausomai nuo inžinerinių sistemų tipo, statybos laiko, aukštingumo.

Sieksime pagerinti esamų paslaugų ir klientų aptarnavimo kokybę, toliau gilinti darbuotojų kvalifikaciją.

Stengsimės padėti Visagino savivaldybei tobulinti atliekų tvarkymo sistemą. Be to, socialiai atsakingos mūsų veiklos filosofija – svarbus suvokimas, kad savo misiją turime vykdyti siekdami kuo mažesnio poveikio aplinkai.



VIII. PAPILDOMI PAAIŠKINIMAI
APIE METINĖJE FINANSINĖJE ATSKAITOMYBĖJE PATEIKTUS DUOMENIS

2013 m. rezultatai:

Bendrovės pajamos iš pagrindinės veiklos	- 6648523 Lt
Bendrovės pajamos iš kitos veiklos ir finansinės veiklos	- 414453 Lt
Bendros sąnaudos	- 7157846 Lt
Bendras pelnas	- 39413 Lt.

Bendrovės pajamos 2013 metais palyginus su 2012 metais padidėjo 5,5 %.

Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai

Nuosavas turtas 2013 m. pabaigoje sudarė 10856803 Lt, palyginus su 2012 m. sumažėjo 868392 Lt.

Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2013 m. pabaigoje sudarė 2571372 Lt, palyginus su 2012 m. 3449179 Lt, sumažėjo 877807 Lt.

Pinigų srautai

Grynųjų pinigų srautai sumažėjo 1576517 Lt.

Daugiau informacijos apie finansinius veiklos rezultatus atskleista 2013 m. finansinėse ataskaitose

Rodiklių pavadinimas	2009 metai	2010 metai	2011 metai	2012 metai	2013 metai
Ilgalaikis turtas	3 900 145	3 015 908	2 917 037	3 199 249	3 928 791
Įstatinis kapitalas	5 374 736	5 374 736	5 374 736	5 374 736	5 374 736
Pelnas (nuostolis)	231 821	282 910	214 206	115 885	39 413
Darbo užmokestis	3 127 832	3 078 921	2 842 786	2 851 755	2 995 704
Darbuotojų skaičius	190	184	174	164	162
Vidutinis mėn. atlyginimas	1 376	1 434	1 414	1 461	1 541
Bendros pajamos	7 795 750	7 942 164	8 490 992	6 823 318	7 197 259
Bendros sąnaudos	7 563 929	7 659 254	8 276 786	6 707 433	7 157 846
Vartotojų skolos: gyventojų	1 278 163	1 378 731	1 761 097	1 770 779	1 868 571
juridinių asmenų	233 728	267 567	223 317	328 376	466 897



Finansinių rodiklių analizė

Likvidumo koeficientai

RODIKLIS	L. geri ir geri rod.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Absoliutaus likvidumo koeficientas	0,2	1,30	1,21	2,07	2,34	2,64	2,40	3,22
Greito (kritinio) likvidumo koeficientas	1,2	1,67	1,59	1,96	2,35	2,53	2,35	2,53
Bendro (einamojo) likvidumo koeficientas	2,0	1,77	1,68	2,05	0,34	2,71	2,47	2,69
Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	Kuo didesnis, tuo geriau	0,26	0,24	0,34	0,44	0,47	0,43	0,40

Stabilumo koeficientai

RODIKLIS	L. geri ir geri rod.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykiai	0,50	1,37	1,42	1,47	1,51	1,54	1,54	1,54
Skolos koeficientas	0,30	0,34	0,35	0,33	0,30	0,28	0,29	0,24

Pelningumo koeficientai

RODIKLIS	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.
Bendrasis pelningumas	0,25	0,24	0,24	0,23	0,19	0,22	0,19
Grynasis pelningumas	0,05	0,06	0,05	0,04	0,03	0,02	0,006
Nuosavo kapitalo pelningumas	0,04	0,04	0,04	0,03	0,03	0,01	0,005

Direktorė

Liubov Sverčkova



Metinio pranešimo
2 priedas

