



UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „VISAGINO BŪSTAS“

Įmonės kodas 155498117

Adresas
Statybininkų g. 24, 31205 Visaginas

METINIS PRANEŠIMAS ATASKAITINIS LAIKOTARPIS – 2016 M.

**Visaginas
2016**



TURINYS

I. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas	3
II. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė	29
III. Aplinkosauga ir personalas	35
IV. Paaiškinimai dėl finansinėse ataskaitose pateiktų duomenų	39
V. Informacija apie akcijas	40
VI. Informacija apie filialus ir atstovybes	40
VII. Informacija apie svarbius įvykius	40
VIII. Bendrovės veiklos planai ir prognozės	41
IX. Patikrinimai	41
X. Finansinės rizikos valdymas	41

Metinis pranešimas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymu Nr. IX-575 (nauja redakcija 2015-05-14 Nr. XII-1696) bei Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu Nr. VIII-1835 (nauja redakcija nuo 2004-01-01 Nr. IX-1889).



I. BENDROVĖS BŪKLĖS, VEIKLOS VYKDYMO IR PLĖTROS APŽVALGA, PAGRINDINIŲ RIZIKOS RŪŠIŲ APIBŪDINIMAS

I. 1. Bendrovės trumpa apžvalga

UAB „Visagino būstas“ (toliau – bendrovė) įsteigta 1995 m. liepos mėn. perregistravus valstybės butų ūkio įmonę į specialios paskirties uždarają akcinę bendrovę, teikiančią komunalines paslaugas Visagino miesto teritorijoje juridiniams ir fiziniams asmenims. Bendrovei pavesta vykdyti Visagino mieste daugiabučių namų administravimą bei priežiūrą (eksploatavimą), komunalinių atliekų tvarkymą bei paviršinių nuotekų tinklų eksploataciją.

Bendrovės adresas	Statybininkų g. 24, LT-31205 Visaginas
Telefonas, faksas	(8 386) 70 262, (8 386) 72 260
Elektroninis paštas	v_bustas@dkd.lt
Interneto tinklapis	www.visaginobustas.lt
Teisinė organizacinė forma	uždaroji akcinė bendrovė
Registro tvarkytojas	VĮ Registrų centras

Bendrovės įstatinis kapitalas 1 558 673 Eur, įstatinis kapitalas padalintas į 5 374 736 paprastų vardinių akcijų, kurios 100 % priklauso Visagino savivaldybei. Bendrovės akcininkė tiesiogiai dalyvauja bendrovės valdyme deleguodama į bendrovės stebėtojų tarybą ir valdybą savo atstovus.

Bendrovės struktūra pateikta 1 priede. Bendrovės pareigybių sąrašas patvirtintas valdybos 2015-12-21 sprendimu Nr. 01-20.

Valdymo organai:

- visuotinis akcininkų susirinkimas;
- valdyba;
- direktorius (vadovas).

2016 metais įvyko 18 valdybos posėdžių.

Valdyba:

Eil. Nr.	Vardas, pavardė	Paskyrimo įsakymas	Pastaba
1.	Neringa Jefimovienė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-05-28 įsakymas Nr. IV-598	
2.	Sigitas Šiupšinskas	UAB „Visagino būstas“ stebėtojų tarybos 2016-04-13 posėdžio protokolas Nr. 82-8	



3.	Konstantinas Bagdavičius	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-05-28 įsakymas Nr. IV-598	
4.	Natalija Rydzik	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-05-28 įsakymas Nr. IV-598	
5.	Alicija Gailevskaja	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-05-28 įsakymas Nr. IV-598	

2016 metais valdybos posėdžiuose buvo nagrinėjami klausimai:

Eil. Nr.	Data	Darbotvarkė	Dalyvavo
01-01	2016-01-19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inventorizacijos rezultatų aptarimas (N. Lukšonytė). 2. Pajamų ir išlaidų sąmatų tvirtinimas (V. Parakevič). 3. Dėl UAB „Visagino būstas“ įmokos už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą dydžio nustatymo metodikos (V. Parakevič). 4. Dėl daugiabučių namų bendro naudojimo objektų valymo paslaugų (V. Parakevič). 5. Dėl galimo viešųjų ir privačių interesų konflikto. 6. Dėl Olgos Rudskajos. 7. Dėl M. Maistrovo įmonei nuomos mokesčio nuo 2016 m. sausio 1 d. nustatymo. 8. Dėl vadovo ataskaitos už 2015 m. IV ketvirtį. 9. Dėl sąvartyno mokesčio nuo 2016-01-01 (informacija). 10. Dėl buto adresu Draugystės g. 23-107 pardavimo. 	Neringa Jefimovienė Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Liubov Sverčkova
01-02	2016-02-25	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl UAB "VB" įstatų tvirtinimo. 2. Dėl Rizikos valdymo politikos ir procedūrų tvirtinimo. 3. Dėl taršos integruotos prevencijos ir kontrolės 	Neringa Jefimovienė Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Liubov Sverčkova



		<p>leidimo Nr. TV(2)-18 pakeitimo į taršos leidimą (informacija)</p> <p>4. Dėl UAB "VB" įmoks už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą dydžio nustatymo metodikos</p> <p>5. Dėl 2015 m. gražinamų gyventojams lėšų už šiukšlių išvežimą.</p> <p>6. Dėl pareigybių sąrašo papildymo.</p>	
01-03	2016-03-29	<p>1. Dėl valdybos sekretoriaus.</p> <p>2. Dėl UAB "VB" įstatų įregistravimo (informacija).</p> <p>3. Dėl dalyvavimo atliekų vežėjo konkurse.</p> <p>4. Dėl daugiabučio namo Visagino g. 11 gyventojų prašymo nagrinėjimo.</p> <p>5. Dėl paramos suteikimo.</p> <p>6. Dėl bendrovės finansinės būklės ir veiklos organizavimo gavus TIPK leidimą.</p> <p>7. Dėl pirkimo procedūrų.</p> <p>8. Dėl pavedimo vykdyti direktoriaus pareigas.</p>	<p>Neringa Jefimovienė Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Liubov Sverčkova</p>
01-04	2016-04-12	<p>1. Dėl dalyvavimo atliekų vežėjo konkurse</p> <p>2. Dėl paramos suteikimo.</p> <p>3. Dėl bendrovės finansinės būklės ir veiklos organizavimo gavus TIPK leidimą.</p> <p>4. Dėl pirkimų procedūrų.</p> <p>5. Dėl vadovo ataskaitos tvirtinimo.</p> <p>6. Dėl Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-22 rašto Nr. (4.14)-1-1333.</p> <p>7. Dėl Lietuvos komunalininkų atliekų tvarkytojų asociacijos 2016-03-22 rašto Nr. 15.</p> <p>8. Dėl metinio pranešimo tvirtinimo.</p> <p>9. Dėl audito UAB "Apskaitos ir mokesčių konsultacijos" išvadų.</p> <p>10. Dėl 2015 m. finansinės atskaitomybės svarstymo.</p> <p>11. Dėl pelno (nuostolių) paskirstymo.</p> <p>12. Dėl akcininkų susirinkimo ir darbotvarkės.</p> <p>13. Kiti</p> <p>13.1. Dėl "Visagino g. atkarpos inžinerinių paviršinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklų sutvarkymas" projekto.</p>	<p>Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Liubov Sverčkova</p>



01-05	2016-05-10	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl bendrovės komercinių paslapčių sąrašo tikslinimo. 2. Dėl bendrovės sertifikavimo. 3. Dėl buto, adresu Taikos pr. 56-11 skolų pripažinimo beviltiškoms. 4. Dėl Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo pavedimo (informacija). 5. Dėl Lietuvos komunalininkų ir atliekų tvarkytojų asociacijos narių rezoliucijos (informacija). 6. Dėl kasmetinių atostogų suteikimo UAB "Visagino būstas" direktorei Liubov Sverčkovai 7. Dėl Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-22 rašto Nr. (4.14)-1-1333. 8. Dėl stebėtojų tarybos pavedimo. 	<p>Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Liubov Sverčkova</p>
01-06	2016-06-13	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl pirkimų, kurių suma viršija 5000 eurų. 2. Dėl stebėtojų tarybos 2016-06-03 sprendimo (informacija). 3. Dėl bendrovės veiklos strategijos. 4. Dėl pareigybių sąrašo, į kurias darbuotojai priimami konkurso tvarka, tvirtinimo. 5. Dėl spec. automobilio, antrinių žaliavų surinkimui, pirkimo. 6. Dėl įgaliojimų UAB "VB" direktoriui suteikimo paimti paskolą namų Jaunystės g. 13 1 laipt. ir Kosmoso g. 28 atnaujinimui. 7. Kiti <ol style="list-style-type: none"> 7.1. Dėl Neringos Jefimovienės 2016-06-13 pranešimo. 7.2. Dėl UAB "VB" valdybos pirmininko rinkimų. 7.3. Dėl UAB "VB" direktorės Liubov Sverčkovos nusišalinimo nuo Negyvenamųjų patalpų nuomos komisijos pirmininkės pareigų. 	<p>Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Sigitas Šiupšinskas</p>
01-07	2016-06-21	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl gyvenamojo namo Taikos pr. 82 savininkų nesutarimo (informacija) 2. Dėl galimybių studijos paraiškos ir techninės specifikacijos derinimo. 3. Dėl VŠĮ "Žalioji taškas" informacijos. 	<p>Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius Sigitas Šiupšinskas</p>
01-08	2016-07-12	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dėl Valdybos darbo reglamento tvirtinimo. 2. Dėl Lietuvos Respublikos būsto valdymo ir priežiūros rūmų rašto. 	<p>Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius</p>



		<p>3. Dėl vadovo ataskaitos už 2016 m. II ketvirtį (informacija)</p> <p>4. Dėl galimybių studijos (informacija).</p> <p>5. Dėl pareigybių sąrašo tikslinimo ir struktūros patvirtinimo.</p> <p>6. Kiti.</p> <p>6.1. Dėl UAB "Visagino būstas avarinės tarnybos įkainių pakeitimo.</p>	<p>Natalja Rydzik</p> <p>Sigitas Šiupšinskas</p>
01-09	2016-07-21	<p>1. Dėl UAB "Ekoprojektas" studijų parengimo užduoties aptarimo.</p> <p>2. Dėl konsultacinio seminaro organizavimo.</p> <p>3. Dėl daugiabučio namo Sedulinos al. 35 bendrijos ginčo sprendimo.</p>	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Konstantinas Bagdanavičius</p> <p>Sigitas Šiupšinskas</p>
01-10	2016-08-12	<p>1. Dėl UAB "Visagino būstas" tarpinio pranešimo už 2016 m. I pusmetį</p> <p>2. Dėl viešųjų pirkimų, kurių suma viršija 5000 eurų (informacija)</p> <p>3. Dėl UAB "Visagino būstas" direktorės prašymo suteikti kasmetines atostogas</p> <p>4. Kiti .</p> <p>4.1. Dėl Visagino savivaldybės merės Dalios Štraupaitės 2016 m. rugpjūčio 8 d. prašymo Nr. (4.28)-1-3654</p>	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Sigitas Šiupšinskas</p>
01-11	2016-09-16	<p>1. Dėl galimo UAB "VB" direktorės Liubov Sverčkovos darbo drausmės pažeidimo tyrimo</p>	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Natalja Rydzik</p> <p>Sigitas Šiupšinskas</p>
01-12	2016-09-22	<p>1. Dėl galimybių studijos (GS) pristatymo.</p> <p>2. Dėl Valstybės įmonių ir savivaldybės įmonių valdybos narių civilinės atsakomybės draudimo.</p> <p>3. Dėl Pasaulinės Habitat arba Būsto ir gyvenviečių dienos paminėjimo.</p>	<p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Natalja Rydzik</p> <p>Sigitas Šiupšinskas</p>
01-13	2016-10-03	<p>1. Dėl galimybių studijos (GS) pristatymo.</p>	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Konstantinas Bagdanavičius</p> <p>Sigitas Šiupšinskas</p>
01-14	2016-10-12	<p>1. Dėl galimybių studijos (GS) projekto</p> <p>2. Dėl dvinarės sistemos turimų dokumentų pateikimo</p> <p>3. Dėl Visagino savivaldybės merės Dalios</p>	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Konstantinas Bagdanavičius</p> <p>Alicija Gailevskaja</p>



		Štraupaitės 2016-08-08 prašymo NR. (4.28-1-3654) 4. Dėl UAB "Visagino būstas" vadovo ataskaitos už 2016 m. III ketvirtį (informacija). 5. Dėl UAB "Visagino būstas" direktorės Liubov Sverčkovos kelionės į Gruziją ataskaitos (informacija).	Natalja Rydzik Sigitas Šiupšinskas
01-15	2016-11-14	1. Dėl UAB "VB" 2016-2018 metų paviršinių nuotekų tvarkymo veiklos ir plėtros plano (Pranešėjas K. Griškevičius) 2. Dėl UAB "VB" paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos kainos. 3. Dėl skolų (informacija) 4. Dėl antrinių žaliavų tvarkymo Visagino savivaldybėje galimybių studijos.	Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius Alicija Gailevskaja Sigitas Šiupšinskas
01-16	2016-11-21	1. Dėl pirkimų, kurių suma viršija 5000 eurų (informacija). 2. Dėl įgaliojimų UAB "VB" direktoriui suteikimo paimti paskolą (599432,24 Eur) namo Festivalio g. 10 atnaujinimui. 3. Dėl viešųjų ir privačiųjų interesų derinimo valstybinėje tarnyboje, dėl prievolės vengti interesų konflikto ir pareigos nusišalinti.	Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Sigitas Šiupšinskas
01-17	2016-12-15	1. Dėl UAB "VB" struktūros patvirtinimo. Komunalinių atliekų sistemos administravimo, pradėjus Visagino savivaldybėje taikyti dvinarę įmoką, funkcijų vykdymo, jeigu šios funkcijos bus pavesto UAB "VB". 2. Dėl UAB "VB" darbuotojų pareigybių sąrašo. 3. Dėl gyvenamųjų namų remonto darbų, atliktų 2016 . (informacija). Pranešėja Natalja Zabolotnaja. 4. Dėl projekto "Inžinerinių paviršinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklų rekonstravimas Visagino g. atkarpoje nuo Parko g. Vilties g. PVM išlaidų apmokėjimas. 5. Dėl techninės vadovės Tatjanos Krivočižos 2016-11-14 tarnybinio pranešimo. 6. Dėl vadovų ir vadovaujančių asmenų atsakomybės draudimo.	Neringa Jefimovienė Konstantinas Bagdanavičius Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Sigitas Šiupšinskas
01-18	2016-12-19	1. Dėl vadovų ir vadovaujančių asmenų atsakomybės draudimo.	Neringa Jefimovienė Konstantinas



		2. Dėl pareigybių sąrašo patvirtinimo. 3. Dėl pritarimo skyrių nuostatomis. 4. Dėl 2017 m. pajamų ir sąnaudų plano patvirtinimo.	Bagdanavičius Alicija Gailevskaja Sigitas Šiupšinskas
--	--	--	---

Bendrovės vadovas – Liubov Sverčkova, atsakinga už bendrovės kasdieninę veiklą.

Stebėtojų taryba:

Eil. Nr.	Vardas, pavardė	Paskyrimo įsakymas	Pastaba
1.	Olegas Davidiuk	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-02 d. įsakymas Nr. ĮV-944	
2.	Sergejus Kotovas	Išrinktas Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. rugsėjo 2 d. įsakymu Nr. ĮV-944	
3.	Viktorija Abaravičienė	Išrinkta Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. rugsėjo 2 d. įsakymu Nr. ĮV-944	
4.	Rima Svidinskienė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-02 d. įsakymas Nr. ĮV-944	

2016 metais vyko 3 stebėtojų tarybos posėdžiai, buvo nagrinėjami klausimai:

Eil. Nr.	Data	Darbotvarkė	Dalyvavo
82-8	2016-04-13	1. Dėl UAB "VB" valdybos nario atšaukimo ir naujo UAB "VB" valdybos nario rinkimo 2. Dėl bendrovės veiklos strategijos, metinių finansinių ataskaitų rinkinio, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto ir bendrovės metinio pranešimo, taip pat valdybos bei bendrovės vadovo veiklos 3. Dėl UAB "VB" komercinių paslapčių sąrašo	Viktorija Abaravičienė Oleg Davidiuk Olga Naumova Sergejus Kotovas



		<p>4. Dėl informacijos apie viešuosius pirkimus</p> <p>5. Dėl UAB "VB" valdybos ir bendrovės direktoriaus sudarytų sutarčių (darbų, paslaugų pirkimo, nuomos, pardavimo ir kt., išskyrus darbo sutartis) 2016 m.</p> <p>6. Dėl priimtų UAB "VB" direktoriaus sprendimų (įsakymų, pavedimų ir pan.).</p> <p>7. Dėl UAB "VB" direktoriaus veiklos ataskaitos (veikla, atostogos, komandiruotės, kvalifikacijos kėlimas, posėdžiai, planai ir kt.</p> <p>8. Dėl asmenų skundų suvestinės (sukvalifikuotus pagal skundo turinį).</p> <p>9. Kiti klausimai</p> <p>9.1. Dėl UAB "VB" atstovo dalyvavimo UAB "VB" stebėtojų tarybos posėdžiuose</p>	
82-9	2016-04-26	<p>1. Dėl bendrovės veiklos strategijos, metinių finansinių ataskaitų rinkinio, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto ir bendrovės metinio pranešimo, taip pat valdybos bei bendrovės vadovo veiklos;</p> <p>2. Dėl UAB "VB" komercinių paslapčių sąrašo.</p> <p>3. Dėl informacijos apie viešuosius pirkimus 2016 m.</p> <p>4. Dėl UAB "VB" direktorės veiklos ataskaitos (veikla, atostogos, komandiruotės, kvalifikacijos kėlimas, posėdžiai, planai ir kt.)</p>	<p>Viktorija Abaravičienė</p> <p>Oleg Davidiuk</p> <p>Sergejus Kotovas</p> <p>Olga Naumova</p> <p>Rima Svidinskienė</p>
82-10	2016-06-03	<p>1. Dėl UAB "VB" valdybos narių atšaukimo ir pavedimo laikinai eiti pareigas.</p>	<p>Sergejus Kotovas</p> <p>Olga Naumova</p> <p>Rima Svidinskienė</p>

Valdybos bei stebėtojų tarybos posėdžiams skiriamos bendrovės patalpos, protokolus rašo paskirtas sekretorius.

Per 2016 metus valdybos nariams kanceliarinėms prekėms išmokėta 700 Eur (iš jų: Alicijai Gailevskajai 175 Eur, Neringai Jefimovienei 175 Eur, Nataljai Rydzik 175 Eur, Konstantinui Bagdanavičiui 175 Eur).



Viena svarbiausių mūsų bendrovės vertybių yra konstruktyvus bendradarbiavimas su prižiūrimų daugiabučių namų gyventojais bei geri santykiai tarp pačių bendrovės darbuotojų.

Bendrovės vertinimas:

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
<ul style="list-style-type: none"> • Kvalifikuotas ir atsakingas personalas; • Eksploatavimo patirtis; • Gera infrastruktūra; • Kompleksinių paslaugų teikimas; • Turimos visos veiklai reikalingos licencijos ir leidimai; • Nuolatinis darbuotojų kvalifikacijos kėlimas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Personalo senėjimas; • Nepakankamas žinių valdymas (patirties perdavimas); • Sudėtingas ir lėtas pirkimų procesas; • Nuostolingų paslaugų teikimas nuo kurių negalima atsisakyti; • Priklausomybė nuo politinių sprendimų; • Nuolat didėjantis darbo užmokestis.
GALIMYBĖS	GRĖSMĖS
<ul style="list-style-type: none"> • Dalyvauti Utenos regiono savivaldybių administratorių atrankoje; • Dalyvauti Utenos regiono atliekų vežėjo konkurse; • Plėsti paslaugų spektrą; • Kelti specialistų profesionalumą. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politinė įtaka (valdžių keitimo sprendimų kaita); • Galimi griežtesni norminiai reikalavimai aplinkosaugos srityje; • Energetinių išteklių ir žaliavų brangimas; • Mokesčių naštos didėjimas; • Minimalaus darbo užmokesčio didėjimas.

I. 2. Bendrovės veiklos apžvalga

2016 m. bendrovė siekė tapti efektyvia, visuomenės pasitikėjimą turinčia bendrove ir atsakinga savo veikla prisidėti prie darnaus miesto vystymosi, principais pagrįsto verslo tradicijų formavimo.

Greta šio tikslo siekė užtikrinti tinkamą Visagino miesto paviršinių nuotekų tinklų priežiūrą, daugiabučių namų techninės būklės palaikymą, šilumos nuostolių mažinimą, laiku tvarkyti komunalines atliekas. Nuolat ieškoma būdų veikti pažangiau, pasiekti daugiau geresnių rezultatų nedidinant sąnaudų. Svarbiu socialinės atsakomybės veikloje laikome darbuotojų asmeninį indėlį į darnesnės visuomenės ir aplinkos kūrimą.

Bendrovės pagrindinės veiklos pobūdis:

- teikti geros kokybės paslaugas;
- rūpintis aplinka;
- dirbti klientams;
- imtis iniciatyvos ir taikyti naujoves;
- rūpintis daugiabučiais namais;
- organizuoti namų atnaujinimą (modernizavimą);



- prižiūrėti paviršinių nuotekų tinklus.

2016 metais bendrovė teikė paslaugas:

Eil. Nr.	Paslaugų pavadinimas	Pajamos (Eur)
1.	Namų priežiūra (eksploatavimas)	278 228
2.	Namų administravimas	191 295
3.	Avarinės tarnybos paslaugos	124 136
4.	BNV valymas	230 418
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	604 422
6.	Namų šildymo sistemų ir karšto vandens sistemų priežiūra	134 233
7.	Remonto darbai administruojant gyv. namus	121 485
8.	Kitos veiklos pajamos	151 067
	t.t. patalpų ir mechanizmų nuoma	81 871
9.	Finansinės veiklos pajamos	16 648
	Viso:	1 851 932

Vykdamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimus, atidaryta depozitinė banko sąskaita, kurios klientais yra daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai. Apskaita vedama kiekvienam butui ir patalpai atskirai. 2016 m. gruodžio 31 dienai pateikta kaupti 416 069 Eur, sukaupta 392 454 Eur. Butų ir patalpų savininkų skola – 23 614 Eur.

Įgyvendinant viešo administravimo funkcijas ir **administruojant namus** buvo organizuoti ir atlikti remonto darbai ir paslaugos:

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Įmonės pavadinimas	Darbų kaina be PVM (Eur)	Pastabos
1.	Gyv. namų sienų sandūrų remontas	UAB „Telšių Alpina“	44 515	
2.	Gyv. namų sienų sandūrų remontas	UAB „Edmuna“	22 024	
3.	Gyv. namų sienų plokščių	UAB „Telšių	1 575	



	hermetizavimas	Alpina“		
4.	Gyv. namo adresu Taikos pr.84 fasado remontas	UAB „Technis“	8 230	
5.	Gyv. namų įėjimų stogelių remontas	UAB „Tiekimas ir statyba“	7 178	
6.	Gyv. namo adresu Energetikų g.14 įėjimo stogelio remontas	UAB „Visagino būstas“	295	
7.	Gyv. namų balkonų stogelių remontas	UAB „VT Statyba“	1768	
8.	Gyv. namo adresu Kosmoso g.18-15 bt. balkono aptvėrimo remontas	UAB „Tekanas“	340	
9.	Gyv. namo adresu Visagino g.21 stogo remontas	UAB „Tekanas“	3 713	
10.	Gyv. namo adresu Festivalio g.1 buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Vilstata“	1 019	
11.	Gyv. namo adresu Kosmoso g.42 buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Vilstata“	892	
12.	Gyv. namo adresu Energetikų g.60 buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Meleksas“	3 157	
13.	Gyv. namo adresu Taikos pr. 72A lietaus kanalizacijos remontas	UAB „Meleksas“	1 366	
14.	Gyv. namo adresu Taikos pr. 82 buitinės kanalizacijos remontas	UAB Vorigama“	1 800	
15.	Gyv. namo adresu Tarybų g.7. buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Vorigama“	959	
16.	Gyv. namo adresu Parko g.8 buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Vilstata“	1 019	
17.	Gyv. namo adresu Partizanų g. 6 buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Vilstata“	1 019	
18.	Gyv. namo adresu Sedulinos al. 7 buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Vilstata“	892	
19.	Gyv. namo adresu Statybininkų g.10 buitinės kanalizacijos remontas	UAB „Vilstata“	1 019	
20.	Gyv. namų buitinės ir lietaus kanalizacijos remontas	UAB „Visagino būstas“	11 111	
21.	El. siurblių keitimas	UAB „Visagino būstas“	679	
22.	Šiukšlių kaušų keitimas gyv namuose	UAB „Visagino būstas“	618	
23.	Ventilių keitimas	UAB „Visagino būstas“	1 461	
24.	Kiti darbai	UAB „Visagino būstas“	884	
25.	Turėklų pagaminimas (Energetikų g. 50)	UAB „Zarasų agroservisas“	96	
26.	„Rubisaif 3“ remontas adresais Parko g.19/3 , Sedulinos al. 3 šil.	UAB „Axis industries“	250	



	punktuose			
27.	Stogo remontas adresu Jaunystės d. 13	UAB „Irada“	3 517	
27.	Termoreguliatorių keitimas	UAB „Visagino būstas“	89	
	Viso:		121 485	

Papildomai atlikti kiti darbai ir organizuotos kitos paslaugos gyventojų naudai:

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Įmonės pavadinimas	Kaina be PVM (Eur)	
1.	Liftų eksploatavimas	UAB „Schindler-Liftas“, UAB „Ailama“	63 064 883	
2.	Liftų techninė priežiūra	VšĮ Technikos priežiūros tarnyba	2 989	
3.	Namų rūšių valymas	UAB „BAI“	1 647	2016 m. 01-02 mėn.
		UAB „Corpus A“	7 914	2016 m. 03-12 mėn.
4.	Šiukšlių šachtos pravalymas	UAB „Mobetos komercijos grupė“	61	
5.	Dezinsekcijos ir deratizacijos paslaugos	UAB „Kenkėjų kontrolės tarnyba“	8 893	
6.	Šilumos punktų valdymo darbai	UAB „DKD“, UAB „Visagino būstas“	13 366	

Vykdamas paviršinių nuotekų tinklų priežiūrą nupirkto paslaugos:

Eil. Nr.	Sutarties pavadinimas	Kaina (Eur su PVM)	Vykdytojas	Pastabos
1.	Paviršinių (lietaus) nuotekų sistemos priežiūros paslaugų sutartis Nr. 18-76	3 424	UAB „Vorigama“	
2.	Paviršinių nuotekų tyrimų, objekto Taikos pr. 17C, Visaginas, paslaugų sutartis Nr. 1640/18-2	351	UAB „Ekometrija“	
3.	Paviršinių nuotekų tyrimų, I, III mikrorajonų išleistuvuose, paslaugų sutartis Nr. 1581/18-87	702	UAB „Ekometrija“	
4.	Hidrometeorologijos paslaugų teikimo sutartis Nr. P6-20 (2016)	134	Lietuvos hidrometeorologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos	
5.	Paviršinių nuotekų bazinės kainos projekto parengimo paslaugų sutartis Nr. 18/78	4 235	UAB „Vilniaus economics“	



Visi atliekami darbai skirti palaikyti daugiabučių namų techninę būklę, siekiant užtikrinti jų atitikimą privalomiesiems reikalavimams bei nuolatinį ir nepertraukiamą vandens, elektros energijos, šilumos, šalto vandens tiekimą, kanalizacijos veikimą, paviršinių nuotekų tinklų techninės būklę

Bendrovės veikla neskirstoma į geografinius segmentus, nes visa veikla vykdoma Lietuvos Respublikos teritorijoje. Bendrovės veikla skirstoma į verslo segmentus: daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai bei paslaugos pagal sutartis.

Bendrovės klientai:

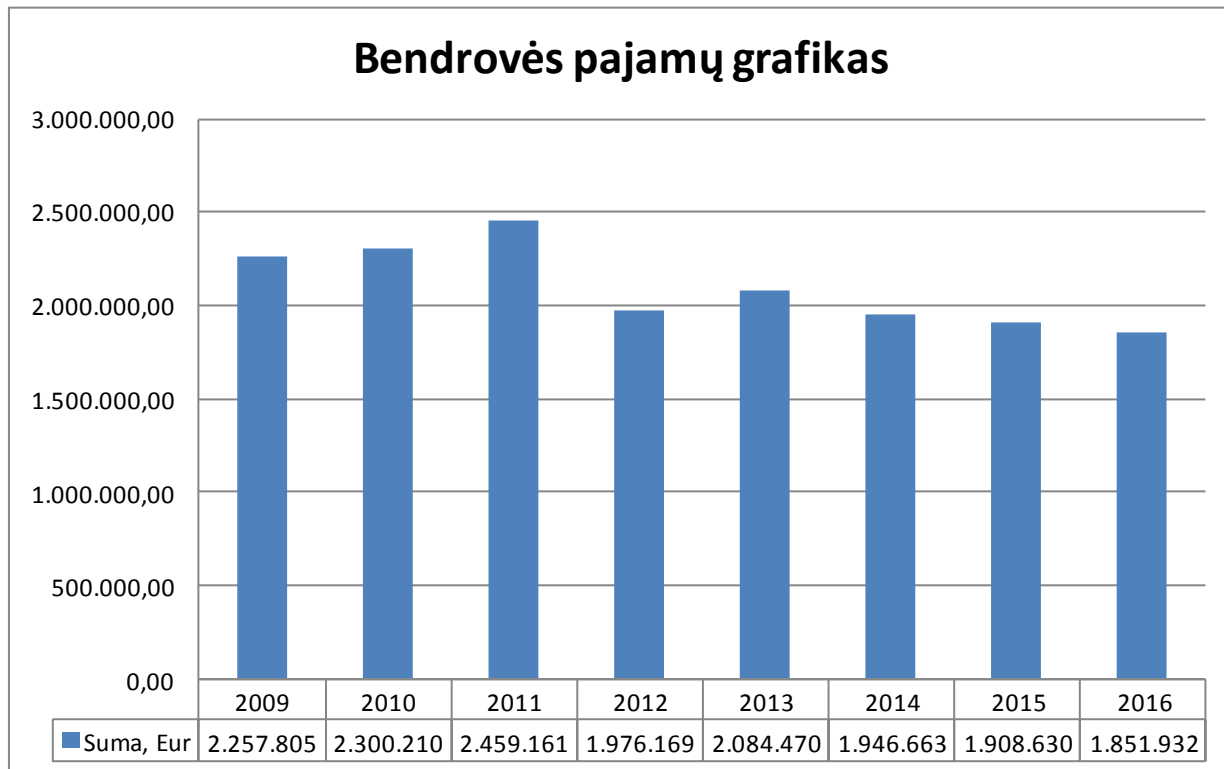
- fiziniai asmenys – 97 %
- juridiniai asmenys – 3 %.

Bendrovė prižiūri 194 namus, kuriuose yra 9 705 butų, jų naudingas plotas 438 021 m², organizuoja 53 km paviršinių tinklų, 2 098 vnt. šulinių, 554 vnt. lietaus šulinėlių, 250 m latakų priežiūrą, surenka ir priduoja utilizavimui komunalines atliekas iš Visagino savivaldybės teritorijos.

2016 m. pajamos - 1 851 932 Eur,

2016 m. sąnaudos - 1 794 386 Eur, iš jų pripažinta beviltiškomis skolomis 19 222 Eur,

2016 m. pelnas prieš apmokestinimą 57 546 Eur.



Bendrovės pajamos priklauso nuo administruojamų namų skaičiaus: 2013 m. buvo 212 namų, 2016 metais jau 194 namai, t. y. sumažėjo 8,5%.



I. 2.1. Daugiabučių namų administravimas

2016 m. gruodžio 31 d. bendrovė administruoja 194 namus. Per 2016 metus palyginus su 2015 metais administruojamų namų skaičius sumažėjo 6 vnt., o tai sudaro 3%.

Administravimo tarifai patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. TS-90 (dėl euro įvedimo pakeista 2014 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. TS-131), jie yra diferencijuoti. Kiekvienam namui, priklausomai nuo ploto ir statybos metų, tarifai viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje.

Kasmet rengiami administruojamų namų ūkiniai–finansiniai planai, kurie yra viešai skelbiami bendrovės interneto svetainėje ir pateikiami kiekvienam daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkui. 2016 metais buvo parengti ir pateikti 194 ūkiniai–finansiniai planai, iš viso 9 705 egz. Parengti ir pateikti 4 investiciniai planai.

Administratoriaus veiklos ataskaitos skelbiamos viešai bendrovės interneto svetainėje, kuriose nurodomi ir namų remonto planai. Namų apžiūros aktai, bendro naudojimo objektų aprašai saugomi namų bylose. Ataskaitų formos patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. gegužės 23 d. įsakymu Nr. D1-450. Namų techninės priežiūros vadybininkai pasiruošę derinti su namų butų ir kitų patalpų savininkais planus bei jų pakeitimus.

2016 m. bendrovė ne tik vykdė daugiabučių namų administravimo funkcijas, bet ir organizavo papildomus remonto darbus UAB „Visagino būstas“ jėgomis bei perkant kitų įmonių paslaugas. Remonto darbų poreikis buvo nustatomas įvertinus daugiabučių namų techninę būklę, atsižvelgiant į gyventojų prašymus, kontroliuojančių institucijų reikalavimus. Dalis remonto darbų buvo atliekama iš sukauptų gyventojų lėšų, dalis investuojant bendrovės lėšas, tikintis atgauti lėšas atlikus darbus ir pateikus gyventojams sąskaitas. Gyventojų įsiskolinimas už atliktus remonto darbus sudaro 82 283 Eur.

I. 2.2. Namų techninė priežiūra (eksploatavimas)

Techninės priežiūros tarifai patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. TS-89 (dėl euro įvedimo pakeista 2014 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. TS-133) ir jie viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje. Namų techninės priežiūros darbai apima elektrikų, santechnikų, statybininkų (stalių, apdailininkų, stogdengių) darbą. Siekiant palaikyti namų techninę būklę, užtikrinti nepertraukiamą elektros energijos tiekimą, šalto vandens tiekimą, kanalizacijos veikimą, statybinių konstrukcijų (stogų, laiptinių langų, šiukšlių kamerų, vamzdynų, atliekų priėmimo liukų ir bunkerų, ventiliacijos sistemų, stogelių, įėjimo durų ir kt.) stabilumą. 2016 m. pajamos sudarė 278 228 Eur, sąnaudos 276 136 Eur.

I. 2.3. Avarinė tarnyba

Bendrovėje visą parą dirba avarinė tarnyba. Tarifas patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2005 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr. TS-423 (pakeista 2014 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. TS-132) ir viešai paskelbtas bendrovės interneto svetainėje. Avarinėje tarnyboje nuolat budi



santechnikas ir elektrikas. Tarnyba turi krovinį automobilį VW Caddy, kurio pagalba galima skubiai reaguoti į namų butų savininkų paraiškas bei pervežti kanalizacijos valymo įrenginius.

Lietuvos Respublikos Vyriausybei keliant minimalų darbo užmokestį didėjo avarinės tarnybos išlaikymo sąnaudos. Sumažinus darbuotojų kiekį pavyko subalansuoti pajamas ir išlaidas 2016 metais. Priskaityta (pagal tarifą) 124 136 Eur, sąnaudos 123 536 Eur.

Per 2016 metus gautų iškvietimų skaičius 2595, budėjimo laikas 7903 val. Avarinėje tarnyboje dirba 7 darbuotojai, darbo valandos – ištisa para.

Avarinės tarnybos darbuotojai ne tik šalina inžinerinių sistemų gedimus, bet ir nustato jų priežastis. Surašo užliejimo aktus.

I. 2.4. Bendro naudojimo vietų valymas

2016 m. gruodžio 31 dienai bendro naudojimo valymo plotas daugiabučiuose namuose sudaro 38 830 m² (159 namų), palyginus su 2015 m. darbo apimtis sumažėjo 3 %, nes valomas plotas 2015 m. buvo 40 039 m². Valymo tarifai viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2015 m. rugpjūčio 5 d. priėmė nutarimą Nr. 831 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, kuriame nustatyta, kad valymo paslaugos sąmatas ir tarifą, kai šią paslaugą teikia administratorius, tvirtina savo sprendimu patalpų savininkai. Vadovaujantis šiuo nutarimu buvo organizuojami susirinkimai arba vykdomas balsavimas raštu dėl minėtų sąmatų ir tarifų patvirtinimo.

Ši paslauga neprivaloma ir patalpų savininkų nuožiūra (sprendimu) bendro naudojimo vietų valymą galima organizuoti savo jėgomis.

2016 m. gruodžio 31 d. savo nuožiūra savininkai organizavo valymą 35 namuose ir 25 atskirose laiptinėse, sumažino valymo periodiškumą iki 3 kartų per savaitę 74 namuose ir 61 atskirose laiptinėse.

I. 2.5. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra

Bendrovė turi LR valstybinės energetikos inspekcijos išduotą atestatą, kuriuo suteikiama teisė eksploatuoti šilumos įrenginius.

Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifas patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2005 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. TS-492 (dėl euro įvedimo pakeistas 2014 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. TS-172). Pasikeitus teisės aktams 2013 metais buvo parengta nauja metodika, iš naujo apskaičiuoti tarifai ir pateikti Visagino savivaldybei tvirtinti. Dėl šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifo patvirtinimo į savivaldybę buvo kreiptasi ir 2014 metais, ir 2015 metais, ir 2016 metais, bet iki šiol Visagino savivaldybė šio klausimo nenagrinėjo. Dėl nepatvirtintų naujų tarifų bendrovės paslauga nuostolinga, nes įmonės faktinės sąnaudos dėl minimalaus darbo užmokesčio didėjimo (2005 m. liepos 1 d. minimalus darbo užmokestis buvo 550 Lt (159 Eur), o 2016 m. gruodžio 31 d – 380 Eur, padidėjo 139 %), dėl priežiūros taisyklių reikalavimų keitimo, dėl teisės aktų tikslinimo, dėl darbo apimčių didėjimo ženkliai padidėjo nuo 2005 metų. Be to, Visagino mieste susiklostė labai neigiama situacija priežiūros atžvilgiu, kai vienoje teritorijoje egzistuoja dvi



skirtingos šildymo sistemos: atvira ir uždara. Šių skirtingų sistemų priežiūra skiriasi kaip ir darbų sudėtis, priežiūros bei reguliavimo darbai, šilumokaičių praplovimo darbai ir kt. Esant tokiai situacijai I mikrorajono butų savininkams, kurių namai turi automatinius šilumos mazgus, taikomas papildomos sąskaitos pagal atliktų darbų sąmatas už nuotolinį stebėjimą, už šilumokaičių praplovimą, jų keitimą ir t. t.

Turint dvi skirtingas šildymo sistemas, kada privaloma teikti karštą vandenį atitinkantį higienos reikalavimus bei palaikyti 50-60° jo temperatūrą, prarandama daug energijos šiltuoju laikotarpiu, be to, nėra galimybės lanksčiai reguliuoti šilumos kiekį atviroje sistemoje, dėl šios priežasties irgi prarandama šilumos energija.

2016 metais atlikti remontai gyvenamuose namuose, pakeista 12 siurblių už 679 Eur. Buvo vieną sykį sutrikęs šilumos punktų valdymo serverio darbas. Daugiau jokių šildymo bei karšto vandens sistemos sutrikimų nebuvo.

Vyko nuolatiniai remonto darbai. Nuolat vykdoma šilumos suvartojimo analizė, šilumos įrenginių butuose atitikimo projektui analizės ir apžiūros.

Vidutinis šilumos suvartojimas Visagino m. daugiabučiuose 2012–2016 metais, kWh/m²

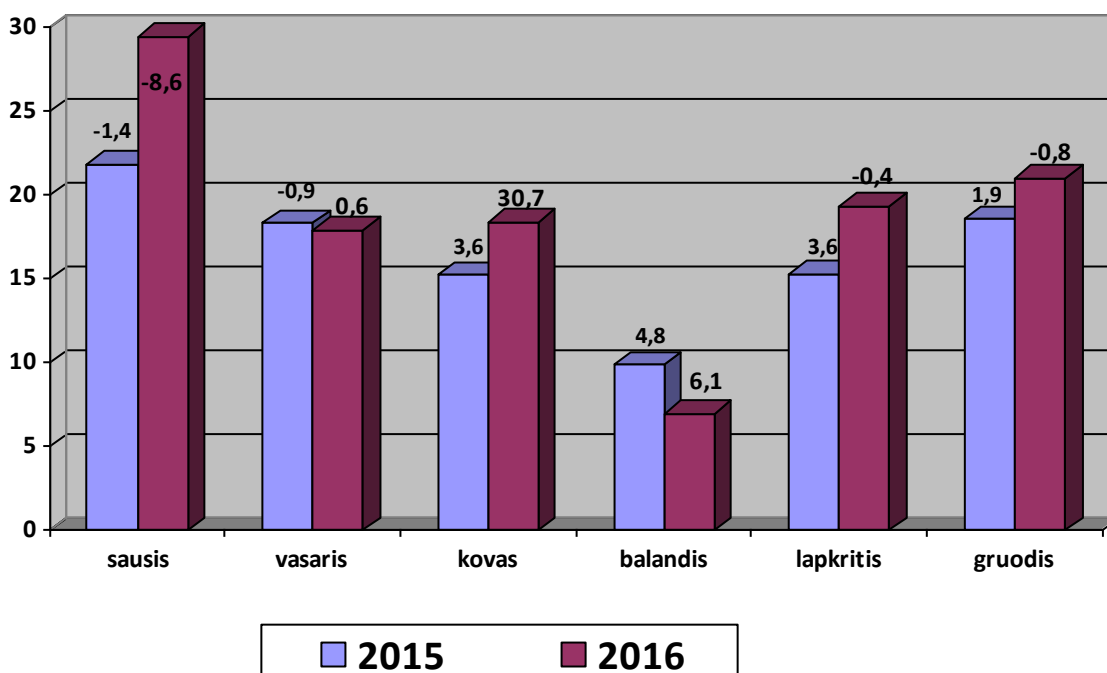
Metai	Sausis	Vasaris	Kovas	Balandis	Lapkritis	Gruodis	Pastabos
	kWh/m ² Lt/m ²	kWh/m ² Lt/m ²	kWh/m ² Lt/m ²	kWh/m ² Lt/m ²	kWh/m ² Lt/m ²	kWh/m ² Lt/m ²	
2012	25,754 6,37	31,50 8,02	19,58 4,95	6,68 1,62	16,39 4,21	26,478 6,784	
Vid. metinė temperatūra °C	-4,8	-10,6	0,4	1,1	3,8	-5,5	
2013	29,532 8,053	20,809 5,579	25,534 6,971	9,505 2,633	14,266 3,79	19,565 4,28	
Vid. metinė temperatūra °C	-7,9	-2,9	-6	1,9	4	0,7	
2014	28,557 6,285	18,786 4,088	14,608 3,226	6,81 1,486	17,411 3,712	22,39 4,954	
Vid. metinė temperatūra °C	-7,3	-0,6	4	4,5	1,3	-2,4	
2015	21,809 1,38 Eur (4,76 Lt)	18,327 1,15 Eur (3,98Lt)	15,237 1,025Eur (3,54Lt)	9,912 0,64 Eur (2,21Lt)	15,299 0,685 Eur (2,363Lt)	18,557 1,121 Eur (3,87 Lt)	
Vid. metinė temperatūra °C	-1,4	-0,9	3,6	4,8	3,6	1,9	



2016	29,459	17,893	18,395	6,972	19,318	21,024	
	1,915 Eur (6,61 Lt)	0,861 Eur (2,97 Lt)	0,728 Eur (2,51 Lt)	0,275 Eur (0,95 Lt)	0,713 Eur (2,46 Lt)	0,788 Eur (2,72 Lt)	
Vid. metinė temperatūra °C	-8,6	0,6	30,7	6,1	-0,4	-0,8	

Iš pateiktų duomenų matoma, kad šilumos kiekis priklauso nuo išorės temperatūros ir kuo greičiau bus pakeisti namų ir kitų pastatų šilumos mazgai į automatinius su reguliavimo galimybe, tuo greičiau pavyks sumažinti šilumos energijos sunaudojimą.

Šilumos kiekis, kurį naudojo namai su automatinais šilumos mazgais mažesnis 6 % palyginus su senais elevatoriniais mazgais



Mokėjimo už šilumą analizė Eur/m²
 Horizontaliai - 2015/2016 m sausis; 2015/2016 m. vasaris
 Vertikaliai – 1 Eur; 2 Eur; 3 Eur

2016 metais šildymo sezonas prasidėjo nuo spalio 7-tos dienos. Šio mėnesio vidutinė temperatūra buvo 3° C, vidutinis šilumos sunaudojimas – 13,75 kWh/m².

Nuo 2005 m. iki šio laiko šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifas nepasikeitė ir yra lygus 0,028 Eur/m²/mėn. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros paslaugų tarifas ir



pajamos neatitinka paslaugų vykdymo sąnaudų. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros paslaugų veiklos segmentas yra nuostolingas.

Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros paslaugų tarifo paskaičiavimas neatitinka nustatytos Daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros mokesčio tarifo apskaičiavimo metodikos. Be to, Visagino savivaldybėje nepatvirtintas daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros maksimalus tarifas pagal Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos patvirtintą daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodiką. Kadangi nėra patvirtinto tarifo, tai beveik neįmanoma tiksliai palyginti tarifus galiojančius kitose įmonėse, nes turi būti išskirti tarifai pagal atskirus šildymo ir karšto vandens sistemos elementus: šilumos punktų priežiūrai, šildymo sistemų priežiūrai ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūrai. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. liepos 10 d. sprendimu Nr. 1-1319 patvirtinti tarifai pagal atskirus šildymo ir karšto vandens sistemos elementus, bendras tarifas sudaro 0,05 Eur/m², Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T-1150 patvirtintų tarifų suma sudaro 0,05 Eur/m² ir taip toliau. Nurodyti tarifai ženkliai skiriasi nuo mūsų bendrovės tarifų.

I. 2.6. Komunalinių atliekų tvarkymas

Bendrovė įregistruota Atliekas tvarkančių įmonių registre ir turi teisę teikti atliekų tvarkymo paslaugas.

Bendrovė komunalines atliekas tvarko vadovaudamasi Visagino savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. TS-123 patvirtinta Komunalinių atliekų tvarkymo įkainio (tarifo) nustatymo metodika.

Nuo 2017 m. sausio 1 d. Visagino savivaldybės taryba pakeitė metodiką, kurios įsigaliojimas atidėtas 2017 m. liepos 1d. Pakeitimai atliekų tvarkymo srityje bus apibrėžti 2017 m. metiniame pranešime.

2016 m. pajamos – 604 422 Eur;

2016 m. išlaidos – 592 916 Eur, iš jų:

UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“ paslaugos 116 948 Eur,

Daugiabučių namų bendrijoms (už mokesčių administravimą) sumokėta 6 925 Eur.

2016 metais bendrovė surinko ir perdavė tvarkyti atliekas:

- komunalines – 4561,94, iš jų:
 - iš fizinių asmenų – 3186,851 t.;
 - iš juridinių asmenų – 1375,081 t.;
- stambiagaraites (baldai) – 126,54 t.;
- kitas (tekstilės) – 52,56 t.



Palyginimas:

Eil. Nr.	Atliekų pavadinimas	Metai/t			
		2013	2014	2015	2016
1.	Komunalinės atliekos	4810,24	4629,56	4703,58	4561,94
2.	Baldai (stambiagabaritės)	111,20	146,92	90,35	126,54
3.	Kitos atliekos	60,80	35,08	35,46	52,56
	Iš viso:	4982,24	4811,54	4829,39	4741,04

UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“ priėmė atliekas skaičiuodama „vartų mokestį“:

- komunalinės atliekos – 20,33 Eur/t;
- baldai – 24,91 Eur/t;
- kitos (tekstilė) – 27,8 Eur/t.

Atstumas iki regioninio sąvartyno – 72 km (kelias yra valstybinės reikšmės, todėl perkamos vinjetės. 2016 metais už vinjetes sumokėta 2 082 Eur).

UAB „Utenos regiono tvarkymo centras“ sprendimu nuo 2017 m. balandžio 1 d. didės iki 50,95 Eur be PVM „vartų“ mokestis už 1 tonos mišrių komunalinių atliekų šalinimą, nes bus įvertintas taršos mokestis bei MBA įrengimų veikla. Nuo 2017 m. vasario mėn. UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“ aikštelėse didėja iki 41,39 Eur be PVM stambiagabaričių atliekų (baldų) „vartų“ mokestis.

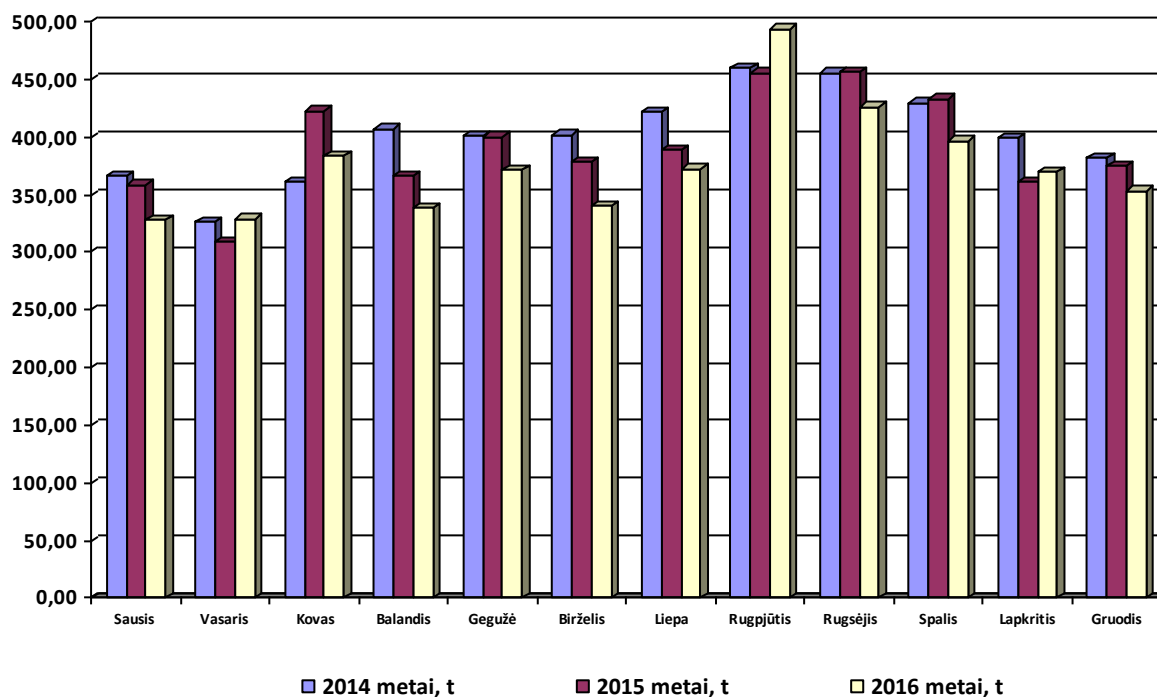
2016 metais išvežtų atliekų (mėnesiais) palyginimo su ankstesniais metais grafikas:

Mėnuo	2014 metai, t	2015 metai, t	2016 metai, t
Sausis	366,12	357,96	328,22
Vasaris	326,58	308,82	328,40
Kovas	361,30	422,70	383,20
Balandis	406,88	366,38	338,34
Gegužė	400,76	400,22	371,48
Birželis	402,12	378,40	339,98
Liepa	421,68	388,46	371,90
Rugpjūtis	460,04	455,82	493,38
Rugsėjis	455,52	456,30	425,52
Spalis	429,10	433,08	396,68
Lapkritis	399,00	360,56	369,86
Gruodis	381,96	374,90	353,56

Vidutiniškai per mėnesį išvežamų atliekų kiekis 395,09 t./mėn.



2016 metais išvežtų atliekų (mėnesiais) palyginimas su 2015 m. ir 2014 m.



Atliekų tvarkymo srityje dirba specialus autotransportas:

Eil. Nr.	Transporto priemonės pavadinimas	Įsigijimo metai	Įsigijimo vertė	Pastabos
1.	MAN TGM.240 DFP 848	2007-11-21	138 737	šiukšliavežė
2.	MAN LE 18.220 ARG 890	2005-05-20	125 000	šiukšliavežė
3.	MAN LE 18.220 AHR 409	2005-02-17	125 000	šiukšliavežė
4.	MAN TGS GZM 470	2013-10-30	185 979	šiukšliavežė
5.	MAN TGS 28.320 HOJ 970	2014-12-30	198 890	šiukšliavežė
6.	MAN 12.180 AHK 280	2005-01-14	55 800	savivartis
7.	MERCEDES HGN 349	2002-05-31	13 033	savivartis

Už transporto priemonių remontui sumokėta 16 093 Eur, techninei apžiūrai 513 Eur, draudimui 3 322 Eur.

2016 metais bendrovė dalyvavo akcijoje „Darom 2016“, kurios metu surinkta ir perduota į Utenos regioninį atliekų sąvartyną 63,200 t atliekų.

Visagino miesto daugiabučiuose (kurie turi daugiau kaip 5 aukštus) stovi 104 vnt. 1,1 m³ talpos konteineriai, skirti komunalinėms atliekoms rinkti. Daugiabučių namų iki 5-ių aukštų gyventojai naudojami 39-iais pusiau požeminiais 5 m³ talpos konteineriais. Juridiniai asmenys naudojami 1,1 m³ talpos konteineriais.



Bendrovė turi įsigijusi:

- 520 vnt. 1,1 m³ talpos konteinerius;
- 68 vnt. 0,75 m³ talpos konteinerius;
- 47 vnt. 5 m³ talpos pusiau požeminius konteinerius, iš jų 39 įrengti numatytose

aikštelėse. Kiti bus panaudoti Visagino savivaldybei įrengus papildomas atliekų surinkimo aikšteles.

Atliekų tvarkymo skyriuje dirba 17 darbuotojų.

2016 metais buvo užsakyta galimybių studija dėl bendrovės galimybių dalyvauti antrinių žaliavų ir galimos bendrovės veiklos plėtros šioje srityje. Galimybių studiją atliko UAB „Ekoprojektas“, darbų kaina 3 993 Eur.

Vyko išsamus studijos nagrinėjimas valdybos posėdžiuose. Dėl ekonominio nepagrįstumo bei investicijų į objektus nuspręsta nedalyvauti šioje veikloje.

I. 2.7. Namų renovacija

Visagino savivaldybės tarybai paskyrus bendrovę daugiabučių namų renovacijos projekto administratoriumi, buvo priimtas į darbą projektų vadybininkas ir jam skirtos administracinės patalpos adresu Parko g. 4, kuriose yra sale susirinkimams vesti. Per ataskaitinį laikotarpį vyko 41 susirinkimas su Visagino miesto daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais.

Dėl daugiabučiuose namuose esamų šilumos mazgų pakeitimo į automatinius organizuoti 29 susirinkimai.

Pagaliau 2016 metais Visagino mieste pajudėjo namų renovacijos procesas. Buvo paskelbtas rangos darbų pirkimas – renovuoti Kosmoso g. 28 namą. Pirkimas buvo vykdomas per CPO. Projektavimo darbus vykdys UAB „Statybų kodas“, darbų kaina 1 127 682 Eur. Pradėtas rangos darbų pirkimas renovuoti Festivalio g. 10 namą. Pirkimas buvo vykdomas per CPO. Darbus vykdys UAB „Panevėžio statybos trestas“, darbų kaina 379 771 Eur. Sutartis Nr. CPO26688 pasirašyta 2017 m. sausio 5 d.

Už administravimą 2016 m. gauta 4 990 Eur pajamų.

Sąnaudos sudarė 11 544 Eur:

- darbo užmokestis su mokesčiais 8 284 Eur;
- patalpų išlaikymas (komunalinės išlaidos, signalizacija, kt.) 3 148 Eur;
- kompiuterinės ir kitos įrangos aptarnavimas, kanceliarinės prekės 112 Eur.

I. 2.8. Patalpų ir mechanizmų nuoma

Per ataskaitinį laikotarpį įmonė nuomojo patalpas ir mechanizmus:

- butas adresu Draugystės g.23-107, plotas 35,86 m² (nuomininkė Tatjana Šarina, nuomos mokestis 0,35 Eur/m²);
- butas adresu Sedulinos al. 14/3-65, plotas 32,52 m² (nuomininkas Rimantas Vaičys, nuomos mokestis 0,65 Eur/m²);
- administracinis pastatas adresu Statybininkų g. 24:



- nuomai skirtas plotas – 972,40 m²
- išnuomota – 920,43 m²;
- tuščias plotas – 51,97 m².
- administracinis pastatas adresu Taikos pr. 17:
 - nuomai skirtas plotas – 252,83 m²;
 - išnuomota – 203,26 m²;
 - tuščias plotas – 49,57 m².
- administracinis pastatas adresu Sedulinos al. 16:
 - nuomai skirtas plotas – 229,41 m²;
 - išnuomota – 229,41 m²;
- administracinės patalpos adresu Sedulinos al. 14/3:
 - nuomai skirtas plotas – 83,14 m²;
 - išnuomota – 83,14 m²;
- administracinės patalpos adresu Veteranų g. 22:
 - nuomai skirtas plotas – 28,58 m²;
 - išnuomota – 14,50 m²;
 - tuščias plotas – 14,08 m².
- mechanizmai:
 - savivartis – 153 val.;
 - kompresorius – 20 val.;
 - traktorius – 35 val.;
 - autobokštėlis – 9 val.

Bendros nuomos pajamos sudaro 81 871 Eur, sąnaudos 48 671 Eur.

I.2.9. Perlaidos

Bendrovė turi Lietuvos banko licenciją, kuri suteikia teisę vykdyti pinigų perlaidas. Kasose dirba 3 kasininkai. Kasų darbo laikas viešai paskelbtas bendrovės svetainėje. Kasose priimami mokesčiai už bendrovės suteiktas paslaugas, už savivaldybei priklausančių butų nuomą pagal sutartį su Visagino savivaldybe, pagal sutartis už UAB „Schindler-Liftas“, UAB „Ailama“ ir VŠĮ Technikos priežiūros tarnybos paslaugas.

Perlaidų paslaugos pajamos – 7 944 Eur, išlaidos – 1 192 Eur.

I.2.10. Viešieji pirkimai

Bendrovė yra perkančioji organizacija, kurioje nuolat dirba direktoriaus įsakymu paskirta pirkimų komisija ir paskirtas pirkimų organizatorius. Pirkimai vykdomi ir organizuojami vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymu, UAB „Visagino būstas“ supaprastintomis viešųjų pirkimų taisyklėmis, Viešųjų pirkimų komisijos darbo reglamentu, Mažos vertės pirkimų, kuriuos atlieka



pirkimų organizatorius apklausos būdu, taisyklėmis, Viešųjų pirkimų planavimo ir organizavimo taisyklėmis.

2016 metais vyko 372 pirkimų komisijos posėdžiai, 276 – pirkimų organizatoriaus posėdžiai. Sudarytos 365 sutartys. Bendra pirkimų suma – 2 069 853,21 Eur, iš jų:

- CVP IS priemonėmis vykdytų viešųjų pirkimų sudarytų sutarčių skaičius – 32, bendra pirkimų suma – 316 283,69 Eur;
- per CPO vykdytų sutarčių skaičius – 28, bendra pirkimų suma – 1 677 189,51 Eur.

Visa informacija apie viešuosius pirkimus skelbiama viešai bendrovės interneto svetainėje www.visaginobustas.lt. Sudarytos sutartys paskelbtos CPV IS sistemoje.

Bendrovės interneto svetainėje paskelbta 2016 m. pirkimų ataskaita.

I. 2.11. Paviršinių nuotekų tinklų priežiūra

Per ataskaitinį laikotarpį, vykdamas Visagino savivaldybės tarybos sprendimu pavestas Visagino miesto paviršinių nuotekų tinklų priežiūros paslaugas, 2016-03-09 buvo gautas TIPK (taršos integruotos prevencijos ir kontrolės) leidimas. Visagino savivaldybė, perduodama tinklus bei jų priežiūros dokumentus, perdavė 6 sutartis su abonentais, kurių kietos dangos plotas, nuo kurio surenkamos lietaus nuotekos, sudaro 6,5882 ha, nors pagal TIPK duomenis plotas nuo kurio sutenkamos lietaus nuotekos yra 192 ha. Šių skaičių nesutapimas parodo Visagino savivaldybės darbą nuotekų tinklų priežiūros srityje. Per ataskaitinį laikotarpį atliktas labai didelio krūvio pareikalavęs darbas – sudaryta 60 sutarčių su abonentais, kurių plotas 116,84 ha. Patvirtintas tinklų priežiūros planas ir pateikti tarifų apskaičiavimai Valstybinei kainų ir kontrolės komisijai.

Per 2016 metus atlikti remonto darbai ir sudarytos naujos sutartys:

Eil. Nr.	Sutarties pavadinimas	Kaina Eur su PVM	Vykdytojas	Pastabos
1.	Paviršinių (lietaus) nuotekų sistemos šulinio Nr. 222 remonto Rangos sutartis Nr. 18/65	2 299	UAB „RTS BALTIC“	atlikti darbai
2.	Paviršinių (lietaus) nuotekų sistemos šulinių remonto Rangos sutartis Nr. 18-150	7 078	UAB „Vorigama“	bus vykdomi 2017 m.
3.	Paviršinių nuotekų sistemos lietaus kanalizacijos kamerų remonto Rangos sutartis Nr. 18-132	22 929	UAB „Technis“	bus vykdomi 2017 m.

2016 m. pajamos sudaro 11 871 Eur.

2016 m. sąnaudos sudaro 18 403 Eur.

2016 m. paviršinių nuotekų tinklų priežiūra buvo nuostolinga.



2016 m. liepos mėn. UAB „Visagino būstas“ sudarė su Visagino savivaldybės administracija partnerystės sutartį Visagino g. atkarpos nuo Parko g. iki Vilties g. rekonstravimo projekto įgyvendinimui. Šiuo metu jau yra įvykęs viešojo pirkimo konkurso pasiūlymų pateikimas. Aplinkos projektų valdymo agentūra parengė sutarties projektą. Projekto biudžete nustatyta didžiausia galima projekto tinkamų finansuoti išlaidų suma – 1 035 219 Eur.

I. 2.12. Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas

Rizikos įvertinimas suvokiamas, kaip procesas, kuriame pripažįstamas tam tikras rizikos pasekmių buvimas ir galimybė tai įvertinti, atsižvelgiant į visus rizikos veiksnus, galimybes paveikti, priimančių rizikos subjektų ir aplinkos būseną. Šis procesas orientuotas į tai, kad būtų įvertinta neigiama įvykio galimybė, atsižvelgiant į pagrindinius visų recipientų poveikius, kuriuos įmonė patiria, todėl išskiriami šie rizikos veiksniai:

a) išoriniai rizikos veiksniai:

- politinė ir teisinė rizika sietina su besikeičiančių valstybės vadovų požiūriu į verslo vystymą Lietuvoje. Tai sunkiai prognozuojama, nes deklaruojamas požiūris ir praktiniai veiksmai itin skiriasi;

- ekonominė rizika;

- finansinė rizika – infliacija, šalies piniginio vieneto nestabilumas, euro įvedimas;

- gamtinė – ekologinė rizika – stichinės nelaimės;

b) vidiniai rizikos veiksniai:

- pavojus nevykdyti finansinių įsipareigojimų;

- nepakankama specialistų kvalifikacija.

Bendrovė su rizika susiduria kasdien, tai įprasta gyvenimo dalis. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti bendrovės pelną, 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 veiksnių apibūdinimas:

- bendrovės priklausomybė nuo Visagino savivaldybės tarybos sprendimų, kurie ne visada yra naudingi bendrovei, be to, delsimas jų priėmimas;

- klientų nemokumas didina bendrovės skolas, kurios tampa beviltiškomis;

- gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarijų daugiabučių namų inžinerinėse sistemose riziką, didėja darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų;

- plačiai išsidėstę aptarnaujami objektai, dėl šių priežasčių kyla rizika dėl atliktos darbų kokybės ir netinkamo darbo laiko panaudojimo;

- teismų ir teismo antstolių išlaidos, kurios gali padidinti esamas skolas, jų taip ir neatgavus;

- nekokybiškų medžiagų įsigijimas, nes pagal pirkimo procedūras perkamos medžiagos pagal kriterijų – mažiausia kaina;

- teisės aktai, nustatantys privalomuosius reikalavimus, reikalauja gyventojų sprendimų. Tai



apsunkina darbų organizavimą, nes butų ir kitų patalpų savininkų nuomonė nesutampa su priimtais teisės aktais;

- politiniai sprendimai ir bendrovės įsipareigojimai (kaip namų renovacijos projektų administravimas, kaip paviršinių nuotekų tvarkymas) be pasiruošimo ir lėšų;
- specialistų kvalifikacijos stoka;
- nuolat didėjantis minimalus darbo užmokestis (be dotacijų);
- energijos išteklių brangimas.

I. 2.13. Komunikacija su klientais

2016 metais bendrovėje gauta ir užregistruota 1812 raštų bei prašymų, iš jų:
iš fizinių asmenų – 600, iš jų:

- dėl bendro naudojimo vietų valymo periodiškumo sumažinimo – 17;
- dėl įregistravimo e. aptarnavimo sistemoje – 139;
- dėl skolų už suteiktas komunalines paslaugas padengimo terminų – 61;
- dėl įmonės, aptarnaujančios lifthus, pasirinkimo ir sutarties su ja sudarymo – 3;
- dėl sienų sandūrų remonto – 96;
- dėl projekto priėmimo ir registravimo – 4;
- dėl pažymos apie priskaičiavimus ir apmokėjimus už komunalines paslaugas išdavimo – 17.
- dėl buitinės kanalizacijos pravalymo įrenginių sumontavimo – 4;
- dėl bendrijos steigiamojo susirinkimo – 9;
- dėl lėšų kaupimo įvairiems darbams – 10;
- dėl pažymos apie draudžiamąsias pajamas išdavimo – 9;
- dėl buto užliejimo akto kopijos išdavimo – 25;
- dėl mokesčių skaičiavimo vienu abonentiniu numeriu – 13;
- dėl stogo, įėjimo ir balkono stogelių remonto – 13;
- kitais klausimais – 180.

iš juridinių asmenų – 1212 raštų, iš jų:

- dėl informacijos pateikimo (įvairiais su įmonės veikla susijusiais klausimais) – 308;
- dėl avarinių situacijų – 26;
- dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą – 19;
- dėl paviršinių nuotekų tvarkymo – 141;
- dėl komunalinių atliekų tvarkymo – 103;



- dėl skolų – 51;
- antstolių vykdomieji dokumentai – 70;
- kitais klausimais – 494.

2016 metais išnagrinėti raštai ir pateikti atsakymai visais klausimais.

2016 metais parengta 784 buhalterinių pažymų, išduotos 53 archyvo duomenų pažymos.

Bendrovės veiklos klausimais parengta 3380 raštų, iš jų:

- fiziniams asmenims – 2279;
- juridiniams asmenims – 1101, iš jų:
 - dėl informacijos pateikimo (įvairiais su įmonės veikla susijusiais klausimais) – 260;
 - dėl avarinių situacijų – 20;
 - dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą – 16;
 - dėl paviršinių nuotekų tvarkymo – 121;
 - dėl komunalinių atliekų tvarkymo – 146;
 - pretenzijų dėl skolų – 90;
 - antstolių vykdomieji dokumentai – 13;
 - kitais klausimais – 375.

Nuolat vyksta gyventojų ir juridinių asmenų priėmimas visais klausimais, per 2016 metus priimta per 8500 klientų.

Veikia bendrovės interneto svetainė [www.visaginobustas.lt.](http://www.visaginobustas.lt), kurioje nuolat skelbiama ir atnaujinama informacija gyventojams.

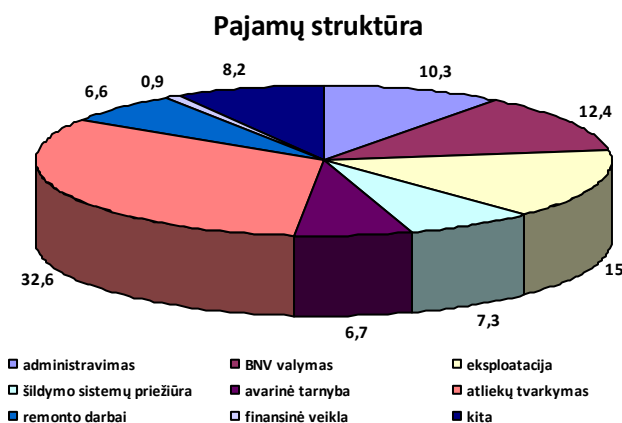
Labai svarbu, kad bendrovės skleidžiama informacija klientams būtų ne tik girdima, bet ir teisingai suprantama, nors aiškinimas nėra paprastas mechaninis procesas, kas neretai verčia bendrovės direktorę būti kūrėja aiškinant visas technines problemas bei gera psichologe, kad aiškinimas būtų teisingai suprastas ir priimtas. Bendrovės klientams dažnai trūksta techninių žinių, trukdo valstybinės kalbos nemokėjimo barjeras, trūksta teisinių žinių, dėl to dažnai teisės aktai suprantami netinkamai. Direktorė stengiasi paprastai, aiškiai, suprantama kalba pateikti klientams (gyventojams) paaiškinimus bei išdėstyti argumentus, tai direktorei tampa postūmiu giliau ir plačiau pažvelgti į teisės aktų argumentavimo kokybę, jų aiškumą ir aiškinimo dalykus.

Teisės aktų, susijusių su daugiabučių namų technine priežiūra (eksploatavimu), įvairovė, gilėjantis jų sudėtingumas leidžia prognozuoti, kad visokių konfliktų, nesusipratimų, nenoro renovuoti namus ir taupyti šilumą ateityje nemažės, todėl direktorės pareiga – ne tik suprasti nuolat atsinaujinančių teisės aktų reikalavimus, bet ir suprasti klientus, teikti jiems visokeriopą pagalbą sprendžiant klausimus dėl namų priežiūros, dėl klientų teisių ir pareigų.



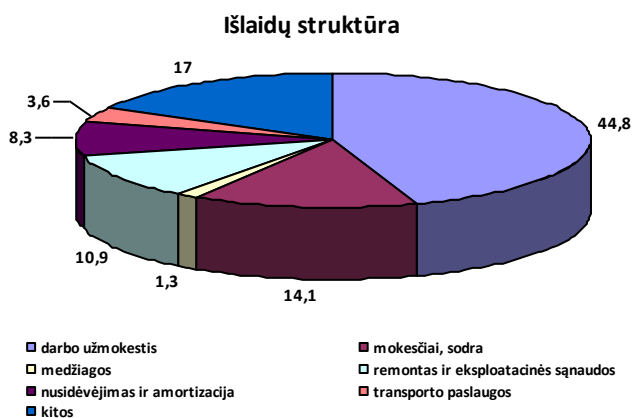
II. FINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ

2016 metais pajamos sudarė 1 851 932 Eur.



administravimas	10,3%
BNV valymas	12,4%
eksploatacija	15,0%
šildymo sistemų priežiūra	7,3%
avarinė tarnyba	6,7%
atliekų tvarkymas	32,6%
remonto darbai	6,6%
finansinė veikla	0,9%
kita	8,2%

2016 metais išlaidos sudarė 1 794 386 Eur.



darbo užmokestis	44,8%
mokesčiai, sodra	14,1%
medžiagos	1,3%
remontas ir eksploatacinės sąnaudos	10,9%
nusidėvėjimas ir amortizacija	8,3%
transporto paslaugos	3,6%
kitos	17,0%

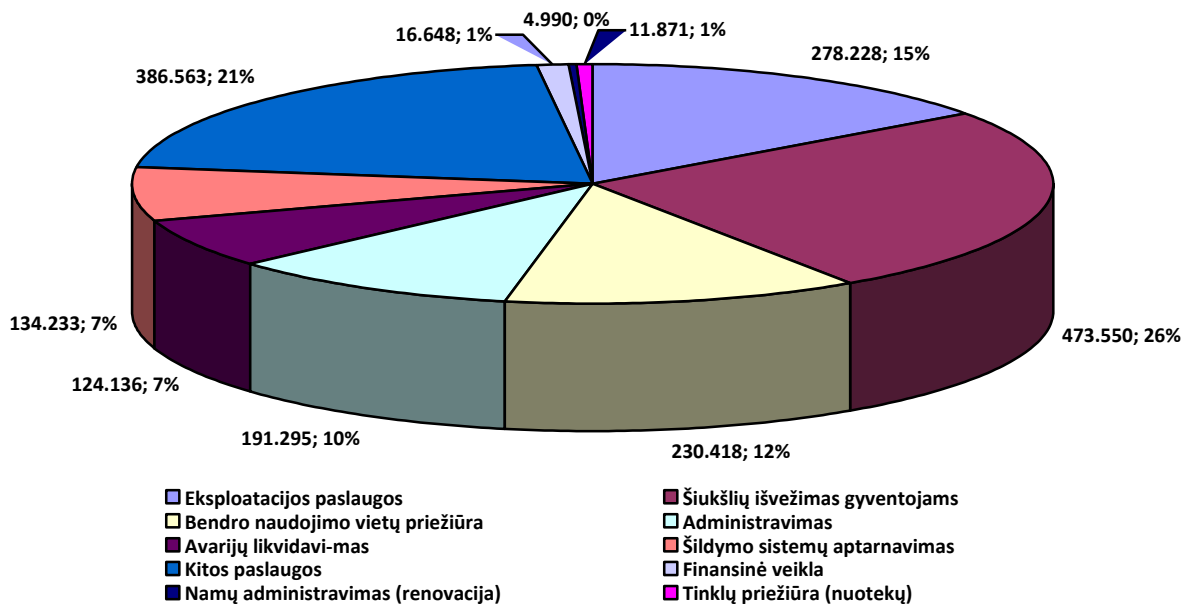
Pelnas prieš apmokestinimą sudarė 57 546 Eur.

Pajamos, sąnaudos ir pelnas pagal veiklos sritis (tarifus) pateikiami lentelėje:

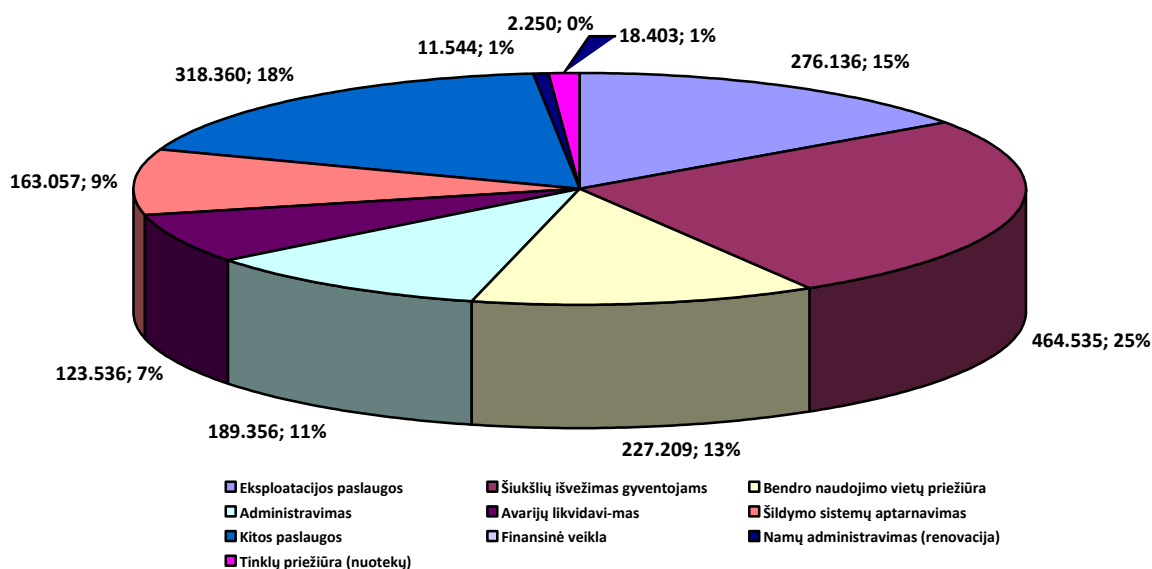
	Ekspluatacijos paslaugos	Šiuokšlių išvežimas gyventojams	Bendro naudojimo vietų priežiūra	Administravimas	Avarių likvidavimas	Šildymo sistemų aptarnavimas	Kitos paslaugos	Finansinė veikla	Namų administravimas (renovacija)	Tinklų priežiūra (nuotekų)	Iš viso
PAJAMOS	278 228	473 550	230 418	191 295	124 136	134 233	386 563	16 648	4 990	11 871	1851932
SĄNAUDOS	276 136	464 535	227 209	189 356	123 536	163 057	318 360	2 250	11 544	18 403	1794386
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	2 092	9 015	3 209	1 939	600	-28 824	68 203	14 398	-6 554	-6 532	57546



PAJAMOS



SĄNAUDOS

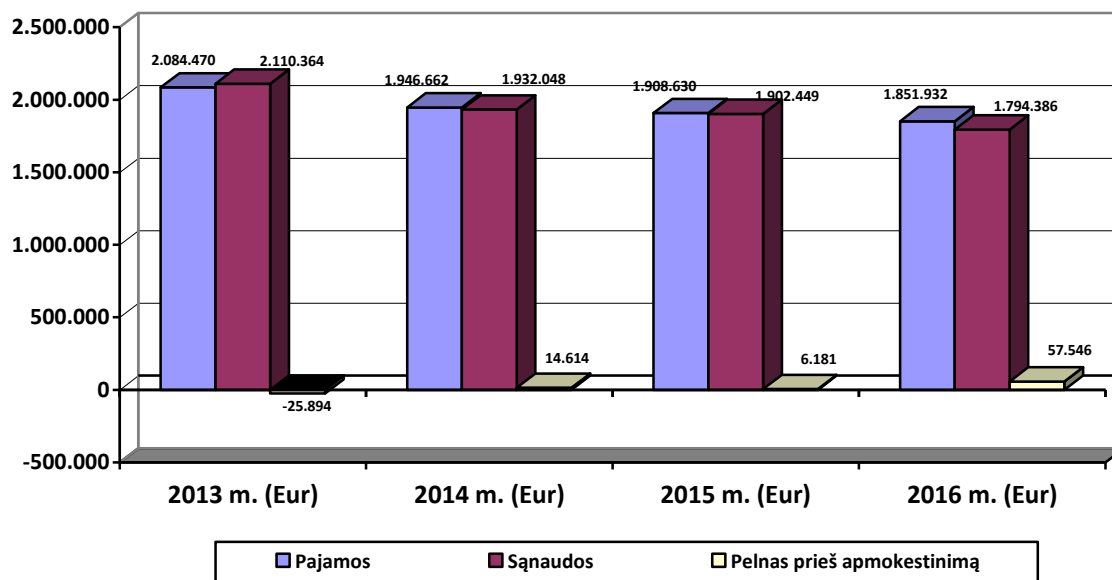


Pajamų, sąnaudų, pelno palyginimas su ankstesniais metais:



Pavadinimas	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
	Eur	Eur	Eur	Eur
Pajamos	2 084 470	1 946 662	1 908 630	1 851 932
Sąnaudos	2 110 364	1 932 048	1 902 449	1 794 386
Pelnas prieš apmokestinimą	-25 894	14 614	6 181	57 546

Pajamų, sąnaudų, pelno palyginimas su ankstesniais metais:



Pajamų dydis priklauso nuo darbo apimčių (administruojamo ploto) ir papildomai atliekamų remonto darbų apimčių. Papildomai atliekami remonto darbai (gyventojų naudai) pilnai apmokami:

- 1) bendrovės lėšomis, o vėliau surenkami pinigai iš gyventojų;
- 2) iš gyventojų sukauptų lėšų.

Jokio pelno iš tokių darbų bendrovė neturi. Apskaita vedama atskirai pagal kiekvieną namą.

2016 metais sumokėta mokesčių (Eur):

- gyventojų pajamų 76 775 Eur;
- soc. draudimo 318 203 Eur;
- į garantinį fondą 1 705 Eur;
- nekilnojamojo turto 1 560 Eur;
- žemės nuomos 901 Eur;
- avansinio pelno 8 257 Eur;
- aplinkos teršimo iš mobilių šaltinių 79 Eur.



Ilgalaikio turto likutinė vertė sudaro 828 622 Eur. Palyginus su 2015 metais sumažėjo 12,90%.

Atsargos sudaro 133 153 Eur. Palyginus su 2015 metais padidėjo 3,70 %.

Įsiskolinimas už suteiktas paslaugas 2016 m. gruodžio 31 d. sudaro 720 310 Eur, iš jų:

- fizinių asmenų 605 295 Eur;
- juridinių asmenų 115 015 Eur.

Fizinių asmenų įsiskolinimas:

- už komunalines paslaugas 523 012 Eur;
- už remonto darbus 82 283 Eur.

Įsiskolinimas sumažėjo 20 161 Eur arba 2,72 % dėl beviltiškų skolų nurašymo.

2016 m. atgauta 35 955 Eur senų skolų.

Per 2016 metus beviltiškomis skolomis pripažinta skolų už 19 222 Eur.

UAB „Visagino būstas“ vykdydama savo tiesiogines funkcijas, vykdo skolų administravimą. Skolininko atžvilgiu taikomos įstatymų leistinos priemonės su tikslu greitai, efektyviai ir mažiausiomis sąnaudomis išieškoti skolą. Imasi visų teisėtų bei korektiškų priemonių, kad skola būtų išieškota ir sumokėta. Galimi du pagrindiniai skolų išieškojimo etapai: ikiteisminė ir teisminė tvarka.

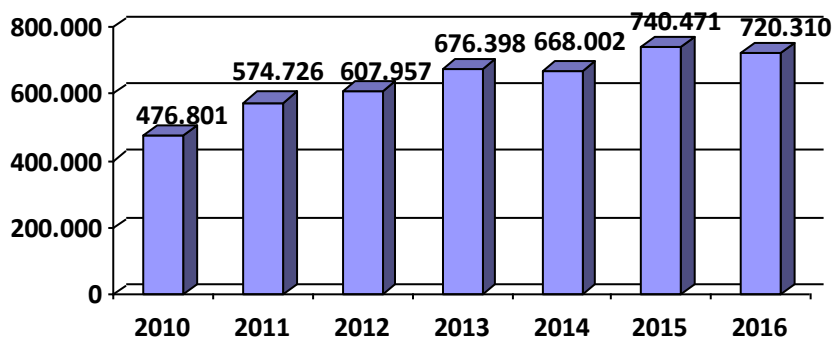
Bendrovėje patvirtintas skolų išieškojimo tvarkos aprašas.

2016 metais buvo dirbama pagal sutartis su skolų išieškojimo įmonėmis. UAB „Gelvora“ pagalba pavyko atgauti 5 120 Eur, UAB „Credibell“ – 2 582 Eur, antstolių – 28 253 Eur.

Per 2016 metus:

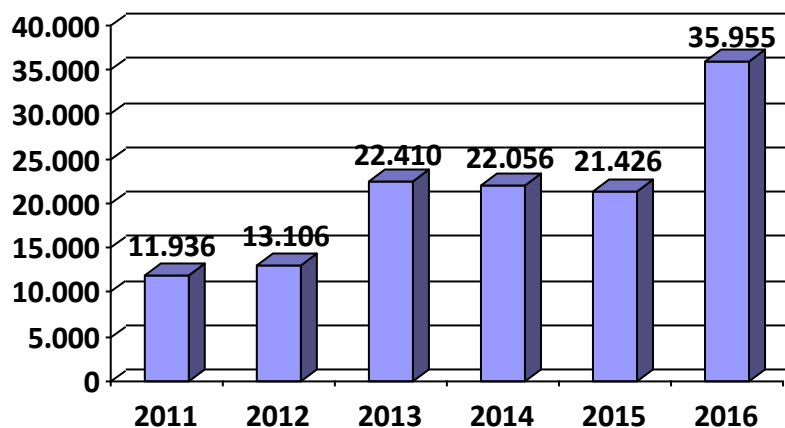
- išsiųsta raginimų – 92 534 Eur;
- pateikta ieškinių teismui – 138 958 Eur;
- pasirašyta skolų padengimo grafikų – 20 333 Eur.

Skolų grafikas pagal metus





Senų skolų atgavimo grafikas



Pagrindiniai skolininkai juridiniai asmenys, kurių pradelstas įsiskolinimas:

TŪB „Energija“	3 744 Eur;
UAB „Nikvikas“	1 284 Eur;
UAB „Kašgarija“	1 869 Eur;
UAB „Visagino komunalininkas“	44 207 Eur;
UAB „Sedulinos vaistinė“	2 332 Eur;
UAB „Visagino prekybos centras“	2 524 Eur;
UAB „Žeimenis“	2 090 Eur;
UAB "Investment & Financial Consultations"	8 013 Eur.

Per 2016 metus pareikšti kreditoriniai reikalavimai bankrotų bylose 2 018 Eur sumai. Šios skolos galimai pavirs beviltiškomis.

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

Likvidumo koeficientai:

RODIKLIS	L. geri ir geri rodikliai	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Absoliutaus likvidumo koeficientas	0,2	1,74	1,94	1,94	1,80
Greito (kritinio) likvidumo koeficientas	1,2	2,53	2,54	2,33	2,09
Bendro (einamojo) likvidumo koeficientas	2,0	2,69	2,69	2,44	2,16
Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	Kuo didesnis, tuo geriau	0,40	0,40	0,43	0,42



Likvidumo rodikliai rodo ar bendrovė sugeba gražinti įsipareigojimus. Bendrasis likvidumo koeficientas nusako, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija įsipareigojimus. Kritinio likvidumo koeficientas nusako, kiek kartų labiausiai likvidus turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus.

Stabilumo koeficientai:

RODIKLIS	L. geri ir geri rodikliai	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykis	0,50	1,54	1,55	1,56	1,57
Skolos koeficientas	0,30	0,24	0,24	0,30	0,36

Įsiskolinimo koeficientas, dar vadinamas ir skolos koeficientu, parodo kiek vienam turto eurui tenka skolų. Kuo rodiklio reikšmė žemesnė, tuo skolos labiau padengtos turtu. Laikoma, kad koeficiento reikšmei esant žemiau 0,5 būklė yra gera, reikšmė virš 0,7 būklė laikoma nepatenkinama.

Pelningumo koeficientai:

RODIKLIS	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Bendrasis pelningumas	0,19	0,31	0,31	0,30
Grynasis pelningumas	0,006	0,010	0,013	0,017
Nuosavo kapitalo pelningumas	0,005	0,008	0,010	0,016

Bendrasis pelningumas nustato, kiek pelno tenka kiekvienam grynujų pardavimų pajamų vienetui. Grynasis pelningumas nusako, kiek grynojo pelno tenka kiekvienam grynujų pardavimų pajamų vienetui. Nuosavo kapitalo pelningumo koeficientas nusako, kiek pelno tenka kiekvienam investuotam piniginiam vienetui.

Kiti rodikliai:

RODIKLIS	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Ilgalaikis turtas	1 157 500	951 394	828 622
Trumpalaikis turtas	2 034 849	2 542 444	3 042 145
Nuosavas kapitalas	2 418 527	2 432 842	2 447 971
Įstatinis kapitalas	1 558 673	1 558 673	1 558 673
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	756 945	1 042 752	1 405 312
Ataskaitinių metų grynasis pelnas	18 901	24 400	39 529



III. APLINKOSAUGA IR PERSONALAS

III. 1. Aplinkosauga

Bendrovei nebuvo taikomi apribojimai ar veiklos sustabdymas dėl padarytos kokios nors žalos aplinkai. Paskutinis patikrinimas buvo 2016-11-02. Tikrino Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Utenos regiono aplinkos apsaugos departamento Ignalinos agentūros pareigūnai (akto negauta).

Bendrovė perdavė utilizuoti pavojingas atliekas, susidariusias bendrovės veikloje, UAB „Žalvaris“. Tai liuminescencinės lempos, tepalai, tepalų filtrai, kuro ir oro filtrai, tepaluoti skudurai, metalinės ir plastikinės užterštos pakuotės, galvaniniai elementai.

Bendra utilizavimo suma sudaro 155 Eur.

Bendrovė yra įregistruota kaip atliekų vežėja. Bendrovė vykdo atliekų apskaita, teikia ataskaitas.

Bendrovėje atsakingas už aplinkosaugą techninis vadovas.

III. 2. Personalias

2016 metų gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 141 darbuotojas:

Eil. Nr.	Skyrius	Darbuotojų skaičius	Iš jų:
1.	Administracija	13	1 darb. dirba vaiko priežiūros atostogų laikotarpiu
2.	Daugiabučių gyv. namų administravimas	15	2 darb. dirba vaiko priežiūros atostogų laikotarpiu
3.	Eksploatavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra	43	2 darb. dirba nedarbingumo laikotarpiu
4.	BNV valymas	42	13 darb. dirba nedarbingumo laikotarpiu
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	15	1 darb. dirba nedarbingumo laikotarpiu
6.	Avarinė tarnyba	7	
7.	Daugiabučių gyv. namų renovacija	1	
8.	Paviršinių nuotekų tvarkymas	1	
9.	kiti	4	

Aukštąjį išsilavinimą bendrovėje turi 17,02 % darbuotojų. Bendrovėje dirbo 42,55 % vyrų ir 57,45 % moterų.

Per šį laikotarpį priimta 98 darbuotojai (įskaitant nuolatinį, papildomą, terminuotą darbus), atleisti 98 darbuotojai.

Pagal kolektyvinės sutarties nuostatas darbuotojams suteikta:



- nemokamų atostogų 148 darbo dienos;
- apmokamų atostogų (laidotuvėms) 6 darbo dienos.

Personalo sveikatingumo rodikliai:

1.	Nedarbingumo atvejai dėl ligų	140
2.	Nedarbingumo kalendorinių dienų skaičius	1 904
3.	Išmokėta įmonės lėšų už dvi pirmas nedarbingumo dienas, Eur	6 092

Vidutinis darbo užmokestis – 505 Eur:

- administracijos 802 Eur;
- administravimo padalinio 474 Eur;
- eksploatacijos ir namų priežiūros skyriaus, BNV valymo 368 Eur;
- atliekų surinkimo skyriaus 569 Eur.

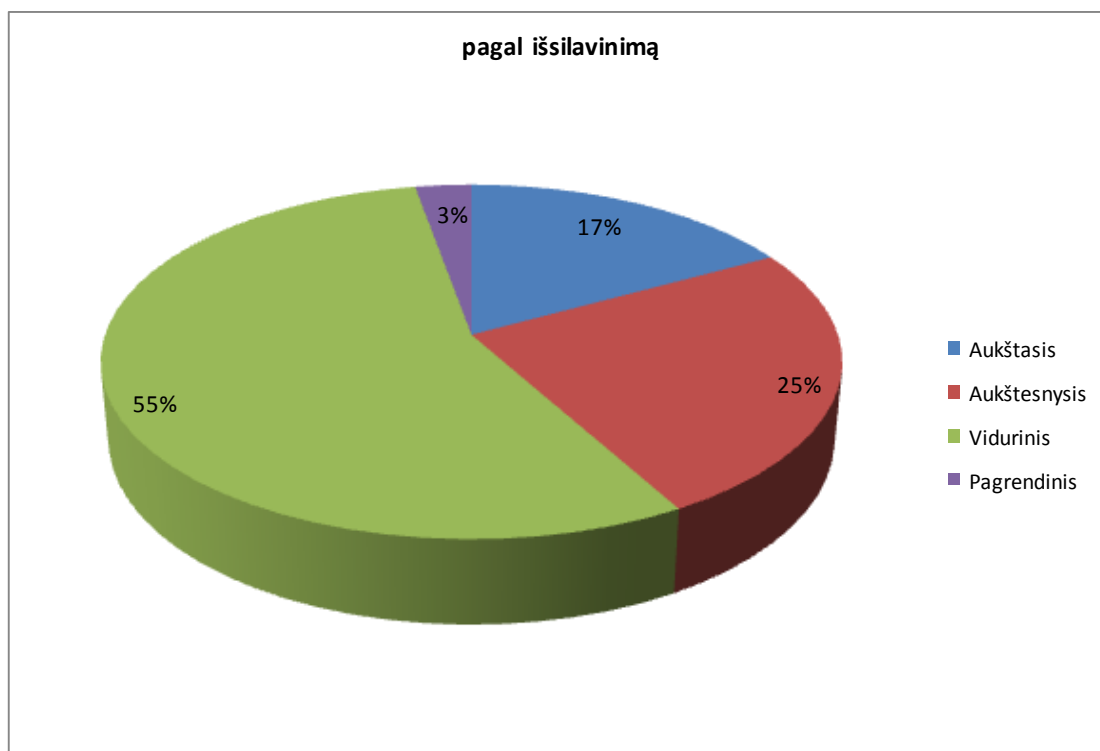
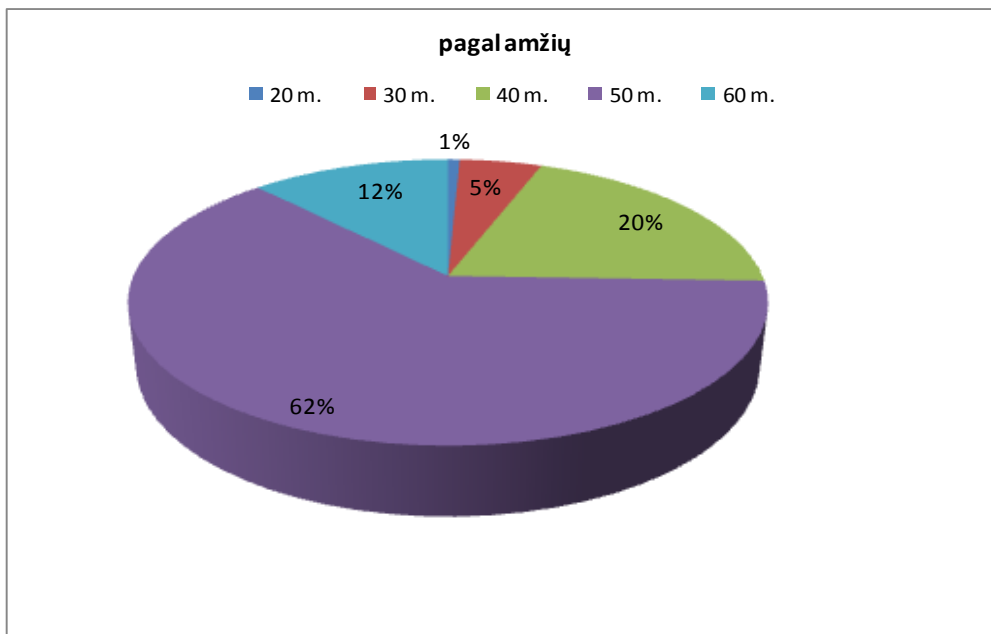
Palyginus su vidutiniu darbo užmokesčiu Lietuvoje, paskelbtu Statistikos departamento, jis sudaro 65 %.

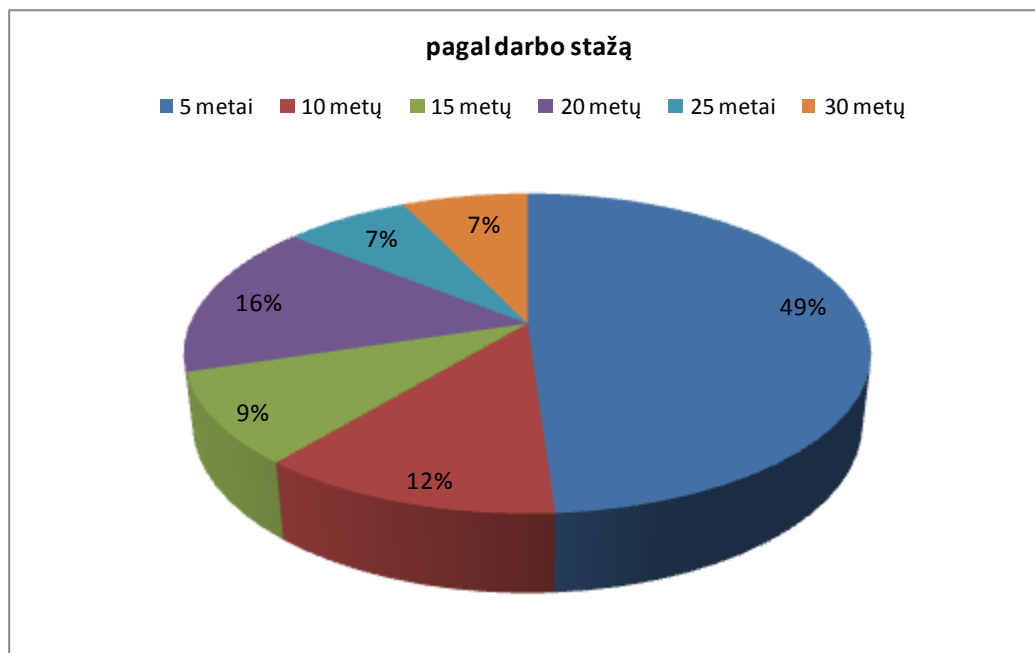
Bendrovėje veikia profesinė sąjunga „Komunalininkas“, su kuria pasirašyta kolektyvinė sutartis, kuri reglamentuoja pagrindinius santykius tarp darbdavio ir bendrovės darbuotojų bei apsprendžia darbo organizavimo ir apmokėjimo, socialinius ir darbų saugos reikalavimus. Patvirtintos bendrovės vidaus darbo tvarkos taisyklės, darbuotojų elgesio standartas.

Vadovaujantis kolektyvinės sutarties nuostatomis, bendrovės darbuotojams buvo skirtos pašalpos artimų giminių mirties atveju – 349 Eur, darbuotojų jubiliejų proga nupirkta 11 dovanų už 551 Eur.

Bendrovės darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų draudimo kompanijoje AB „Lietuvos draudimas“ (draudimo poliso kaina 205 Eur). Sudaryta draudimo sutartis dėl darbdavio civilinės atsakomybės draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (sutarties kaina 450 Eur). Bendrovės veikla apdrausta draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (sutarties kaina 2 050 Eur), bendrovės turtas – AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (sutarties kaina 1035 Eur).

Darbuotojų pasiskirstymas:





Bendrovė didelį dėmesį skiria darbuotojų mokymui, kvalifikacijos kėlimui ir jos palaikymui. Bendrovė užtikrina, kad darbuotojai turėtų įstatymų numatytus darbu privalomus atestatus ir kvalifikacijos pažymėjimus. Darbuotojų turimos kompetencijos ir įgūdžiai lemia jų gebėjimą savo darbą atlikti profesionaliai, būti savo srities specialistais ir prisidėti prie bendrovės sėkmingos veiklos.

2016 metais bendruosiuose mokymuose dalyvavo 14 darbuotojų, profesiniuose ir techniniuose 4 darbuotojai.

Pagrindinė problema – valstybinės kalbos mokėjimas ir vartojimas. Šių žinių stoka menkina bendrovės vadovaujančių specialistų kvalifikaciją. Taip pat trūksta ir darbininkų (santeknikų, elektrikų, vairuotojų), turinčių atitinkamą valstybinės kalbos kategoriją.

Darbuotojų sveikatingumo rodiklių palyginimas:

Eil. Nr.	Pavadinimas	2012 metai	2013 metai	2014 metai	2015 metai	2016 metai
1.	Nedarbingumo atvejų skaičius	99	106	77	122	140
2.	Nedarbingumo kalendorinių dienų skaičius	1390	1894	1221	2033	1904

Personalo skyriuje parengti	1148 įsakymai, iš jų:
• atostogų klausimais	478;
• komandiruočių klausimais	53;
• darbo sutarties sudarymo	98;
• darbo sutarties nutraukimo	98;



- kitais klausimais 420;
- nuobaudų skyrimo klausimais 1.

IV. PAAIŠKINIMAI DĖL FINANSINĖSE ATASKAITOSE PATEIKTŲ DUOMENŲ

Bendrovės įstatinis kapitalas 2016 m. gruodžio 31 d. – 1 558 673 Eur, jį sudaro 5 374 736 paprastųjų akcijų. Bendrovės nuosavą kapitalą sudaro:

- įstatinis kapitalas 1 558 673 Eur;
- privalomasis rezervas 170 603 Eur;
- kiti rezervai 679 166 Eur;
- nepaskirstytasis pelnas 39 529 Eur.

Vadovaujantis 4-ojo verslo apskaitos standarto „Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita“ nuostatomis rezervų nutraukimas ar panaudojimas fiksuojamas buhalterinėje apskaitoje ir rodomas Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos eilutėje „Panaudoti rezervai“ tais finansiniais metais, kuriais priimami akcininkų sprendimai.

2016 metais akcininko sprendimu buvo panaikinta rezervo gyvenamųjų namų šildymo sistemų balansavimui panaudota dalis 81 093 Eur ir perpaskirstyta į kitus rezervus (lietaus kanalizacijos tinklų priežiūrai).

Bendrovės ilgalaikio turto likutinė vertė sudaro 828 622 Eur, iš jų materialaus turto likutinė vertė 753 206 Eur, nematerialaus turto likutinė vertė 3 624 Eur, atidėtojo mokesčio turtas 71 792 Eur.

Nusidėvėjimas ir amortizacija skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per tokius įvertintus ekonominės naudos gavimo laikotarpius, kurie atitinka Lietuvos Respublikos 2001 m. gruodžio 20 d. Pelno mokesčio įstatymo Nr. IX-675 1-jį priedėlį. Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuota nusidėvėjimo ir amortizacijos suma parodoma pelno (nuostolio) ataskaitoje veiklos sąnaudose. Per 2016 metus priskaičiuota 149 593 Eur.

Ilgalaikis turtas apskaitoje registruojamas įsigijimo savikaina, finansinėse ataskaitose parodomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą. Kai turtas parduodamas arba nurašomas, jo įsigijimo vertė ir sukauptas nusidėvėjimas sąskaitoje yra eliminuojamas, o pardavimo pelnas ar nuostolis apskaitomas pelno (nuostolio) sąskaitoje.

Skaičiuojant nusidėvėjimą bendrovė taiko tiesiogiai proporcingą metodą.

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, kad bendrovė gaus iš sandorių ekonominę naudą ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pardavimai apskaitomi be PVM. Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu ir apskaitoje registruojamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą. Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginamumo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į apmokėjimo laiką.

Atsargos – tai bendrovės trumpalaikis turtas, kuris yra naudojamas pajamoms uždirbti per vienerius metus. Atsargos apskaitomos įsigijimo savikaina, neįskaitant sumokėto pridėtinės vertės mokesčio. Apskaičiuojant sunaudotų atsargų savikainą taikomas FIFO metodas. Sudarant metines finansines ataskaitas, atsargų likučiai metų pabaigoje įvertinami grynąja galimo realizavimo verte.



2016 metų gruodžio 31 dienai atsargos sandėliuose sudaro 133 153 Eur.

Beviltiškos skolos pripažįstamos, jei skolininkas yra miręs arba paskelbtas mirusiu, arba skolininkas yra likviduotas. Abejotinos skolos skaičiuojamos taikant netiesioginio abejotinių skolų būdo balanso metodą. Jos pripažįstamos vadovaujantis pradelstų skolų skaičiavimo metodika.

2016 metais beviltiškų skolų pripažinta 19 222 Eur.

Bendrovė teikia Mokėjimo įstaigos paslaugas, numatytas Lietuvos Respublikos Mokėjimo įstatyme Nr. VIII-1370 ir yra gavusi mokėjimo įstaigos licenciją Nr. 15. Mokėjimo paslaugos teikiamos pagal pasirašytas sutartis su mokėjimo paslaugų vartotojais. Iš šios veiklos bendrovė gavo 7944 Eur pajamų.

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą.

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais, tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į apmokėjimo laiką. Pardavimo savikainos straipsnį sudaro per ataskaitinį ir ankstesnius laikotarpius patirtos išlaidos, tenkančios per ataskaitinį laikotarpį suteiktoms paslaugoms.

Sandorių su susijusiomis šalimis nebuvo.

2016 metų gruodžio 31 dienai neapibrėžtinių įsipareigojimų nebuvo.

V. INFORMACIJA APIE AKCIJAS

Įmonėje ataskaitinio laikotarpio pradžioje buvo 5 374 736 (penki milijonai trys šimtai septyniasdešimt keturi tūkstančiai septyni šimtai trisdešimt šešios) akcijos. 2016 metais įsigytų akcijų nėra, anuliuotų – nėra. Vienos akcijos nominali vertė 0,29 Eur.

VI. INFORMACIJA APIE FILIALUS IR ATSTOVYBES

Įmonė neturi nei filialų, nei atstovybių.

VII. INFORMACIJA APIE SVARBIUS ĮVYKIUS

Ataskaitinio laikotarpio svarbiausi įvykiai:

- išmokėti dividendai – 24 400 Eur, t. y. vienai akcijai atitenka 0,01 Eur;
- paskirta nauja valdyba iš penkių asmenų, išrinktas naujas valdybos pirmininkas;
- bendrovė patikėjimo teise perėmė iš Visagino savivaldybės Visagino miesto paviršinių nuotekų tinklus ir jų infrastruktūrą;
 - bendrovė paskirta paviršinių nuotekų tvarkytoja;
 - sumažėjo bendrovės darbo apimtys, sumažėjus 13 534 m² aptarnavimo plotui (2016 m. 6-juose daugiabučiuose namuose įsteigtos bendrijos).



VIII. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

2017 metais bendrovė toliau tęs vykdomą veiklą. 2017 metais planuojamos pajamos 1 969,1 tūkst. Eur, sąnaudos 1 957,7 tūkst. Eur, pelnas 11,4 tūkst. Eur.

2017 metų planai:

- namų renovacijos projektų įgyvendinimas;
- paviršinių nuotekų priežiūros organizavimas, nustatant abonentus ir priežiūros įkainį;
- dalyvavimas struktūriniuose fonduose dėl paviršinių nuotekų tinklų inventorizacijos, diagnostikos, investicinio plano parengimo paramos gavimo;
- specialistų ir darbuotojų mokymai, kvalifikacijos kėlimas;
- veiklos tobulinimas vykdant pastatų atnaujinimo darbus, aiškinant modernizavimo naudą;
- pasiruošimas ir dalyvavimas atliekų vežėjo parinkimo konkurse;
- bendrovės metodinės bazės stiprinimas, racionalus bendrovės turto naudojimas, pažangių apskaitos metodų diegimas;
- santykių su skolų išieškojimo įmonėmis tęsimas;
- sąskaitų apmokėjimo galimybių plėtimas per MAXIMA tinklą (klientų patogumui);
- bendrovės struktūros optimizavimas;
- teikiamų paslaugų ir klientų aptarnavimo kokybės gerinimas;
- administravimo paslaugų kokybės gerinimas, įtraukiant daugiau butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą.

IX. PATIKRINIMAI

Bendrovė 2016 finansinius metus baigė kaip ir buvo planuota, stabilios būklės: skolų biudžetui, Valstybinio socialinio draudimo fondui nėra.

2016 metais bendrovės veiklos sutrikimų nebuvo.

2016 metais vyko patikrinimai:

- Valstybinės energetikos inspekcijos – 9, aktai viešai paskelbti bendrovės svetainėje;
- Priešgaisrinės gelbėjimo valdybos – 1;
- Aplinkos apsaugos departamento – 1;
- Valstybinės kalbos inspekcijos – 1;
- Viešųjų pirkimų tarnybos – 1;
- Audito – 2.

X. FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMAS

Lietuvos Respublikos įstatymai tampa vis sudėtingesni ir reiklesni, todėl finansinės rizikos valdymas tampa sunkia užduotimi.

Vidaus kontrolė – tai nenutrūkstamas procesas, kurio metu vadovas ir kiti bendrovės darbuotojai užtikrina, kad:



1) bendrovės veikla, naudojant bendrovės turtą ir kitus išteklius, būtų veiksminga, o bendrovė būtų apsaugota nuo galimų nuostolių;

2) finansinė ar kita informacija, naudojama tiek bendrovės viduje, tiek priežiūros tikslais ar kitų trečiųjų asmenų, bus patikima, tinkama ir pateikiama laiku;

3) bendrovės veikla atitiks įstatymus bei kitus teisės aktus. Vidaus kontrolės visumą sudaro organizacinė struktūra, leidžianti užtikrinti funkcijų atskyrimą ir atsakomybės ryšius; informacinė sistema, valdymo organų sistema, leidžianti laiku priimti sprendimus; tinkama personalo atsakomybė ir kompetencija.

Bendrovėje parengta ir patvirtinta apskaitos politika, kurioje apibrėžti apskaitos vedimo kriterijai, skolų valdymo principai, investicijų galimybės.

Bendrovė savo veiklą apdraudė siekdama išvengti galimų nuostolių AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje.

Dirbant su skolininkais sudarytos dvi sutartys su skolų išieškojimo įmonėmis, dvi sutartys su antstoliais.

Kasmet atliekamas išorinis finansinės atskaitomybės auditas. Auditorių parenka akcininkas.

2016 metų auditą atliko UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos. Audito paslaugų kaina 1 800 Eur su PVM.

Audito išvados pateikiamos kartu su metiniu finansinių ataskaitų rinkiniu: balansu 2016 m. gruodžio 31 d., pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita, metiniu finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamuoju raštu.

Teisininkas,
pavadojujantis direktorių

Erdvilas Buividavičius

PATVIRTINTA
 UAB „Visagino būstas“
 valdybos posėdžio
 2016 m. liepos 12 d. protokolu Nr. 01-08

UAB „Visagino būstas“ struktūra

