



**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
„VISAGINO BŪSTAS“**

Įmonės kodas 155498117

Adresas  
Statybininkų g. 24, 31205 Visaginas

**METINIS PRANEŠIMAS**  
ATASKAITINIS LAIKOTARPIS – 2017 M.

**Visaginas**  
**2017**



## TURINYS

I. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas .....	3
II. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė .....	28
III. Aplinkosauga ir personalas .....	34
IV. Paaiškinimai dėl finansinėse ataskaitose pateiktų duomenų .....	38
V. Informacija apie akcijas .....	40
VI. Informacija apie filialus ir atstovybes .....	40
VII. Informacija apie svarbius įvykius .....	40
VIII. Bendrovės veiklos planai ir prognozės .....	40
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

### 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.

<b>Bendrovės adresas</b>	<b>Statybininkų g. 24, LT-31205 Visaginas</b>
<b>Telefonas, faksas</b>	<b>(8 386) 70 262, (8 386) 72 260</b>
<b>Elektroninis paštas</b>	<a href="mailto:v_bustas@dkd.lt">v_bustas@dkd.lt</a>
<b>Interneto tinklapis</b>	<a href="http://www.visaginobustas.lt">www.visaginobustas.lt</a>
<b>Teisinė organizacinė forma</b>	<b>uždaroji akcinė bendrovė</b>
<b>Registro tvarkytojas</b>	<b>VĮ Registrų centras</b>

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 2016-12-29 sprendimu Nr. 01-18.

Valdymo organai:

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

2017 metais įvyko 19 valdybos posėdžių.

Valdyba:

Eil. Nr.	Vardas, pavardė	Paskyrimo įsakymas	Pastaba
1.	Neringa Jefimovienė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-05-28 įsakymas Nr. IV-598	Valdybos pirmininkė nuo 2017-05-07; (iki 2017-04-14 buvo Sigitas Šiupšinskas)
2.	Natalja Rydzik	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-05-28 įsakymas Nr. IV-598	



3.	Alicija Gailevskaja	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-05-28 įsakymas Nr. IV-598	
4.	Lijana Jatkevičienė	UAB „Visagino būstas“ stebėtojų tarybos 2017-06-09 posėdžio sprendimu Nr. 82-06	
5.	Agata Lavrinovič	UAB „Visagino būstas“ stebėtojų tarybos 2017-06-09 posėdžio sprendimu Nr. 82-06	

2017 metais valdybos posėdžiuose buvo nagrinėjami klausimai:

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Data</b>	<b>Darbotvarkė</b>	<b>Dalyvavo</b>
01-01	2017-01-30	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dėl veiklos rezultatų atliekų tvarkymo srityje (Pranešėja vyr. ekonomistė Valentina Parakevič)</li> <li>2. Dėl inventorizacijos rezultatų (Pranešėja vyr. buhalterė Nijolė Lukšonytė)</li> <li>3. Dėl beviltiškų skolų nurašymo (Pranešėja vyr. buhalterė Nijolė Lukšonytė)</li> <li>4. Dėl pirkimų, kurių suma viršija 5000 eurų (informacija)</li> <li>5. Kiti.</li> <li>5.1. Dėl projekto "Visagino atkarpos inžinerinių paviršinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklų sutvarkymas" vadovo skyrimo.</li> </ol>	<p>Sigitas Šiupšinskas Natalja Rydzik</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Liubov Sverčkova</p> <p>Nijolė Lukšonytė</p> <p>Valentina Parakevič</p> <p>Oleg Davidiuk</p>
01-02	2017-02-01	1. Dėl direktoriaus pareigų vykdymo direktorės Liubov Sverčkovos nedarbingumo laikotarpiu	<p>Sigitas Šiupšinskas Natalja Rydzik</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Neringa Jefimovienė</p>
01-03	2017-03-17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dėl Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacijos pasiūlymo įstoti į asociaciją.</li> <li>2. Dėl Lietuvos Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų 2017-01-30 kvietimo prisijungti prie Būsto rūmų.</li> <li>3. Informacija apie UAB "VB" veiklą (pranešėja N. Lukšonytė).</li> </ol>	<p>Sigitas Šiupšinskas Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Natalja Rydzik</p>



		<p>4. Informacija apie ieškinio pateikimą dėl Sedulinos al. 35 (informaciją pateikia E. Buividavičius).</p> <p>5. Dėl bendrovės struktūros tikslinimo (pranešėjas E. Buividavičius).</p> <p>6. Kiti.</p> <p>6.1. Dėl valdybos darbo reglamento sustabdymo punkto galiojimo.</p> <p>6.2. Dėl legioneliozės.</p>	<p>Erdvilas Buividavičius</p> <p>Nijolė Lukšonytė</p> <p>Valentina Parakevič</p>
01-04	2017-04-04	Posėdis neįvyko	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Liubov Sverčkova</p>
01-05	2017-06-01	1. Dėl UAB "VB" direktorės Liubov Sverčkovos pasiūlymo atleisti iš darbo šalių susitarimu	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Natalja Rydzik</p> <p>Liubov Sverčkova</p>
01-06	2017-06-28	<p>1. Dėl UAB "Visagino būstas" valdybos pirmininko rinkimų</p> <p>2. Dėl UAB "Visagino būstas" direktoriaus pareigoms užimti konkurso pravedimo.</p>	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Natalja Rydzik</p> <p>Agata Šeluchina</p> <p>Lijana Jatkevičienė</p> <p>Erdvilas Buividavičius</p>
01-07	2017-07-05	<p>1. Dėl UAB „Visagino būstas“ valdybos pirmininko rinkimų.</p> <p>2. Dėl konkurso</p>	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Natalja Rydzik</p> <p>Agata Šeluchina</p> <p>Lijana Jatkevičienė</p> <p>Erdvilas Buividavičius</p>
01-08	2017-07-12	1. Dėl konkurso organizavimo direktoriaus pareigoms užimti galutinio dokumentų suderinimo.	<p>Neringa Jefimovienė</p> <p>Alicija Gailevskaja</p> <p>Natalja Rydzik</p> <p>Agata Šeluchina</p> <p>Lijana Jatkevičienė</p> <p>Erdvilas Buividavičius</p> <p>Ivan Chomenko</p>



01-09	2017-08-04	1. Dėl posėdžio pirmininko rinkimo 2. Dėl UAB "VB" organizuojamo konkurso vadovo pareigoms užimti komisijos narių skaičiaus nustatymo ir kitų organizacinių klausimų suderinimo).	Agata Šeluchina Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Erdvilas Buividavičius Ivan Chomenko Oleg Davidiuk
01-10	2017-09-01	1. Dėl UAB "VB" organizuojamo konkurso vadovo pareigoms užimti komisijos narių.	Agata Šeluchina Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Erdvilas Buividavičius Sergej Mickevič Rasa Gaidelienė
01-11	2017-09-25	1. Dėl UAB "VB" organizuojamo konkurso vadovo pareigoms užimti komisijos narių patvirtinimo.	Agata Šeluchina Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik Erdvilas Buividavičius
01-12	2017-09-26	1. Dėl UAB "VB" konkurso vadovo pareigoms užimti komisijos darbo organizavimo.	Birutė Krapavickaitė Natalja Rydzik Agata Šeluchina, Alicija Gailevskaja Romanas Bartkūnas Rasa Gaidelienė Danutė Kardelienė Birutė Krapavickaitė Inga Stankevičienė Erdvilas Buividavičius Olga Naumova
01-13	2017-09-30 2017-10-02	1. Dėl konkursui UAB "VB" vadovo pareigoms užimti pretendentų pateiktų dokumentų analizės	Birutė Krapavickaitė Natalja Rydzik Agata Šeluchina Alicija Gailevskaja Romanas Bartkūnas Rasa Gaidelienė Danutė Kardelienė Birutė Krapavickaitė Jekaterina Kucalova Inga Stankevičienė



			Erdvilas Buividavičius Olga Naumova
01-14	2017-10-12	1. Dėl konkursui UAB "VB" vadovo pareigoms užimti pretendentų papildomai pateiktų dokumentų analizės	Birutė Krapavickaitė Natalja Rydzik Agata Šeluchina Alicija Gailevskaja Romanas Bartkūnas Danutė Kardelienė Rasa Gaidelienė Olga Naumova
01-15	2017-10-16	1. Dėl konkurso UAB "Visagino būstas" vadovo pareigoms užimti organizavimo.	Birutė Krapavickaitė Natalja Rydzik Agata Šeluchina, Danutė Kardelienė Rasa Gaidelienė Inga Stankevičienė Erdvilas Buividavičius
01-16	2017-11-03	1. Dėl konkurso UAB "Visagino būstas" vadovo pareigoms užimti organizavimo.	Birutė Krapavickaitė Natalja Rydzik Agata Šeluchina Alicija Gailevskaja Romanas Bartkūnas Rasa Gaidelienė Danutė Kardelienė Inga Stankevičienė
01-17	2017-11-16–17	Pretendentų į UAB "VB" direktoriaus pareigas konkurso protokolas (38 lapai)	Birutė Krapavickaitė Natalja Rydzik Agata Lavrinovič Alicija Gailevskaja Romanas Bartkūnas Rasa Gaidelienė Danutė Kardelienė Inga Stankevičienė Ivan Chomenko
01-18	2017-11-20	1. Dėl pretendentų UAB "VB" direktoriaus pareigas užimti, konkurso metu, surinkusių vienodą balų skaičių, papildomos kompetencijos vertinimo. 2. Dėl Lauro Puslio 2017 m. lapkričio 20 d. pretenzijos	Birutė Krapavickaitė Agata Lavrinovič Alicija Gailevskaja Romanas Bartkūnas Rasa Gaidelienė Danutė Kardelienė Inga Stankevičienė



01-19	2017-11-27	Dėl UAB "VB" vadovo pareigoms užimti konkurso rezultatų	Agata Lavrinovič Alicija Gailevskaja Natalja Rydzik
-------	------------	---	---

Nuo 2018-03-08 valdyba atšaukta Visagino savivaldybės direktoriaus 2018-03-08 įsakymu Nr. IV-E-117 ir pavesta Visagino savivaldybės administracijos Vietinio ūkio valdymo ir statybos skyriui organizuoti kandidatų į UAB „Visagino būstas“ valdybos narius atranką.

Bendrovės vadovas – atsakingas už bendrovės kasdieninę veiklą, iki 2017-06-12 Liubov Sverčkova, nuo 2017-06-13 iki 2018-02-11 l. e. p. Erdvilas Buividavičius, nuo 2018-02-12 Erlandas Galaguz.

Stebėtojų taryba:

Eil. Nr.	Vardas, pavardė	Paskyrimo įsakymas	Pastaba
1.	Oleg Davidiuk	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-02 d. įsakymas Nr. IV-944	
2.	Rima Svidinskienė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-02 d. įsakymas Nr. IV-944	
3.	Olga Naumova	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 21 d. įsakymas Nr. IV-307	
4.	Aušra Andrijauskienė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. IV-E-1388	Atsistatydino nuo 2017-11-02
5.	Ivan Chomenko	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. IV-E-1388	Stebėtojų tarybos pirmininkas

2017 metais vyko 7 stebėtojų tarybos posėdžiai, buvo nagrinėjami klausimai:

Eil. Nr.	Data	Darbotvarkė	Dalyvavo
82-01	2017-01-25	1. Dėl UAB "VB" stebėtojų tarybos pirmininko	Ivan Chomenko





		rinkimų	Aušra Andrijauskienė Oleg Davidiuk Liubov Sverčkova
82-02	2017-02-13	1. Dėl UAB "VB" dalyvavimo konkurse "Komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugos	Ivan Chomenko Oleg Davidiuk Olga Naumova Rima Svidinskienė
82-03	2017-02-20	1. Dėl UAB "VB" pasiruošimo dalyvauti konkurse "Komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugos	Ivan Chomenko Oleg Davidiuk Olga Naumova Rima Svidinskienė Erdvilas Buividavičius Valentina Parakevič, Gintautas Daukantas
82-04	217-04-14	1. Dėl UAB "VB" pasiruošimo dalyvauti konkurse "Komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugos"  2. Dėl Sigito Šiupšinsko atšaukimo iš UAB "VB" valdybos narių.  3. Dėl UAB "VB" valdybos 2017-03-17 posėdyje priimto sprendimo "Dėl bendrovės struktūros tikslinimo"  4. Kiti.	Ivan Chomenko Oleg Davidiuk Aušra Andrijauskienė Rima Svidinskienė Liubov Sverčkova
82-05	2017-05-25	1. Dėl gyvenamųjų Parko g. 6, Parko g. 8 gyventojų skundo.  2. Dėl UAB "VB" direktorės Liubov Sverčkovos neteisėtų veiksmų.	Ivan Chomenko Oleg Davidiuk Olga Naumova Rima Svidinskienė
82-06	2017-06-09	1. Dėl UAB "VB" valdybos narių rinkimo.  2. Dėl UAB "VB" direktoriaus pareigų.	Ivan Chomenko Oleg Davidiuk Olga Naumova Rima Svidinskienė
82-07	2017-08-22	1. Dėl UAB "VB" ieškinio "Dėl įsipareigojimo atlikti veiksmus" pateikimo Panevėžio apygardos administraciniam teismui"	Ivan Chomenko Oleg Davidiuk Olga Naumova



		2. Dėl UAB "VB" l.e. direktoriaus pareigas Erdvilo Buividavičiaus pakeitimo.	Rima Svidinskienė Aušra Andrijauskienė
--	--	--	--

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

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

Bendrovės vertinimas:

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

## 2. Bendrovės veiklos apžvalga

2017 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;
- efektyviai dirbti klientams;
- imtis iniciatyvos ir taikyti naujoves;
- rūpintis administruojamais daugiabučiais namais;
- organizuoti daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą);
- prižiūrėti paviršinių nuotekų tinklus.

2017 metais bendrovė teikė paslaugas:

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Paslaugų pavadinimas</b>	<b>Pajamos (Eur)</b>
1.	Namų priežiūra (eksploatavimas)	288 575
2.	Namų administravimas	197 764
3.	Avarinės tarnybos paslaugos	123 181
4.	BNV (bendro naudojimo vietų administruojamuose namuose) valymas	235 896
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	640 850
6.	Namų šildymo sistemų ir karšto vandens sistemų priežiūra	126 409
7.	Remonto darbai administruojant gyv. namus	162 685
8.	Kitos veiklos pajamos	213 830
	t.t. patalpų ir mechanizmų nuoma	67 506
9.	Finansinės veiklos pajamos	17 316
	<b>Viso:</b>	<b>2 006 506</b>

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. 2017 m. gruodžio 31 dienai pateikta kaupti 345 629 Eur, sukaupta 279 515 Eur. Butų ir patalpų savininkų skola – 66 114 Eur. Bendrovė nėra numačiusi butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų įsiskolinimo išieškoti teismine tvarka – šie įsiskolinimai išieškomi tik atlikus darbus administruojamuose namuose.

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



Eil. Nr.	Pavadinimas	Adresas	Kas vykdė	Darbų kaina Eur (be PVM)
1.	Buitinės kanalizacijos	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	9 433
2.	Lietaus kanalizacijos remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	313
3.	Balansavimo ventilių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	364
4.	El. siurblių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	2 174
5.	Vamzdžių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	74
6.	Šiukšlių surinkimo kaušų keitimas daugiabučiuose namuose	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	405
7.	Elektroninio bloko keitimas šildymo mazge	Gyvenamieji namai	UAB „Axis Industries“	565
8.	Karšto vandens ir cirkuliacijos sistemos remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	66
9.	El. kirtiklių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Sventovis“	2 189
10.	Metalo. grotų pagaminimas ir įrengimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	74
11.	Parapetų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino tiekimas ir statyba“	6 270
12.	Sienų sandūrų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Edmuna“	24 303
13.	Sienų sandūrų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Telšių Alpina“	92 683
14.	Laiptinių stogelio remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Tekanas“	1 033
15.	Pamatų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Tekanas“	300
16.	Įėjimo stogelių remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Evikonas“	15 538
17.	Balkonų stogelių remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Evikonas“	5 538
18.	Balkono remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Tekanas“	598
19.	Buitinės kanalizacijos remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Vilstata“	765
	<b>Iš viso:</b>			<b>162 685</b>



Papildomai atlikti kiti darbai ir organizuotos kitos paslaugos:

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Įmonės pavadinimas	Kaina be PVM (Eur)
1.	Liftų eksploatavimas	UAB „Schindler-Liftas“, UAB „Ailama“	63 715 1 225
2.	Liftų techninė priežiūra	VšĮ Technikos priežiūros tarnyba	3 946
3.	Namų rūšių valymas	UAB „Corpus A“	8 805
4.	Šiukšlių šachtos pravalymas	UAB „Mobetos komercijos grupė“	106
5.	Dezinsekcijos ir deratizacijos paslaugos	UAB „Kenkėjų kontrolės tarnyba“	8 717
6.	Šilumos punktų valdymo darbai	UAB „DKD“, UAB „Visagino būstas“	12 546
7.	Kiti darbai ir paslaugos	UAB „Visagino būstas“	2 295

Vykdamas paviršinių nuotekų tinklų priežiūrą nupirktos paslaugos:

Eil. Nr.	Sutarties pavadinimas	Kaina Eur (su PVM)	Vykdytojas	Pastabos
1.	LHMT hidrometeorologijos paslaugų teikimo sutartis Nr. P6-20 (2016)	134	LHMT	Vykdoma kasmet
2.	Paviršinių nuotekų tinklų monitoringo sutartis Nr. 18-76	1 765	UAB „Vorigama“	Sudaryta 2016 m. rugpjūčio 16 d., pasibaigus 2017 m. rugpjūčio 16 d.
3.	Paslaugų teikimo sutartis Nr. 18-2 (paviršinių nuotekų cheminių tyrimų atlikimas Taikos pr. 17C teritorijoje)	351	UAB „Ekometrija“	Sudaryta 2016 m. gruodžio 28 d. (pasibaigus 2017 m. gruodžio 28 d.) ir šiuo metu yra sudaryta sutartis iš naujo
4.	Paslaugų teikimo sutartis Nr. 18-87 (paviršinių nuotekų cheminių tyrimų atlikimas)	702	UAB „Ekometrija“	Sudaryta 2016 m. Rugsėjo 05 d. (pasibaigus 2017 m. rugsėjo 05 d.) ir šiuo metu yra sudaryta sutartis iš naujo



Visi atliekami darbai daugiabučių namų administravimo srityje 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.

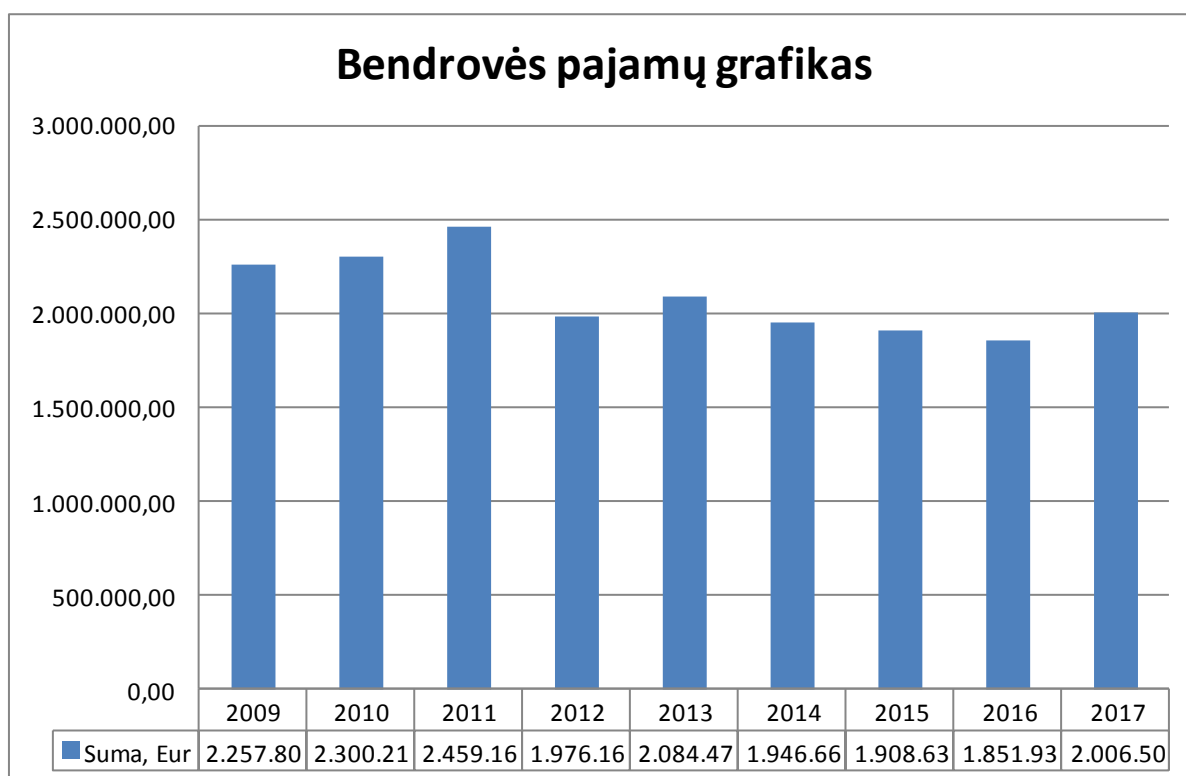
Bendrovės klientai:

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

Bendrovė prižiūri 194 namus, kuriuose yra 9 705 butų, jų naudingas plotas 438 021 m<sup>2</sup>, organizuoja 53 km paviršinių tinklų, 2 098 vnt. šulinių, 554 vnt. lietaus šulinėlių, 250 m lataukų priežiūrą, 2017 metais surinkdavo ir pridudavo utilizavimui komunalines atliekas iš Visagino savivaldybės teritorijos.

2017 m. pajamos - 2 006 506 Eur,

2017 m. sąnaudos - 1 990 340 Eur,



2017 m. pelnas prieš apmokestinimą 16 166 Eur.

Bendrovės pajamos priklauso nuo administruojamų namų skaičiaus: 2013 m. buvo 212 namų, 2016 metais jau 192 namai, t. y. sumažėjo 9,5%. Administruojamų namų kiekio mažėjimas siejamas su tuo, kad kuriasi naujos daugiabučių namų savininkų bendrijos.



## **2.1. Daugiabučių namų administravimas**

2017 m. gruodžio 31 d. bendrovė administruoja 192 namus. Per 2017 metus palyginus su 2016 metais administruojamų namų skaičius sumažėjo 2 vnt., o tai sudaro 1,03 %.

Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-06-23 įsakymu Nr. IV-E-605 bendrovė buvo paskirta Visagino savivaldybėje esančių daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi 5 metams (nuo 2017 m. liepos 1 d. iki 2022 m. liepos 1 d.).

Administravimo tarifai patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. TS-103 „Dėl Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 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 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkui. 2017 metais buvo parengti ir pateikti 192 ūkiniai–finansiniai planai, iš viso 9 645 egz.

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.

2017 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 60 519 Eur.

## **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. 2017 m. pajamos sudarė 288 575 Eur, sąnaudos 286 696 Eur.



### **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, bet 2017 m. avarinės tarnybos paslaugų nuostolis sudarė 133 Eur. Priskaityta (pagal tarifą) 123 181 Eur, sąnaudos 123 314 Eur.

Per 2017 metus gautų iškvietimų skaičius 2886. 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.

### **2.4. Bendro naudojimo vietų valymas**

2017 m. gruodžio 31 dienai bendro naudojimo valymo plotas daugiabučiuose namuose sudaro 39183 m<sup>2</sup> (158 namų), palyginus su 2016 m. darbo apimtis padidėjo 1 %, nes 3 namų laiptinių gyventojai priėmė sprendimus dėl valymo paslaugų atnaujinimo.

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 2017 m. buvo organizuojami susirinkimai arba vykdomas balsavimas raštu dėl minėtų sąmatų ir tarifų patvirtinimo. Valymo paslaugų tarifai viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje.

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

2017 m. gruodžio 31 d. savo nuožiūra savininkai organizavo valymą 34 namuose ir 22 atskirose laiptinėse, sumažino valymo periodiškumą iki 3 kartų per savaitę 78 namuose ir 65 atskirose laiptinėse.

### **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). Nuo 2005 m. iki šio laiko šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros





tarifas nepasikeitė ir yra lygus 0,028 Eur/m<sup>2</sup>/mėn. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros paslaugų tarifas ir pajamos neatitinka paslaugų vykdymo sąnaudų. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros paslaugų tarifo paskaičiavimas neatitinka nustatytos Daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros mokesčio tarifo apskaičiavimo metodikos. 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 2014, 2015, 2016, 2017 metais, bet iki šiol Visagino savivaldybė nepatvirtino šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų. Dėl nepatvirtintų naujų tarifų bendrovės paslauga nuostolinga, nes įmonės faktinės sąnaudos ženkliai padidėjo nuo 2005 metų. (2005 m. liepos 1 d. minimalus darbo užmokestis buvo 550 Lt (159 Eur), o 2017 m. gruodžio 31 d – 380 Eur, padidėjo 139). 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 atitinkanti 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.

2017 metais atlikti remontai gyvenamuose namuose, pakeista 14 siurblių. Per 2017 metus, šildymo bei karšto vandens sistemos sutrikimų, dėl kurių būtų nutrauktas šilumos tiekimas gyventojams, nebuvo.

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

#### Vidutinis šilumos suvartojimas Visagino m. daugiabučiuose 2012–2017 metais, kWh/m<sup>2</sup>

Metai	Sausis	Vasaris	Kovas	Balandis	Lapkritis	Gruodis	Pastabos
	kWh/m <sup>2</sup> Lt/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> Lt/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> Lt/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> Lt/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> Lt/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> Lt/m <sup>2</sup>	
<b>2012</b>	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. mėn. temperatūra °C	-4,8	-10,6	0,4	1,1	3,8	-5,5	
<b>2013</b>	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. mėn. temperatūra °C	-7,9	-2,9	-6	1,9	4	0,7	

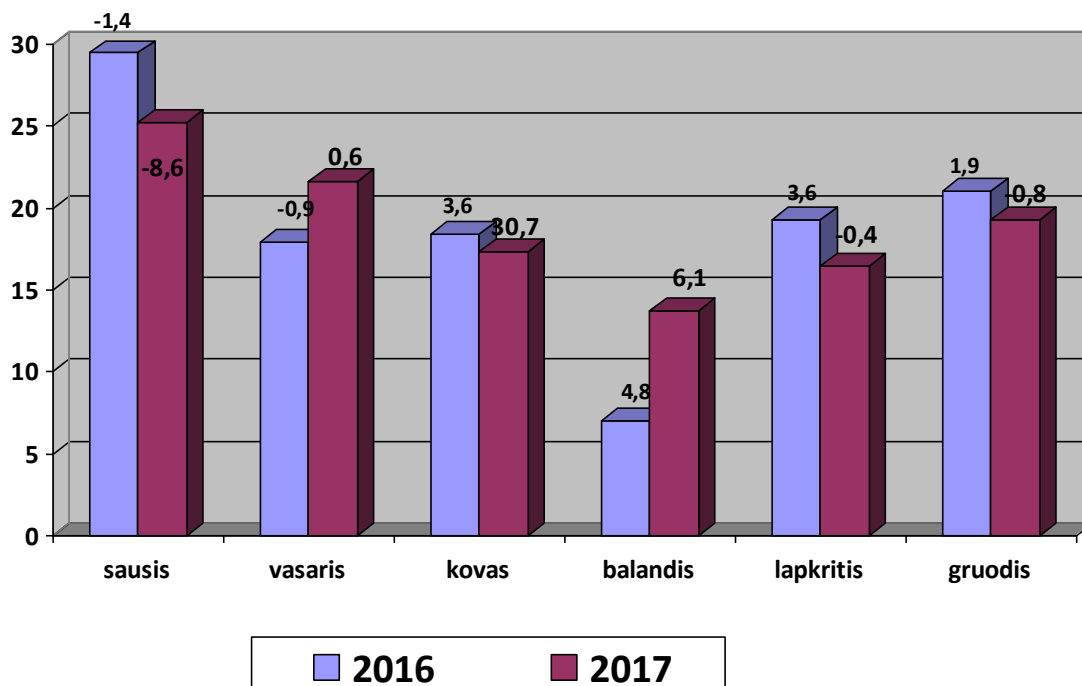


<b>2014</b>	28,557	18,786	14,608	6,81	17,411	22,39	
	6,285	4,088	3,226	1,486	3,712	4,954	
Vid. mėn. temperatūra °C	-7,3	-0,6	4	4,5	1,3	-2,4	
<b>2015</b>	21,809	18,327	15,237	9,912	15,299	18,557	
	1,38 Eur (4,76 Lt)	1,15 Eur (3,98Lt)	1,025Eur (3,54Lt)	0,64 Eur (2,21Lt)	0,685 Eur (2,363Lt)	1,121 Eur (3,87 Lt)	
Vid. mėn. temperatūra °C	-1,4	-0,9	3,6	4,8	3,6	1,9	
<b>2016</b>	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. mėn. temperatūra °C	-8,6	0,6	30,7	6,1	-0,4	-0,8	
<b>2017</b>	25,235	21,605	17,367	13,705	16,454	19,307	
	0,946 Eur (3,266 Lt)	1,08 Eur (3,729 Lt)	0,933 Eur (3,221 Lt)	0,7223 Eur (2,494 Lt)	0,8309 Eur (2,869 Lt)	0,983 Eur (3,394 Lt)	
<b>Vid. mėn. temperatūra °C</b>	-4,7	-3,3	2,3	4,6	2,7	0,2	

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 automatiniiais šilumos mazgais mažesnis 10 % palyginus su senais elevatoriniais mazgais**



Mokėjimo už šilumą analizė Eur/m<sup>2</sup>  
 Horizontaliai - 2016/2017 m sausis; 2016/2017 m. vasaris  
 Vertikaliai – 1 Eur; 2 Eur; 3 Eur

2017 metais šildymo sezonas prasidėjo nuo spalio 5-tos dienos. Šio mėnesio vidutinė temperatūra buvo +5,9 °C, vidutinis šilumos sunaudojimas – 12,67 kWh/m<sup>2</sup>.

## 2.6. Komunalinių atliekų tvarkymas

Bendrovė įregistruota Atliekas tvarkančių įmonių registre ir turi teisę teikti atliekų tvarkymo paslaugas. 2017 m. Bendrovė komunalines atliekas tvarkė ir skaičiavo mokesčius atliekų turėtojams vadovaudamasi Visagino savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. TS-123 patvirtinta Komunalinių atliekų tvarkymo įkainio (tarifo) nustatymo metodika.

Visagino savivaldybės tarybos 2016 m. gruodžio 27 d. sprendimu Nr. TS-228 buvo numatyta nuo 2017 m. sausio 1 d. taikyti naujas įmokas už atliekų tvarkymą, 2017 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS-11 įmokų dydžiai buvo pakeisti, o sprendimo galiojimas atidėtas iki 2017 m. liepos 1 d., bet 2017 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. TS-129 buvo patvirtinti vietinės rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą dydžiai. Šis sprendimas įsigalioja nuo 2018 m. sausio 1 d.

2017 m. UAB „Visagino būstas“ dalyvavo Visagino savivaldybės administracijos organizuotame Komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į



apdoravimo įrenginius paslaugų viešajame pirkime ir supaprastintame neskelbiamame pirkime, vykdomame apklausos būdu.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. bendrovė neskaičiuos mokesčių už komunalinių atliekų tvarkymą Visagino savivaldybės gyventojams ir juridiniams asmenims ir tieks atliekų surinkimo paslaugas pagal sutartį su savivaldybe iki kol bus atrinktas naujasis Paslaugų teikėjas pagal konkurso rezultatus, bet ne ilgiau kaip 12 mėnesių.

2017 metais bendrovė surinko ir perdavė tvarkyti atliekas:

- mišrias komunalines – 4 593,44 t , iš jų:
  - iš fizinių asmenų – 3 149,26 t.;
  - iš juridinių asmenų – 1 444,18 t.;
- didelių gabaritų atliekas (baldai) – 124,3 t.;
- kitas (tekstilės) – 69,22 t.

Palyginimas:

Eil. Nr.	Atliekų pavadinimas	Metai/t			
		2014	2015	2016	2017
1.	Mišrios komunalinės atliekos	4629,56	4703,58	4561,94	4593,44
2.	Didelių gabaritų atliekos (baldai)	146,92	90,35	126,54	124,3
3.	Kitos atliekos	35,08	35,46	52,56	69,22
	<b>Iš viso:</b>	<b>4811,54</b>	<b>4829,39</b>	<b>4741,04</b>	<b>4786,96</b>

UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“ priėmė atliekas skaičiuodama atliekų šalinimo („vartų“) mokesčių:

- mišrios komunalinės atliekos – 20,33 Eur/t be PVM (2017 m. sausio-kovo mėn.); nuo 2017 m. balandžio 1 d. mokestis padidėjo iki 50,95 Eur/t be PVM, (2,5 kartų);
- didelių gabaritų atliekos (baldai) – 24,91 Eur/t be PVM (2017 m. sausio mėn.); nuo 2017 m. vasario 1 d. mokestis padidėjo iki 41,39 Eur/t be PVM (66,2 %);
- kitos atliekos (tekstilė) – 30,80 Eur/t be PVM (2017 m. sausio-kovo mėn.); nuo 2017 m. balandžio 1 d. mokestis padidėjo iki 41,39 Eur/t be PVM (34,4 %);

Dėl atliekų šalinimo („vartų“) mokesčio didėjimo susidarė nuostolis bendrovei 111 016 Eur.

Atstumas iki regioninio sąvartyno – 72 km (kelias yra valstybinės reikšmės, todėl perkamos kelių mokesčio vinjetės už važiavimą valstybinės reikšmės keliais krovininiu transportu). 2017 metais už vinjetes sumokėta 2 140 Eur.

2017 metais išvežtų mišrių komunalinių atliekų (mėnesiais) palyginimo su ankstesniais metais grafikas:

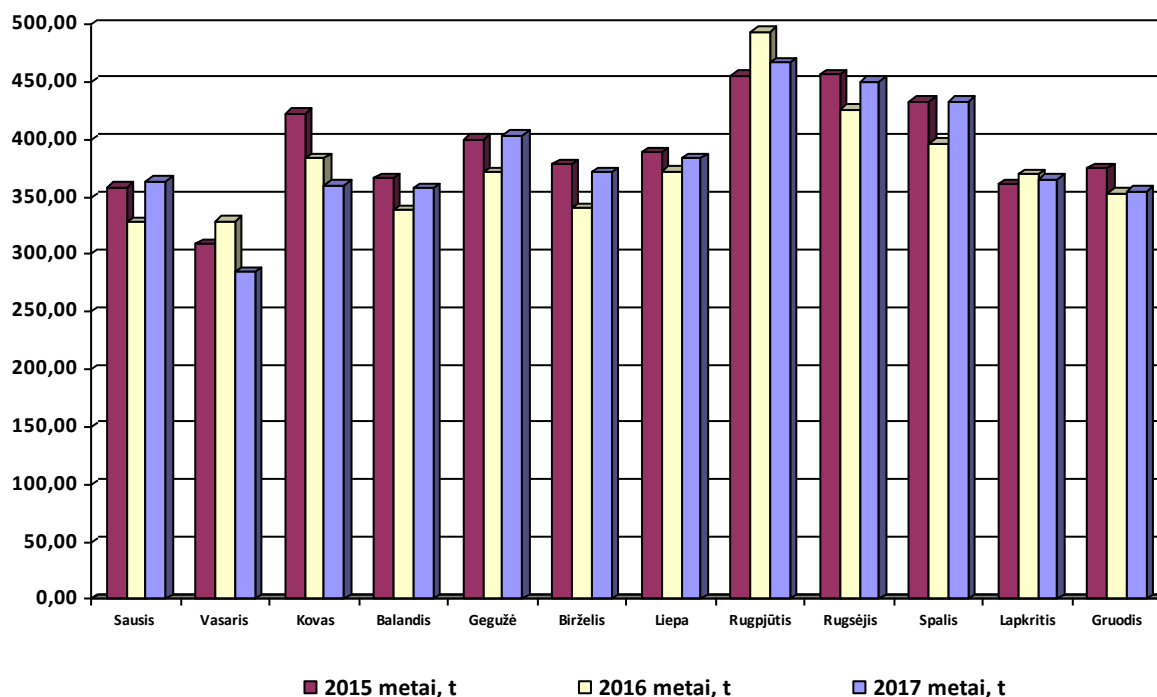
Mėnuo	2015 metai, t	2016 metai, t	2017 metai, t
Sausis	357,96	328,22	363,34
Vasaris	308,82	328,40	284,78
Kovas	422,70	383,20	360,36



Balandis	366,38	338,34	357,12
Gegužė	400,22	371,48	403,16
Birželis	378,40	339,98	371,48
Liepa	388,46	371,90	383,20
Rugpjūtis	455,82	493,38	466,68
Rugsėjis	456,30	425,52	450,30
Spalis	433,08	396,68	432,64
Lapkritis	360,56	369,86	365,56
Gruodis	374,90	353,56	354,82

2017 metais vidutiniškai per mėnesį išvežamų atliekų kiekis 383 t./mėn.

2017 metais išvežtų atliekų (mėnesiais) palyginimas su 2016 m. ir 2015 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 TGS 26.320 DZS 491	2008-08-23	203348	šiukšliavežė
7.	MAN 12.180 AHK 280	2005-01-14	55 800	savivartis

Už transporto priemonių remontą sumokėta 29 985 Eur, techninei apžiūrai 2 140 Eur, draudimui 4 209 Eur.

2017 metais bendrovė dalyvavo akcijoje „Darom 2017“, kurios metu surinkta ir perduota į Utenos regioninį atliekų sąvartyną 23,24 t atliekų.

Visagino miesto daugiabučiuose (kurie turi daugiau kaip 5 aukštus) stovi 102 vnt. 1,1 m<sup>3</sup> talpos konteineriai, skirti komunalinėms atliekoms rinkti. Daugiabučių namų iki 5-ųjų aukštų gyventojai naudojami 39-iais pusiau požeminiais 5 m<sup>3</sup> talpos konteineriais. Juridiniai asmenys naudojami 1,1 m<sup>3</sup> talpos konteineriais.

Bendrovė turi įsigijusi:

- 534 vnt. 1,1 m<sup>3</sup> talpos konteinerius;
- 68 vnt. 0,75 m<sup>3</sup> talpos konteinerius;
- 47 vnt. 5 m<sup>3</sup> talpos pusiau požeminius konteinerius, iš jų 39 įrengti numatytose aikštelėse.

Atliekų tvarkymo skyriuje dirba 16 darbuotojų.

## 2.7. Namų renovacija

Įgyvendinant Visagino miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose pastatuose programą „Visagino Energizacija“, 2017 m. buvo atlikti šie darbai:

1. Organizuoti ir praveisti 7 daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai dėl daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo).

2. 2017 m. sausio 5 d., įvykus CPO konkursui, pasirašyta sutartis su AB „Panevėžio statybos trestas“ dėl daugiabučio gyvenamojo namo Festivalio g. 10 rangos darbų su projektavimu. Darbų kaina 379 771 Eur. Toliau vykdomas namo atnaujinimo (modernizavimo) darbas.

3. Vykdomi daugiabučio gyvenamojo namo Kosmoso g. 28 atnaujinimo (modernizavimo) darbai. Rangovui nespėjus įvykdyti savo įsipareigojimų sutartyje numatytu terminu, 2017 m. lapkričio 11 d. buvo sudarytas papildomas susitarimas Nr. 1 prie pagrindinės sutarties Nr. CPO17356, pratęsiantis sutarties galiojimą 6 mėnesiams, iki 2018 m. gegužės 11 d.

4. Investicijų Plano, parengto daugiabučiam namui Jaunystės g.13 (I korpusas), koregavimas ir derinimas su Būsto Energijos Taupymo Agentūra ir kitomis institucijomis, bei daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkais.

5. 2017 m. spalio 6 d. buvo gautas AB Šiaulių bankas raštas, patvirtinantis daugiabučio namo Jaunystės g.13 (I korpusas) atnaujinimo (modernizavimo) finansavimą.

Už administravimą 2017 m. gauta 8 606 Eur pajamų.

Sąnaudos sudarė 11 320 Eur:

- darbo užmokestis su mokesčiais 7 448 Eur;
- patalpų išlaikymas (komunalinės išlaidos, signalizacija, kt.) 1 610 Eur;



- kitos 2 262 Eur.

## **2.8. Patalpų ir mechanizmų nuoma**

Per ataskaitinį laikotarpį įmonė nuomojo patalpas ir mechanizmus:

- butas adresu Draugystės g.23-107, plotas 35,86 m<sup>2</sup>;
- butas adresu Sedulinos al. 14/3-65, plotas 32,52 m<sup>2</sup>;
- administracinis pastatas adresu Statybininkų g. 24:
  - nuomai skirtas plotas – 935,62 m<sup>2</sup>
  - išnuomota – 935,62 m<sup>2</sup>.
- administracinis pastatas adresu Taikos pr. 17:
  - nuomai skirtas plotas – 338,30 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 311,71 m<sup>2</sup>;
  - tuščias plotas – 26,59 m<sup>2</sup>.
- administracinis pastatas adresu Sedulinos al. 16:
  - nuomai skirtas plotas – 228,54 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 228,54 m<sup>2</sup>.
- administracinės patalpos adresu Sedulinos al. 14/3:
  - tuščias plotas – 83,14 m<sup>2</sup>.
- administracinės patalpos adresu Veteranų g. 22:
  - nuomai skirtas plotas – 20,56m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 20,56 m<sup>2</sup>.
- mechanizmai:
  - kompresorius – 18 val.;
  - traktorius – 32 val.;
  - autobokštelis – 5 val.

Bendros nuomos pajamos sudaro 67 506 Eur.

## **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 – 7 975 Eur, išlaidos – 1 315 Eur.



## 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, mažos vertės pirkimų aprašu, bendrovės pirkimų planu.

2017 metais vyko 227 pirkimų komisijos posėdžiai, 327 – pirkimų organizatoriaus posėdžiai. Sudarytos 494 sutartys. Bendra pirkimų suma – 446 150 Eur, iš jų:

- CVP IS priemonėmis vykdytų viešųjų pirkimų sudarytų sutarčių skaičius – 25, bendra pirkimų suma – 215 300 Eur;
- per CPO vykdytų sutarčių skaičius – 34, bendra pirkimų suma – 163 950 Eur;
- neskelbiamos apklausos būdu -336, bendra pirkimų suma – 66 900 Eur.

Visa informacija apie viešuosius pirkimus skelbiama viešai bendrovės interneto svetainėje [www.visaginobustas.lt](http://www.visaginobustas.lt).

Bendrovės interneto svetainėje paskelbta 2017 m. pirkimų ataskaita.

## 2.11. Paviršinių nuotekų tinklų priežiūra

Sunkiai sprendžiamas klausimas dėl paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūros. Tinklų būklė prasta, daug metų nebuvo skiriamos lėšos šių tinklų profilaktiniam valymui. Todėl einamoji priežiūra šiuo metu reikalauja daug investicijų. Nepaisant to darbai yra vykdomi kiek įmanoma pagal esamą situaciją, kad paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai atliktų nepertraukiamą savo funkciją.

Per 2017 metus atlikti remonto darbai ir sudarytos naujos sutartys:

Eil.Nr	Sutarties pavadinimas	Kaina eurais su PVM	Vykdytojas	Pastabos
1.	Televizinės vamzdinių diagnostikos darbų rangos sutartis	3 000	UAB „Rosma“	Sudaryta 2017 m. rugsėjo 28 d. Įvykdyta
2.	Rangos sutartis Nr. 18-86 (paviršinių lietaus nuotekų sistemos šulinių Nr. L-21 ir L-182 remonto darbai)	6 655	UAB „Vorigama“	Sudaryta 2017 m. birželio 28 d. Įvykdyta
3.	Rangos sutartis Nr. 18-150 (paviršinių lietaus nuotekų sistemos šulinių Nr. 91, 146, 158, 241, 243 remonto darbai)	7 078	UAB „Vorigama“	Sudaryta 2016 m. gruodžio 28 d. Įvykdyta 2017 m. kadangi žiemą darbai nevykdomi





4.	Rangos sutartis Nr. 18-132 (paviršinių lietaus nuotekų sistemos kamerų Nr. 189a, 190 kapitalinio remonto darbai)	22 929	UAB „Technis“	Sudaryta 2016 m. rugsėjo 20 d. Įvykdyta 2017 m. kadangi buvo pratęstas terminas Rangovui
5.	Papildomas susitarimas Nr. 2 prie sutarties 2016 m. rugsėjo 20 d. rangos sutarties Nr. 18-132	6 559	UAB „Technis“	Sudarytas 2017 m. liepos 03 d. dėl nenumatytų padidėjusių darbų apimčių

Rugsėjo mėn. priimti dirbti du šulinių valymo ir priežiūros darbininkai, kurie vykdė neatidėliotinus nuotekų šulinių valymo bei išleistuvų iš miesto priežiūros darbus. 2017 m. gruodžio mėn. darbuotojai iš paviršinių nuotekų tinklų skyriaus buvo perkelti į kitus skyrius. Išvalyta daugiau kaip 100 šulinių įvairiose miesto vietose. Išvalytos vandens surinkimo grotelės esančios ant miesto pagrindinių kelių (Taikos pr., Statybininkų g., Jaunystės g., Veteranų g., Parko g., Kosmoso g.), didelis kiekis vandens surinkimo grotelių buvo išvalytos kiemuose reaguojant į gyventojų prašymus bei nusiskundimus. Buvo atliekami šienavimo darbai miesto paviršinių nuotekų išleistuvų teritorijose. Nuolat kruopščiai prižiūrimas ir valomas upelis esantis Energetikų g., kuris patenka į miesto paviršinių lietaus nuotekų sistemą, kadangi artėjant rudens sezonui upelis kurio išėjime yra įrengtos apsauginės grotos pastoviai užsikiša ir taip didėja rizika vandens lygio pakilimui ko pasėkoje būtų apsemta važiuojamoji kelio dalis, artimiausių gyvenamųjų namų rūšiai bei sodo bendrijų sklypai esantys upelio tekėjimo zonoje.

Siekiant tinkamai apskaičiuoti lietaus nuotekų tinklų priežiūros tarifą pagal kainų nustatymo metodiką, patvirtintą Valstybės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2016 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 13-92, parengtas veiklos planas kuris buvo patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos. Taip pat buvo atliktas bazinės kainos projektas kuris buvo pateiktas Valstybinei kainų ir energetikos kontrolės komisijai ir Visagino savivaldybės administracijai.

## 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 veiksnius, 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;
  - ekonominė rizika;
  - finansinė rizika;
  - gamtinė – ekologinė rizika;
- 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 migracija ir nemokumas didina bendrovės skolas, kurios tampa beviltiškomis;
- gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarių 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 mažiausios kainos kriterijų;
- teisės aktai, nustatantys privalomuosius reikalavimus, reikalauja gyventojų sprendimų. Gyventojų pasyvumas sprendimų priėmimo kontekste (nedalyvavimas namo gyventojų susirinkimuose, nuomonės keičiant tarifus už teikiamas paslaugas nepateikimas) apsunkina darbų organizavimą, nes butų ir kitų patalpų savininkų nuomonė nesutampa su priimtais teisės aktais;
- politiniai sprendimai ir bendrovės įsipareigojimai (namų renovacijos projektų administravimas, paviršinių nuotekų tvarkymas) be pasiruošimo ir lėšų;
- specialistų kvalifikacijos stoka;
- nuolat didėjantis minimalus darbo užmokestis (akcininkui delsiant priimti nepopuliarius sprendimus bei neskiriant dotacijų būtinai veiklai vykdyti, kuri atitiktų bent minimalius teisės aktų reikalavimus);
- energijos išteklių brangimas.



### 2.13. Komunikacija su klientais

2017 metais bendrovėje gauta ir užregistruota 1832 raštų bei prašymų, iš jų:

iš fizinių asmenų – 703, iš jų:

- dėl bendro naudojimo vietų valymo periodiškumo sumažinimo – 14;
- dėl įregistravimo e. aptarnavimo sistemoje – 166;
- dėl sienų sandūrų remonto – 173;
- dėl pažymos apie priskaičiavimus ir apmokėjimus už komunalines paslaugas išdavimo – 32.
- dėl lėšų kaupimo įvairiems darbams – 40;
- dėl pažymos apie draudžiamąsias pajamas išdavimo – 3;
- dėl buto užliejimo akto kopijos išdavimo – 13;
- dėl stogo, įėjimo ir balkono stogelių remonto – 62;
- kitais klausimais – 200.

iš juridinių asmenų – 1129 raštai, iš jų:

- dėl informacijos pateikimo (įvairiais su įmonės veikla susijusiais klausimais) – 355;
- dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą – 57;
- dėl atliekų tvarkymo – 59;
- dėl patalpų nuomos – 44;
- antstolių vykdomieji dokumentai – 117;
- susirašinėjimas su draudimo įmonėmis – 24;
- susirašinėjimo su Visagino savivaldybės meru, administracija veiklos klausimais – 279;
- kitais klausimais – 194.

2017 metais išnagrinėti raštai ir pateikti atsakymai visais klausimais.

2017 metais parengta 939 buhalterinių pažymų, išduota 41 archyvo duomenų pažymos.

Bendrovės veiklos klausimais parengta 2615 raštų, iš jų:

- fiziniams asmenims – 818;
- juridiniams asmenims – 1797, iš jų:
  - dėl informacijos pateikimo (įvairiais su įmonės veikla susijusiais klausimais) – 827;
  - dėl sutarčių pasirašymo, nutraukimo, pratęsimo – 237
  - dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą – 23;
  - dėl patalpų nuomos – 20;



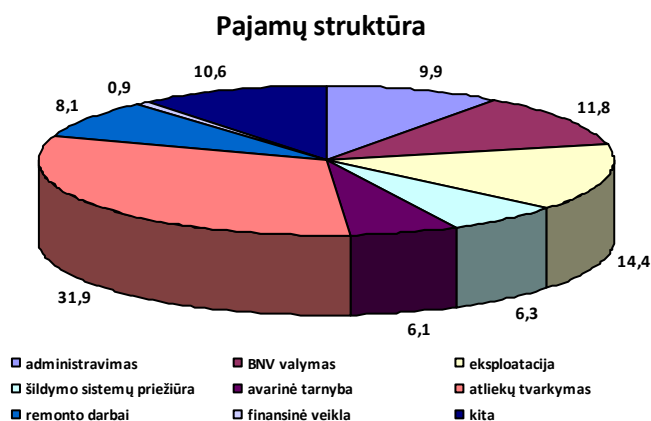
- antstolių vykdomieji dokumentai – 49;
- susirašinėjimas su draudimo įmonėmis – 17;
- susirašinėjimo su Visagino savivaldybės meru, administracija veiklos klausimais – 185;
- kitais klausimais – 439.

Nuolat vyksta gyventojų ir juridinių asmenų priėmimas įvairiais klausimais, per 2017 metus bendrovės specialistai priėmė per 5000 klientų.

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

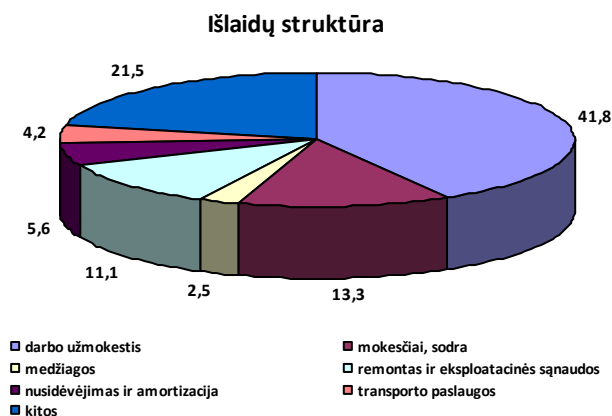
## II. FINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ

2017 metais pajamos sudarė 2 006 506 Eur.



administravimas	9,9%
BNV valymas	11,8%
eksploatacija	14,4%
šildymo sistemų priežiūra	6,3%
avarinė tarnyba	6,1%
atliekų tvarkymas	31,9%
remonto darbai	8,1%
finansinė veikla	0,9%
kita	10,6%

2017 metais išlaidos sudarė 1 990 340 Eur.



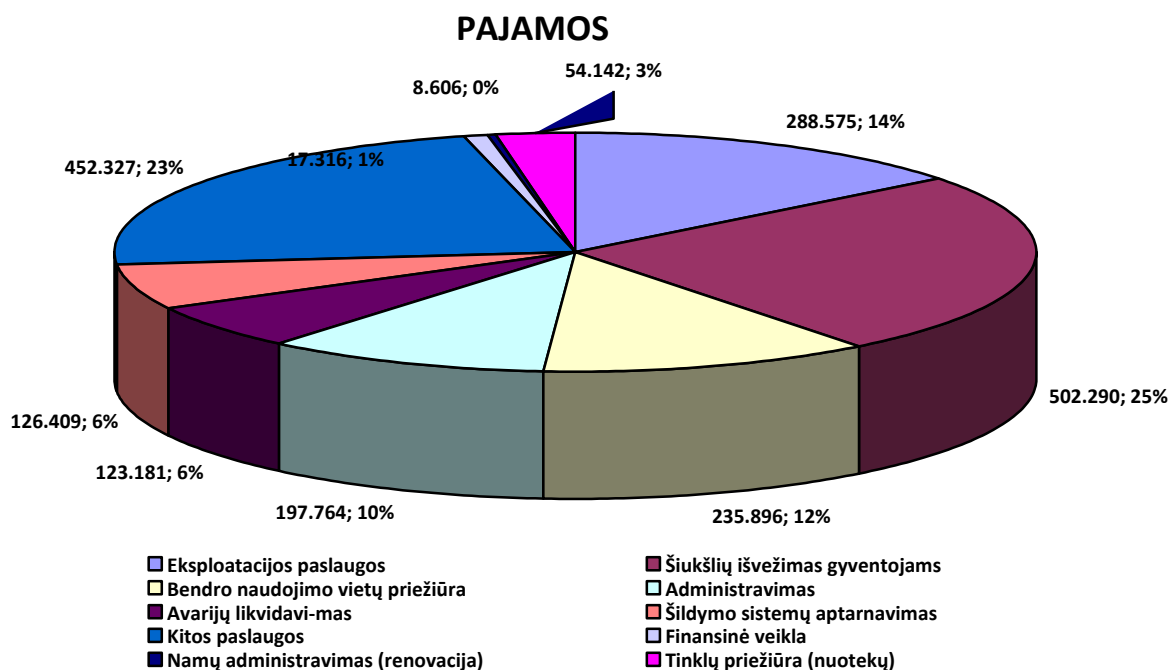
darbo užmokestis	41,8%
mokesčiai, Sodra	13,3%
medžiagos	2,5%
remontas ir eksploatacinės sąnaudos	11,1%
nusidėvėjimas ir amortizacija	5,6%
transporto sąnaudos	4,2%
kitos	21,5%

Pelnas prieš apmokestinimą sudarė 16 166 Eur.



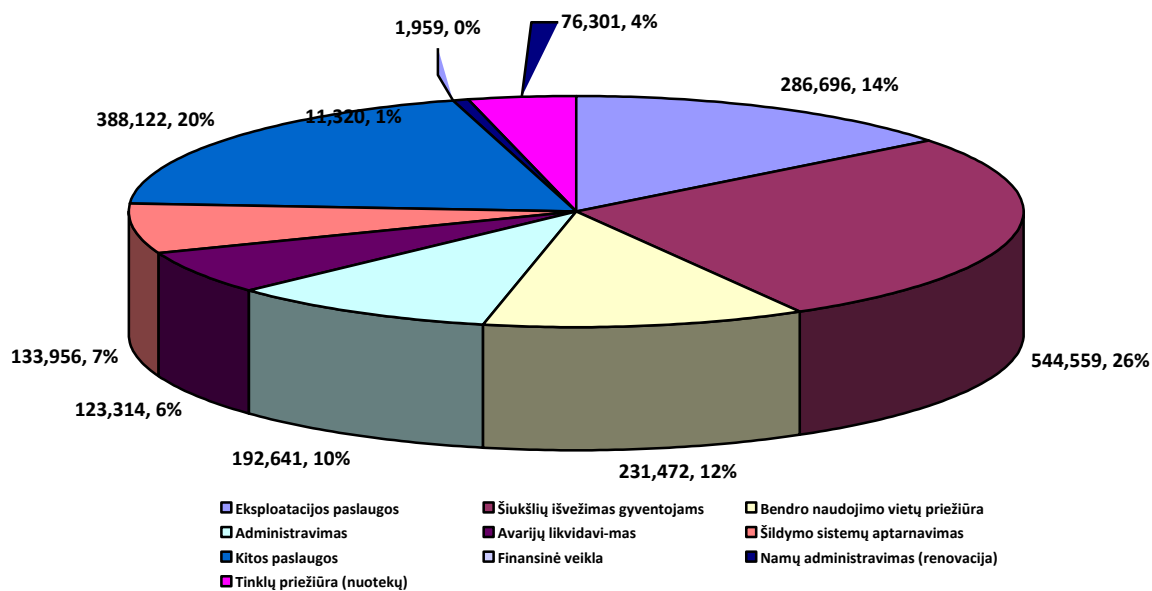
Pajamos, sąnaudos ir pelnas pagal veiklos sritis (tarifus) pateikiami lentelėje:

	Eksploata- cijos paslaugos	Šiukšlių išvežimas gyventojams	Bendro naudojimo vietų prižiūra	Adminis- travimas	Avarijų likvidavi- mas	Šildymo sistemų aptarnavi- mas	Kitos paslaugos	Finansi- nė veikla	Namų administravi- mas (renovacija)	Tinklų prižiūra (nuotekų)	Iš viso
<b>PAJAMOS</b>	288 575	502 290	235 896	197 764	123 181	126 409	452 327	17 316	8 606	54 142	<b>2006506</b>
<b>SĄNAUDOS</b>	286 696	544 559	231 472	192 641	123 314	133 956	388 122	1 959	11 320	76 301	<b>1990340</b>
<i>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą</i>	1 879	-42 269	4 424	5 123	-133	-7 547	64 205	15 357	-2 714	-22 159	<b>16 166</b>





### SĄNAUDOS

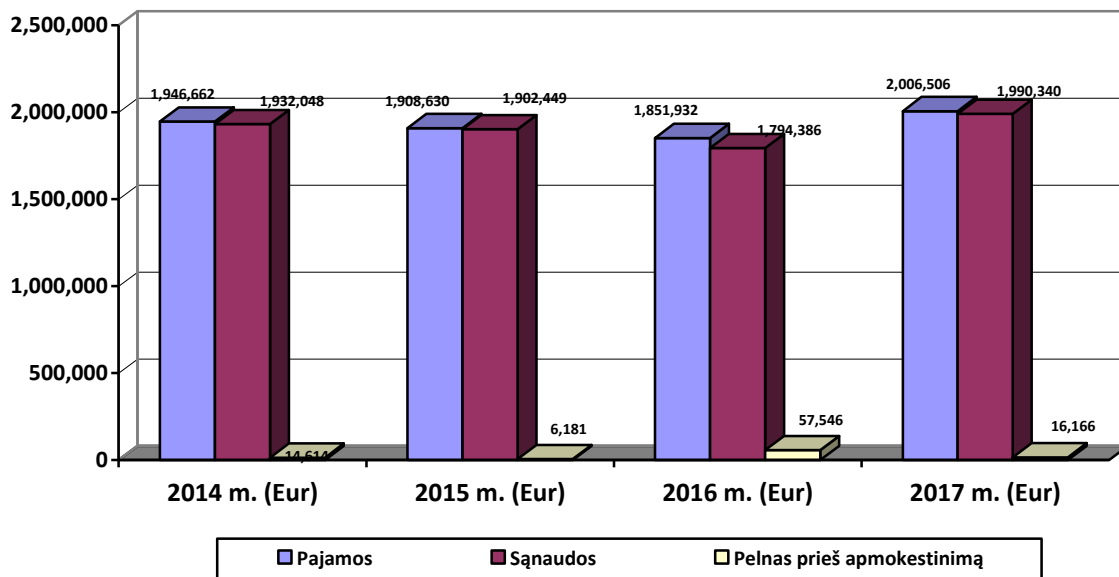


Pajamų, sąnaudų, pelno palyginimas su ankstesniais metais:

Pavadinimas	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.
	Eur	Eur	Eur	Eur
Pajamos	1 946 662	1 908 630	1 851 932	2 006 506
Sąnaudos	1 932 048	1 902 449	1 688 704	1 990 340
Pelnas prieš apmokestinimą	14 614	6 181	163 228	16 166



### 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.

2017 metais sumokėta mokesčių (Eur):

- gyventojų pajamų 61 954 Eur;
- soc. draudimo 336 281 Eur;
- nekilnojamojo turto 1 560 Eur;
- žemės nuomos 972 Eur;
- avansinio pelno 8 124 Eur;
- aplinkos teršimo 2 898 Eur.

Ilgalaikio turto likutinė vertė sudaro 1 129 467 Eur. Palyginus su 2016 metais dėl vykdomo projekto, nebaigtos statybos, padidėjo 26,3%.

Atsargos sudaro 122 241 Eur. Palyginus su 2016 metais sumažėjo 8,20 %.

Įsiskolinimas už suteiktas paslaugas 2017 m. gruodžio 31 d. sudaro 696 546 Eur, iš jų:

- fizinių asmenų 604 560 Eur;
- juridinių asmenų 91 986 Eur.

Fizinių asmenų įsiskolinimas:

- už komunalines paslaugas 544 041 Eur;
- už remonto darbus 60 519 Eur.



Įsiskolinimas už suteiktas paslaugas sumažėjo 23 764 Eur, palyginus su 2016 metais sumažėjo 3,30%.

2017 m. atgauta 50 784 Eur senų skolų.

Per 2017 metus beviltiškomis skolomis pripažinta skolų už 24 506 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.

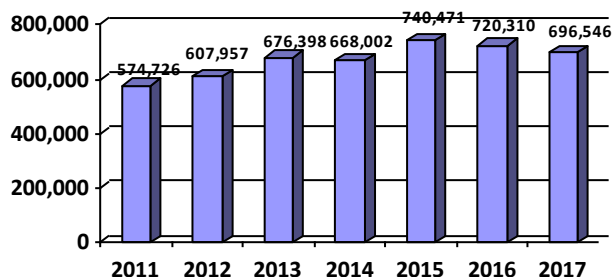
Bendrovėje patvirtintas skolų išieškojimo tvarkos aprašas.

2017 metais buvo dirbama pagal sutartis su skolų išieškojimo įmonėmis. UAB „Gelvora“ pagalba pavyko atgauti 2 251 Eur, UAB „Credibell“ – 1 486 Eur, antstolių – 47 047 Eur.

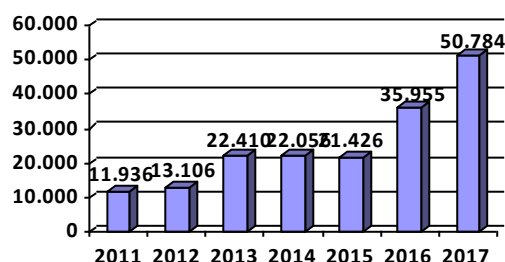
Per 2017 metus:

- išsiųsta raginimų – 27 382 Eur;
- pateikta ieškinių teismui – 111 832 Eur;
- pasirašyta skolų padengimo grafikų – 12 221 Eur.

Skolų grafikas pagal metus



Senų skolų atgavimo grafikas



Pagrindiniai skolininkai juridiniai asmenys, kurių pradelstas įsiskolinimas:

TŪB „Energija“	4 332 Eur;
UAB „Nikvikas“	1 284 Eur;
UAB „Kašgarija“	1 945 Eur;
UAB „Sedulinos vaistinė“	2 332 Eur;
UAB „Visagino prekybos centras“	2 673 Eur;
UAB „Žeimenis“	2 090 Eur;





UAB Moldeks	1 600 Eur;
Aleksej Vetlugin	907 Eur;
Jelena Nikitina	1 270 Eur;
UAB „Investment & Financial Consultations“	8 013 Eur.

Per 2017 metus pareikšti kreditoriniai reikalavimai bankrotų bylose 5 995 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	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Absoliutaus likvidumo koeficientas	0,2	1,94	1,94	1,95	1,89
Greito (kritinio) likvidumo koeficientas	1,2	2,54	2,33	2,26	2,23
Bendro (einamojo) likvidumo koeficientas	2,0	2,69	2,44	2,34	2,29
Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	Kuo didesnis, tuo geriau	0,40	0,43	0,44	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	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykis	0,50	1,55	1,56	1,68	1,67
Skolos koeficientas	0,30	0,24	0,30	0,33	0,32

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:

<b>RODIKLIS</b>	<b>2014 m.</b>	<b>2015 m.</b>	<b>2016 m.</b>	<b>2017 m.</b>
Bendrasis pelningumas	0,31	0,31	0,30	0,22
Grynasis pelningumas	0,010	0,013	0,083	0,00
Nuosavo kapitalo pelningumas	0,008	0,010	0,055	0,00

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:

<b>RODIKLIS</b>	<b>2014 m.</b>	<b>2015 m.</b>	<b>2016 m.</b>	<b>2017 m.</b>
Ilgalaikis turtas	1 157 500	951 394	893 999	1 129 467
Trumpalaikis turtas	2 034 849	2 542 444	3 042 145	3 299 291
Nuosavas kapitalas	2 418 527	2 432 842	2 619 030	2 603 669
Įstatinis kapitalas	1 558 673	1 558 673	1 558 673	1 558 673
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	756 945	1 042 752	1 299 630	1 439 085
Ataskaitinių metų grynasis pelnas	18 901	24 400	145 211	-361

### **III. APLINKOSAUGA IR PERSONALAS**

#### **1. Aplinkosauga**

Bendrovei nebuvo taikomi apribojimai ar veiklos sustabdymas dėl padarytos kokios nors žalos aplinkai.

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 110 Eur.

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

Bendrovėje atsakingas už aplinkosaugą techninės priežiūros skyriaus valdymo vadovas.

#### **2. Personalas**

2017 metų gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 135 darbuotojai:



Eil. Nr.	Skyrius	Darbuotojų skaičius
1.	Administracija	12
2.	Daugiabučių gyv. namų administravimas	15
3.	Ekspluatavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra	43
4.	BNV valymas	38
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	15
6.	Avarinė tarnyba	7
7.	Daugiabučių gyv. namų renovacija	1
8.	Paviršinių nuotekų tvarkymas	1
9.	kiti	3

Aukštąjį išsilavinimą bendrovėje turėjo 17 % darbuotojų. Bendrovėje dirbo 44,44 % vyrų ir 55,56 % moterų.

Per šį laikotarpį priimta 82 darbuotojai (įskaitant nuolatinį, papildomą, terminuotą darbus), atleisti 76 darbuotojai.

Pagal kolektyvinės sutarties nuostatas darbuotojams suteikta:

- nemokamų atostogų 163 darbo dienos;
- apmokamų atostogų (laidotuvėms) 8 darbo dienos.

Personalo sveikatingumo rodikliai:

1.	Nedarbingumo atvejai dėl ligų	122
2.	Nedarbingumo kalendorinių dienų skaičius	1814
3.	Išmokėta įmonės lėšų už dvi pirmas nedarbingumo dienas, Eur	4936

Vidutinis darbo užmokestis – 520 Eur:

- administracijos 819 Eur;
- administravimo padalinio 496 Eur;
- eksploatacijos ir namų priežiūros skyriaus 503;
- BNV valymo 388 Eur;
- atliekų surinkimo skyriaus 578 Eur.

Palyginus su vidutiniu darbo užmokesčiu Lietuvoje, paskelbtu Statistikos departamento, jis sudaro 59 %.

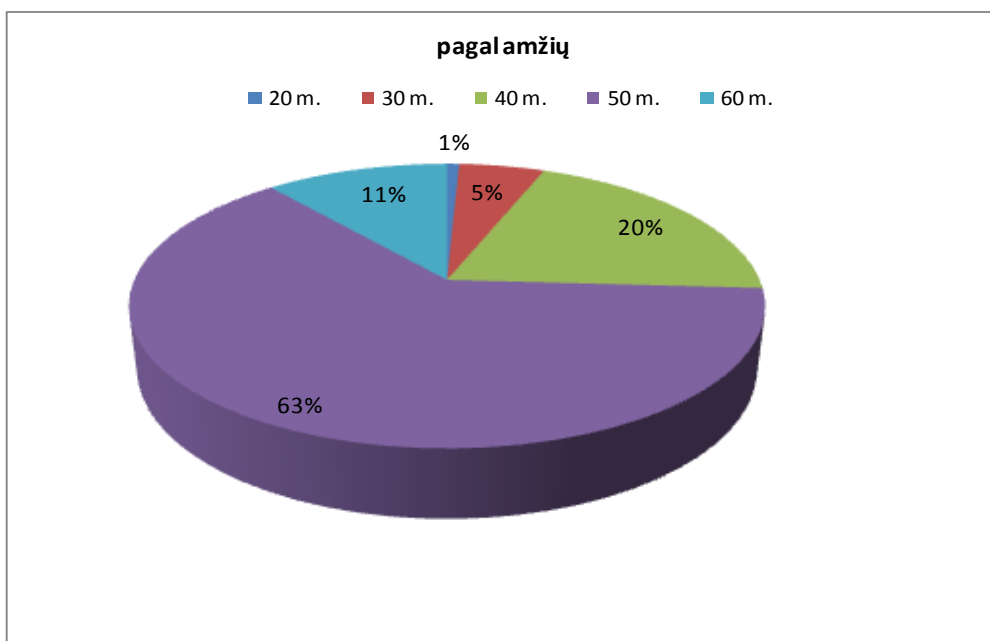
Bendrovėje veikia profesinė sąjunga „Komunalininkas“, su kuria pasirašyta kolektyvinė sutartis, kuri reglamentuoja pagrindinius santykius tarp darbdavio ir bendrovės darbuotojų bei apsprendžia darbo organizavimo ir apmokėjimo, socialinius ir darbų saugos reikalavimus. Nuo 2017-11-21 bendrovėje išrinkta ir veikia Darbo taryba, kurią sudaro 5 nariai.



Vadovaujantis kolektyvinės sutarties nuostatomis, bendrovės darbuotojams buvo skirtos pašalpos artimų giminių mirties atveju – 261 Eur, darbuotojų jubiliejų proga nupirkta 16 dovanų už 1090 Eur.

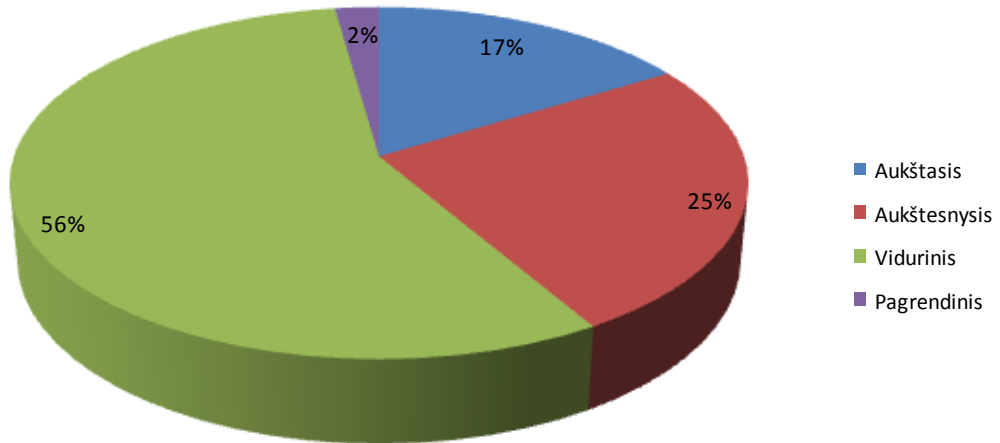
Bendrovės 6 profesijų darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų draudimo kompanijoje AB „Lietuvos draudimas“ (draudimo poliso kaina 205 Eur). Sudaryta draudimo sutartis dėl darbdavio civilinės atsakomybės draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (sutarties kaina 400 Eur). Dėl Bendrovės civilinės atsakomybės trečiajam asmeniui už padarytą žalą bendrovės veikla apdrausta draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (sutarties kaina 2 050 Eur), bendrovės turtas – „Inter Risk Vienna Insurance Group“ AAS Lietuvos filialas (sutarties kaina 2070 Eur).

Darbuotojų pasiskirstymas:



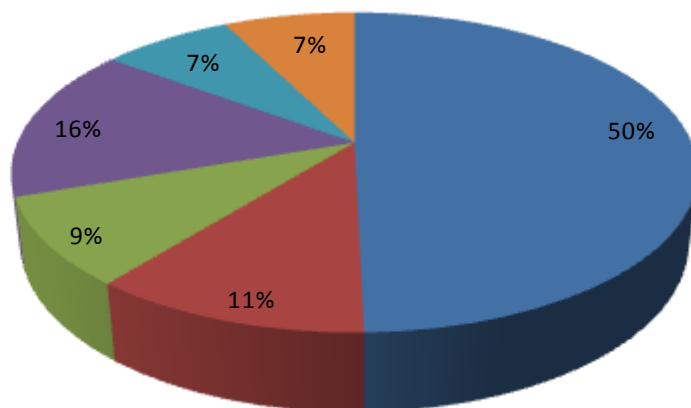


pagal išsilavinimą



pagal darbo stažą

■ 5 metai ■ 10 metų ■ 15 metų ■ 20 metų ■ 25 metai ■ 30 metų





Bendrovė didelį dėmesį skiria darbuotojų mokymui, kvalifikacijos kėlimui. 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 vystymo. Darbuotojai nuolat raginami tobulinti valstybinę kalbą, tačiau problema dėl personalo valstybinės kalbos mokėjimo bei vartojimo vis dar išlieka.

2017 m. spalio mėnesį buvo atestuoti 18 energetikos sektoriaus darbuotojai:

- inžinierius (atsakingas asmuo už šilumos ūkį) – 1 darbuotojas;
- santechninių sistemų eksploatavimo ir suvirinimo darbų inžinierius – 1 darbuotojas;
- inžinierius-energetikas (atsakingas asmuo už elektros ūkį) – 2 darbuotojai;
- vidinių santechninių tinklų ir įrenginių santechnikas – 8 darbuotojų;
- elektromonterius – 6 darbuotojai.

Darbuotojų sveikatingumo rodiklių palyginimas:

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Pavadinimas</b>	<b>2013 metai</b>	<b>2014 metai</b>	<b>2015 metai</b>	<b>2016 metai</b>	<b>2017 metai</b>
1.	Nedarbingumo atvejų skaičius	106	77	122	140	122
2.	Nedarbingumo kalendorinių dienų skaičius	1894	1221	2033	1904	1814

Personalo skyriuje parengti 1269 įsakymai, iš jų:

- atostogų klausimais 529;
- komandiruočių klausimais 71;
- darbo sutarties sudarymo 82;
- darbo sutarties nutraukimo 76;
- kitais klausimais 508;
- nuobaudų skyrimo klausimais 3.

#### **IV. PAAIŠKINIMAI DĖL FINANSINĖSE ATASKAITOSE PATEIKTŲ DUOMENŲ**

Bendrovės įstatinis kapitalas 2017 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 178 509 Eur;
- kiti rezervai 695 789 Eur;
- nepaskirstytasis 2017 m. pelnas (nuostoliai) - (361) Eur, ankstesniųjų metų 171 059 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.

2017 metais akcininko sprendimu buvo panaikinta 432 914 Eur ankstesniųjų metų sudarytų rezervų panaudota dalis ir perpaskirstyta į rezervą atliekų apskaitos įrengimui 80 330 Eur ir į rezervą atliekų tvarkymo plėtrai 352 584 Eur.

Bendrovės ilgalaikio turto likutinė vertė sudaro 1129467 Eur, iš jų materialaus turto likutinė vertė 1067772 Eur, nematerialaus turto likutinė vertė 342 Eur, atidėtojo mokesčio turtas 61 353 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 2017 metus priskaičiuota 112 084 Eur nusidėvėjimo ir amortizacijos.

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.

2017 metų gruodžio 31 dienai atsargos sandėliuose sudaro 122 241 Eur.

Beviltiškos skolos pripažįstamos, jei skolininkas yra miręs arba paskelbtas mirusiu, nuolat negyvena Lietuvos Respublikoje ir neturi nekilnojamojo turto, į kuri galima būtų nukreipti išieškojimą arba skolininkas yra likviduotas. Abejotinos skolos skaičiuojamos taikant netiesioginio abejotinių skolų būdo balanso metodą. Jos pripažįstamos vadovaujantis pradelstų skolų skaičiavimo metodika.

2017 metais gavus antstolių patvarkymus dėl skolos išieškojimo negalimumo, kai skolininkas neturi nekilnojamojo turto, į kurį galima būtų nukreipti išieškojimą ir teismų sprendimus dėl juridinių asmenų išregistravimo baigiant bankroto bylas 24 506 Eur skolų pripažinta beviltiškomis.

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 7 975 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.

2017 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. 2017 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 – 15 000 Eur;
- keitėsi valdybos sudėtis, išrinktas naujas valdybos pirmininkas;
- keitėsi įmonės organizacinė struktūra;
- sumažėjo bendrovės darbo apimtys, sumažėjus 4739 m<sup>2</sup> aptarnavimo plotui (2017 m. 2-juose daugiabučiuose namuose įsteigtos bendrijos);
  - pasikeitė komunalinių atliekų tvarkymo Visagino savivaldybėje teisinė bazė. Visagino savivaldybės tarybos sprendimu buvo įvesta vietinė rinkliava, kuri įsigalioja nuo 2018 m. sausio 1d.
  - bendrovė dalyvauja paskelbtame komunalinių atliekų vežėjo konkurse.

## **VIII. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS**

Labai žymiai bendrovės veikloje atsispindės dalyvavimo mišrių komunalinių atliekų vežėjo konkurse Visagino sav. rezultatai – tai pagrindinė neapibrėžtumo sritis, su kuria susidurs bendrovė 2018 metais.

2018 metais planuojamos pajamos 2 040,3 tūkst. Eur, sąnaudos 2 010,8 tūkst. Eur, pelnas 29,5 tūkst. Eur.

2018 metų planai:

- tęsiamas namų renovacijos projektų įgyvendinimas;
- paviršinių nuotekų priežiūros organizavimas, patvirtinus VKEKK paviršinių nuotekų





tvarkymo bazinę kainą, įtraukiant naujus abonentus (bus galimybė sudaryti abonentų sutartis su didžiaisiais prekybos tinklais Visagino sav. teritorijoje);

- dalyvavimas struktūriniuose fonduose dėl paviršinių nuotekų tinklų inventorizacijos, diagnostikos, investicinio plano parengimo paramos gavimo;
- specialistų ir darbuotojų mokymai, kvalifikacijos kėlimas;
- gyventojų švietimas, veiklos tobulinimas, vykdant pastatų atnaujinimo darbus, aiškinant modernizavimo naudą;
- tęsiamas dalyvavimas atliekų vežėjo parinkimo konkurse;
- bendrovės metodinės bazės stiprinimas, racionalus bendrovės turto naudojimas, pažangių apskaitos metodų diegimas;
- santykių su skolų išieškojimo įmonėmis tęsimas;
- bendrovės struktūros optimizavimas;
- teikiamų paslaugų ir klientų aptarnavimo kokybės gerinimas, įtraukiant į klientų sąrašą ir daugiabučių namų savininkų bendrijas;
- administravimo paslaugų kokybės gerinimas, gyventojų švietimas daugiabučių namų administravimo klausimais, kartu įtraukiant daugiau butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą.

## **IX. PATIKRINIMAI**

Bendrovė 2017 finansinius metus baigė kaip ir buvo planuota, stabilios būklės: skolų biudžetui, Valstybinio socialinio draudimo fondui nėra.

2017 metais bendrovės veikla sutrikusi nebuvo.

2017 metais bendrovės veiklą tikrino institucijos:

- Valstybinė energetikos inspekcija (planinis patikrinimas) – 7 kartus, aktai viešai paskelbti bendrovės svetainėje;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos (kilus Lietuvoje legioneliozės protrūkiui) – 1 kartą;
- Visagino savivaldybės administracija (planinis patikrinimas) – 1 kartą;
- Aplinkos apsaugos inspekcija (planinis patikrinimas) – 1 kartą;
- Auditas – 1.

## **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 tęsiamas bendradarbiavimas pagal dvi sutartis, sudarytas su skolų išieškojimo įmonėmis, vykdomieji dokumentai teikiami dviem antstolių kontoroms. Teismo keliu išieškant skolas, vidutinis skolos dydis sumažėjo beveik per pusę, t.y. nuo 350 Eur 2016 m. iki 180 Eur 2017 m. pabaigoje.

Kasmet atliekamas išorinis finansinės atskaitomybės auditas. Auditorių parenka akcininkas.

2017 metų auditą atliko UAB „Audit & Accounting“. Audito paslaugų kaina 1 588 Eur.

Audito išvados pateikiamos kartu su metiniu finansinių ataskaitų rinkiniu 2017 m. gruodžio 31 d.: balansu, pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita, metiniu finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamuoju raštu, metiniu pranešimu.

Direktorius

Erlandas Galaguz

PATVIRTINTA  
UAB „Visagino būstas“  
valdybos posėdžio  
2016 m. gruodžio 15 d. protokolu Nr. 01-17

UAB „Visagino būstas“ struktūra

