



**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
„VISAGINO BŪSTAS“**

Įmonės kodas 155498117

Adresas  
Statybininkų g. 24, 31205 Visaginas

**METINIS PRANEŠIMAS**  
ATASKAITINIS LAIKOTARPIS – 2018 M.

**Visaginas**  
**2018**



## TURINYS

I. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas .....	3
II. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė .....	25
III. Aplinkosauga ir personalas .....	32
IV. Paaiškinimai dėl finansinėse ataskaitose pateiktų duomenų .....	36
V. Informacija apie akcijas .....	37
VI. Informacija apie filialus ir atstovybes .....	37
VII. Informacija apie svarbius įvykius .....	37
VIII. Bendrovės veiklos planai ir prognozės .....	38
IX. Patikrinimai .....	38
X. Finansinės rizikos valdymas .....	39



## 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@visaginobustas.lt">v_bustas@visaginobustas.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.

Bendrovės vadovas – iki 2018-02-11 l. e. p. Erdvilas Buividavičius, nuo 2018-02-12 Erlandas Galaguz.

Valdymo organai:

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

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	

Valdybos pirmininkė – Neringa Jefimovienė,

Kolegialus valdymo organas yra atsakingas už strateginį vadovavimą bendrovei ir kitų esminių bendrovės valdymo funkcijų vykdymą.

2018 metais valdybos posėdyje buvo nagrinėjami klausimai:

Eil. Nr.	Data	Darbotvarkė	Dalyvavo
01-20	2018.01.15	1. Dėl Lietuvos banko, STT pažymų aptarimo, sprendimo priėmimo dėl kandidato tinkamumo.  2. Dėl darbo sutarties sąlygų aptarimo, dėl įgaliojimo pasirašyti darbo sutartį	<i>Pirmininkė</i> Agata Lavrinovič <i>Sekretorė</i> Valda Švecova  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.

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

2018 metais vyko 1 stebėtojų tarybos posėdis, buvo nagrinėjami klausimai:

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Data</b>	<b>Darbotvarkė</b>	<b>Dalyvavo</b>
82-01	2018-04-19	Susipažinimas su UAB „Visagino būstas direktoriumi –Erlandu Galaguz. Diskusijos apie ateities planus.	<i>Pirmininkas – Ivan Chomenko Sekretorė – Valda Švecova Oleg Davidiuk Olga Naumova Rima Svidinskienė, Erlandas Galaguz</i>

2018-09-02 baigėsi UAB „Visagino būstas stebėtojų tarybos, paskirtos Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-02 įsakymu „Dėl UAB „Visagino būstas“ stebėtojų tarybos sudarymo“ Nr. IV-944 kadencijos laikotarpis.

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> </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> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <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>• 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

2018 m. bendrovė siekė tapti efektyvia, visuomenės pasitikėjimą turinčia bendrove ir atsakingai savo veikla prisidėti prie darnaus miesto vystymosi.

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.

Bendrovė teikia paslaugas pagal tarifus ir kitas paslaugas, už kurias gauna pajamas:

Eil. Nr.	Paslaugų pavadinimas	Pajamos (Eur)
1.	Namų priežiūra (eksploatavimas)	282 533
2.	Namų administravimas	206 157
3.	Avarinės tarnybos paslaugos	122 134
4.	BNV (bendro naudojimo vietų administruojamuose	247 028



	namuose) valymas	
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	653 637
6.	Namų šildymo sistemų ir karšto vandens sistemų priežiūra	134 260
7.	Remonto darbai administruojant gyv. namus	260 891
8.	Kitos veiklos pajamos	263 188
9.	Finansinės veiklos pajamos	15 924
	<b>Iš viso:</b>	<b>2 185 752</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. 2018 m. gruodžio 31 dienai pateikta kaupti 372 012 Eur, sukaupta 295 373 Eur. Butų ir patalpų savininkų skola – 76 639 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 ir lietaus kanalizacijos remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	4 667
2.	Turėklų pagaminimas ir montavimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	58
3.	Skelbimų lentų montavimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	5 445
4.	El. siurblių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	1 071
5.	Vamzdžių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	750
6.	Šiukšlių surinkimo kaušų keitimas daugiabučiuose namuose	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	103
7.	„Rubisafe remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Aksioma servisas“	147
8.	Šilumokaičių praplovimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	19 580
9.	Ventilių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	813



10.	Įėjimų metalinių durų montavimas	Gyvenamieji namai	UAB „TTS“	36 120
11.	Stogų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Tekanas“	26 006
12.	Sienų plokščių hermetizavimas	Gyvenamieji namai	UAB „Telšių Alpina“	6 693
13.	Sienų sandūrų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Telšių Alpina“	117 744
14.	Balkonų stogelių remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	905
15.	Stogelių remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	710
16.	Laiptinės kosmetinis remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	3 452
17.	Įėjimo stogelių remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	4 910
18.	Liftų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Schindler-Liftas“	21 500
19.	Langų keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Rimgova“	777
20.	Buitinės kanalizacijos remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Vorigama“	8 449
21.	Pašto dėžučių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	710
22.	Kiti darbai	UAB „Visagino būstas“	UAB „Visagino būstas“	282
	<b>Iš viso:</b>			<b>260 891</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“	60 852 1 624
2.	Liftų techninė priežiūra	VšĮ Technikos priežiūros tarnyba	3 774
3.	Namų rūšių valymas	UAB „Corpus A“	1 061
4.	Šiukšlių šachtos pravalymas	UAB „Mobetos komercijos grupė“	75
5.	Dezinsekcijos ir deratizacijos paslaugos	UAB „Kenkėjų kontrolės tarnyba“	8 967
6.	Šilumos punktų valdymo darbai	UAB „Cgates“, UAB „Visagino būstas“	3 922

Vykdamas paviršinių nuotekų tinklų priežiūrą nupirktos paslaugos:





<b>Eil. Nr.</b>	<b>Sutarties pavadinimas</b>	<b>Kaina Eur (su PVM)</b>	<b>Vykdytojas</b>	<b>Pastabos</b>
1.	LHMT hidrometeorologijos paslaugų teikimo sutartis Nr. P6-20 (2016)	134	LHMT	Vykdoma kasmet
2.	Įmonės parinkimas ir sutarties sudarymas Visagino miesto paviršinių nuotekų tinklų priežiūrai	5 vnt.	UAB „Liksva“ UAB „Kvistija“ UAB „Lidl Lietuva“ AB Visaginas UAB „Maxima LT“	Sutartis NR.(10.94)-80-03 Sutartis Nr. (10.94)-83-08 Sutartis Nr. (10.94)-83-07  Sutartis Nr. (10.94)-83-05  Sutartis Nr. (10.94)-83-04
3.	Paslaugų teikimo sutartis Nr. 18-2 (paviršinių nuotekų cheminių tyrimų atlikimas Taikos pr. 17C teritorijoje)	351	UAB „Ekometrija“	2016-09-05 sutartis Nr. 18-2
4.	Paslaugų teikimo sutartis Nr. 18-87 (paviršinių nuotekų cheminių tyrimų atlikimas)	702	UAB „Ekometrija“	2016-09-05 sutartis Nr. 18-87
5.	Paslaugų teikimo sutartis Nr. 18-65 Visagino miesto paviršinių nuotekų tinklų priežiūrai ir remontui	Apie 101 277	UAB „Meleksas“	Atliktas
6.	Papildomi susitarimai prie sutarčių	62 vnt.	UAB „Visagino būstas“	2018 m. gegužės ir birželio mėn. sudaryti dėl pakeistų tarifų

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.

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.



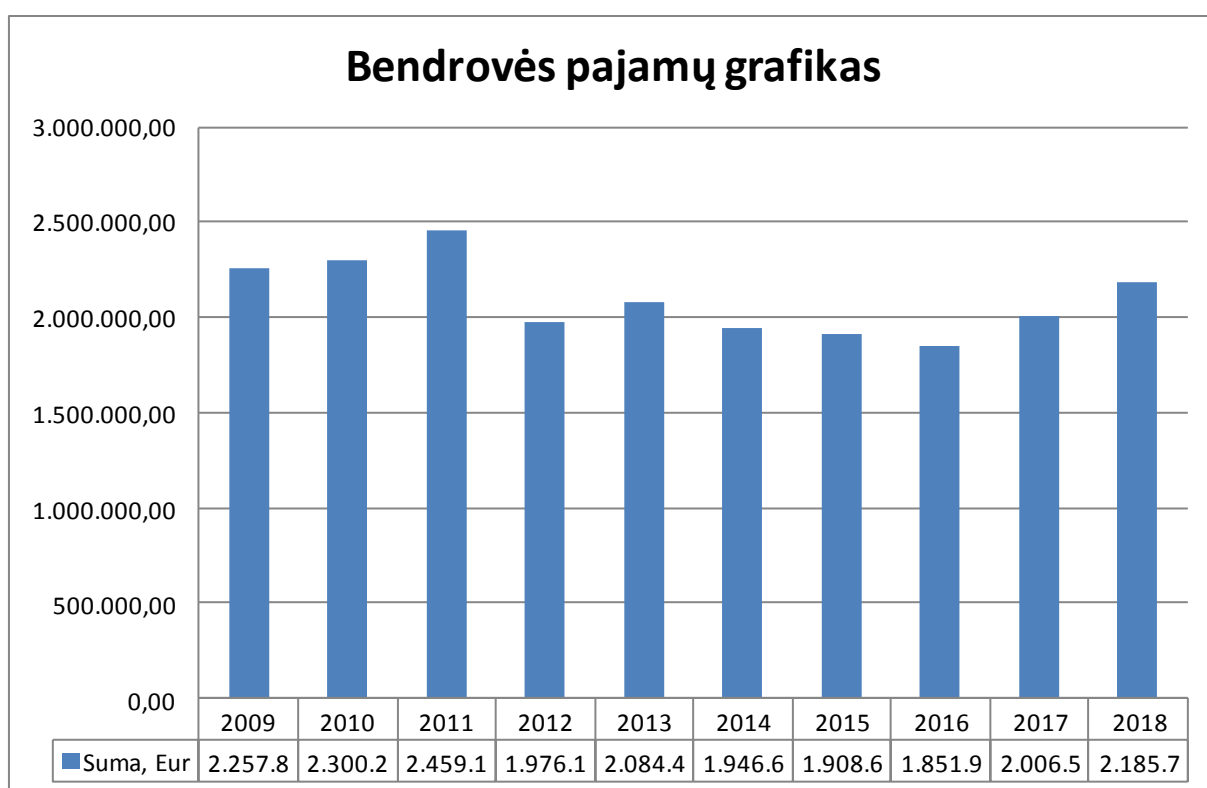
Bendrovės klientai:

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

Bendrovė administruoja 191 namą, kuriuose yra 9 685 butų, jų naudingas plotas 432205 m<sup>2</sup>, organizuoja 53 km paviršinių tinklų, 2 098 vnt. šulinių, 554 vnt. lietaus šulinėlių, 250 m latakų priežiūrą, Visagino savivaldybės teritorijoje surenka ir veža utilizuoti komunalines atliekas.

2018 m. bendrovės pajamos – 2 185 752 Eur,

2018 m. bendrovės sąnaudos – 2 124 343 Eur,



2018 m. pelnas prieš apmokestinimą – 61 409 Eur.

Bendrovės pajamos priklauso nuo administruojamų namų skaičiaus: 2013 m. administruavo 212 namų, 2018 metais jau 191 namą, t. y. sumažėjo 10%. Administruojamų namų kiekio mažėjimas siejamas su naujų daugiabučių namų savininkų bendrijų kurimusi.

### 2.1. Daugiabučių namų administravimas

2018 m. gruodžio 31 d. bendrovė administruoja 191 namą. Per 2018 metus, palyginus su 2017 metais, administruojamų namų skaičius sumažėjo 2 vnt., o tai sudaro 0,5 %.

Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. birželio 23 d. 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 teikiami butų savininkams derinti ir priimti sprendimus. Ūkiniai–finansiniai planai viešai skelbiami bendrovės interneto svetainėje ir kiekvieno daugiabučio namo laiptinės skelbimų lentose. 2018 metais buvo parengti ir pateikti 192 ūkiniai–finansiniai planai.

Administratoriaus veiklos ataskaitos, kuriose nurodomi ir namų remonto planai, viešai skelbiamos bendrovės interneto svetainėje. 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.

2018 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 48 277 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). 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 bunkerių, ventiliacijos sistemų, stogelių, įėjimo durų ir kt.) stabilumą. 2018 m. pajamos sudarė 282 533 Eur, sąnaudos 287 595 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. 2018 m. avarinės tarnybos paslaugų nuostolis sudarė 3 293 Eur.

Per 2018 metus gautų iškvietimų skaičius 3 061. 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**

2018 m. gruodžio 31 dienai bendro naudojimo valymo plotas daugiabučiuose namuose sudaro 39021 (156 namų), palyginus su 2017 m. darbo apimtis sumažėjo 0,4 %.

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 2018 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.

2018 m. gruodžio 31 d. savo nuožiūra savininkai organizavo valymą 35 namuose ir 20 atskirose laiptinėse, sumažino valymo periodiškumą iki 3 kartų per savaitę 84 namuose ir 68 atskirose laiptinėse.

#### **2.5. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra**

Bendrovė turi LR valstybinės energetikos inspekcijos išduotą atestatą, kuriuo suteikiama bendrovei 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, perskaičiuoti tarifai ir pateikti Visagino savivaldybei tvirtinti. Dėl šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifo patvirtinimo į savivaldybę buvo kreiptasi 2014–2017 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 2018 m. gruodžio 31 d – 400 Eur, padidėjo 152 % ). 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.

2018 metais gyvenamuose namuose pakeista 12 siurblių. Per 2018 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 2012–2018 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 6,285	18,786 4,088	14,608 3,226	6,81 1,486	17,411 3,712	22,39 4,954	
Vid. mėn. temperatūra °C	-7,3	-0,6	4	4,5	1,3	-2,4	
<b>2015</b>	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)	



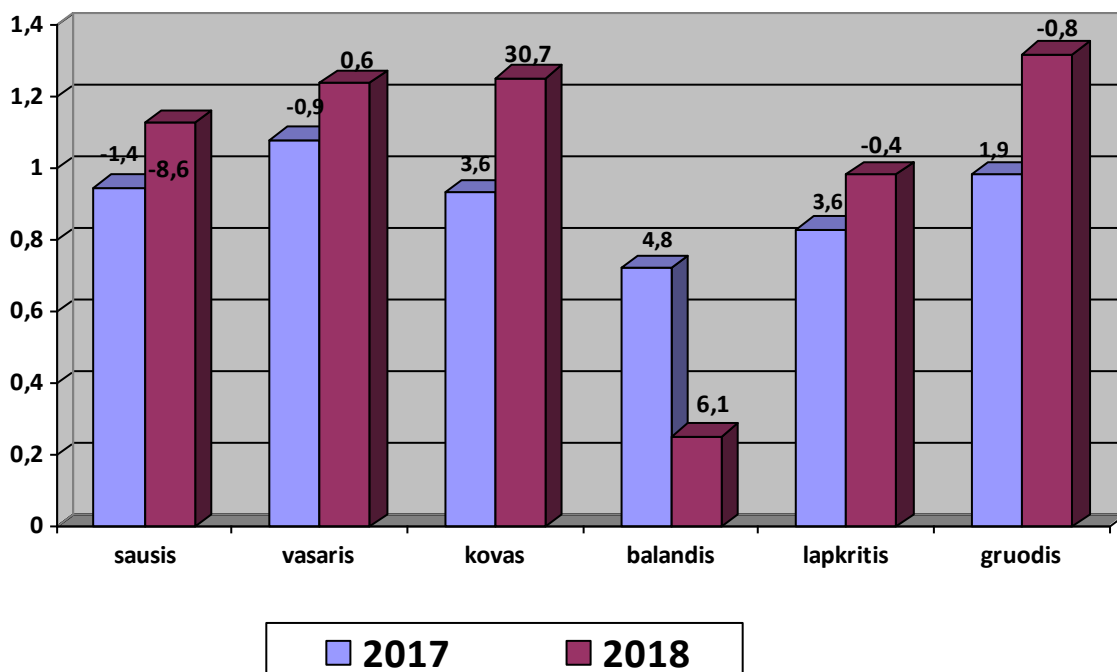
Vid. mėn. temperatūra °C	-1,4	-0,9	3,6	4,8	3,6	1,9	
<b>2016</b>	29,459	17,893	18,395	6,972	19,318	21,024	
	1,915 Eur (6,61 Lt)	0,861 Eur (2,97 Lt)	0,728 Eur (2,51 Lt)	0,275 Eur (0,95 Lt)	0,713 Eur (2,46 Lt)	0,788 Eur (2,72 Lt)	
Vid. mėn. temperatūra °C	-8,6	0,6	30,7	6,1	-0,4	-0,8	
<b>2017</b>	25,235	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)	
Vid. mėn. temperatūra °C	-4,7	-3,3	2,3	4,6	2,7	0,2	
<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)	
Vid. mėn. temperatūra °C	-4,7	-3,3	2,3	4,6	2,7	0,2	
<b>2018</b>	22,107	24,205	22,625	4,641	16,994	22,045	
	1,127 Eur (3,891 Lt)	1,239 Eur (4,278 Lt)	1,251 Eur (4,319 Lt)	0,253 Eur (0,874 Lt)	0,982 Eur (3,39 Lt)	1,318 Eur (4,551 Lt)	
Vid. mėn. temperatūra oC	-2,5	-7,4	-2,8	6,8	1,7	-2,1	

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 10 % palyginus su senais elevatoriniais mazgais.**



**Pradėtas 2-sis šilumos punktų modernizavimo etapas. 2018 metais karšto vandens sistemų balansavimas atliktas 3 namuose.**



Suvartojama už šilumą analizė Eur/m<sup>2</sup>  
 Horizontaliai – 2017/2018 m sausis; 2018/2017 m. vasaris  
 Vertikaliai – 1 Eur; 2 Eur; 3 Eur

2018 metais šildymo sezonas prasidėjo nuo spalio 5-tos dienos. Šio mėnesio vidutinė temperatūra buvo +7,1° C, vidutinis šilumos sunaudojimas – 10,844 kWh/m<sup>2</sup>.

## 2.6. Komunalinių atliekų tvarkymas

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

Nuo 2018 m. sausio 1 d. pradėjus taikyti rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą sistemą, bendrovė neskaičiavo mokesčių už komunalinių atliekų tvarkymą Visagino savivaldybės gyventojams ir juridiniams asmenims ir nesudarė sutarčių su juridiniais asmenimis.

Visagino savivaldybės administracijai paskelbus komunalinių atliekų vežėjo konkursą Visagino savivaldybėje, bendrovė, kaip tokios veiklos vykdytojas, šiame konkurse dalyvauja, tačiau konkurso rezultatai 2018 m. sausio 1 d. dar nebuvo paskelbti, o 2018 m. birželio 13 d. konkurso procedūra buvo nutraukta. Todėl 2018 m. Bendrovė teikė komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugas pagal laikiną sutartį, sudarytą su Visagino savivaldybės administracija.



2018 metais bendrovė surinko ir perdavė tvarkyti atliekas:

- mišrias komunalines – 4 637,90 t, iš jų:
  - iš fizinių asmenų – 2 833,88 t.;
  - iš juridinių asmenų – 1 804,02 t.;
- didelių gabaritų atliekas (baldai) – 220,52 t.;
- kitas (tekstilės iš UAB „Visatex“) – 67,54 t.

Palyginimas:

Eil. Nr.	Atliekų pavadinimas	Metai/t			
		2015	2016	2017	2018
1.	Mišrios komunalinės atliekos	4 703,58	4 561,94	4 593,44	4 637,90
2.	Didelių gabaritų atliekos (baldai)	90,35	126,54	124,30	220,52
3.	Kitos atliekos	35,46	52,56	69,22	67,54
	<b>Iš viso:</b>	<b>4 829,39</b>	<b>4 741,04</b>	<b>4 786,96</b>	<b>4 925,96</b>

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

- mišrios komunalinės atliekos – 50,95 Eur/t be PVM;
- kitos atliekos (tekstilė) – 43,39 Eur/t be PVM.
- didelių gabaritų atliekos – 41,39 Eur/t be PVM (iki 2018 m. liepos 1 d.).

Nuo 2018 m. liepos 1 d. UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“ nutraukė sutartį ir sustabdė didelių gabaritų atliekų priėmimą didelių ir pavojingų atliekų priėmimo aikštelėje, esančioje Karlių kaime, Visagino savivaldybėje. Todėl nuo 2018 m. liepos 1 d. buvo sudaryta sutartis dėl didelių gabaritų atliekų laikino saugojimo ir šalinimo didelių nepavojingų atliekų priėmimo aikštelėje, esančioje Karlių kaime, su fiziniu asmeniu.

Didelių gabaritų atliekų priėmimo kaina nuo 2018 m. liepos 1 d. – 40,00 Eur/t be PVM.

Atstumas iki regioninio sąvartyno – 72 km (kelias yra valstybinės reikšmės, todėl perkamos kelių mokesčio vinjetės už važiavimą valstybinės reikšmės keliais krovininiu transportu).

2018 metais už vinjetes sumokėta 1 747 Eur.

2018 metais išvežtų mišrių komunalinių atliekų (mėnesiais) palyginimo su ankstesniais metais grafikas:

Mėnuo	2016 metai, t	2017 metai, t	2018 metai, t
Sausis	328,22	363,34	375,8
Vasaris	328,40	284,78	290,54
Kovas	383,20	360,36	320,12
Balandis	338,34	357,12	381,6
Gegužė	371,48	403,16	417,96
Birželis	339,98	371,48	356,12
Liepa	371,90	383,20	421,3

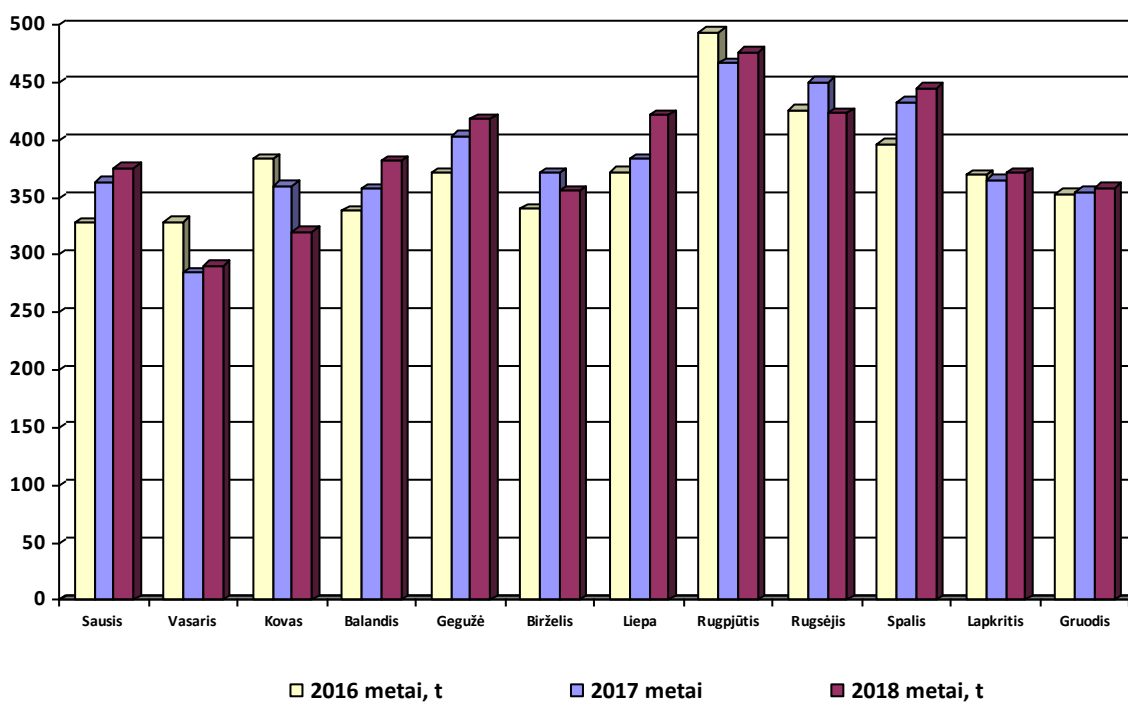




Rugpjūtis	493,38	466,68	476,64
Rugsėjis	425,52	450,30	423,08
Spalis	396,68	432,64	444,8
Lapkritis	369,86	365,56	371,48
Gruodis	353,56	354,82	358,46

2018 metais vidutiniškai per mėnesį išvežamų atliekų kiekis 386 t/mėn.

### 2018 metais išvežtų atliekų (mėnesiais) palyginimas su 2017 m. ir 2016 m.



Atliekų tvarkymo srityje dirba specialus autotransportas:

Eil. Nr.	Transporto priemonės pavadinimas	Įsigijimo metai	Įsigijimo vertė	Pastabos
1.	MAN TGM.240 DFP 848	2007-10-23	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 13 164 Eur, techninei apžiūrai 2 379 Eur, draudimui 4 573 Eur.

2018 metais bendrovė dalyvavo akcijoje „Darom 2018“, kurios metu surinkta ir perduota į Utenos regioninį atliekų sąvartyną 16,92 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-ių aukštų gyventojai naudojami 40-iais pusiau požeminiais 5 m<sup>3</sup> talpos konteineriais. Juridiniai asmenys naudojami 1,1 m<sup>3</sup> talpos konteineriais.

Bendrovė turi įsigijusi:

- 501 vnt. 1,1 m<sup>3</sup> talpos konteinerius;
- 69 vnt. 0,77 m<sup>3</sup> talpos konteinerius;
- 45 vnt. 5 m<sup>3</sup> talpos pusiau požeminius konteinerius, iš jų 40 įrengti numatytose

aikštelėse.

Atliekų tvarkymo skyriuje dirba 16 darbuotojų.

## **2.7. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizacija)**

Įgyvendinant Visagino miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose pastatuose programą „Visagino Energizacija“, 2018 m. buvo atlikti šie darbai:

1. Organizuoti ir praveisti 13 daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.

2. 2018 m. kovo 19 d., įvykus CPO konkursui, pasirašyta pagrindinė sutartis Nr. CPO108737 su UAB „Plėtros partneriai“ dėl daugiabučio gyvenamojo namo Jaunystės g. 13 ( I korpusas ) atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto parengimo.

3. Vykdomi daugiabučio gyvenamojo namo Kosmoso g. 28 atnaujinimo (modernizavimo) darbai. Rangovui nespėjus įvykdyti savo įsipareigojimų sutartyje numatytu terminu (papildomas susitarimas Nr. 1 prie pagrindinės sutarties Nr. CPO17356, pratęsiantis sutarties galiojimą 6 mėnesiams, iki 2018 m. gegužės 11 d.), 2018-05-11 buvo pasirašytas papildomas susitarimas Nr. 2 prie pagrindinės sutarties Nr. CPO17356, pratęsiantis sutarties galiojimą 6 mėnesiams, iki 2018 m. lapkričio 11 d.

4. 2018-06-22 baigtas gyvenamojo namo Festivalio g. 10 atnaujinimas (modernizavimas). Pasirašytas statybos užbaigimo aktas.

5. 2018-10-19 įvykus CPO konkursui, pasirašyta pagrindinė sutartis Nr. CPO60849 su UAB „Dengsta“ dėl gyvenamojo namo Jaunystės g. 13 ( I korpusas ) atnaujinimo (modernizavimo) rangos darbų.

6. 2018 metų laikotarpiu buvo organizuoti ir įvykdyti dar 4 gyvenamųjų namų Investicijų Planų parengimo pirkimai. Tai namo Energetikų g. 46, Visagino g. 5, Tarybų g. 5 ir Draugystės g.23.

7. 2018-12-13 įvykus CPO konkursui, pasirašyta pagrindinė sutartis Nr. CPO118609 su UAB „Prie Lėvens“ dėl statinio statybos techninės priežiūros paslaugos.



## 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 – 267,65 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 245,88 m<sup>2</sup>;
  - tuščias plotas – 21,77 m<sup>2</sup>.
- administracinis pastatas adresu Sedulinos al. 16:
  - nuomai skirtas plotas – 153 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 153 m<sup>2</sup>.
- administracinės patalpos adresu Sedulinos al. 14/3:
  - tuščias plotas – 83,14 m<sup>2</sup> (su buvusiū nuomininku sutartis nutraukta, tačiau patalpos 2018 m. nebuvo neatlaisvintos. Nebuvo galimybės patalpas išnuomoti).
- administracinės patalpos adresu Veteranų g. 22:
  - nuomai skirtas plotas – 20,56 m<sup>2</sup>;
  - tuščias plotas – 20,56 m<sup>2</sup> (buvo išnuomota iki 2018-05-16)
- mechanizmai:
  - kompresorius – 21 val.;
  - traktorius – 9 val.;
  - autobokštėlis – 3,5 val.

Bendros nuomos pajamos sudaro 63 517 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 – 7 876 Eur, išlaidos – 1 409 Eur.

## 2.10. Viešieji pirkimai



Bendrovė yra perkančioji organizacija, kurioje nuolat dirba direktoriaus įsakymu paskirta viešųjų pirkimų komisija ir paskirti pirkimų organizatoriai. Pirkimai vykdomi vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymu, mažos vertės pirkimų tvarkos aprašu, bendrovės viešųjų pirkimų planu.

2018 m. mažos vertės pirkimų bendra visų sudarytų sutarčių vertė ir pirkimų skaičius (išskyrus mažos vertės pirkimus, atliktus vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo 25 straipsnio 3 dalimi, 4 dalimi, 86 straipsnio 9 dalimi):

Pirkimo objekto rūšis:	Bendra sudarytų sutarčių vertė (Eur)	Bendras pirkimų skaičius
Prekės	61 736	10
Paslaugos	98 766	22
Darbai	260 062	17
Iš viso	420 564	49

2018 m. sudarytos sutartys, kurių nereikalaujama paskelbti pagal viešųjų pirkimų įstatymo 86 str. 9 dalį:

Bendra sudarytų sutarčių (išskyrus supaprastintus pirkimus) vertė (Eur)	Bendra sudarytų sutarčių, atliktus supaprastintus (išskyrus mažos vertės) pirkimus, vertė (Eur)	Bendra sudarytų sutarčių, atliktus mažos vertės pirkimus, vertė (Eur)
0,00	0,00	73 903
Bendras pirkimų skaičius	Bendras pirkimų skaičius	Bendras pirkimų skaičius
0,00	0,00	303

2018 m. sudaryta 1 (viena) darbų pirkimo sutartis, atliktus supaprastintą pirkimo procedūrą, sutarties vertė – 108 583 Eur su PVM.

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

## 2.11. Paviršinių nuotekų tinklų priežiūra

UAB „Visagino būstas“ yra paviršinių nuotekų tvarkytoja Visagino miesto savivaldybėje, paskirta Visagino savivaldybės tarybos 2015 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. TS-251.



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, kurį patvirtino Visagino savivaldybės taryba.

Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2018 m. kovo 15 d. nutarimu Nr. O3E-74 „Dėl UAB „Visagino būstas“ paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinės kainos vienašališko nustatymo“ komisija vienašališkai nustatė paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinę kainą abonentams, perkantiems paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugą – 0,29 Eur/m<sup>3</sup> (be pridėtinės vertės mokesčio).

Sunkiai sprendžiamas klausimas dėl paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūros. Tinklų būklė prasta, daug metų nebuvo skiriamos lėšos šių tinklų profilaktiniam valymui. Todėl einamoji tinklų 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 2018 metus atlikti remonto darbai ir sudarytos naujos sutartys:

Eil. Nr.	Pirkimo pavadinimas	Adresas (Visaginas)	Pastabos	Numatoma sutarties kaina (Eur be PVM)*	Pirkimo apimtis (suvestinė)
<b>PASLAUGOS</b>					
1.	Lietaus tinklų apžiūra, leidžiantis į šulinį, išsiaiškinant pažeidimus tinkluose.	Visaginas	UAB „Meleksas“	2 830	40 vnt.
2.	Sąvartos paslaugos		UAB „Meleksas“	1 700	
3.	Statybinių šiukšlių išvežimas		UAB „Meleksas“	1 300	
4.	Grunto transportavimas auto savivarčiais, parkraunant ekskavatoriumi		UAB „Meleksas“	5 300	
5.	Išmetamų teršalų matavimų rezultatai	I, II ir III mkr.	UAB „Ekometrija“	1 120	4 kart per metus
6.	Paviršinių nuotekų tinklų diagnostika, atliekant vaizdo įrašą.	Vilies g. nuo šulinio Nr. 89 iki Nr. 223 Nr.234 iki Nr. 61	UAB „Meleksas“	6 350	
<b>DARBAI</b>					



1.	Paviršinių nuotekų tinklų šulinių valymas	Visaginas	UAB „Meleksas“	20 300	60 vnt.
2.	Paviršinių nuotekų tinklų Vamzdynų nuo 400 mm iki 1200 mm valymas	Draugystės g. Nr. 111, Parko g. 16 (Nr.105), Taikos pr. (Nr. 101), Energetikų g. (Nr. 101-109)	UAB „Meleksas“	27 700	Apie 800 m.
3.	Lietaus kanalizacijos šulinio 1 m aukščio angos remontas, keičiant g/b žiedus	Draugystės g. 12, Taikos pr. 52	UAB „Meleksas“	7 700	2 vnt.
4.	Išleistuvų gilinimas ekskavatoriumi	I-II mkr. Taikos pr.	UAB „Meleksas“	9 400	apie 200 m.

Buvo išvalyti šuliniai kiemuose, reaguojant į gyventojų prašymus bei nusiskundimus. Nuolat kruopščiai prižiūrimas ir valomas upelis, esantis Energetikų g., kuris patenka į miesto paviršinių lietaus nuotekų sistemą. Artėjant rudens sezonui upelis, kurio išėjime yra įrengtos apsauginės grotos, nuolat užsikemša, dėl šios priežasties didėja rizika, kad pakils vandens lygis, ko pasekoje būtų apsemta važiuojamoji kelio dalis, artimiausių gyvenamųjų namų rūšiai bei sodo bendrijų sklypai, esantys upelio tekėjimo zonoje.

## 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 ir patvirtintais teisės aktais;

- politiniai sprendimai ir bendrovės įsipareigojimai (namų atnaujinimo (modernizacijos) 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**

2018 metais bendrovėje gauta ir užregistruota 1841 raštų bei prašymų, iš jų:

iš fizinių asmenų 624, iš jų:

- dėl bendro naudojimo vietų valymo periodiškumo keitimo – 7;
- dėl įregistravimo e. aptarnavimo sistemoje – 153;
- dėl sienų sandūrų remonto – 154;
- dėl pažymų išdavimo (apie priskaičiavimus ir apmokėjimus už komunalines paslaugas, įsiskolinimus ir kt.) – 50.
- dėl lėšų kaupimo įvairiems darbams – 66;
- dėl buto užliejimo akto kopijos išdavimo – 26;



- dėl stogo, įėjimo ir balkonų stogelių remonto – 29;
- dėl lėšų pervedimo už atliktus remonto darbus – 8;
- kitais klausimais – 131.

iš juridinių asmenų – 1217 raštai, iš jų:

- dėl informacijos pateikimo (įvairiais, su įmonės veikla susijusiais, klausimais) – 159;
- dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą – 12;
- dėl atliekų tvarkymo – 74;
- dėl patalpų nuomos – 12;
- dėl namų atnaujinimo (modernizavimo) bei šilumos punktų renovacijos – 29
- antstolių dokumentai (vykdomieji/tvarkomieji) – 199;
- dėl draudiminių įvykių – 22;
- banko priežiūros tarnybų bei VĮ Turto banko klausimais – 49;
- sutarčių klausimais – 78;
- Energetikos inspekcijos ir Kainų ir energetikos kontrolės komisijos klausimais – 56;
- susirašinėjimo su Visagino savivaldybės meru, administracija veiklos klausimais – 217;
- kitais klausimais – 310.

Raštai išnagrinėti, atsakymai parengti.

2018 metais parengta 545 buhalterinių pažymų, išduota 20 archyvo duomenų pažymos.

Bendrovės veiklos klausimais parengta 1540 raštų, iš jų:

- fiziniams asmenims – 503;
- juridiniams asmenims – 1037, iš jų:
  - dėl informacijos pateikimo (įvairiais su įmonės veikla susijusiais klausimais) – 150;
  - dėl sutarčių pasirašymo, nutraukimo, pratęsimo – 252
  - dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą – 18;
  - dėl patalpų nuomos – 7;
  - antstolių vykdomieji ir kt. dokumentai – 59;
  - susirašinėjimas su draudimo įmonėmis – 8;
  - susirašinėjimas su Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba – 11;
  - susirašinėjimo su Visagino savivaldybės meru, administracija veiklos klausimais – 169;
  - kitais klausimais – 363.



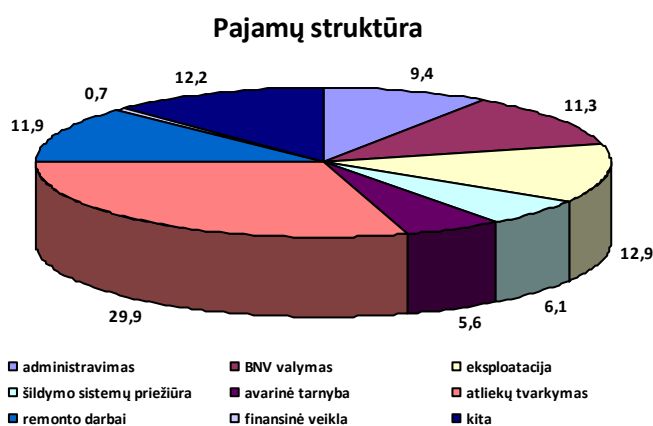


Nuolat vyksta gyventojų ir juridinių asmenų priėmimas įvairiais klausimais. 2018 metais bendrovės direktorius bei specialistai priėmė per 4000 klientų.

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

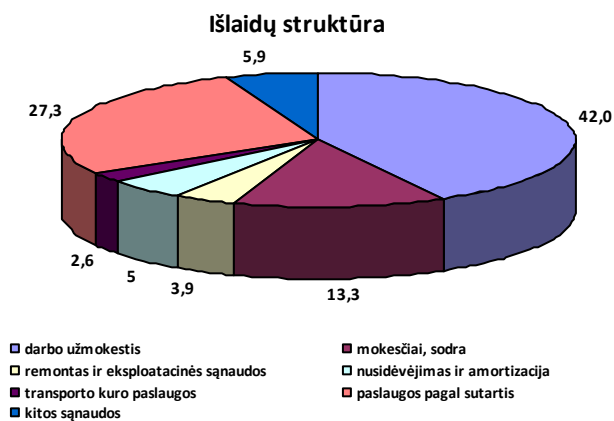
## II. FINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ

2018 metais pajamos sudarė 2 185 752 Eur.



administravimas	9,4%
BNV valymas	11,3%
eksploatacija	12,9%
šildymo sistemų priežiūra	6,1%
avarinė tarnyba	5,6%
atliekų tvarkymas	29,9%
remonto darbai	11,9%
finansinė veikla	0,7%
kita	12,2%

2018 metais išlaidos sudarė 2 124 343 Eur.



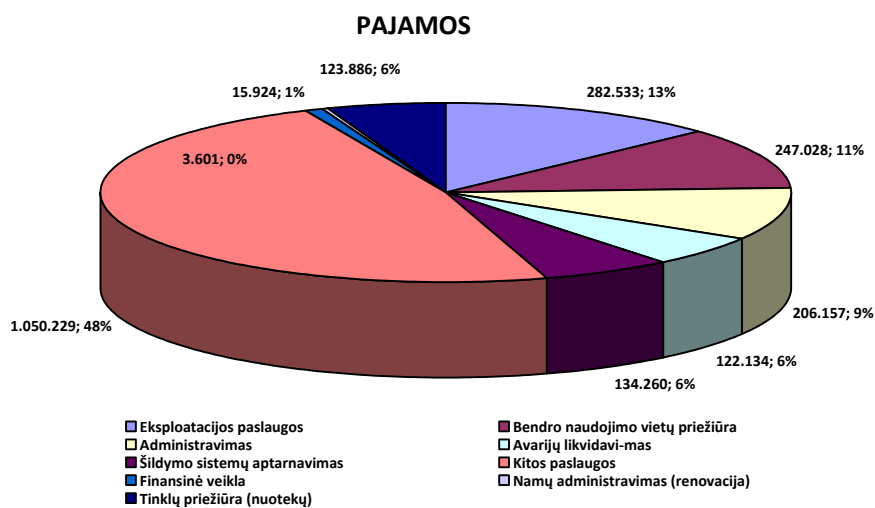
darbo užmokestis	42,0%
mokesčiai, Sodra	13,3%
remonto ir eksploatacinės sąnaudos	3,9%
nusidėvėjimas ir amortizacija	5,0%
transporto kuro sąnaudos	2,6%
paslaugos pagal sutartis	27,3%
kitos sąnaudos	5,9%

Pelnas prieš apmokestinimą sudarė 61 409 Eur.



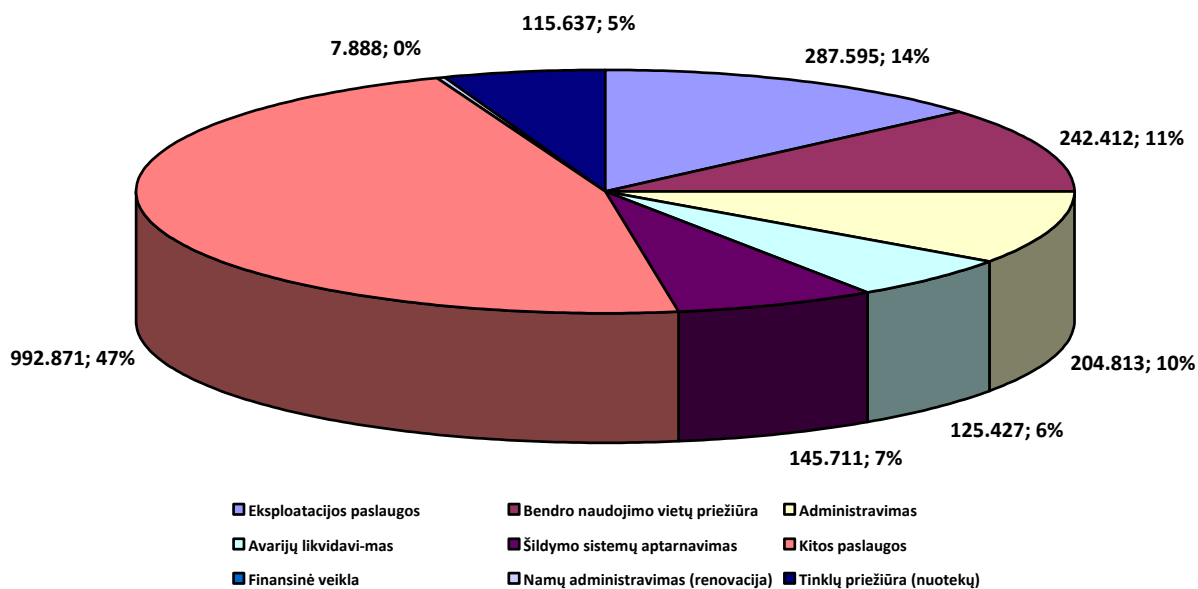
Pajamos, sąnaudos ir pelnas pagal veiklos sritis (tarifus) pateikiami lentelėje:

	Eksploata- cijos paslaugos	Bendro naudojimo viečių prižiūra	Adminis- travimas	Avarijų likvidavi- mas	Šildymo sistemų aptarnavimas	Kitos paslaugos	Finansinė veikla	Namų administravimas (renovacija)	Tinklų prižiūra (nuotekų)	Iš viso
<b>PAJAMOS</b>	282533	247028	206157	122134	134260	1050229	15924	3601	123886	<b>2185752</b>
<b>SĄNAUDOS</b>	287595	242412	204813	125427	145711	992871	1 989	7888	115637	<b>2124343</b>
<i>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą</i>	-5062	4616	1344	-3293	-11451	57359	13935	-4287	8249	<b>61409</b>





## SĄNAUDOS

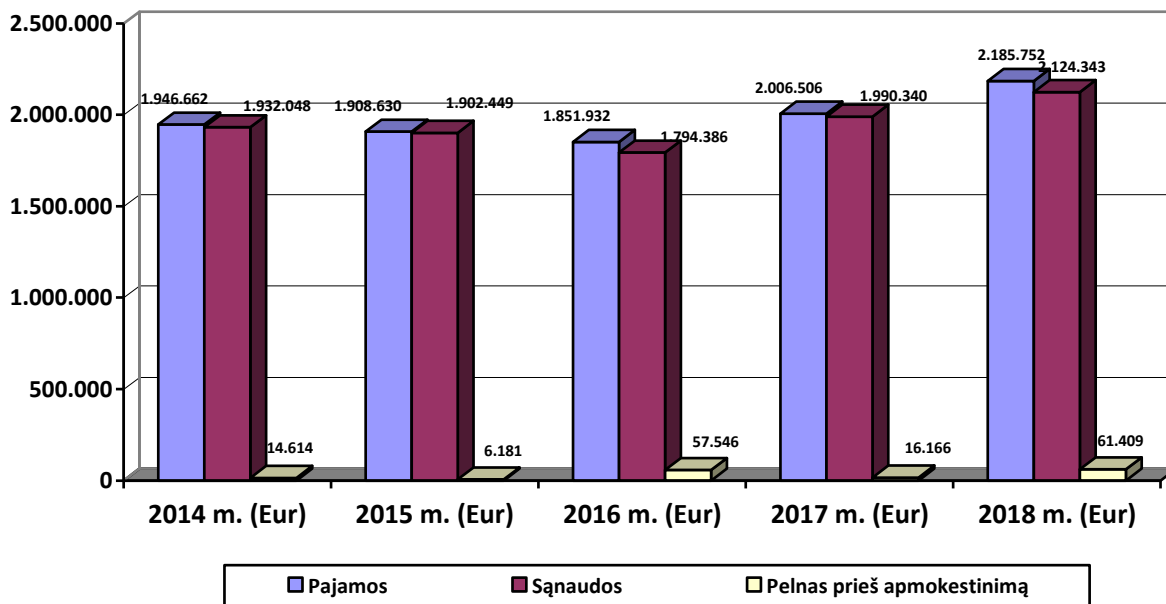


Pajamų, sąnaudų, pelno palyginimas su ankstesniais metais:

Pavadinimas	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.
	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur
Pajamos	1 946 662	1 908 630	1 851 932	2 006 506	2 185 752
Sąnaudos	1 932 048	1 902 449	1 688 704	1 990 340	2 124 343
Pelnas prieš apmokestinimą	14 614	6 181	163 228	16 166	61 409



### 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.

2018 metais sumokėta mokesčių:

- gyventojų pajamų 65 081 Eur;
- socialinio draudimo 361 497 Eur;
- nekilnojamojo turto 1 695 Eur;
- žemės 972 Eur;
- avansinio pelno 8 954 Eur;
- aplinkos teršimo mokesčio (už 2017 m.) 2 869 Eur.

Už 2018 m. bus sumokėta į biudžetą 1906 Eur aplinkos teršimo mokesčio iš stacionarių šaltinių (paviršinių (lietaus) nuotekų), aplinkos teršimo mokesčio iš mobilių šaltinių 54 Eur.

Ilgalaikio turto likutinė vertė sudaro 1 370 374 Eur. Palyginus su 2017 metais dėl vykdomo projekto, nebaigtos statybos, padidėjo 20,8%.

Atsargos sudaro 102 358 Eur. Palyginus su 2017 metais padidėjo 31,4 %.

Įsiskolinimas už suteiktas paslaugas 2018 m. gruodžio 31 d. sudaro 606 910 Eur, iš jų:

- fizinių asmenų 543852 Eur;



- juridinių asmenų 63 058 Eur.
- Fizinių asmenų įsiskolinimas:
- už komunalines paslaugas 495 575 Eur;
- už remonto darbus 48 277 Eur.

Įsiskolinimas už suteiktas paslaugas sumažėjo 89 636 Eur.

2018 m. atgauta 49 111 Eur senų skolų.

Per 2018 metus beviltiškais skolomis pripažinta skolų už 12 257 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.

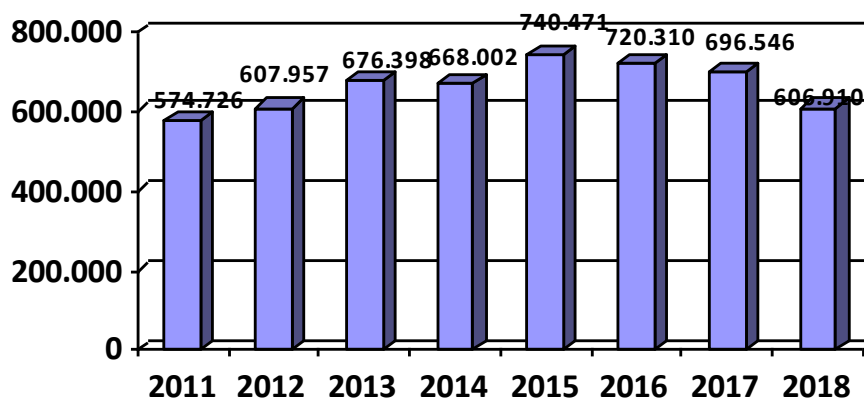
Bendrovėje patvirtintas skolų išieškojimo tvarkos aprašas.

2018 metais buvo dirbama pagal sutartis su skolų išieškojimo įmonėmis. UAB „Gelvora“ pagalba pavyko atgauti 307 Eur, UAB „Credibell“ – 685 Eur, antstolių – 48 119 Eur.

Per 2018 metus:

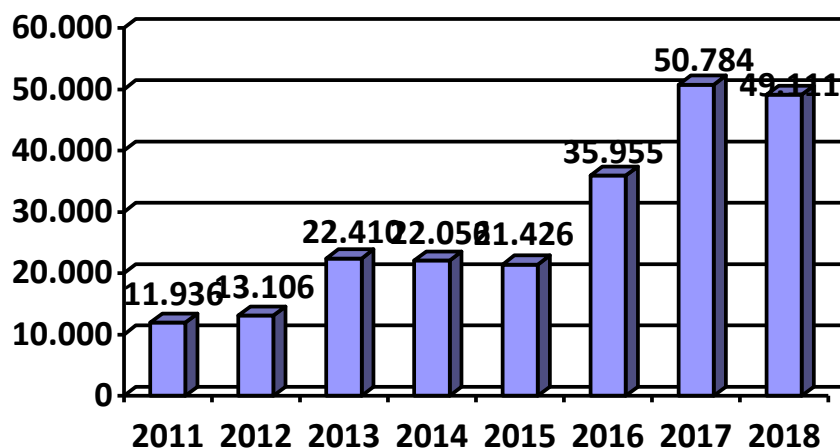
- išsiųsta raginimų – 11 951 Eur;
- pateikta ieškinių teismui – 44 193 Eur;
- pasirašyta skolų padengimo grafikų – 5 792 Eur.

**Skolų grafikas pagal metus**





### Senų skolų atgavimo grafikas



Pagrindiniai skolininkai juridiniai asmenys, kurių pradelstas įsiskolinimas:

TŪB „Energija“	4 701 Eur;
UAB „Nikvikas“	1 284 Eur;
UAB „Kašgarija“	1 938 Eur;
UAB „Lithuanian glass recycling“	1 151 Eur;
UAB „Visagino prekybos centras“	2 053 Eur;
UAB „Žeimenis“	2 090 Eur;
UAB Moldeks	1 000 Eur;
Aleksej Vetlugin	907 Eur;
Jelena Nikitina	1 270 Eur;
UAB „Investment & Financial Consultations“	7 343 Eur.

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	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Absoliutaus likvidumo koeficientas	0,2	1,94	1,95	1,89	1,92
Greito (kritinio) likvidumo koeficientas	1,2	2,33	2,26	2,23	2,17
Bendro (einamojo)	2,0	2,44	2,34	2,29	2,23



likvidumo koeficientas					
Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	Kuo didesnis, tuo geriau	0,43	0,44	0,42	0,4

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	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykis	0,50	1,56	1,68	1,67	1,71
Skolos koeficientas	0,30	0,30	0,33	0,32	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:

RODIKLIS	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.
Bendrasis pelningumas	0,31	0,30	0,22	0,21
Grynasis pelningumas	0,013	0,083	0,00	0,031
Nuosavo kapitalo pelningumas	0,010	0,055	0,00	0,022

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	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.
Ilgalaikis turtas	951 394	893 999	1 134 618	1 370 374
Trumpalaikis turtas	2 542 444	3 042 145	3 299 291	3 568 814
Nuosavas kapitalas	2 432 842	2 619 030	2 608 820	2 668 848
Įstatinis kapitalas	1 558 673	1 558 673	1 558 673	1 558 673
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	1 042 752	1 299 630	1 439 085	1 593 607
Ataskaitinių metų grynasis pelnas	24 400	145 211	-361	60 028



### III. APLINKOSAUGA IR PERSONALAS

#### 1. Aplinkosauga

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

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

Bendrovėje atsakingas už aplinkosaugą techninės priežiūros skyriaus valdymo vadovas.

#### 2. Personalas

2018 metų gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 133 darbuotojai:

Eil. Nr.	Skyrius	Darbuotojų skaičius
1.	Vadovai, administracija	23
2.	Daugiabučių gyv. namų administravimas	4
3.	Eksplotavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra	42
4.	BNV valymas	34
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	16
6.	Avarinė tarnyba	8
7.	Daugiabučių gyv. namų atnaujinimas (modernizacija)	1
8.	Paviršinių nuotekų tvarkymas	
9.	kiti	5

Aukštąjį išsilavinimą bendrovėje turėjo 18 % darbuotojų. Bendrovėje dirbo 45,9 % vyrų ir 54,1 % moterų.

Per šį laikotarpį priimta 75 darbuotojai (įskaitant nuolatinį, papildomą, terminuotą projektinį darbus), atleisti 75 darbuotojai.

Darbuotojams suteikta:

- nemokamų atostogų 163 darbo dienos;
- apmokamų atostogų (laidotuvėms) 12 darbo dienų.





Personalo sveikatingumo rodikliai:

1.	Nedarbingumo atvejai dėl ligų	106
2.	Nedarbingumo kalendorinių dienų skaičius	1 974
3.	Išmokėta įmonės lėšų už dvi pirmas nedarbingumo dienas, Eur	4 827

Vidutinis darbuotojų darbo užmokestis – 572 Eur, iš jų:

- administracija – 896 Eur;
- daugiabučių namų administravimas – 624 Eur;
- eksploatavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra – 571 Eur;
- BNV valymo skyrius – 403;
- Komunalinių atliekų tvarkymas – 606 Eur;
- Avarinė tarnyba – 626 Eur;
- Namų atnaujinimas – 662 Eur;
- Lietaus tinklų priežiūra – 252 Eur.

Palyginus su vidutiniu darbo užmokesčiu Lietuvoje, paskelbtu Statistikos departamento, jis sudaro 61 %.

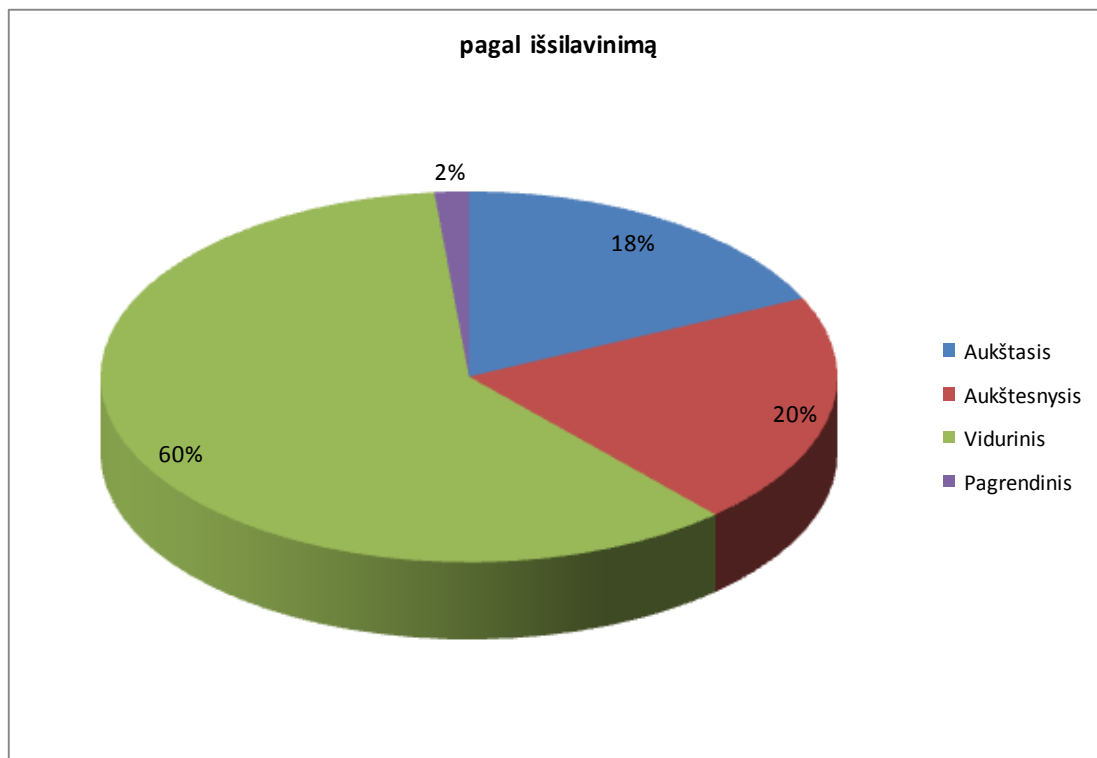
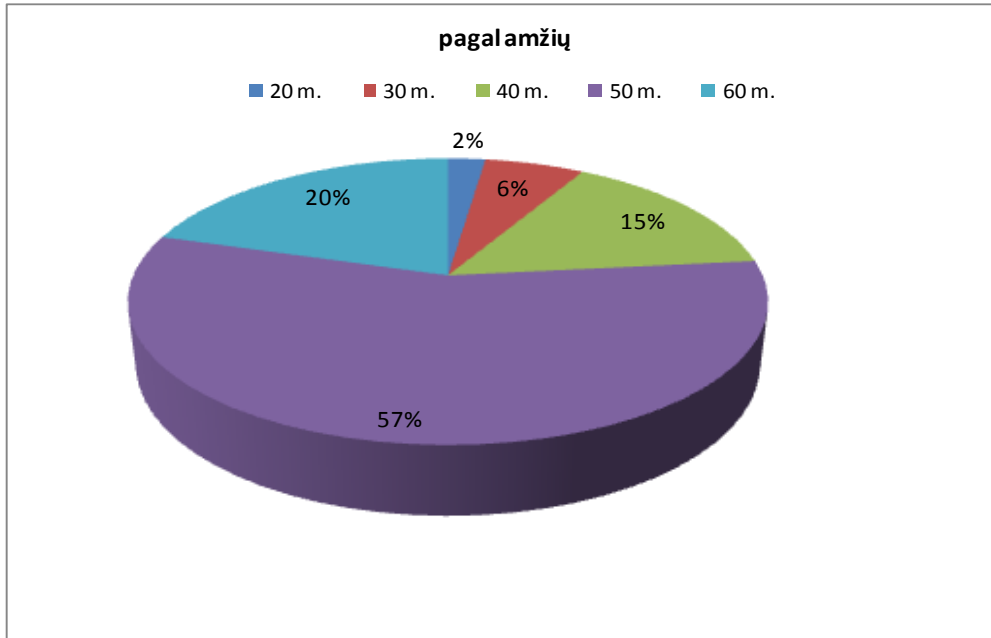
Bendrovėje veikia profesinė sąjunga „Komunalininkas“, su kuria pasirašyta kolektyvinė sutartis, kuri reglamentuoja pagrindinius santykius tarp darbdavio ir bendrovės darbuotojų bei apsprendžia darbo organizavimo ir apmokėjimo, socialinius ir darbų saugos reikalavimus. Nuo 2017-11-21 bendrovėje išrinkta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

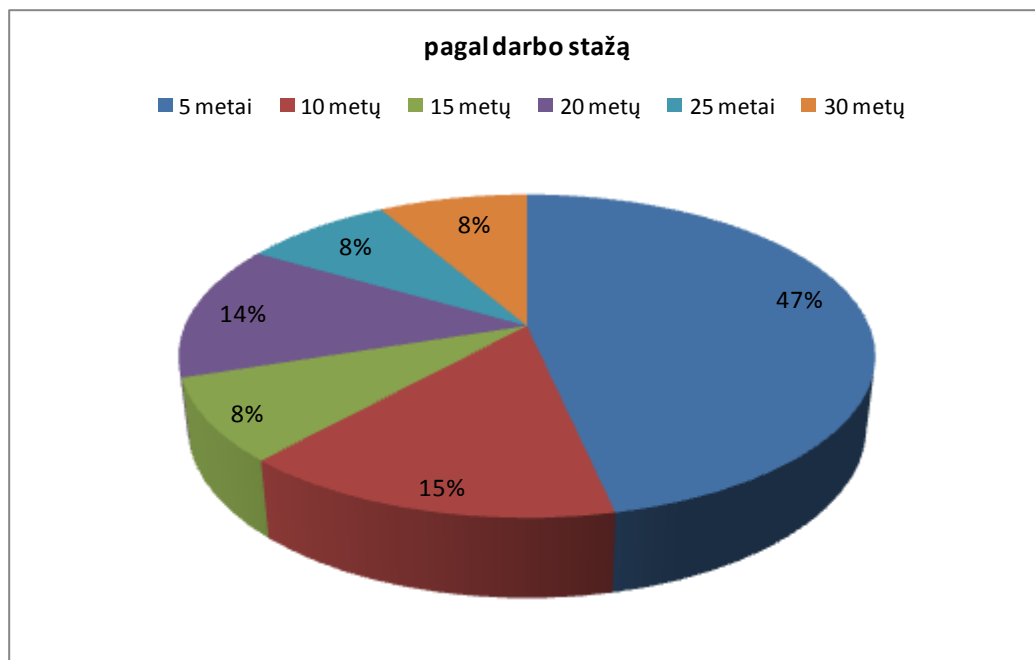
Vadovaujantis kolektyvinės sutarties nuostatomis, bendrovės darbuotojams buvo skirtos pašalpos artimų giminių mirties atveju – 522 Eur, darbuotojų jubiliejų proga nupirkti 9 dovanų už 470 Eur.

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 – ADB „Gjensidige“ (sutarties kaina 1 062 Eur).



Darbuotojų pasiskirstymas:





Bendrovė didelį dėmesį skiria darbuotojų mokymui, kvalifikacijos kėlimui. Bendrovė užtikrina, kad darbuotojai turėtų įstatymų numatytus darbui 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.

2018 m. buvo atestuoti 6 energetikos sektoriaus darbuotojai:

- direktorius – 1 darbuotojas;
- santechninių sistemų eksploatavimo ir suvirinimo darbų inžinierius – 1 darbuotojas;
- šaltkalvis-vairuotojas – 1 darbuotojas
- elektromonteriai – 3 darbuotojai.

Darbuotojų sveikatingumo rodiklių palyginimas:

Eil. Nr.	Pavadinimas	2013 metai	2014 metai	2015 metai	2016 metai	2017 metai	2018 metai
1.	Nedarbingumo atvejų skaičius	106	77	122	140	122	106
2.	Nedarbingumo kalendorinių dienų skaičius	1894	1221	2033	1904	1814	1974

Personalo skyriuje parengti

- atostogų klausimais

1202 įsakymai, iš jų:

576;



- komandiruočių klausimais 69;
- darbo sutarties sudarymo 75;
- darbo sutarties nutraukimo 75;
- kitais klausimais 403;
- nuobaudų skyrimo klausimais 4.

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

Bendrovės įstatinis kapitalas 2018 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 866 487 Eur;
- nepaskirstytasis 2018 m. pelnas (nuostoliai) - 60 028 Eur, ankstesniųjų metų 5 151 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.

Bendrovės ilgalaikio turto likutinė vertė sudaro 1 370 374 Eur, iš jų materialaus turto likutinė vertė 1 304 710 Eur, nematerialaus turto likutinė vertė 176 Eur, atidėtojo mokesčio turtas 65 488 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. Pelnų mokesčio įstatymo Nr. IX-675 1-jį priedėlį.

Per 2018 metus priskaičiuota 107 241 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.



2018 metų gruodžio 31 dienai atsargos sandėliuose sudaro 102 358 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.

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 7 876 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.

2018 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. 2018 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:

- keitėsi valdybos sudėtis, išrinktas naujas valdybos pirmininkas, 2018-03-08 atšaukta valdyba, 2018-09-02 pasibaigė stebėtojų tarybos kadencija.
- įmonės organizacinė struktūra nesikeitė.
- sumažėjo bendrovės darbo apimtys, sumažėjus 1100 m<sup>2</sup> aptarnavimo plotui (2018 m. 1 (viename) daugiabučiame name įsteigta bendrija);
- pasikeitė komunalinių atliekų tvarkymo Visagino savivaldybėje teisinė bazė. Nuo 2018 m. sausio 1 d. Visagino savivaldybės tarybos sprendimu buvo įvesta vietinė rinkliava, todėl bendrovė neskaičiavo mokesčių už komunalinių atliekų tvarkymą Visagino savivaldybės gyventojams ir juridiniams asmenims ir nesudarė sutarčių su juridiniais asmenimis.



- bendrovė dalyvauja paskelbtame komunalinių atliekų vežėjo konkurse, bet 2018 m birželio 13 d. konkurso procedūra buvo nutraukta.

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

Kadangi Visagino savivaldybės administracija numato naujo atliekų vežėjo konkurso organizavimą, o komunalinių atliekų gabenimas yra viena iš pagrindinių bendrovės veiklos sričių, esant blogiausiai tikimybei, t. y. pralaimėjus šį komunalinių atliekų vežėjo konkursą, tektų spręsti klausimus dėl specialaus autotransporto atliekų tvarkymo srityje visiško ar dalinio atsisakymo ir darbuotojų, dirbusių šioje srityje, perkvalifikavimo ar net atleidimo iš bendrovės. Tai yra rimtas signalas ir bendrovės vykdomoje socialinės politikos srityje.

2019 metais planuojamos pajamos 2 194,5 tūkst. Eur, sąnaudos 2160,0 tūkst. Eur, pelnas 34,5 tūkst. Eur.

2019 metų planai:

- tęsiamas namų atnaujinimo (modernizacijos) projektų įgyvendinimas;
- paviršinių nuotekų priežiūros organizavimas, patvirtinus VKEKK paviršinių nuotekų tvarkymo bazinę kainą, įtraukiant naujus abonentus;
- dalyvavimas struktūriniuose fonduose dėl paviršinių nuotekų tinklų inventorizacijos, diagnostikos, investicinio plano parengimo paramos gavimo;
- specialistų ir darbuotojų mokymai, kvalifikacijos kėlimas;
- gyventojų švietimas, veiklos tobulinimas, vykdam pastatų atnaujinimo darbus, aiškinant modernizavimo naudą;
- tęsiamas dalyvavimas atliekų vežėjo parinkimo konkurse;
- bendrovės metodinės bazės stiprinimas, racionalus bendrovės turto naudojimas, pažangių apskaitos metodų diegimas;
- 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 2018 finansinius metus baigė kaip ir buvo planuota, skolų biudžetui, Valstybinio socialinio draudimo fondui nėra.

2018 metais bendrovės veikla sutrikusi nebuvo.

2018 metais bendrovėje vyko planiniai patikrinimai:

- LR valstybinės energetikos inspekcijos dėl šilumos bei karšto vandens sistemų priežiūros daugiabučiuose – 5 patikrinimai;



- Visagino savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus statinių techninės priežiūros patikrinimas – 2;
  - Audito – 1.
- 2018 metais bendrovės veikla nebuvo stabdoma, jokių veiklos apribojimų nebuvo ir nebuvo skirta baudų.

## 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 299 Eur.

Kasmet atliekamas išorinis finansinės atskaitomybės auditas. Auditorių parenka akcininkas.

2018 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 2018 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

