

## UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS ROKIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2012 METŲ DIREKTORIAUS VEIKLOS ATASKAITA

### ĮMONĖS VEIKLOS APŽVALGA

Uždaroji akcinė bendrovė Rokiškio butų ūkis įsteigta 1990 m. lapkričio 16 d. Pagrindinė bendrovės veikla yra nuosavo arba nuomojamo nekilnojamo turto nuoma ir eksploatavimas, nekilnojamojo turto tvarkyba už atlygį arba pagal sutartį. Kita veikla yra daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra, įvairūs remonto ir montavimo darbai, siekiant nuolat didinti savo veiklos efektyvumą, išlaikyti finansinį stabilumą, organizuoti ir užtikrinti kokybišką paslaugų teikimą.

2011 m. lapkričio mėnesį įmonė įsigijo Mokėjimo įstaigos licenciją, kuri suteikia teisę teikti Mokėjimo įstatyme nustatytą mokėjimo paslaugą – pinigų perlaidas.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 215110 Lt. Jis padalytas į 21511 paprastųjų vardinių akcijų. Rokiškio rajono savivaldybei priklauso 15164 akcijos (70,5 proc.), kitas 6347 (29,5 proc.) akcijas valdo smulkieji akcininkai. Vienos akcijos nominali vertė - 10 Lt. Per 2012 metus akcijų judėjimo nebuvo. Reguluojamoje rinkoje įmonės vertybiniais popieriais neprekiuojama.

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

UAB Rokiškio butų ūkis 2012 metais eksploatavo 142 daugiabučius gyvenamuosius namus, kurių bendras plotas - 196250.71 kv. m, iš jų -123 gyvenamasis namas su visais komunaliniais patogumais, jų bendras plotas - 192881,33 kv. m. Iš 142 eksploatuojamų namų 49 namai įkūrę DNSB. Taip pat vykdomė priežiūrą Rokiškio rajono savivaldybės, Rokiškio rajono apylinkės teismo, Rokiškio socialinės paramos centro ir kitiems pastatams.

Bendrovė administruoja 53 daugiabučius gyvenamus namus Rokiškio mieste, 3 namus Bajorų gyvenvietėje, 9 namus Obeliuose, 1 namą Kamajuose ir 1 namą Pandėlyje.

Bendrovei įgyvendinant Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su administruojamų pastatų bendro naudojimo objektų priežiūra, nuolatinių stebėjimų ir kasmetinių apžiūrų metu tikrinamos pagrindinės statinio konstrukcijos, fiksuojami pastebėti defektai, teikiami pasiūlymai ir priemonės pastebėtiems defektams šalinti, remonto darbams atlikti.

### ĮMONĖS VEIKLOS REZULTATAI

2012 metais įmonė atliko darbų ir suteikė paslaugų už 1 401 242 Lt, sąnaudos sudarė 1378063 Lt. Grynasis 2012 metų pelnas – 23 179 Lt.

Pajamos ir sąnaudos pagal veiklos rūšis pateiktos lentelėje (Lt):

Pagrindin. rodikliai	Veiklos rūšys	Šildymo sist. ir karšt. vand. aptarnavim.	Bendro naud. objektų ekspl. ir priežiūra	Televizijos antenų priežiūra	Lifto paslaugos	Daugiabučių namų administr.	Remonto darbai	Mokesčių kasos	Kitos paslaugos	Iš viso:
<b>Pajamos iš viso</b>		<b>350638</b>	<b>339099</b>	<b>34312</b>	<b>66509</b>	<b>81593</b>	<b>186121</b>	<b>109604</b>	<b>233366</b>	<b>1401242</b>
Sąnaudos:	darbo užmokestis	182183	201743	18684	35478	60723	52660	72713	74134	698318
	soc.draudimas	56402	62335	5792	10998	18814	16324	22460	22209	215334
	ilgal.turto nusidėvėjimas	2938	2809	271		637	1418	74	2824	10971
	medžiagos, ats.dalys	24925	26732	1367		252	61086	881	13174	128417
	kuras	8261	7427	725		1549	4014	299	5716	27991

elektra	1543	1195	206		377	900	2608	1573	8402
vanduo	54	54	8		23	54	48	154	395
ryšių paslaugos	2380	2061	228		1266	325	996	4522	11778
šilumos energija	1180	1118	105		270	310		1371	4354
mokesčiai	1153	1053	77		189	495		1197	4164
administrac. sąnaudos	9402	6985	1193	1290		3013	1228	5419	28530
kitos sąnaudos	33574	13457	4878	20460	906	42821	9025	114286	239407
<b>Sąnaudos iš viso</b>	<b>323995</b>	<b>326969</b>	<b>33534</b>	<b>68226</b>	<b>85006</b>	<b>183420</b>	<b>110332</b>	<b>246579</b>	<b>1378061</b>
<b>Rezultatas (pelnas, nuostolis)</b>	<b>26643</b>	<b>12130</b>	<b>778</b>	<b>-1717</b>	<b>-3413</b>	<b>2701</b>	<b>-728</b>	<b>-13213</b>	<b>23181</b>

Vykdamas daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, gauta 81593 Lt pajamų, už gyvenamųjų namų eksploatavimo paslaugą gauta 339099 Lt pajamų, už šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugą gauta 350638 Lt pajamų, už lifto paslaugas gauta 66509 Lt pajamų, už kolektyvinių antenų priežiūros paslaugą gauta 34312 Lt pajamų. Šių pagrindinių veiklų pajamos sudarė 70 proc. visų įmonės veiklos pajamų.

Iš kitos veiklos (remonto darbų, finansinės investicinės veiklos ir kt.) pajamos sudarė 30 proc. visų įmonės veiklos pajamų. Remonto darbų pajamos sudarė 186121 Lt.

Šios lėšos buvo gautos iš šių veiklų:

santechnikos darbų - 63886 Lt;

elektros darbų - 9028 Lt;

įlajų keitimas – 935 Lt;

ventiliacijos kaminėlių remontas – 5675 Lt;

patatų tinkavimo darbai – 860 Lt;

judesio daviklių įrengimas laiptinėse – 1360 Lt;

elektros skydų permontavimas – 1043 Lt;

magistralinių laidų keitimas – 1397 Lt;

el. instaliacijos remonto darbai – 5228 Lt;

kanalizacijos stovų remontas – 3704 Lt;

šilumos punktų renovacijos darbai – 18150 Lt;

sumontuoti siurbliai šildymui – 16850 Lt;

Analizuojant atskiras ūkio veiklas, galima būtų pažymėti, kad nuostolingiausios šios veiklos:

daugiabučių namų administravimo paslaugos -3413 Lt, lifto paslaugos – 1717 Lt., nežymų nuostolį davė kasų veikla – 728 Lt.

Iš surinktų priežiūros lėšų buvo šalinami pastebėti statinių būklės defektai: atlikti smulkūs laiptinių langų, durų, stogo liukų, laiptų turėklų, bendro naudojimo patalpų apšvietimo remonto darbai, stogų ir latakų valymas, bendro naudojimo patalpų šalto, karšto vandentiekio bei kanalizacijos įrengimų ir tinklų apžiūra, profilaktika, priežiūra ir reguliavimas. Šios lėšos taip pat buvo naudojamos pastatams paruošti šildymo sezonui, avarijoms lokalizuoti ir likviduoti, elektros instaliacijos būklės profilaktikai, varžų matavimams ir kitiems darbams, numatytiems eksploatavimo taisyklėse.

Bendrovės pajamos dėl įmonės veiklos specifikos yra gana pastovios, nėra ženklių sezoninių ar kitų svyravimų. Tai ir suteikia įmonės veiklai pastovumo.

## DARBUOTOJAI

2012 m. gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 34 darbuotojai, iš jų: 12-administracijos darbuotojų, tarp kurių 1 dirba antraeilėse pareigose (58 proc. administracijos darbuotojų turi aukštąjį išsilavinimą), 22- darbininkai, tarp kurių 1 dirba antraeilėse pareigose.

2012 m. UAB Rokiškio butų ūkio darbuotojų vidutinis mėnesinis darbo užmokestis – 1633,68 Lt. Palyginti su 2012 m., padidėjo tik 0,16 proc.

## ĮSISKOLINIMAS BENDROVEI

2012 m. gruodžio 31 d. įmonės debitorinis įsiskolinimas yra 308511 Lt. Bendrovės veiklai įtakos turėjo ir turi gyventojų atsiskaitymas nelaiku už suteiktas paslaugas. Gyventojų įsiskolinimas 2012 m. gruodžio 31 d. sudarė 278 199 Lt (palyginti su praėjusiais metais padidėjo 1,1 proc.). 2012 m. priteista išieškoti iš gyventojų už komunalinių mokesčių skolas - 21 113 Lt, išieškotų skolų suma – 11000 Lt. Kitų pirkėjų įsiskolinimas sudarė 20675 Lt.

## BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Šiuo metu vykdomi šešių daugiabučių namų renovacijos darbai. Dar šešiams namams rengiami renovacijos projektai. Manome, kad 2013 metas bus pradėti vykdyti ir šių namų renovacijos darbai. Bus šiltinamos namų sienos ir stogai, keičiami langai ir durys, renovuojami šilumos ir karšto vandens ruošimo mazgai.

Šiais metais pradėjome diegti naują abonentų apskaitos programą ir kompiuterizuoti mokesčių kasas. Atnaujinus abonentų apskaitą, būtų sutrumpinamas laikas atsiskaityti su paslaugų teikėjais.

Vykdamas daugiabučių namų atnaujinimo programą, Rokiškio mieste bus atnaujinami šeši gyvenamieji namai, Obeliuose - penki gyvenamieji namai, kuriems administratoriumi yra paskirtas UAB Rokiškio butų ūkis. Įmonė teisės aktų nustatyta tvarka turės organizuoti gyventojų susirinkimus dėl sprendimų priėmimo, dirbti su finansų įstaigomis dėl kreditų gavimo bei užtikrinti tinkamą rangos konkursų organizavimą, darbų priežiūros vykdymą bei atliekamų darbų kokybę. Ryšium su padidėjusia darbų apimtimi planuojama didinti specialistų skaičių.

UAB Rokiškio butų ūkis, kaip atestuota įmonė, vykdys pastatų bendro naudojimo objektų administravimą, nuolatinę techninę priežiūrą, užtikrins kokybišką paslaugų teikimą. Skatins administruojamus namus vykdyti gyvenamųjų namų šildymo sistemų rekonstrukciją, įrengiant balansinius ventilius dėl tolygaus šilumos energijos kiekio išskirstymo name. Teiksime pagalbą steigiant daugiabučių namų savininkų bendrijas. Didesnį dėmesį žadame skirti gyventojų skoloms už komunalines paslaugas mažinti, vykdamas aktyvią skolų prevenciją ir išieškojimą.

Įmonė yra suplanavusi sukurti internetinę svetainę, kurioje bus pateikiama naujausia informacija apie teikiamas paslaugas, įkainius ir kt.

---