

PRITARTA  
Rokiškio rajono savivaldybės tarybos  
2012 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. TS-5.107

## UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS ROKIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2011 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 2011 metus akcijų judėjimo nebuvo. Reguluojamoje rinkoje įmonės vertybiniais popieriais neprekiuojama.

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

UAB Rokiškio butų ūkis 2011 metais eksploatavo 142 daugiabučius gyvenamuosius namus, kurių bendras plotas - 189 569,28 kv. m, iš jų - 121 gyvenamasis namas su visais komunaliniais patogumais, jų bendras plotas - 186167,98 kv. m. Iš 142 eksploatuojamų namų 47 namai įkūrę DNSB. Taip pat vykdoma priežiūra 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

2011 metais įmonė atliko darbų ir suteikė paslaugų už 1 407 609 Lt, sąnaudos sudarė 1369587 Lt. Grynasis 2011 metų pelnas – 38 022 Lt.

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

		Šildymo sistemų ir karšto vandent. aptarnavimas	Bendro naudojimo objektų eksploat. ir priežiūra	Talevizijos antenų priežiūra	Lifto paslaugos	Daugiabučių namų administrav.	Remonto darbai	Kitos paslaugos	Iš viso
<b>Sąnaudos iš viso</b>		<b>318460</b>	<b>336228</b>	<b>31891</b>	<b>63763</b>	<b>100113</b>	<b>123682</b>	<b>395453</b>	<b>1369589</b>
	Darbo užmokestis	169496	179051	16695	32722	63505	28890	184963	675322
	Socialinis draudimas	51970	55022	5171	10137	19663	8925	57143	208031
	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3475	3527	424		842	1425	3865	13559
	Medžiagos, atsarginės dalys	16330	24137	721		4185	50649	22681	118703
	Kuras	6432	6533	785		1559	2703	7174	25186
	Elektra	1339	1359	153		324	475	1610	5260

Vanduo	53	53	8		16	19	134	282
Ryšių paslaugos	2664	1544	247		1434	373	5127	11389
Šilumos energija	849	837	116		229	213	1467	3711
Mokesčiai	2728	2689	318		648	730	3292	10406
Administracinės sąnaudos	9807	10528	1225	1606	1782	2541	12468	39956
Kitos sąnaudos	53317	50948	6028	19298	5926	26739	95529	257785
<b>Pajamos iš viso</b>	<b>339228</b>	<b>345342</b>	<b>41402</b>	<b>59418</b>	<b>82167</b>	<b>153038</b>	<b>387016</b>	<b>1407611</b>
<b>Rezultatas</b> (pelnas, nuostolis)	20768	9114	9511	-4345	-17946	29356	-8437	38022

Vykdam daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, gauta 82167 Lt pajamų, už gyvenamųjų namų eksploatavimo paslaugą gauta 345342 Lt pajamų, už šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugą gauta 339228 Lt pajamų, už lifto paslaugas gauta 59418 Lt pajamų, už kolektyvinių antenų priežiūros paslaugą gauta 41402 Lt pajamų. Šių pagrindinių veiklų pajamos sudarė 62 proc. visų įmonės veiklos pajamų.

Iš kitos veiklos (remonto darbų, finansinės investicinės veiklos ir kt.) pajamos sudarė 38 proc. visų įmonės veiklos pajamų. Remonto darbų pajamos sudarė 153 038 Lt.

Šios lėšos buvo gautos iš šių veiklų:

šilumos punktų remonto ir renovacijos - 25838 Lt;

stogų remonto - 76400 Lt;

namo sienų ir piliastrų remonto – 26600 Lt;

inžinierinės įrangos remonto – 8000 Lt;

laiptinių durų pakeitimo ir remonto – 8400 Lt;

kitų remonto darbų – 7800 Lt.

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

kasų veikla (22500 Lt nuostolio susidarė per laikotarpį, kai neturėjome mokėjimo įstaigos licencijos ir negalėjome rinkti mokesčio už elektros energiją. Per šį laikotarpį sumažėjo komisinio mokesčio pajamos 13500 Lt dar 9000 Lt sudarė licencijos įsigijimo išlaidos);

administravimo paslaugos (17900 Lt);

liftų paslaugos (4300Lt).

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

2011 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.

2011 m. UAB Rokiškio butų ūkio darbuotojų vidutinis mėnesinis darbo užmokestis - 1631 Lt. Palyginti su 2010 m., padidėjo tik 24 Lt (1,01proc.).

## ĮSISKOLINIMAS BENDROVEI

2011 m. gruodžio 31 d. įmonės debitorinis įsiskolinimas yra 296 712 Lt. Bendrovės veiklai įtakos turėjo ir turi gyventojų atsiskaitymas nelaiku už suteiktas paslaugas. Gyventojų įsiskolinimas 2011 m. gruodžio 31 d. sudarė 250991 Lt. (palyginti su praėjusiais metais padidėjo 2,6 proc.). 2011 m. priteista išieškoti iš gyventojų už komunalinių mokesčių skolas 7116 Lt, išieškotų skolų suma - 6100 Lt. Kitų pirkėjų įsiskolinimas sudarė 32877 Lt.: AB „Rokiškio komunalininkas“ – 10063Lt (šiuo metu skola jau sumokėta), Panevėžio kolegija – 3835 Lt, AB „Suskystintos dujos“ – 1429 Lt, UAB „Rokiškio vandenys“ – 1403Lt, UAB „Muitinės brokeris“ – 1254 Lt ir kt.

### **BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS**

Šiuo metu toliau vykdomi šešių daugiabučių namų renovacijos parengiamieji darbai. Manome, kad šiais metas bus pradėti vykdyti namų remonto darbai. Bus šiltinamos namų sienos ir stogai, keičiami langai ir durys, renovuojami šilumos ir karšto vandens ruošimo mazgai. Tikimės, kad dalį renovacijos darbų galės atlikti ir mūsų bendrovė.

2012 metais planuojame didinti remonto darbų apimtį, kadangi namai sensta ir vis daugiau reikia remonto. Keletui namų planuojama atlikti stogų ir blokinių sienų siūlių remontą, taip pat plytinių namų piliastrų ir nuogrindų remontą.

2012 metais numatome kompiuterizuoti mokesčių kasas, kad klientai galėtų atsiskaityti jiems priimtinu būdu. Atnaujinus abonentų apskaitą, būtų sutrumpinamas laikas atsiskaityti su paslaugų teikėjais.

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. Šilumos nuostoliams sumažinti toliau skatinsime gyventojus pradėti vykdyti dalinę renovaciją, šiltinant daugiabučių gyvenamųjų namų išorės sienas ir pamatus. Teiksime pagalbą steigiant daugiabučių namų savininkų bendrijas. Didesnį dėmesį žadame skirti gyventojų skoloms už komunalines paslaugas mažinti, vykdant aktyvią skolų prevenciją ir išieškojimą.

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

---