



**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „PANEVĖŽIO BŪSTAS“
VADOVO VEIKLOS ATASKAITA
UŽ 2016 METUS**

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Valstybinė įmonė „Ūkis“ buvo įsteigta 1991 metų sausio 28 d. 1995 metų liepos 20 dieną buvo reorganizuota į uždarają akcinę bendrovę „Panevėžio būstas“. 2004 m. lapkričio 15 d. bendrovė perregistruota, pakeičiant kodą.

Įmonės kodas - 147146333. Pridėtinės vertės mokesčio kodas LT471463314. Adresas - Marijonų g. 36 – 3, Panevėžys, LT – 35138, el. paštas: panbustas@elekta.lt. Tel. 8-45 465907. Faks. 8-45 465907.

UAB „Panevėžio būstas“ yra paslaugas teikianti bendrovė.

Bendrovės veiklos tikslai – vystyti bendrovės veiklą, siekti maksimalaus bendrovės veiklos rentabilumo, pelno bei paslaugų teikimo.

UAB „Panevėžio būstas“ savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais įstatymais bei teisės aktais, 2015 m. balandžio 28 d. juridinių asmenų registre įregistruotais bendrovės įstatais.

Bendrovės vykdoma ūkinė - komercinė veikla - pastatų bendrojo naudojimo objektų administravimas, nuolatinė techninė priežiūra bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, daugiabučių namų kiemų teritorijų priežiūra, poilsiaviečių nuoma ir paslaugų teikimas poilsiautojams, buhalterinės apskaitos tvarkymas daugiabučių namų bendrijoms ir kita bendrovės įstatuose numatyta veikla.

UAB „Panevėžio būstas“ yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kurios įstatinis kapitalas padalytas į paprastasias vardines akcijas. Įstatinį kapitalą sudaro 249690 paprastų vardinių

0,29 (dvidešimt devyni euro centai) Eur vertės akcijų, kurios 100 procentų priklauso Panevėžio miesto savivaldybei.

Bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, stebėtojų taryba, valdyba ir bendrovės vadovas.

Bendrovės stebėtojų taryba ir valdyba 2016 m. vykdė savo funkcijas, kurios apibrėžtos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir bendrovės įstatuose.

Stebėtojų taryba ir valdyba siekė didinti veiklos efektyvumą, kelti darbo našumą, užtikrinti pajamų augimą, racionaliai naudoti turimą turtą ir lėšas.

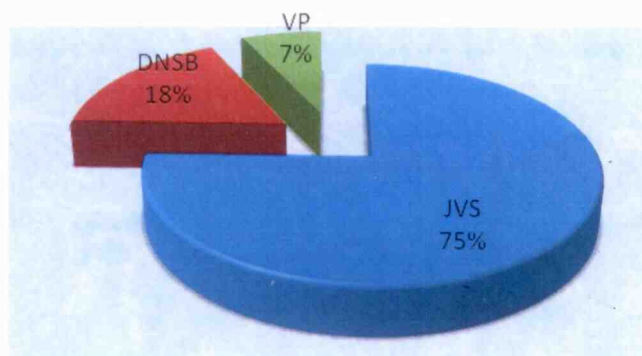
Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais. Įmonės mokestinis laikotarpis yra mokestiniai metai.

BENDROVĖS VEIKLOS APŽVALGA

UAB „Panevėžio būstas“ teikia administravimo, techninės priežiūros paslaugas ir pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugas 50 daugiabučių namų, atlieka pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugas 4 visuomeninės paskirties pastatams, 3 daugiabučiams namams, kiemų teritorijos priežiūros paslaugas 38 daugiabučiams namams.

Aptarnaujamų namų bendrasis plotas sudaro 180889,07 kv. m.

UAB "Panevėžio būstas" aptarnaujamų daugiabučių namų struktūra



1 pav. prižiūrimų namų struktūra, proc.

Didžiąją dalį prižiūrimų namų sudaro jungtinės veiklos sutarties dalyviai (JVS) 75 proc. (43 vnt.), 18 proc. (10 vnt.) sudaro daugiabučių namų savininkų bendrijos ir 7 proc. (4 vnt.) - visuomeninės paskirties pastatai.

Nuo 2014 metų balandžio 1 d. įmonė vykdo vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytais automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste rinkimo ir administravimo paslaugų teikimo veiklą. Šios veiklos pagrindu teikia šias paslaugas:

- * įrengia ir prižiūri laiko apskaitos bilietautomatus;
- * išduoda leidimus statyti automobilius rezervuotose automobilių stovėjimo vietose;
- * sudaro sutartis dėl automobilių stovėjimo vietų rezervavimo;
- * ženklinama mokamas stovėjimo vietas;
- * stato (perkelia) mokamas automobilių vietas žyminčiais ženklais.

Vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytais automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste veikloje didėjant automobilizacijos lygiui perspektyvos išliks teigiamos per ateinančius kelerius metus.

UAB „Panevėžio būstas“ nuosavybės teise valdo Saldutiškyje (Pavajūnų kaimas, Utenos rajonas, Saldutiškio kadastrinė vietovė) poilsio bazę – mūrinio 2 aukštų pastato 51/100 dalį. (Pastato bendras plotas – 991,47 kv. m., 502,27 kv. m. valdo bendrovė).

2016 metais bendrovė savo sutartinius įsipareigojimus gyventojams ir miesto įmonėms įvykdė pilnumoje.

Per 2016 metus nebuvo avarijų, dėl kurių sutriktų vandens, šilumos ar elektros energijos tiekimas. Tinkamai pasiruošta 2016 - 2017 m. šildymo sezonui. Visos tarnybos dirbo gerai.

Be pastatų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros veiklos per 2016 metus gyvenamuosiuose namuose ir savivaldybės butuose buvo teikiamos statybos ir remonto darbų paslaugos.

Visi remonto darbai iš gyventojų sukauptų lėšų yra atliekami pagal sąmatas, suderintas su daugiabučio namo JVS įgaliotais atstovais ar bendrijų pirmininkais.



2 pav. Kaupimo lėšų panaudojimo kitimas 2012 -2016 m.

Bendrovė, vykdydama 2013-07-25 Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimą Nr.1-236, kuriuo patvirtinta energetinio efektyvumo didinimo miesto daugiabučiuose namuose programa ir kuriuo bendrovė paskirta dalies renovuojamų namų programos administratoriumi, aktyviai įsitraukė į renovacijos programos įgyvendinimą. Per ataskaitinį laikotarpį pilnai užbaigti renovuoti 2 daugiabučiai gyvenamieji namai - tai DNSB Tulpių g. 5 ir JVS Nemuno g. 11.

Bendrovėje 2017 m. sausio 1 d. dirbo 37 darbuotojai : 20 tarnautojų, 17 darbininkų. Bendrovėje dirba 17 moterų. 2016 m. sausio 1 d. dirbo 40 darbuotojų.

● **Pagal išsilavinimą darbuotojai pasiskirstę taip:**

Įgiję aukštąjį išsilavinimą	9
Įgiję aukštesnįjį išsilavinimą	13
Įgiję vidurinį išsilavinimą	14
Įgiję pagrindinį išsilavinimą	1

● **Pagal darbo stažą:**

Iki 1 metų	4
Nuo 2 iki 10 metų	17
Nuo 11 iki 20 metų	7
Nuo 21 iki 30 metų	8
Nuo 31 iki 40 metų	1
Per 40 metų	-

● **Pagal amžių:**

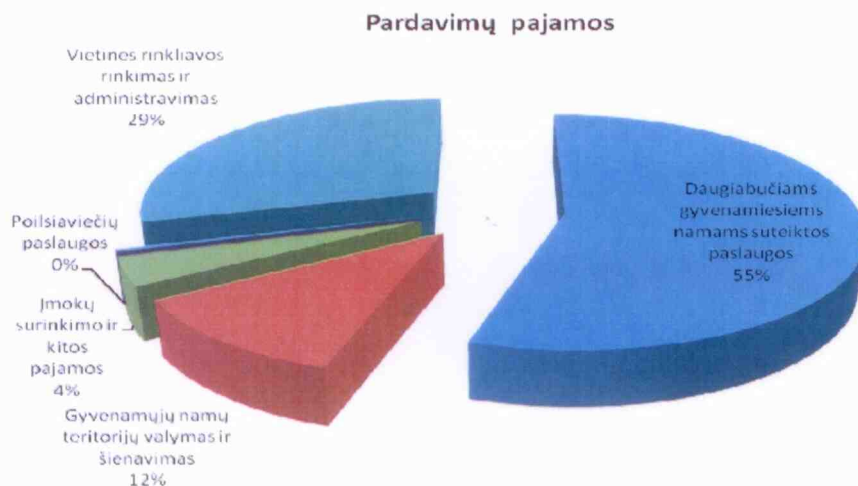
Iki 30 metų	2
Nuo 31 iki 40 metų	3
Nuo 41 iki 50 metų	7
Per 50 metų	25
Darbuotojų amžiaus vidurkis	51 metai

Organizacinės veiklos efektyvumui užtikrinti 2016 m. buvo atlikti struktūriniai pokyčiai, susiję su darbuotojų pareigybės mažinimu ir funkcijų perskirstymu.

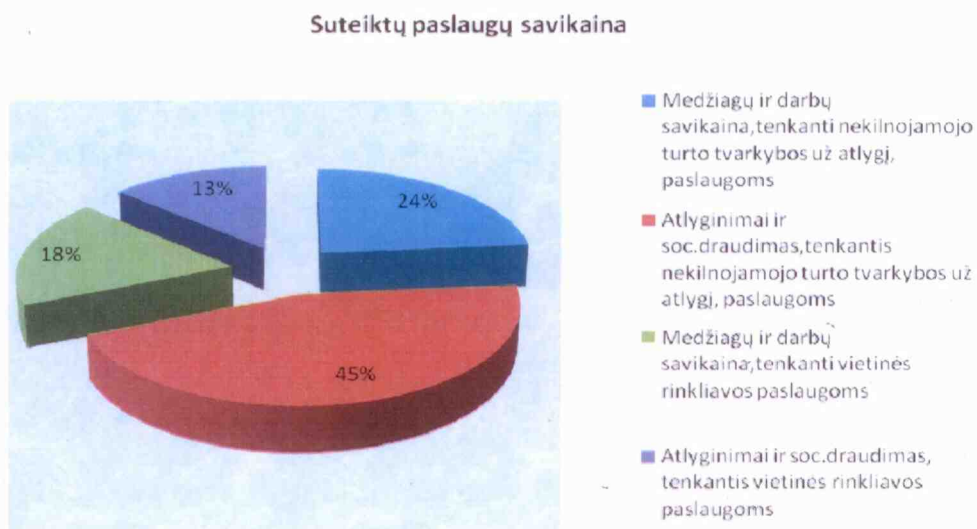
Siekiant didinti bendrovės paslaugų kokybės lygį, yra skatinamas darbuotojų tarpusavio bendradarbiavimas, užtikrinantis nuolatinį keitimąsi turimomis žiniomis ir patirtimi, mokymų pagalba.

2016 m. buvo įsigyta buhalterinė apskaitos programa „Rivilė-GAMA“ darbo užmokesčio skaičiavimui, buvo įsigytas automobilis ir du kompiuteriai. Ilgalaikio materialiojo turto likutinė vertė per 2016 metus sumažėjo 34491 Eur.

Per 2016 metus pajamų bendrovėje viso gauta 538,2 tūkst. Eur, sąnaudos sudaro 530,00 tūkst. Eur. Veiklos rezultatas – 8,2 tūkst. Eur pelnas.



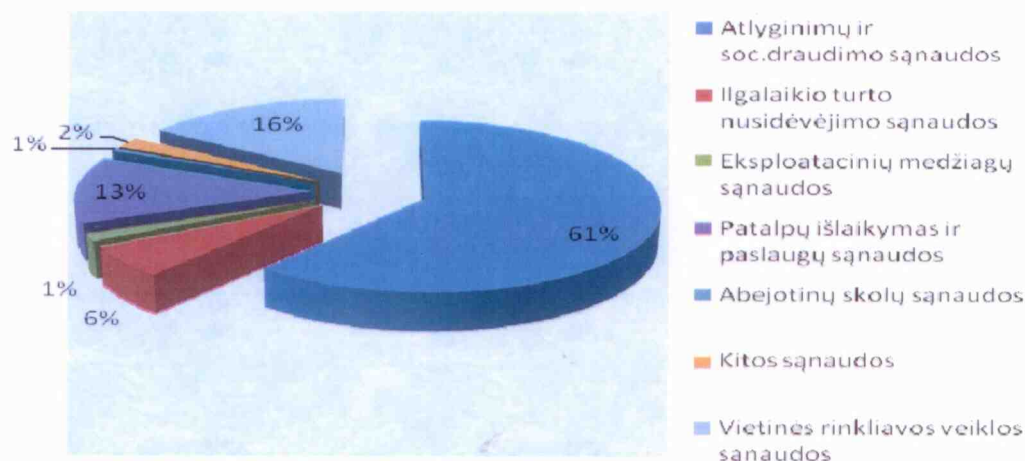
3 pav. 2016 m. pardavimų pajamos, proc.



4 pav. 2016 m. suteiktų paslaugų ir prekių savikaina, proc.

2016 m., palyginus su 2015 m. (be vietinės rinkliavos veiklos), pardavimo savikaina padidėjo 22,06 tūkst. Eur. Pardavimo pajamoms padidėjus 10,6 %, parduotų paslaugų ir prekių savikaina padidėjo 9,7 %.

2016 m. veiklos sąnaudos



5 pav. 2016 m. veiklos sąnaudų struktūra, proc.

2016 m. Iš Saldutiškio poilsio stovykloje teiktų paslaugų pajamos sudarė 2,29 tūkst. Eur. 2015 metais uždirbta 3,09 tūkst. Eur pajamų. 2016 m. sezono Saldutiškio poilsio stovyklos veiklos rezultatas – 1,82 tūkst. Eur nuostolis. Saldutiškio poilsio bazėje poilsiautojų skaičius mažėja, o aptarnavimo išlaidos didėja. Poilsio bazės pastatas ir inventorius morališkai pasenę, norint rekonstruoti patalpas, reikalingos didžiulės investicijos. 2015-11-30 d. valdyba (protokolas Nr.11) nusprendė pradėti Saldutiškio poilsio stovyklos pastato privatizavimo procesą. 2016 metais buvo skelbiami 2 aukcionai, tačiau neatsirado pirkėjų. 2017 metais toliau bus rengiami aukcionai pastato pardavimui.

Viena iš opiausių problemų bendrovės veikloje yra daugiabučių namų gyventojų išiskolinimas bendrovei.

Pagrindinės taikytos skolų prevencijos priemonės 2016 metais:

- 1) kartu su sąskaitomis – pranešimais įteikti 92 išpėjimai (pretenzijos), raginantys likviduoti susidariusius išiskolinimus ir informuojantys apie būsimas poveikio priemones;
- 2) Panevėžio miesto apylinkės teismui pateikti 57 ieškiniai, kurių vertė 45,9 tūkst. Eur.
- 3) antstoliams pateikta 69 vykdomieji dokumentai dėl 49,7 tūkst. Eur skolų išieškojimo;
- 4) pasirašyti 10 vekselių, kurių vertė 1,84 tūkst. Eur.

2016 m., siekiant susigrąžinti priklausančią skolą, buvo perduoti 71 skolininkas skolų išieškojimo bendrovei UAB „Sergel“. Skolų vertė 6,41 tūkst. Eur.

Informacija apie pirkėjų įsiskolinimą

Pirkėjų skolos	Balansinė vertė (Eur)	
	2016 m.	2015 m.
Gyventojų skolos	195529	178772
Savivaldybei atliktų darbų skolos	0	0
Įmonių skolos	26432	31743
Abejotinos gyventojų skolos	-89854	-85700
<u>Viso Pirkėjų įsiskolinimas</u>	<u>132107</u>	<u>124815</u>

Nuvertintų abejotinių gyventojų skolų likutis 2015-12-31 buvo 85,7 tūkst. Eur, o 2016-12-31 jis padidėjo 4,15 tūkst. Eur ir sudaro 89,85 tūkst. Eur.

Nuo 2011 m. balandžio mėn. pradėtas atskirai skaičiuoti Panevėžio miesto savivaldybės administracijai priklausančių patalpų nuomos mokesčiai, kurių sudaro kaupiamosios lėšos nuomojamoms patalpoms, taip pat su jomis susijusioms namo bendrosioms konstrukcijoms, bendrojo naudojimo patalpoms atnaujinti ir remontuoti ir išlaidos, susijusios su patalpų nuomos administravimu. Kiekvienais metais šių skolų suma didėja, 2012-12-31 nuomos mokesčio skola buvo 8,63 tūkst. Eur, 2013-12-31 d. – 12,54 tūkst. Eur, 2014-12-31 d. – 14,54 tūkst. Eur, 2015-12-31 d. – 15,78 tūkst. Eur, 2016-12-31 d. – 19,33 tūkst. Eur. Per 2016 m. gruodžio mėn. yra priskaičiuota 2,35 tūkst. Eur šio nuomos mokesčio.

Bendrovė darbuotojams darbo užmokesčio skolos neturi. Su Valstybine mokesčių inspekcija ir Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba atsiskaito laiku, su kreditoriais atsiskaitoma pagal sutartyse nurodytus terminus.

Vertinant 2016 metų bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas.

Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą, yra 2016 metų balansas, 2016 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2016 metų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.

2016 metų finansinę atskaitomybę auditavo UAB „Audito nauda“ auditorė.

Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus. Finansinės analizės uždavinys – suteikti informaciją apie bendrovę, kuria vadovaujantis būtų galima numatyti perspektyvas ir daryti racionalius valdymo sprendimus, susijusius tiek su vidiniu gyvenimu, tiek su išorine veikla.

BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Įvertinant 2016 metų bendrovės veiklą, veiklos planus ir prognozes, būtina akcentuoti:

1. Ir toliau išlieka aktuali problema - gyventojų skolos už paslaugas, todėl būtina ieškoti naujų būdų ir galimybių, kaip mažinti gyventojų įsiskolinimą.
2. Didesnį dėmesį skirti intensyvesnei komunikacijai su klientais, naujų komunikacijos kanalų kūrimui, aptarnavimo gerinimui.
3. Toliau gerinti daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybę, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie remonto darbų poreikį ir planuojamus darbus daugiabučiuose namuose.
4. Toliau tęsti informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą bei atliktus darbus sklaidą.
5. Vairuotojų informavimo sistemos gerinimas: informacinių rinkliavos stendų plėtra gatvėse; išsamios informacijos teikimas lengvai prieinamomis priemonėmis (internetas ir kt.).
6. Įdiegti sistemą prašymų, pasiūlymų, skundų formų pildymui, pasirašymui ir sprendimo priėmimui elektroniniu būdu.
7. Plėsti mokamas parkavimo vietas, atsižvelgiant į esamų ir naujų traukos objektų poreikius bei stovėjimo vietų apkrovimą, įvertinti finansines rinkliavos surinkimo prognozes. Parengti ir įgyvendinti planus naujai apmokestinamų vietų.

Direktoriaus pavaduotojas,
pavadojantis direktorių



Renaldas Januška