

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „PANEVĖŽIO BŪSTAS“

Buveinės adresas: Marijonų g. 36 – 3, Panevėžys, LT – 35138
Įmonės kodas 147146333



2019 METŲ VADOVO VEIKLOS ATASKAITA

Panevėžys, 2020

TURINYS

1. DUOMENYS APIE BENDROVĘ	3
2. ĮSTATINIS KAPITALAS IR AKCININKAI.....	3
3. BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS.....	4
4. 2019 METŲ VEIKLOS APŽVALGA.....	5
5. BENDROVĖS DARBUOTOJAI.....	8
6. PASLAUGŲ VARTOTOJŲ APTARNAVIMAS.....	9
7. FINANSINIAI VEIKLOS REZULTATAI.....	9
8. PASLAUGŲ VARTOTOJŲ SKOLOS.....	13
9. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS.....	14

1. DUOMENYS APIE BENDROVĘ

Pavadinimas: Uždaroji akcinė bendrovė „Panevėžio būstas“

Įregistravimo data: Valstybinė įmonė „Ūkis“ buvo įsteigta 1991 metų sausio 28 d.

1995 metų liepos 20 dieną buvo reorganizuota į uždarają akcinę bendrovę „Panevėžio būstas“.

Buveinės adresas: Marijonų g. 36 – 3, Panevėžys, LT – 35138

PVM mokėtojo kodas: LT471463314

Internetinis tinklapis: [www. panbustas. lt](http://www.panbustas.lt)

Elektroninis paštas: panbustas@elekta.lt

Telefonas: (8 45) 465907

Faksas: (8 45) 465907

Informacija apie bendrovės filialus, atstovybes, dukterines, asocijuotas įmones: UAB „Panevėžio būstas“ filialų, atstovybių, dukterinių, asocijuotų ir pagal jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį kontroliuojamų įmonių neturi.

2. ĮSTATINIS KAPITALAS IR AKCININKAI

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymo nuostatomis, galiojančiais uždarnosios akcinės bendrovės „Panevėžio būstas“ įstatais, pateikiu 2019 metų bendrovės metinį pranešimą, kuriame analizuojama veikla nuo 2019-01-01 iki 2019-12-31 dienos.

UAB „Panevėžio būstas“ yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kurios įstatinį kapitalą sudaro 72410 Eur. Jį sudaro 249690 paprastųjų vardinių 0,29 Eur vertės akcijų, kurios 100 procentų priklauso Panevėžio miesto savivaldybei.

UAB „Panevėžio būstas“ savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, bendrovės įstatais ir kitais LR teisiniais aktais.

Bendrovės valdymo organai:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas
- Stebėtojų taryba
- Valdyba
- Direktorius

Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias bendrovės valdymo organas, turintis teisę spręsti visus klausimus, susijusius su įmonės valdymu ir kapitalu.

Bendrovės stebėtojų tarybą 2019 m. sudarė 3 nariai:

Stebėtojų tarybos pirmininkas: Panevėžio miesto savivaldybės tarybos narys Valdas Staugaitis.

Nariai: Panevėžio miesto savivaldybės tarybos narė Loreta Masiliūnienė.

Panevėžio miesto savivaldybės miesto plėtros skyriaus vyriausioji specialistė Rita Servienė.

Bendrovės valdybą sudarė 3 nariai.

Bendrovės valdybos pirmininkas: Panevėžio miesto mero patarėjas Vidas Savickas.

Nariai: Panevėžio miesto savivaldybės strateginio planavimo ir finansų skyriaus vyriausioji specialistė Asta Puodžiūnienė, UAB „Panevėžio būstas“ direktorius Renaldas Januška.

Bendrovės stebėtojų taryba ir valdyba 2019 m. vykdė savo funkcijas, kurios apibrėžtos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir bendrovės įstatuose.

Per 2019 m. buvo sušaukti 4 stebėtojų tarybos ir 5 valdybos posėdžiai, kuriuose buvo svarstoma:

2018 m. bendrovės metinis pranešimas, finansinių ataskaitų rinkinys, pelno (nuostolio) paskirstymo projektas, atsiliepimo ir pasiūlymų pateikimas visuotiniam akcininkų susirinkimui apie 2018 m. bendrovės valdybos ir vadovo veiklą, bendrovės vadovo mėnesinės algos pastoviosios dalies koeficiento nustatymas, bendrovės vadovo mėnesinės algos kintamosios dalies vertinimo rodiklių nustatymas ir tvirtinimas, bendrovės veiklos plėtros investicijų plano 2019 m. tvirtinimas,

bendrovės 2019 m. I-o ketvirčio ūkinės – finansinės veiklos rezultatų svarstymas, bendrovės 2019 m. I-mo pusmečio rezultatų svarstymas, bendrovės organizacinės valdymo struktūros patvirtinimas, naujo pareigybių ir etatų sąrašo patvirtinimas, leidimas įrengti ir pritaikyti patalpas adresu Nemuno g. 31D, Panevėžyje įmonės veiklai, leidimas įvertinti patalpų adresu Marijonų g. 36 – 3 ir Marijonų g. 49 vertę ir sutikimas jas parduoti aukciono būdu ir pradinės kainos aukcionui nustatymas, 2019 m. 9-ųjų mėnesių veiklos rezultatų svarstymas, bendrovės valdybos darbo reglamento svarstymas ir tvirtinimas, UAB „Panevėžio būstas“ direktoriaus skyrimas, bendrovės organizacinės valdymo struktūros patvirtinimas, bendrovės naujo pareigybių ir etatų sąrašo patvirtinimas, įgaliojimų suteikimas valdybos pirmininkui.

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

Periodiškai atliekant strategijos įgyvendinimo stebėseną, vykdoma tarpinė pasiektų uždavinių peržiūra. Informacija apie veiklos rezultatus atitinkamai teikiama bendrovės valdybai.

3. BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

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

Bendrovė teikia administravimo, techninės priežiūros paslaugas ir pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugas 48 daugiabučiams namams, atlieka pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugas 4 visuomeninės paskirties pastatams ir 5 daugiabučiams namams, kiemų teritorijos priežiūros paslaugas 33 daugiabučiams namams. Aptarnaujamas namų bendrasis plotas sudaro 181434,23 kv. m.

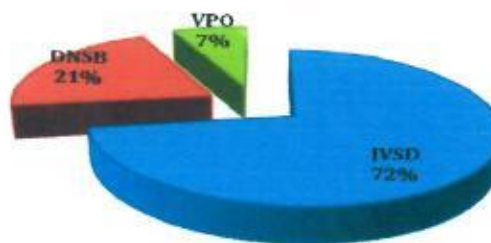
2019 metais bendrovė žingsnis po žingsnio siekė įgyvendinti įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendro naudojimo objektų valdymu, naudojimu, šilumos tiekimu ir priežiūra.

Bendrovė, siekdama išlaikyti konkurencingumą ir pelningumą, nuolat rūpinasi darbo efektyvumo gerinimu ir ieško naujų būdų sąnaudų mažinimui.

Vykdydama savo veiklą bendrovė susiduria su konkurencija – konkuruoja su įmonėmis, teikiančiomis panašias paslaugas daugiabučių namų administravimo srityse.

Konkurentai vykdo aršią ir neetišką konkurenciją prieš bendrovę: turėdami bendrijų pirmininkų ir jungtinės veiklos dalyvių įgaliojimus, nuolat siūlo jiems savo paslaugas, eina į susirinkimus iš anksto paruošę balsavimo biuletenius dėl sutarčių nutraukimo su bendrove; siūlo sudaryti sutartis su jais, motyvuodami, kad jų paslaugos pigesnės. Turi surinkę bendrovės teikiamų paslaugų kainoraščius ir taiko kainų dempingą. Spauldoje skelbia užsakomuosius straipsnius, kuriuose menkinamas kitų paslaugų teikėjų darbas.

Dėka kvalifikuotų darbuotojų komandos per ataskaitinį laikotarpį UAB „Panevėžio būstas“ aptarnaujamų namų skaičius pamažėjo tik 1 bendrija, nes gyventojai pasirinko kitą paslaugų teikėją.



I pav. Administruojamų namų struktūra (proc.)

Didžiąją dalį prižiūrimų namų sudaro jungtinės veiklos sutarties dalyviai (JVSD) 72 proc. (43 vnt.), 21 proc. (11 vnt.) sudaro daugiabučių namų savininkų bendrijos ir 7 proc. (4 vnt.) visuomeninės paskirties objektai.

Įmonė yra atestuota eksploatuoti elektros įrenginius, šiai veiklai suteiktas VEI prie energetikos ministerijos atestatas Nr. E-0211. Eksploatuoti šilumos įrenginius ir turbinas bendrovei yra suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr. T - 0087.

Be pagrindinės veiklos, bendrovė vykdo ir kitą įstatymais nedraudžiamą veiklą – daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimą.

Nuo 2014 metų balandžio 1 d. įmonė vykdo vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytomis automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste rinkimo ir administravimo paslaugų teikimo veiklą.

Nuo 2014 metų balandžio 1 d. iki 2018 m. gruodžio 31 d. šias paslaugas bendrovė teikė pagal „Vietinės rinkliavos transporto priemonių valdytojams (vairuotojams) už naudojimąsi mokamomis automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio miesto aptarnavimo, priežiūros ir šios rinkliavos rinkimo paslaugos pavidimo sutartį“ Nr.22-585.

Pagal 2018-12-11 „Laikinąją vietinės rinkliavos transporto priemonių valdytojams (vairuotojams) už naudojimąsi mokamomis automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste aptarnavimo, priežiūros ir šios rinkliavos rinkimo paslaugos teikimo sutartį“ Nr.22-2195 su Panevėžio miesto savivaldybės administracija UAB „Panevėžio būstas“ nuo 2019 m.sausio 1 d. teikia šioje sutartyje numatytas paslaugas.

Paslaugų teikimui buvo įsigyta ir Panevėžio miesto gatvėse sumontuota 37 laiko apskaitos bilietų automatai (toliau - parkomatai). Visi bendrovės turimi 37 parkomatai yra modernūs, iš jų 7 vnt. yra su transporto priemonės numerio įvedimu.

4. 2019 METŲ VEIKLOS APŽVALGA

2019 metais bendrovė savo sutartinius įsipareigojimus gyventojams ir miesto įmonėms įvykdė pilnumoje.

Bendrovė siekė įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su administruojamų pastatų bendro naudojimo objektų priežiūra.

Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose buvo atliktos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai.

Per 2019 metus atliktos 54 kasmetinės apžiūros. Nuolatinių stebėjimų ir kasmetinių apžiūrų metu buvo tikrinamos pagrindinės statinio konstrukcijos, fiksuojami pastebėti defektai, teikiami pasiūlymai ir priemonės remonto darbams atlikti bei pastebėtiems defektams šalinti. Pastatų priežiūros vadybininkai kontroliavo atliktų darbų kokybę. Atlikus daugiabučių namų apžiūras buvo sudaromi darbų planai, kurie skelbiami daugiabučių namų skelbimų lentose.

Tinkamai atlikus nuolatinę techninę priežiūrą, visų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų inžinierinė įranga funkcionavo be sutrikimų.

Įvertinusi kasmetinių apžiūrų rezultatus, bendrovė vykdė remonto darbus gyvenamųjų namų stogų, bendrųjų konstrukcijų ir inžinierinės įrangos būklei gerinti bei statinio apsaugai nuo išorinių poveikių.

Per 2019 metus prižiūriuose daugiabučiuose namuose nebuvo avarijų, dėl kurių sutriktų vandens, šilumos ar elektros energijos tiekimas. Tinkamai pasiruošta 2019 - 2020 m. šildymo sezonui. Visos tarnybos dirbo gerai.

Duomenys apie problemas ir atliktus darbus kaupiami kompiuterinėje pastatų priežiūros informacinėje sistemoje. Dėl to patogiu kontroliuoti atskirų padalinių ir darbuotojų darbą, likviduojant gedimus. Pastatų priežiūros informacinė sistema leidžia operatyviai kontroliuoti problemų šalinimo eigą ir atliktus darbus kiekviename objekte. Nefiksuojamos tik smulkios, daug darbo nereikalaujančios problemos.

Avarinės tarnybos darbuotojai ne tik šalina inžinerinių sistemų gedimus, bet ir nustato jų priežastis.

2019 m. užregistruotos 2364 problemos, 2018 m. užregistruotos 2402 problemos.

Iš jų:

	Vnt.	2019 m.	2018 m.	pokytis(+;-)
1	Problemos nuotekų tinkluose ir šalto vandens tiekimo sistemose	1326	1279	+47
2	Problemos elektros įrenginiuose	410	481	-71
3	Problemos šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemose	257	244	+13
4	Problemos laiptinių patalpose (langai, durys)	371	398	-27
	Iš viso	2364	2402	-38

Palyginus su 2018 m., užregistruotų problemų sumažėjo 1,58 proc. Gedimai buvo likviduojami nedelsiant, todėl iš gyventojų nusiskundimų dėl avarinių tarnybų darbo negauta.

Pagrindinė gedimų priežastis – susidėvėję vandentiekio ir nuotekų vamzdžiai, vamzdžių korozija, sena elektros instaliacija. Gedimų kiekiui didelę įtaką daro gyventojų abejingumas, prižiūrint bendrajai daliai nuosavybei priklausančias bendrų dušų, bendrų virtuvių patalpas.

Per 2019 metus daugiabučių namų priežiūros vadybininkai organizavo ir pravedė 56 susirinkimus su prižiūrimų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais. Buvo atliktos 7 apklausos raštu įvairiais namo administravimo, modernizavimo klausimais.

Susirinkimų metu daugiabučių namų gyventojams visada teikiama išsami informacija apie atliekamus remonto darbus, supažindinama su planuojamų atlikti darbų planais bei sąmatomis, sprendžiami kiti butų savininkų ir nuomininkų iškelti klausimai. Pateikiama informacija apie konkrečių namų bendrojo naudojimo objektų stovį.

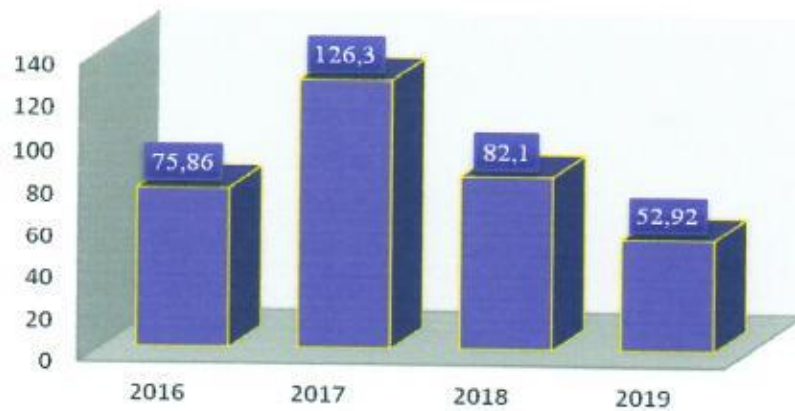
Pateikiamos išsamios ataskaitos už praėjusius metus apie gyventojų kaupiamųjų lėšų panaudojimą.

Bendrovės administracija nuolat lankosi susitikimuose su gyventojais pagal gyventojų prašymus, nusiskundimus dėl bendrasavininkų ar nuomininkų įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Daug dėmesio skiriame savalaikiam ir kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Tinkamai organizuojant ir eksploatuojant šildymo sistemų priežiūros darbus, prižiūrimuose daugiabučiuose namuose taupoma šilumos energija.

Per 2019 m. nuolatinės techninės priežiūros darbuotojai papildomai suteikė mokamų paslaugų už 2,32 tūkst. Eur. Per 2018 metus mokamų paslaugų buvo suteikta už 1,09 tūkst. Eur. Pajamos padidėjo 112,8 proc.

Be pastatų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros veiklos, per 2019 metus gyvenamuosiuose namuose ir savivaldybei priklausančiuose butuose teikėme statybos ir remonto darbų paslaugas.

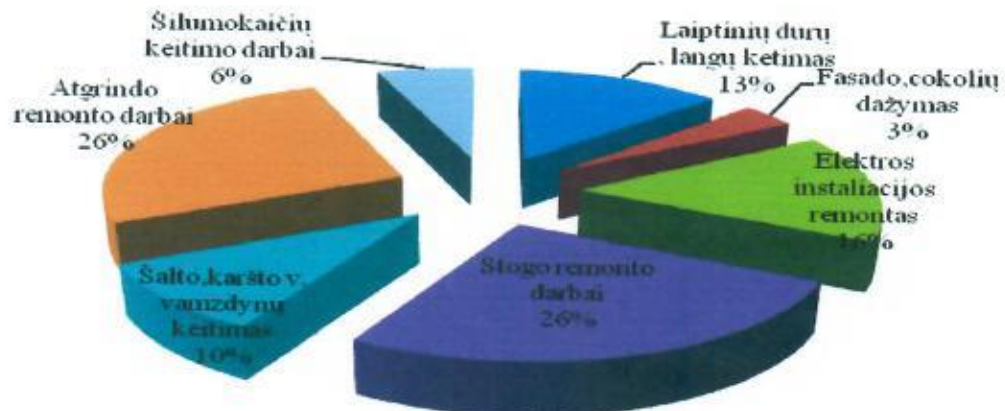


2 pav. kaupimo lėšų panaudojimas 2016 - 2019 m. (tūkst. Eur)

Per 2019 m. iš gyventojų kaupiamųjų lėšų atlikta darbų už 52,92 tūkst. Eur. Per 2018 m. iš gyventojų kaupiamųjų lėšų atlikta darbų už 82,1 tūkst. Eur. Darbų atlikimo apimtys sumažėjo 35,5 proc. (29,18 tūkst. Eur).

Visi remonto darbai iš gyventojų sukauptų lėšų yra atliekami pagal sąmatas, suderintas su daugiabučių namų JVSD įgaliotais atstovais ar bendrijų pirmininkais.

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į savalaikį avarijų ir gedimų šalinimą, būtinus vandentiekio, nuotekų, elektros ir šiluminių sistemų remonto, bendro naudojimo patalpų durų ir langų sandarinimo darbus. Didelis dėmesys buvo skiriamas avarijų ir gedimų prevenciniams darbams.



3 pav. 2019 m. Remonto darbų pasiskirstymas (proc.)

Administruojamuose daugiabučiuose namuose pagal gyventojų prašymus buvo pakeisti laiptinės langai už 6,8 tūkst. Eur, taip pat buvo atliekami stogo remonto - 13,8 tūkst. Eur, elektros instaliacijos atnaujinimo - 8,2 tūkst. Eur, fasado, cokolių dažymo darbai - 1,8 tūkst. Eur, kanalizacijos nuotekų, šalto ir karšto vandens vamzdynų keitimo darbai - 5,2 tūkst. Eur, atgrindo remonto ir įrengimo darbai - 13,9 tūkst. Eur, šilumokaičių keitimo darbai - 3,22 tūkst. Eur ir kiti smulkūs remonto darbai.

2019 metais pajamos iš atliktų remonto darbų, panaudojant savivaldybės lėšas, sudarė 3,8 tūkst. Eur, 2018 m. - 1,69 tūkst. Eur. Pajamos padidėjo 125 proc.

Dėl savivaldybės butų remonto darbų bendrovė dalyvauja viešųjų pirkimų darbų apklausose.

UAB „Panevėžio būstas“ yra paskirta dalies renovuojamų namų programos administratoriumi. 2019 metais labai aktyviai dalyvavo organizuodama ir įgyvendindama Panevėžio miesto daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus, kuriais siekiama atkurti arba pagerinti Panevėžio miesto daugiabučių namų technines ir energines normatyvines savybes, siekiant gyventojų išlaidų šildymui sumažinimo ir gyvenimo kokybės pagerinimo.

Per ataskaitinį laikotarpį buvo organizuoti ir praversti 8 daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai dėl daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo).

2019 m. į VŠĮ „BETA“ buvo pateiktos paraiškos dėl šešių daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijos, suderinti investiciniai planai. Bankas teigiamai įvertino keturių daugiabučių gyvenamųjų namų kreditavimo galimybes, vieno daugiabučio gyvenamojo namo renovaciją kredituos Viešųjų investicijų plėtros agentūra. 2019 m. buvo pradėti šių daugiabučių namų techninių darbo projektų pirkimai.

Bendrovė sutartiniais pagrindais teikia daugiabučių gyvenamųjų namų kiemų teritorijų rankinio valymo ir šienavimo paslaugas. Šių paslaugų 2019 metais buvo suteikta daugiau.

Vietinės rinkliavos už naudojimąsi nustatytomis automobilių stovėjimo vietomis Panevėžio mieste rinkimo ir administravimo paslaugų teikimo veikloje, dėl Panevėžio mieste vykdomų gatvių remonto darbų per 2019 m. 5 parkomatai buvo perkelti į naujas vietas, todėl išaugo jų perkėlimo sąnaudos. Naujai patvirtintose mokamose automobilių stovėjimo vietose buvo atliktas stovėjimo vietų ženklavimas, pastatyti kelio ženklai, informuojantys apie mokamą automobilių parkavimą.

5. BENDROVĖS DARBUOTOJAI

UAB „Panevėžio būstas“ 2019 m. gruodžio 31 d. dirbo 32 darbuotojai, 2018 m. - 34. Bendrovėje dirba 17 vyrų, 15 moterų. Per 2019 m. atleista – 5 darbuotojai, priimta – 4 darbuotojai.

2019 m. gruodžio 18 d. valdybos posėdžio protokolu Nr.16 patvirtinta nauja organizacinė valdymo struktūra. Buvo panaikintas direktoriaus pavaduotojo etatas. 2019 m. vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis buvo 872,00 Eur, 2018 m. – 643,00 Eur. Darbo užmokesčio pokyčiams turėjo įtakos nuo 2019 m. sausio 1 d. įsigalioję mokesčių sistemos pasikeitimai.

Pagal išsilavinimą darbuotojai pasiskirstę taip:

Ilgiję aukštąjį išsilavinimą	7
Ilgiję aukštesnįjį išsilavinimą	12
Ilgiję vidurinį išsilavinimą	13
Ilgiję pagrindinį išsilavinimą	-

Pagal darbo stažą:

Iki 1 metų	3
Nuo 2 iki 10 metų	13
Nuo 11 iki 20 metų	6
Nuo 21 iki 30 metų	9
Nuo 31 iki 40 metų	1
Per 40 metų	-

Pagal amžių:

Iki 30 metų	1
Nuo 31 iki 40 metų	2
Nuo 41 iki 50 metų	3
Per 50 metų	26
Darbuotojų amžiaus vidurkis	54 metai

Bendrovėje veikia profesinė sąjunga „Panbūstas“, kuri reglamentuoja pagrindinius santykius tarp darbdavio ir bendrovės darbuotojų bei apsprendžia darbo organizavimo ir apmokėjimo, socialinius ir darbų saugos reikalavimus. Bendrovės darbuotojų teisės bei pareigos numatytos jų pareiginiuose nuostatuose.

Bendrovė didelį dėmesį skiria darbuotojų mokymui, kvalifikacijos kėlimui. Bendrovė užtikrina, kad darbuotojai turėtų įstatymų numatytus darbu privalomus atestatus ir kvalifikacijos pažymėjimus. Darbuotojų turimos kompetencijos ir įgūdžiai lemia jų gebėjimą savo darbą atlikti profesionaliai, būti savo srities specialistais ir prisidėti prie bendrovės sėkmingos veiklos vystymo. Siekiant prisitaikyti prie besikeičiančių rinkos ir teisinės aplinkos reikalavimų, per 2019 metus mokymuose ir seminaruose dalyvavo 6 bendrovės darbuotojai.

Darbuotojams suteikiamos visos garantijos, numatytos pagal Lietuvos Respublikos darbo kodeksą bei kitus su darbo teise susijusius įstatyminius aktus. Tikrinama darbuotojų sveikata pagal darbo aplinkoje egzistuojančius rizikos veiksnius. Bendrovė nuosekliai vertina galimą darbų saugos riziką, remia sveikatą ir gerovę siekiančias priemones. Didelis dėmesys skiriamas saugių darbo sąlygų užtikrinimui, gerai jaustis padedančios aplinkos kūrimui.

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

6. PASLAUGŲ VARTOTOJŲ APTARNAVIMAS

Geriausiai bendrovės darbą gali vertinti paslaugų vartotojai, kurie naudojami bendrovės teikiamomis paslaugomis.

Patenkintas paslaugų vartotojas – tai pagrindinis bendrovės tikslas, todėl bendrovė nuolat siekia betarpiško kontakto su savo paslaugų gavėjais.

2019 m. užregistruoti 25 gyventojų prašymai, skundai ar kitokie pareiškimai bendrovės pagrindinės veiklos klausimais ir 6 prašymai, skundai ar kitokie pareiškimai dėl vietinės rinkliavos už naudojimąsi mokamomis automobilių stovėjimo vietomis. Visi dokumentai išnagrinėti ir pateikti atsakymai.

Siekiant išvengti konfliktų ir pagerinti paslaugų kokybę, įrašomi pokalbiai telefonu. Paslaugų vartotojų patogumui sudaryta galimybė kreiptis elektroniniais laiškais.

Bendrovė toliau rūpinsis savo įvaizdžiu. Kadangi nuo seno gyventojai nepalankiai žiūri į „įmokų rinkėją“, todėl dažnai gaunami skundai dėl darbų atlikimo, kokybės, apskaitomų lėšų, nors jie dažnai būna nepagrįsti.

Toliau bus gerinama daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybė, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie planuojamus darbus daugiabučiuose namuose bei reaguojant į gyventojų pageidavimus.

7. FINANSINIAI VEIKLOS REZULTATAI

PAJAMOS

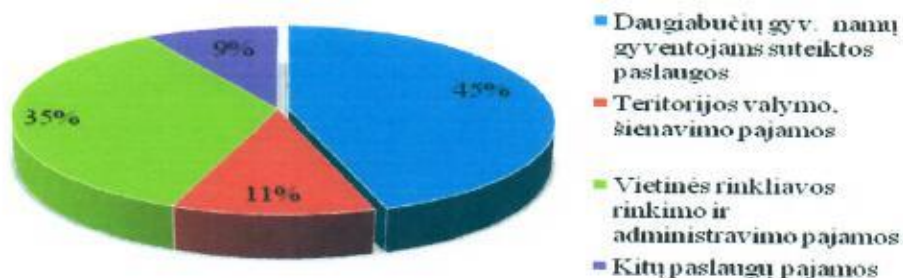


4 pav. Pajamų – sąnaudų kitimas 2016 - 2019 metais (tūkst. Eur)

Per 2019 metus bendrovėje uždirbo 578,31 tūkst. Eur pajamų, sąnaudos sudarė 547,81 tūkst. Eur. Veiklos rezultatas – 30,5 tūkst. Eur. Grynasis pelnas – 25,7 tūkst. Eur.

Per 2018 metus UAB „Panevėžio būstas“ uždirbo 573,62 tūkst. Eur pajamų, sąnaudos sudarė 551,18 tūkst. Eur. Veiklos rezultatas – 22,44 tūkst. Eur pelno prieš apmokestinimą. Grynasis pelnas 18,67 tūkst. Eur. Per 2019 m. pajamų uždirbta 0,82 proc. daugiau, veiklos rezultatas padidėjo 35,9 proc.

2019 m. pagrindinės veiklos pajamos



5 pav. 2019 metų pagrindinės veiklos pajamų struktūra (proc.)

Pardavimo pajamos 2019 metais sudarė 576,99 tūkst. Eur, 2018 metais - 567,76 tūkst. Eur.

Pagrindinę pajamų dalį – 45 proc. sudaro daugiabučiams gyvenamiesiems namams suteiktos paslaugos. 2019 m. daugiabučių namų gyventojams suteiktų paslaugų pajamos sudarė 373,75 tūkst. Eur, 2018 m. – 395,41 tūkst. Eur.

Pajamos (be vietinės rinkliavos veiklos pajamų) per 2019 m., lyginant su 2018 m., sumažėjo 5,48 proc. (21,66 tūkst. Eur). Tai nulėmė atliekamų darbų iš daugiabučių namų kaupiamųjų lėšų apimties sumažėjimas 35,54 proc. (29,18 tūkst. Eur.)

Pajamos iš vietinės rinkliavos paslaugų teikimo per 2019 m. sudarė 203,25 tūkst. Eur, o per 2018 m. 172,35 tūkst. Eur. Palyginant su 2018 m., pajamos padidėjo 17,9 proc. (30,9 tūkst. Eur).

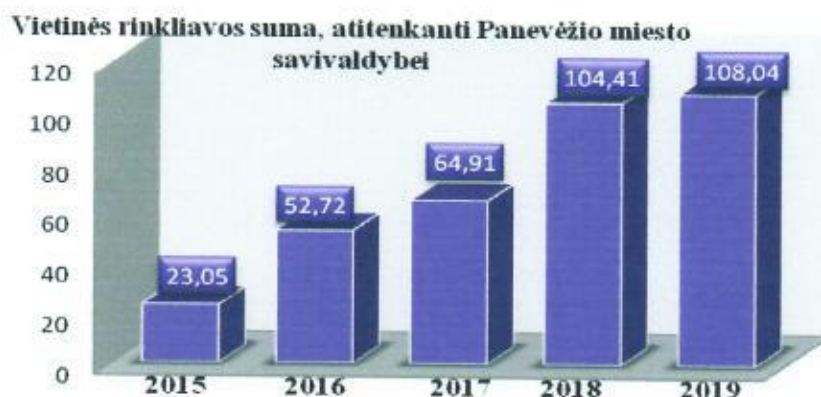
Bendrovė sutartiniais pagrindais teikia daugiabučių gyvenamųjų namų kiemų teritorijų rankinio valymo ir šienavimo paslaugas.

Eil. Nr.	Paslaugų pavadinimas	2019 m.	2018 m.	Pokytis(+,-)
1.	Kiemų teritorijų valymo pajamos	57,16	50,29	6,87
2.	Šienavimo pajamos	6,37	6,34	0,03
VISO:		63,53	56,63	6,90

Per 2019 metus uždirbta pajamų iš daugiabučių namų kiemų teritorijų valymo veiklos – 63,53 tūkst. Eur. 2018 m. uždirbta - 56,63 tūkst. Eur. Pajamos padidėjo 12,2 proc., padidėjimą lėmė didesnis paslaugų vartotojų skaičius.

Šienavimo pajamos 2019 m. sudarė – 6,37 tūkst. Eur. 2018 m. - 6,34 tūkst. Eur. Šienavimo paslaugų pajamos, palyginus su 2018 m., išliko beveik nepakitusios. Šienavimo pajamoms didelę įtaką daro šienavimo periodiškumas, o periodiškumą lemia klimatinės sąlygos.

Pajamos iš vietinės rinkliavos paslaugų teikimo per 2019 m., lyginant su 2018 m., padidėjo 17,9 proc. (30,88 tūkst. Eur).



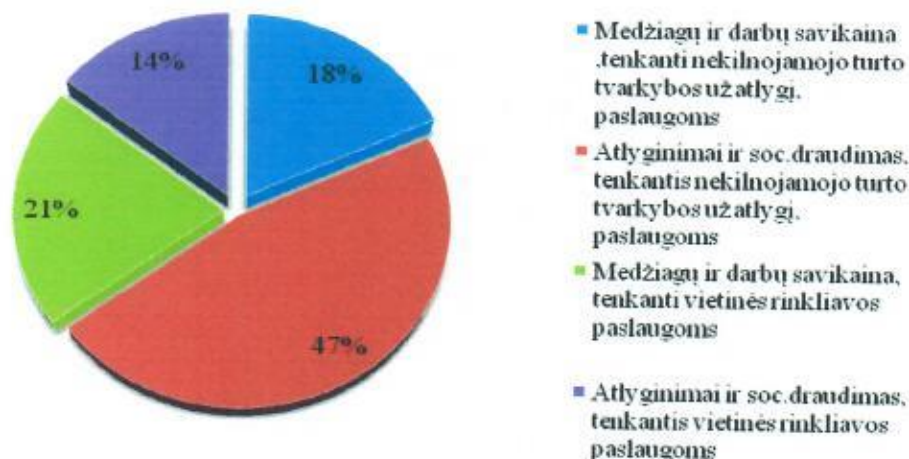
6 pav. Vietinės rinkliavos įplaukų suma, sumokėta Panevėžio miesto savivaldybei 2015-2019 m., tūkst. Eur

SĄNAUDOS

Bendrovės pajamų ir sąnaudų analizė atliekama atskirai pagal veiklos rūšis: paslaugų teikimo daugiabučiams namams ir vietinės rinkliavos rinkimo bei administravimo paslaugų teikimo.

Per 2019 metus UAB „Panevėžio būstas“ sąnaudos sudarė 547,81 tūkst. Eur. Per 2018 metus UAB „Panevėžio būstas“ sąnaudos sudarė 551,18 tūkst. Eur. Palyginus su 2018 metais, sąnaudos sumažėjo labai nežymiai - 0,61 proc.

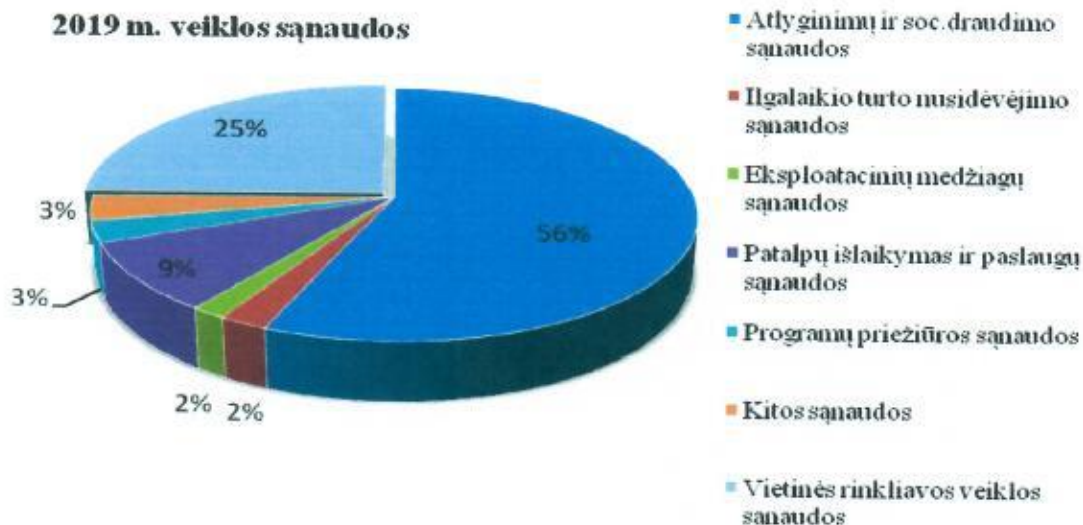
2019 m. suteiktų paslaugų savikaina



7 pav. 2019 m. suteiktų paslaugų savikainos struktūra, proc.

2019 m., palyginus su 2018 m. (be vietinės rinkliavos veiklos), pardavimo savikaina sumažėjo 10,9 tūkst. Eur. Pardavimo pajamoms sumažėjus 5,5 proc., parduotų paslaugų ir prekių savikaina sumažėjo 4,3 proc.

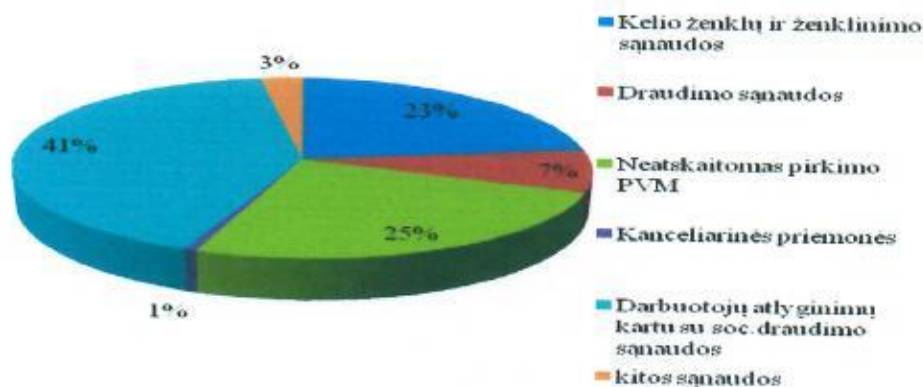
Vietinės rinkliavos veiklos paslaugų savikaina padidėjo 6,62 tūkst. Eur. Vietinės rinkliavos veiklos pajamoms padidėjus 17,9 proc., vietinės rinkliavos veiklos paslaugų savikaina padidėjo 5,3 proc. 2014 m. įsigytų parkomatų amortizacija nebeskaičiuojama, nes jie nusidėvėjo iki likvidacinės vertės, todėl 17,55 tūkst. Eur sumažėjo IT nusidėvėjimo sąnaudos.



8 pav. 2019 m. veiklos sąnaudų struktūra, proc.

Veiklos sąnaudos (be vietinės rinkliavos paslaugų veiklos) sudarė 132,16 tūkst. Eur, 2018 m. – 147,08 tūkst. Eur. 2019 m. veiklos sąnaudos, lyginant su 2018 m., sumažėjo 10,1 proc. (14,93 tūkst. Eur). Bendrovė kasmet didelį dėmesį skiria skolų prevencijai, todėl abejotinų skolų sąnaudos 2018 m. ir 2019 m. nebedidėjo.

Vietinės rinkliavos veiklos sąnaudos



9 pav. 2019 m. vietinės rinkliavos sąnaudų struktūra (proc.)

Vietinės rinkliavos veiklos sąnaudos 2019 m. sudarė 44,16 tūkst. Eur, 2018 m. sudarė 28,06 tūkst. Eur. 2019 m. vietinės rinkliavos veiklos sąnaudos, palyginus su 2018 m., padidėjo 57,4 proc. (16,1 tūkst. Eur).

Vertinant 2019 metų bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Bendrovė skolų neturi, mokesčius moka laiku. Bendrovė nėra investavusi lėšų į investicinius fondus bei vertybinius popierius.

Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėje finansinėje ataskaitoje pateiktus duomenis

Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą, yra 2019 metų balansas, 2019 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2019 metų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.

2019 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.

Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

Papildomos informacijos, kuri turėtų būti atskleidžiama pagal įmonių veiklą reglamentuojančius įstatymus, kitus teisės aktus ar įmonės įstatus, ir kuri nebūtų atskleista šiame metiniame pranešime bei metinėse finansinėse ataskaitose – nėra.

8. PASLAUGŲ VARTOTOJŲ SKOLOS

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

UAB „Panevėžio būstas“ vykdo aktyvią skolų prevenciją, skolų valdymo kontrolę, siekdama maksimaliai sumažinti gyventojų skolų išieškojimo sąnaudas. Skolininkams nuolat teikiami įspėjimai ir raginimai sumokėti susidariusį įsiskolinimą, pateikiama išsami informacija apie skolos priteisimo ir priteistos skolos išieškojimo vykdymo pasekmes.

Bendrovės darbuotojai per 2019 metus aktyviai bendravo su skolininkais: kartu ieškojo būdų kaip maksimaliai, pagal jų finansines galimybes, sumažinti skolas bendrovei, tarėsi ir derino susidariusių įsiskolinimų mokėjimų terminus bei mokėtinų lėšų dydžius, nuolat tikrino, ar skolininkai laikosi savo įsipareigojimų bendrovei.

Pagrindinės taikytos skolų prevencijos priemonės 2019 metais:

1. Kartu su sąskaitomis – pranešimais įteikta 62 įspėjimai (pretenzijos), raginantys likviduoti susidariusius įsiskolinimus ir informuojantys apie būsimas poveikio priemones;
2. Sudaryta 6 skolų grąžinimo grafikai;
3. Panevėžio miesto apylinkės teismui pateikti 53 ieškiniai, kurių vertė 18,25 tūkst. Eur.
4. Antstoliams pateikta 63 vykdomieji dokumentai dėl 20,34 tūkst. Eur skolų išieškojimo;
5. Pasirašyti 6 vekseliai, kurių vertė 1,76 tūkst. Eur.

	2019 m.	2018 m.	Pokytis (+;-)
Ieškinių, vnt	53	60	- 7
Ieškinių vertė tūkst. Eur	18,23	20,79	- 2,56
Vekseliai, vnt	6	12	- 6
Vekselių vertė, tūkst. Eur	1,76	3,31	- 1,54
Anstoliams pateikta vykdomųjų dok.	63	66	- 3
Anstoliams pateiktų vykdomųjų dokumentų vertė, tūkst. Eur	20,34	19,97	+ 3,72

2019 m., siekiant susigrąžinti priklausančią skolą, buvo perduoti 46 skolininkai skolų išieškojimo bendrovei UAB „Sergel“. Skolų vertė 7,39 tūkst. Eur.

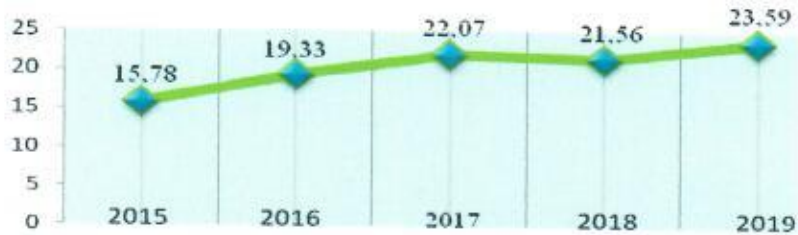
Informacija apie pirkėjų įsiskolinimą

Pirkėjų skolos	Balansinė vertė (tūkst. Eur)	
	2019 m.	2018 m.
Gyventojų skolos	225,07	219,48
Savivaldybei atliktų darbų skolos	0	0
Įmonių skolos	30,85	27,58
Abejotinos gyventojų skolos	-101,28	-100,69
Viso II.1. Pirkėjų įsiskolinimas	154,64	146,37

Gyventojų skolos 2019 m. sudarė 225,07 tūkst. Eur, 2018 m. – 219,48 tūkst. Eur. Skolos padidėjo 2,55 proc.

Nuvertintų abejotinų gyventojų skolų likutis 2018-12-31 buvo 100,69 tūkst. Eur, o 2019-12-31 jis padidėjo 0,59 proc. (0,59 tūkst. Eur) ir sudaro 101,28 tūkst. Eur.

Nuo 2011 m. balandžio mėn. pradėtas atskirai skaičiuoti Panevėžio miesto savivaldybės administracijai priklausančių patalpų nuomos mokesčiai, kurį 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.



10 pav. Patalpų nuomos mokesčio skolų kitimas (tūkst. Eur)

Kiekvienais metais šių skolų suma didėja: 2019 m. nuomos mokesčio skola sudarė 23,59 tūkst. Eur, 2018 m. nuomos mokesčio skola buvo 21,56 tūkst. Eur. Skola išaugo 9,4 proc. (2,03 tūkst. Eur).

9. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

2020 metų pagrindiniai planai :

1. 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.

2. Tęsti informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą bei atliktus darbus sklaidą.

3. Didesnę dėmesį skirti intensyvesnei komunikacijai su klientais, naujų komunikacijos kanalų kūrimui, aptarnavimo gerinimui.

4. Įdiegti sistemą prašymų, pasiūlymų, skundų formų pildymui, pasirašymui ir sprendimo priėmimui elektroniniu būdu.

5. Ieškoti naujų būdų ir galimybių, kaip mažinti gyventojų įsiskolinimą.

6. Taikyti lanksčią kainodaros politiką.

7. Išlaikyti kvalifikuotų darbuotojų komandą.

8. Gerinti įmonės įvaizdį, administracines ir gamybines patalpas perkelti į šiuolaikiškas patalpas.

9. Užtikrinti sklandų bendrovės strategijos ir finansinės veiklos vykdymą.

10. Gauti maksimalų veiklos pelną.

Siekdami žmonių pasitikėjimo savivaldybės įmone, kursime ir teiksime sąžiningą, kokybišką teikiamų daugiabučių namų administravimo paslaugų atlikimą.

Direktorius

Renaldas Januška

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „PANEVĖŽIO BŪSTAS“
FINANSINIAI RODIKLIAI, PATEIKIAMII
VADOVŲ ATASKAITOSE**

Finansinis rodiklis	Skaičiavimo formulė	Praėję finansiniai metai	Ataskaitiniai finansiniai metai
1	2	3	4
PELNINGUMO RODIKLIAI			
Grynasis pelningumas, proc.	grynasis pelnas (nuostoliai) /pardavimo pajamos x 100	3,288	4,454
Bendrasis pelningumas, proc.	(pardavimo pajamos – pardavimo savikaina) / pardavimo pajamos x 100	33,819	35,618
Veiklos pelningumas (EBIT marža), proc.	(pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą + palūkanų ir kitos panašios sąnaudos) / pardavimo pajamos x 100	3,952	5,286
EBITDA, tūkst. Eur	EBIT + nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	63,49	53,60
EBITDA marža, proc.	EBITDA / pardavimo pajamos x 100	11,183	9,289
Turto pelningumas (ROA), proc.	grynasis pelnas (nuostoliai) / turtas iš viso x 100	3,152	3,730
Nuosavo kapitalo pelningumas (ROE), proc.	grynasis pelnas (nuostoliai) / nuosavas kapitalas x 100	7,373	9,404
FINANSINIO PATIKIMUMO RODIKLIAI			
Bendrasis likvidumo koeficientas	trumpalaikis turtas / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	5,228	1,548
Kritinio likvidumo koeficientas	(trumpalaikis turtas – atsargos) / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	5,213	1,542
Skolos – nuosavybės koeficientas	mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai / nuosavas kapitalas	0,399	1,521
Manevringumo koeficientas	trumpalaikis turtas / nuosavas kapitalas	2,087	2,355
Įsiskolinimo koeficientas	mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai / turto iš viso	0,171	0,603
Absoliutus likvidumo koeficientas	pinigai ir pinigų ekvivalentai / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	2,869	0,951
SĄNAUDŲ LYGIO RODIKLIAI			

1	2	3	4
Veiklos sąnaudų dalis, tenkanti vienam pardavimų eurui, proc.	$(\text{pardavimo sąnaudos} + \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos}) / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	97,03	94,94
Pardavimo savikainos lygis, proc.	$ \text{pardavimo savikaina} / \text{pardavimo pajamos} \times 100$	66,18	64,38
Pagrindinės veiklos pajamų ir sąnaudų santykis, koef.	$\text{pardavimo pajamos} / (\text{pardavimo savikaina} + \text{pardavimo sąnaudos} + \text{bendrosios ir administracinės sąnaudos})$	1,031	1,053
EFEKTYVUMO RODIKLIAI			
Pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	$\text{pardavimo pajamos} / \text{darbuotojų skaičius}$	16,70	18,03
Turto apyvartumo koeficientas	$\text{pardavimo pajamos} / \text{turtas iš viso}$	0,959	0,838
Apyvartinio kapitalo apyvartumo koeficientas	$\text{pardavimo pajamos} / (\text{trumpalaikis turtas} - \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai})$	1,328	2,532
VEIKLOS EFEKTYVUMO RODIKLIAI			
Su darbo santykiais susijusios sąnaudos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	$\text{su darbo santykiais susijusios sąnaudos} / \text{darbuotojų skaičius}$	10,34	10,77
Gautinų ir mokėtinų sumų (ilgiau nei vieni metai) santykis, koef.	$\text{po vienu metų gautinos sumos} / \text{po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai}$	0	0
Gautinų ir mokėtinų sumų (iki vienu metų) santykis, koef.	$\text{per vienus metus gautinos sumos} / \text{per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai}$	1,464	0,376
Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų dydžio santykis su gautinomis sumomis, koef.	$\text{daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma} / (\text{per vienus metus gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo} + \text{po vienu metų gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo})$	0,526	0,630
Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų vidutinė suma, tūkst. Eur	$\text{daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma} / \text{daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų skaičius}$	0,38	0,35
Darbuotojų skaičius, tenkantis aukščiausiojo lygio vadovui, žm.	$\text{darbuotojų skaičius} / \text{aukščiausiojo lygio vadovų (pvz., vadovas, vyr. finansininkas, vadovo pavaduotojai, direktorių, tarnybų, departamentų ir pan. vadovai) skaičius}$	11	16
INVESTICINIAI RODIKLIAI			
Dividendų išmokėjimo koeficientas, proc.	$\text{išmokami dividendai} / \text{grynasis pelnas (nuostoliai)}$	30	30
Pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), koef.	$\text{grynasis pelnas (nuostoliai)} / \text{akcijų skaičius}$	0,075	0,103

