



**AB „PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“
VADOVO ATASKAITA
2019**

Panevėžys
2020

TURINYS

| | |
|---|-------|
| 1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ | 3 |
| 2. BENDROVĖS VALDYMO ORGANAI | 3 |
| 3. PERSONALAS..... | 4 |
| 4. BENDROVĖS VEIKLA | 4 |
| 5. AB „PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“ 2019 METŲ VEIKLOS REZULTATAI | 6 |
| 6. AB „PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“ INVESTICIJOS IR PLĖTRA 2019 METAIS | 9 |
| 7. SVARBŪS ĮVYKIAI BENDROVĖJE | 9 |
| 8. RIZIKOS FAKTORIAI IR JŲ ĮTAKA AB „PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS REZULTATAMS | 10 |
| 9. NUMATOMOS ĮGYVENDINTI PRIEMONĖS AB „PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS REZULTATAMS PASIEKTI | 10 |
| 10. AB „PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS REZULTATŲ PROGNOZĖ | 11 |
| 11. BENDROVĖS VEIKLOS VIEŠINIMAS | 11 |
| 12. PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2018 M. KOVO 14 D. ĮSAKYMU NR. A-194 NUSTATYTI FINANSINIAI RODIKLIAI, PATEIKIAMAI VADOVO ATASKAITOJE | 11 |
| 13. PRIEDAI..... | 12-21 |

1. Informacija apie bendrovę

Akcinės bendrovės „Panevėžio butų ūkis“ (toliau bendrovė) pagrindinė veikla– daugiabučių gyvenamųjų namų, negyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų bendrojo naudojimo objektų techninė, šildymo, karšto vandens sistemų priežiūra, remontas, administravimas ir mokesčių surinkimas iš gyventojų už buto nuomą, komunalines ir kitas paslaugas.

Bendrovės pavadinimas – Akcinė bendrovė „Panevėžio butų ūkis“

Įstatinis kapitalas – 650980,11 Eur

Buveinės adresas – Beržų g. 48, LT-36145, Panevėžys

Telefonas – (8 45) 432217

Elektroninis paštas – info@pbu.lt

Interneto puslapis – www.pbu.lt

Įregistravimo data – 1990-08-27

Registravimo numeris – 091701

Įmonės registro kodas – 147146714

Bendrovė yra savarankiška akcinio kapitalo įmonė, kurios įregistruotas įstatinis kapitalas – 650980,11 Eur padalintas į 2244759 paprastasias vardines 0,29 Eur nominalios vertės akcijas, kurių savininkai yra:

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracija, kuriai priklauso 1 742 937 paprastosios vardinės akcijos, kas sudaro 77,64 % ;

2. Fiziniai asmenys -127 akcininkai, kuriems priklauso 475 648 paprastosios vardinės akcijos, kas sudaro- 21,19 % ;

3. UAB „Golden capital“, kuriai priklauso 26 174 paprastosios vardinės akcijos, kas sudaro 1,17 %.

Ataskaitinių metų pabaigoje bendrovėje buvo iš viso 129 akcininkai. Bendrovės vertybiniais popieriais organizuojuose prekybos biržose neprekiuojama.

2. Bendrovės valdymo organai

Bendrovės valdymo organai nuo 2019-01-01 iki 2019-04-29:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas
- Stebėtojų taryba
- Valdyba
- Direktorius

Stebėtojų taryba:

Petras Luomanas, savivaldybės Tarybos narys – stebėtojų tarybos pirmininkas

Arūnas Balčiūnas – savivaldybės Tarybos narys – stebėtojų tarybos narys

Tomas Josas, savivaldybės Tarybos narys - stebėtojų tarybos narys.

Valdyba:

Gintaras Ruzgys, bendrovės direktorius - valdybos pirmininkas iki 2019-01-04;

Vidmantas Žukauskas, bendrovės direktoriaus pavaduotojas - valdybos narys, nuo 2019-01-04, bendrovės direktorius - valdybos pirmininkas;

Albertas Dragūnas, Savivaldybės administracijos Miesto infrastruktūros skyriaus vyriausiasis specialistas;

Jolanta Petrauskė, Savivaldybės administracijos Miesto infrastruktūros skyriaus vyriausioji specialistė;

Arvydas Šatas, Savivaldybės administracijos Miesto infrastruktūros skyriaus vyriausiasis specialistas.

Bendrovės valdymo organai nuo 2019-04-29 iki 2019-12-31:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas
- Valdyba
- Direktorius

Valdyba:

Jolanta Petrauskė, Savivadybės administracijos Miesto infrastruktūros skyriaus vyriausioji specialistė – valdybos pirmininkė;

Rokas Baliukovas – nepriklausomas narys;

Albertas Dragūnas, Savivaldybės administracijos Miesto infrastruktūros skyriaus vyriausiasis specialistas;

Jovita Selelionienė nepriklausoma narė.

3. Personalias

Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius 2019 m. buvo 173, palyginti su 2018 m., darbuotojų skaičius sumažėjo 11 žmonių (2018 m. -184), dėl natūralios darbo jėgos kaitos bei vykdomo optimizavimo proceso. Butų ūkio tarnybose buvo panaikinti trys inžinerinio personalo etatai, vienas aptarnaujančio personalo etatas.

Bendrovės darbuotojų pareigybės ir valdymo struktūra yra patvirtintos bendrovės valdybos sprendimu.

Bendrovės 2019 m. vidutinį darbuotojų skaičių sudarė:

- 14 administracijos darbuotojų;
- 26 pastatų techninės priežiūros, šildymo, karšto vandens sistemų priežiūros, remonto darbuotojai;
- 17 buhalterinės apskaitos darbuotojų;
- 19 rinkliavų surinkimo kasininkų;
- 2 administruojamų turgaviečių darbuotojai;
- 7 aptarnaujančio personalo darbuotojai;
- 88 kvalifikuoti darbininkai.

Didžiausias darbuotojų skaičius dirbo pastatų techninės priežiūros, šildymo, karšto vandens sistemų priežiūros, remonto veikloje.

Bendrovėje veikė darbuotojų darbo taryba, kurios pagrindinė užduotis įvairių teisės aktų, kurie galėtų turėti įtakos, darbuotojų socialinei ir ekonominei padėčiai derinimas.

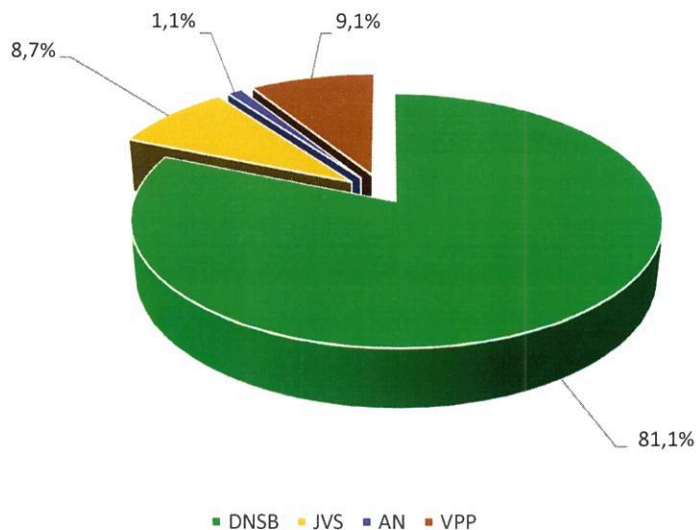
Bendrovėje buvo vykdomi Bendrojo duomenų apsaugos reglamento reikalavimai, o atsiradus atitinkamiems teisės aktams, kreiptas dėmesys į temas, susijusias su poveikio duomenų apsaugai vertinimais, sutarčių su duomenų tvarkytojais tinkamu įforminimu ir panašiais kt. klausimais.

Bendrovė vadovaujasi Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymu, bendrovė imasi veiksmų, kad nebūtų korupcijos pasireiškimo tikimybės Bendrovėje.

4. Bendrovės veikla

Per ataskaitinį laikotarpį bendrovė teikė pastatų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ir kitas paslaugas, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugas 631 pastatui, kurių plotas 1127,2 tūkst. kv. m , iš jų daugiabučių namų savininkų bendrijos (DNSB) sudarė 81,1 proc., jungtinės veiklos sutarties dalyviai (JVS) 8,7 proc., administruojami namai (AN) 1,1 proc. ir visuomeninės paskirties pastatai (VPP) 9,1 proc.

AB „Panevėžio butų ūkis“ aptarnaujamų daugiabučių namų struktūra



Bendrovė, vadovaudamasi Statybos techniniu reglamentu STR 1.07.03:2017, vykde aptarnaujamų daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinį stebėjimą periodines ir neeilines apžiūras. Siekdami tiksliau apibūdinti gyvenamo fondo, kuriame dirba bendrovė, būklę, pateikiame apibendrintus apžiūrų rezultatus, daugiabučių gyvenamųjų namų pagrindinių elementų remonto poreikio suvestinėje (1 priedas).

Bendrovė per 2019 metus teikė mokamas remonto paslaugas gyvenamuose ir negyvenamuose pastatuose. Atliktas 3 statinių stogo dangos remontas, naujai perdažyta 10 laiptinių, atremontuota 775 kv. m namų nuogrindų, pakeista 1367 m šalto, karšto vandens ir buitinių nuotekų vamzdinių, atlikta kitų smulkių santehnikos, elektros instaliacijos, fasadų, piliastų, įėjimo aikštelių, šaligatvių dangos remonto darbų.

Dirbdami pagal Mokėjimo įstaigos licenciją Nr. 6, per veikiančias 8 kasas teikėme komunalinių mokesčių rinkimo paslaugą miesto gyventojams. Gyventojų mokėjimo patogumui kasose sudaryta galimybė atsiskaityti mokėjimo kortelėmis, taip pat atsiskaityti per elektroninę sąskaitą (E sąskaita).

Siekdami sudaryti saugias ir normalias darbo sąlygas dirbantiesiems, panaudojome 5,7 tūkst. Eur darbo saugos priemonių įsigijimui ir darbuotojų medicininei patikrai.

Bendrovės nuosavuose objektuose buvo vykdoma pastatų nuolatiniai stebėjimai, gaisrų kilimo prevencija, aplinkosauginių reikalavimų įgyvendinimas. Bendrovės turto, mokesčių kasų apsaugos užtikrinimui įrengėme stebėjimo kameras. Siekdami išvengti netikėtų išlaidų, susijusių su turto sunaikinimu ir nelaimingais atsitikimais darbe, draudėme bendrovės turtą, veiklą ir kai kurias labiausiai rizikingas darbuotojų grupes, tam skirdami 6,5 tūkst. Eur lėšų.

Bendrovė pastoviai stebėjo gyvenamųjų pastatų techninės priežiūros, šilumos ūkio sistemų priežiūros ir kitų paslaugų kainų pokyčius rinkoje. Atsižvelgė į klientų prašymus, pasirašant naujas sutartis arba jas koreguojant su daugiabučių namų savininkų bendrijomis ir jungtinės veiklos įgaliotais atstovais. Palaikė gerus santykius su klientais teikiant papildomas konsultacijas bendrijų pirmininkams ir daugiabučių namų gyventojams. Vykde reklamines kampanijas ir taikė lanksčią paslaugų kainų politiką, sudarant galimybę bendrijai pirkti jos pageidaujamas paslaugas.

Organizavo susitikimus ir seminarus aktualiais namo priežiūros, remonto, administravimo klausimais, organizavo bendrijų pirmininkų išvyką į statybos parodą RESTA 2019.

Ataskaitiniu laikotarpiu bendrovė vykdė šių daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus funkcijas: J. Janonio g. 8, J. Janonio g. 10, Margių g. 5, Margirio g. 9, Projektuotojų g. 18, Staniūnų g. 33, Ukmergės g. 38.

Bendrovė, vykdydama 2013-07-25 Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimą Nr. 1-236, dalyvavo miesto energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programoje. Ataskaitiniu laikotarpiu bendrovę renovacijos administratoriumi pasirinko šie daugiabučiai namai: Staniūnų g. 82, Sirupio g. 49, Smėlynės g. 19, Liepų al. 13A, Vilties g. 22, Dariaus ir Girėno g. 5, Panevėžio Bataliono g. 3. Per 2019 m. 6 namų atnaujinimo (modernizavimo) darbai baigti ir priduoti Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai. Nuo 2017 m. parengtos daugiabučių namų atnaujinimą reglamentuojančios pataisos, sudarė sąlygas namo gyventojams patiems pasirinkti administratorių. Bendrovė intensyviai vykdė organizacinį darbą dėl namo investicinio projekto rengimo, tačiau ne visada tapdavo projekto administratoriumi. Didesnių namų, kurių bendras naudingas plotas 2000 kv. m ir daugiau, administratoriais tapdavo bendrijų pirmininkai, o bendrovei likdavo mažesnių namų administravimas.

5. AB „Panevėžio butų ūkis“ 2019 metų veiklos rezultatai

Bendrovės balansinis turtas 2019 metais sudarė 4129,1 tūkst. Eur, palyginti su 2018 metais, sumažėjo 4,5 tūkst. Eur (0,1 proc.).

Ilgalaikis turtas ataskaitiniais metais sudarė 391,6 tūkst. Eur, palyginti su 2018 m., sumažėjo 11,9 tūkst. Eur (3,0 proc.), trumpalaikis turtas - 3734,2 tūkst. Eur, palyginti su 2018 m., padidėjo 7,5 tūkst. Eur (0,2 proc.), o ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos - 3,3 tūkst. Eur, palyginti su 2018 m., sumažėjo 0,1 tūkst. Eur (1,6 proc.). Ilgalaikis turtas sumažėjo dėl gyventojų po vienerių metų gautinų mokėjimų už atliktus remonto darbus pagal sudarytas rangos sutartis su atidėtu mokėjimu sumažėjimo, o trumpalaikis turtas padidėjo dėl butų ir kitų patalpų savininkų mokėtinų sumų už namo techninę priežiūrą, šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemos priežiūrą, komunalines paslaugas, tikslines gyventojų rinkliavas, patalpų nuomos mokesčių ir kitas paslaugas augimo.

Nuosavas kapitalas ataskaitiniais metais sudarė 877,0 tūkst. Eur, palyginti su 2018 m., padidėjo 40,0 tūkst. Eur (4,8 proc.), o mokėtinos sumos ir įsipareigojimai - 3252,1 tūkst. Eur, palyginti su 2018 m., sumažėjo 44,5 tūkst. Eur (1,4 proc.). Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai sumažėjo dėl bendrovės kaupiamųjų lėšų mokėtinų sumų daugiabučių namų savininkų bendrijoms, nes per 2019 metus ženkliai padidėjo kaupiamųjų lėšų suma, kurią bendrovė pervedė į bendrijų deponitines kaupiamųjų lėšų sąskaitas.

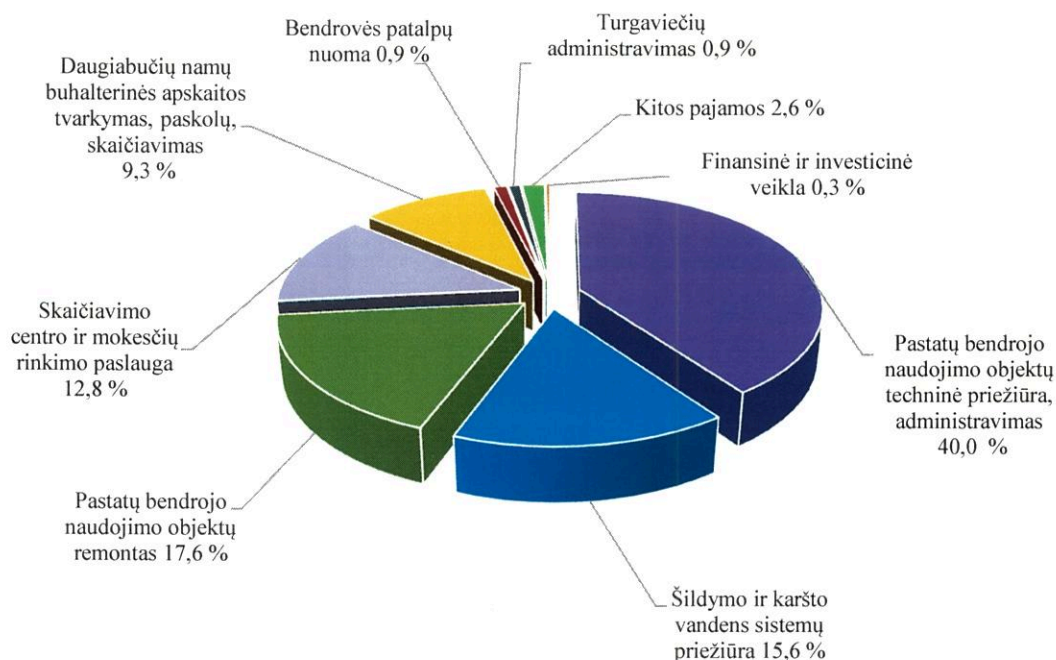
Bendrovės 2019 m. gautos pajamos iš viso sudarė 2 685,2 tūkst. Eur, iš jų:

- pardavimo pajamos - 2642,7 tūkst. Eur (98,4 proc.);
- kitos veiklos pajamos – 34,3 tūkst. Eur (1,3 proc.);
- finansinės ir investicinės veiklos pajamos – 8,2 tūkst. Eur (0,3 proc.).

2019 m. pajamos, palyginti su 2018 m. laikotarpiu, padidėjo 34,0 tūkst. Eur (1,3 proc.).

Padidėjimą lėmė buhalterinės apskaitos tvarkymo ir paskolų administravimo paslaugos augimas.

AB „Panevėžio butų ūkis“ pajamų struktūra pagal veiklos rūšis, proc.



Didžiausią bendrovės pajamų dalį – 40,0 proc. (1073,5 tūkst. Eur) sudarė pastatų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra ir administravimas. Šios veiklos pajamos, palyginti su 2018 metais, padidėjo 0,9 proc. (10,1 tūkst. Eur). Pastatų bendrojo naudojimo objektų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra sudarė 15,6 proc. (418,0 tūkst. Eur) pajamų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 1,2 proc. 5,1 tūkst. Eur). Per ataskaitinį laikotarpį sudarytos 54 pastatų bendrojo naudojimo objektų viso pastato ar dalinės techninės priežiūros, šilumos ir karšto vandens tinkų priežiūros sutartys, nutraukta 16 sutarčių, peržiūrėtos 9 sutartys dėl techninės priežiūros paslaugų apimčių ir kainų sumažinimo.

Bendrovės vykdomi pastatų bendrojo naudojimo objektų remonto darbų pajamos sudarė 17,6 proc. (472,4 tūkst. Eur) pajamų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, sumažėjo 4,5 proc. (22,3 tūkst. Eur) dėl bendrijų sumažėjusių užsakymų remonto darbams. Bendrijų pirmininkai remonto darbų atlikimui samdo darbininkus, dirbančius pagal verslo liudijimą, kurie darbus atlieka mažesnėmis kainomis.

Skaičiavimo centro ir mokesčių rinkimo paslaugos sudarė 12,8 proc. (342,8 tūkst. Eur) pajamų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 5,6 proc. (18,2 tūkst. Eur) dėl perkamos elektros energijos namų bendrojo naudojimo patalpų poreikiams pajamų augimo, VERT komisijai nuo 2019-01-01 padidinus elektros energijos tarifą buitiniams vartotojams 15 proc.

Buhalterinės apskaitos tvarkymo, paskolų skaičiavimo paslaugos sudarė 9,3 proc. (249,3 tūkst. Eur) pajamų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 18,9 proc. (39,7 tūkst. Eur), dėl naujų buhalterinės apskaitos vedimo sutarčių pasirašymo su bendrijomis.

Bendrovės turgaviečių administravimas sudarė 0,9 proc. (25,3 tūkst. Eur) pajamų. Turgaviečių pajamos, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, sumažėjo 3,2 proc. (0,8 tūkst. Eur). Bendrovė administruoja turgavietes „Žara“, „Stumbras ir „Bičiulis“. Gaunamos pajamos dėl didelės konkurencijos prekybos sektoriuje tendencingai mažėja, nuostolingai dirba turgavietės

„Stumbras“ ir „Bičiulis“, todėl bendrovės administracija numato spręsti dėl šių turgaviečių tolesnio administravimo.

Patalpų nuomos pajamos sudarė 0,9 proc. (25,6 tūkst. Eur) pajamų, palyginti su praėjusiu laikotarpiu, padidėjo 23,1 proc. (4,8 tūkst. Eur). Bendrovės valdybos pavedimu, administracija peržiūrėjo turimo nekilnojamojo turto plotą, kuris bendrovės administraciniais - gamybiniais poreikiais tenkinti siekia 63 proc. Todėl bendrovė 37 proc. nenaudojamo nekilnojamojo turto nuomojo ir gavo papildomas pajamas.

Kitos pardavimo ir kitos veiklos pajamos sudarė 2,6 proc. (70,1 tūkst. Eur) pajamų - tai prižiūrimų negyvenamųjų patalpų priskaityti mokesčiai už komunalines, šildymo paslaugas, teritorijos valymo, modernizavimo programos administravimo ir kitos gautos veiklos pajamos. Šios pajamos, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, sumažėjo 20,9 proc. (18,5 tūkst. Eur). Sumažėjimą lėmė negyvenamųjų patalpų priskaitytų mokesčių už komunalines, šildymo paslaugas ir netipinių veiklos pajamų mažėjimas.

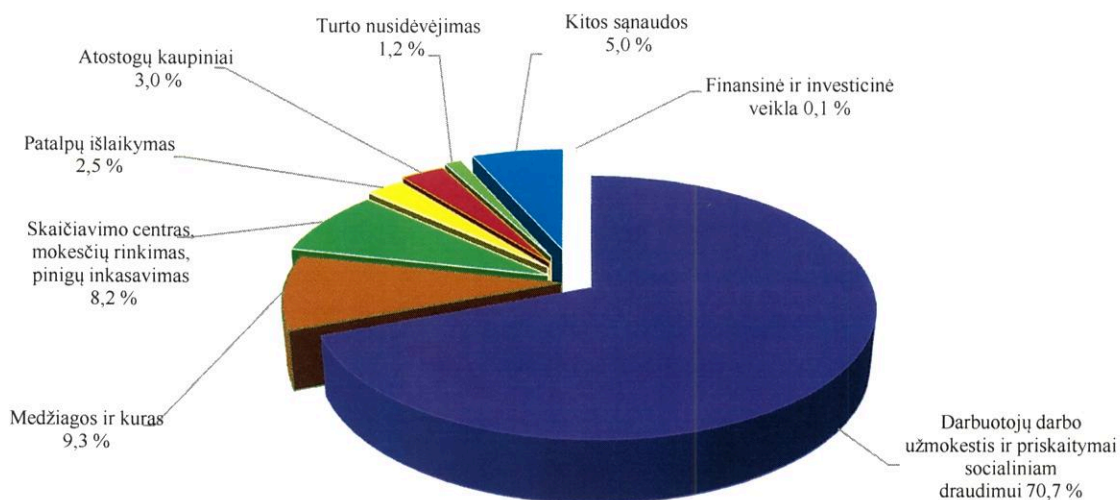
Finansinė ir investicinė veikla sudarė 0,3 proc. (8,2 tūkst. Eur) pajamų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, sumažėjo 21,9 proc. (2,3 tūkst. Eur) pajamų, dėl delspinigių ir gautų palūkanų iš antstolių nuo priteistos sumos mažėjimo.

Bendrovės 2019 m. sąnaudos sudarė 2619,8 tūkst. Eur iš jų:

- pardavimo, bendrosios ir administravimo sąnaudos – 2612,1 tūkst. Eur (99,7 proc.);
 - kitos veiklos sąnaudos – 6,1 tūkst. Eur (0,2 proc.);
 - finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos – 1,6 tūkst. Eur (0,1 proc.).
- Sąnaudos, palyginti su 2018 m., padidėjo 30,8 tūkst. Eur (1,2 proc.).

Pagrindinį sąnaudų padidėjimą lėmė darbo užmokesčio ir priskaitymų socialiniam draudimui sąnaudų augimas.

AB „Panevėžio butų ūkis“ sąnaudų struktūra pagal veiklos rūšis, proc.



Didžiausią dalį bendrovės sąnaudose – 70,7 proc. (1852,4 tūkst. Eur) sudarė darbuotojų darbo užmokesčio ir priskaitymai socialiniam draudimui. Šios išlaidos dėl darbuotojų vidutinio darbo užmokesčio augimo ryšium su teikiamų bendrovės paslaugų apimčių didėjimu, palyginti su 2018 m. laikotarpiu, padidėjo 2,7 proc. (49,0 tūkst. Eur).

2019 metų darbuotojų vidutinis bruto darbo užmokestis sudarė 954,21 Eur, palyginti su praėjusiu laikotarpiu, padidėjo 76,04 Eur (2018 metų – 878,17 Eur).

Medžiagos ir kuras sudarė 9,3 proc. (244,6 tūkst. Eur) sąnaudų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, dėl sumažėjusių remonto darbų apimčių sumažėjo 11,8 proc. (32,8 tūkst. Eur).

Skaičiavimo centro ir mokesčių rinkimas bei pinigų inkasavimas, sudarė 8,2 proc. (214,9 tūkst. Eur) sąnaudų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 4,4 proc. (9,0 tūkst. Eur), dėl perkamos elektros energijos namų bendrojo naudojimo patalpų poreikiams sąnaudų augimo, nes padidėjo elektros energijos tarifas buitiniams vartotojams.

Patalpų priežiūra ir mokesčiai už komunalines paslaugas sudarė 2,5 proc. (66,4 tūkst. Eur) sąnaudų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, sumažėjo 5,1 proc. (3,6 tūkst. Eur) dėl sumažėjusių energetinių resursų sunaudojimo.

Darbuotojų atostoginių kaupiniai sudarė 3,0 proc. (79,1 tūkst. Eur) sąnaudų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 12,8 proc. (9,0 tūkst. Eur).

Turto nusidėvėjimas sudarė 1,2 proc. (31,4 tūkst. Eur) sąnaudų, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 9,0 proc. (2,6 tūkst. Eur).

Kitos sąnaudos sudarė 5,0 proc. (129,4 tūkst. Eur) – tai kompiuterinių programų keitimas ir priežiūra, mokesčiai, draudimas, kvalifikacijos kėlimas, darbuotojų mokymai, socialinės išlaidos, kanceliarinės ir kitos su vykdoma veikla susijusios sąnaudos. Šios sąnaudos, palyginti su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, sumažėjo 1,9 proc. (2,5 tūkst. Eur).

Finansinė ir investicinė veikla sudarė 0,1 proc. (1,6 tūkst. Eur) sąnaudų. Palyginus su praėjusiu atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 6,7 proc. (0,1 tūkst. Eur).

Bendrovės 2019 metų gautas tipinės veiklos pelnas sudarė 30,6 tūkst. Eur, kitos veiklos pelnas 28,3 tūkst. Eur, o finansinės ir investicinės veiklos pelnas – 6,6 tūkst. Eur. Iš viso priskaitytas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 65,5 tūkst. Eur, palyginti su 2018 m. laikotarpiu, padidėjo 3,3 tūkst. Eur.

6. AB „Panevėžio butų ūkis“ investicijos ir plėtra 2019 metais

Bendrovės valdybos 2019-02-12 posėdžio protokolu Nr.6-2 patvirtino Bendrovės 2019 metų veiklos plėtros investicijų planą 2019 metams 55,0 tūkst. Eur. Bendrovė įsisavino 62,7 tūkst. Eur (be PVM) lėšų.

Pateikiame bendrovės 2019 metų veiklos plėtros investicijų plano įvykdymą (2 priedas).

Bendrovės stebėtojų taryba 2019-03-27 posėdžio protokolu Nr.7-2 patvirtino Bendrovės veiklos strateginių tikslų užduočių planą 2019 metams. Bendrovė įvykdė užduotis, investavo 23,5 tūkst. Eur į užsibrėžtų tikslų įgyvendinimą ir panaudojo 5,2 tūkst. Eur darbuotojų darbo užmokesčiui.

Pateikiame bendrovės veiklos strateginių tikslų užduočių plano 2019 metams įvykdymą (3 priedas).

7. Svarbūs įvykiai, įvykę per ataskaitinius finansinius metus, bendrovėje

2019 m. balandžio 29 d. įvyko eilinis visuotinis bendrovės akcininkų susirinkimas. Priimti sprendimai šiais klausimais:

1. Patvirtintas AB „Panevėžio butų ūkis“ 2018 metų finansinių ataskaitų rinkinys.
2. Patvirtintas bendrovės 2018 metų pelno (nuostolių) paskirstymas. Dividendams skirta 30 proc. grynojo ataskaitinių finansinių metų pelno t. y. 16612 Eur.
3. Nuspręsta bendrovės akcininkams išmokėti 0,0074 Eur dividendų už vieną paprastąją vardinę akciją.

4. Patvirtinta AB „Panevėžio butų ūkis“ nauja įstatų redakcija. Įstatai buvo keičiami dėl bendrovės organų keitimo. Bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba. Stebėtojų tarybos kadencija baigėsi su 2019-04-29 įvykusi visuotiniu akcininku susirinkimu. Įstatais patvirtinti bendrovės organai: visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – bendrovės direktorius.

5. Išrinkta bendrovės valdyba iš keturių narių, iš kurių du nariai išrinkti pagal nepriklausomumo kriterijus.

6. Patvirtinta AB „Panevėžio butų ūkis“ atlygio už valdybos nario veiklą nustatymo tvarka ir valdybos nario mėnesinio atlygio dydis.

8. Rizikos faktoriai ir jų įtaka AB „Panevėžio butų ūkis“ veiklos rezultatams

1. Bendrovės pastatų nusidėvėjimas. Investicijų dydis, naudojant bendrovės pastatus, labai priklauso nuo jų esamo nusidėvėjimo lygio, atsirandančių defektų bei įvykusių avarijų. Per ataskaitinį laikotarpį, vykdant pastatų stebėjimus bendrovės pastatuose reikšmingų defektų, galinčių turėti neigiamos įtakos bendrovės veiklai, nenustatyta.

2. Bendrovės gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų ir nuomininkų poterminis įsiskolinimas. Aktyviai buvo dirbama klientų finansinių įsiskolinimo mažinimo klausimu. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų ir nuomininkų poterminis įsiskolinimas, ataskaitinių metų pabaigoje sudarė 298,6 tūkst. Eur ir palyginti su 2018 m. padidėjo 15,2 tūkst. Eur, Neprivatizuotų butų įsiskolinimas už komunalines paslaugas ir patalpų nuomos mokesčių, palyginti su 2018 metais, sumažėjo 11,9 tūkst. Eur iki 57,5 tūkst. Eur ir tai sudarė 19,3 proc. bendro įsiskolinimo. Ataskaitiniu laikotarpiu 2,6 tūkst. Eur sumažėjo negyvenamųjų patalpų savininkų ir nuomininkų įsiskolinimas, iki 13,9 tūkst. Eur (4 ir 5 priedai). 2019 metais teisme buvo iškelta 113 bylų butų savininkams ir priteista 43,5 tūkst. Eur skolos. Negyvenamųjų patalpų savininkams iškeltos 3 bylos ir priteista 3,5 tūkst. Eur. 2019 metais sėkmingai bendradarbiauome su skolų išieškojimo bendrovėmis UAB „Julianus Incaso“, UAB „Creditum“ ir UAB „Sergel“.

3. Konkurencija. Bendrovės veiklai neigiamos įtakos turėjo tai, kad teikiamų pastatų priežiūros ir administravimo sektoriuje mieste vyko įtempta konkurencija. Esant konkurencinėms sąlygoms, bendrovė, įvertindama realias paslaugų brangimo priežastis, negalėjo didinti teikiamos pastatų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros kainos, todėl maksimaliai stengėsi mažinti sąnaudas, o pelningą bendrovės veiklą išlaikyti kitomis pajamingomis veiklomis: patalpų nuomos, bendrijų paskolų administravimo ir buhalterinės apskaitos tvarkymo.

4. Kvalifikuotų, darbingo amžiaus žmonių mažėjimas dėl migracijos proceso.

9. Numatomos įgyvendinti priemonės AB „Panevėžio butų ūkis“ veiklos rezultatams pasiekti

1. Įgyvendinti bendrovės strateginio veiklos plano 2017–2020 m. nuostatas ir susikoncentruoti ties:

- bendrovės konkurencingumo didinimu;
- remonto ir statybos paslaugų vystymu kituose sektoriuose;
- efektyviu bendrovės NT panaudojimu;
- naujų rinkų paieška pastatų priežiūrai ir administravimui;
- darbuotojų mokymu ir jų kvalifikacijos kėlimu.

2. Užtikrinti bendrovės valdybos nustatytą bendrovės vertinimo rodiklių įvykdymą.

3. Stiprinti bendrovės materialinę bazę, įgyvendinant iškeltus uždavinius 2020 metų bendrovės veiklos plėtros investicijų plane.

4. Aktyviai dalyvauti miesto daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procese. Teikti daugiabučių namų savininkų bendrijoms modernizavimo administratoriaus paslaugas, teikti gyvenamųjų namų gaunamų kreditų paskirstymo ir grąžinimo bankams paslaugas, teikti mokesčių surinkimo paslaugas DNSB, kurios nėra sudarę techninės priežiūros sutarčių.

10. AB „Panevėžio butų ūkis“ veiklos rezultatų prognozė

Siektini finansiniai rodikliai 2020 metams:

Bendrovės pajamų augimas, palyginus su 2019 m., iki 2900,0 tūkst. Eur.

Bendrovės sąnaudų augimas, palyginus su 2019 m., iki 2800,0 tūkst. Eur.

Planuojamas didesnis sąnaudų augimas dėl bendrovės siekio sumažinti skirtumą tarp šalies ūkio ir bendrovės darbuotojų vidutinio darbo užmokesčio.

Numatomas pelnas 75,0 tūkst. Eur.

11. Bendrovės veiklos viešinimas

Apie bendrovės veiklą, teikiamas paslaugas informavome klientus, užsakydami reklamą 2019 m. tinklalapyje www.statyba.lt ir UAB „Infomedia“ tinklalapyje www.l558.lt bei telefoninėje tarnyboje „1588“. Aktualią informaciją apie bendrovę teikėme dienraščiuose „Lietuvos rytas“ ir „Panevėžio kraštas“, bendrovės internetiniame puslapyje. Butų savininkams aktualią informaciją talpinome gyvenamųjų namų laiptinėse ir bendrovės mokesčių surinkimo kasose esančiuose informaciniuose stenduose. Esant reikalui, bendrovės atsakingi darbuotojai teikė interviu aktualiais klausimais žiniasklaidos priemonėms. Parengėme atsakymus į 55 klientų paklausimus raštu ir 5 žodžiu.

12. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. A-194 nustatyti finansiniai rodikliai, pateikiami vadovo ataskaitoje

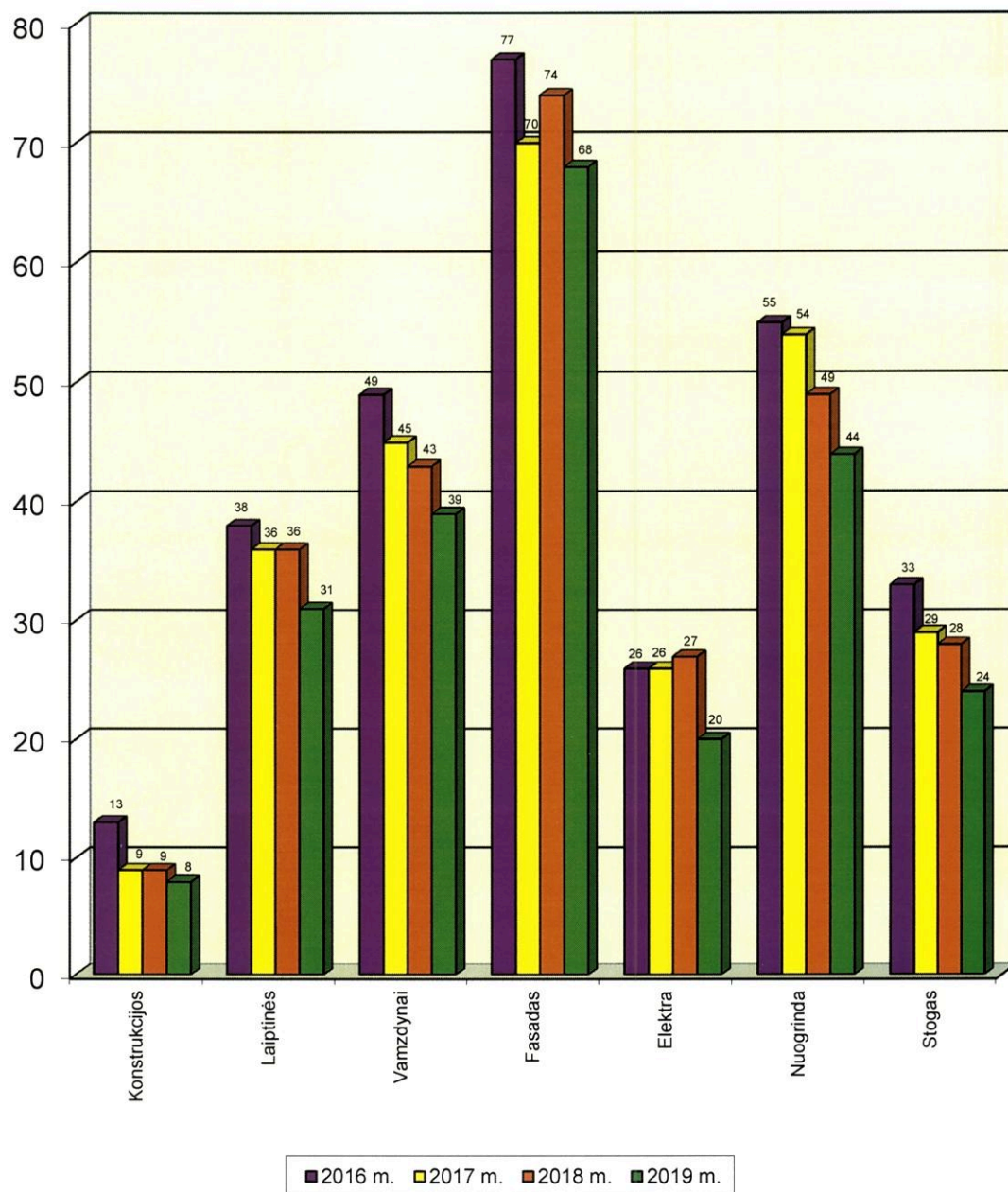
Pateikiame Panevėžio m. administracijos direktoriaus 2018-03-14 įsakymu Nr. A-194 „Dėl finansinių rodiklių Panevėžio miesto savivaldybės kontroliuojamų akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių vadovų ataskaitose pateikimo“ nustatytus rodiklius (6 priedas).

Direktorius



Vidmantas Žukauskas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ PAGRINDINIŲ ELEMENTŲ
REMONTO POREIKIO SUVESTINĖ 2016 - 2019 M. M.**



**AB „PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“ 2019 METŲ VEIKLOS PLĖTROS INVESTICIJŲ
PLANO ĮVYKDYMAS**

| Eil. Nr. | Veiklos plėtros kryptys | Investicijų planas (be PVM Eur) | Investicijų plano įvykdymas (be PVM Eur) |
|----------|--|---------------------------------|--|
| 1. | Bendrovės pastatų bendrųjų konstrukcijų, inžinerinės įrangos ir patalpų remontas | 5000 | 15399 |
| 1.1. | Vilties 20 A | 1480 | 2263 |
| 1.2. | Vilniaus 25A | 2610 | 2229 |
| 1.3. | Dariaus ir Girėno 6 administracinio pastato konsolės apdaila | 370 | 556 |
| 1.4. | Nemuno 77 kasoje linoleumo dangos dalinis keitimas | 140 | - |
| 1.5. | Dariaus ir Girėno 6 kasoje linoleumo dangos dalinis keitimas | 150 | - |
| 1.6. | Beržų 48 | - | 10098 |
| 1.7. | Turgaviečių remontas | 250 | 253 |
| 2. | Kompiuterinės įrangos įsigijimas, programų atnaujinimas ir plėtra | 29000 | 26520 |
| 3. | Ilgalaikio materialaus turto įsigijimas ir atnaujinimas | 7000 | 9383 |
| 4. | Personalo kvalifikacijos kėlimas | 3000 | 3295 |
| 5. | Darbo saugos priemonių įsigijimas | 8000 | 5358 |
| 6. | Viešieji ryšiai | 3000 | 2720 |
| | Iš viso: | 55000 | 62675 |

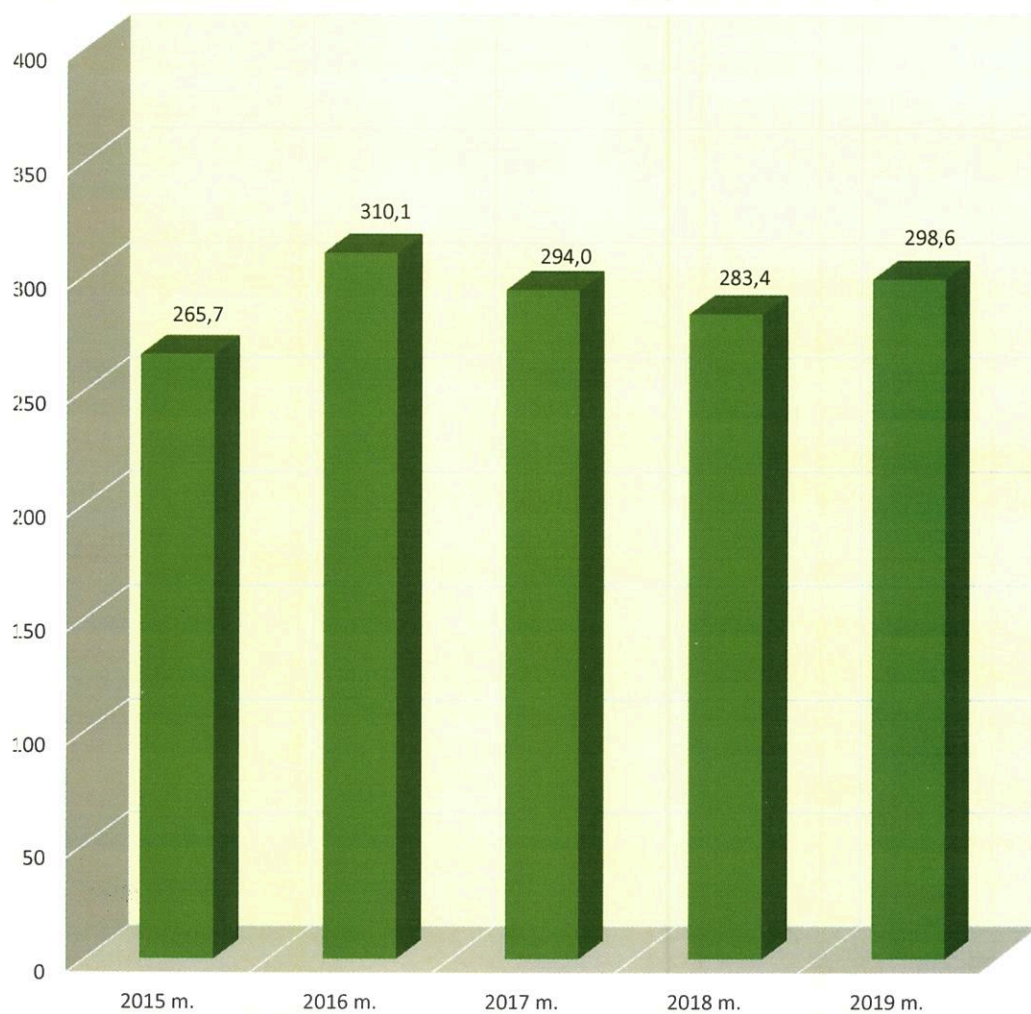
**BENDROVĖS STRATEGINIŲ TIKSLŲ IR UŽDUOČIŲ PLANO ĮVYKDYMAS
2019 METAIS**

| Eil. Nr. | Uždaviniai/ Rodikliai | Priemonės/ Nustatyta rodiklio reikšmė | Panaudota: Investicijų/ Darbo užmokesčio (Eur) | Įgyvendintos priemonės/ Faktinė rodiklio reikšmė |
|----------|--------------------------------|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Gerinti santykius su klientais | Teikia konsultacijas daugiabučių namų bendrijoms bendrojo naudojimo objektų priežiūros, administravimo, remonto, modernizavimo darbų klausimais. Informuojami ir supažindinami su LR įstatymų ir teisės aktų naujovėmis. | 2047/1076 | <p>1. Bendrovės atsakingi darbuotojai teikė konsultacijas aktualiais pastato techninės priežiūros, administravimo, remonto darbų ir kitais klausimais:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dalyvavo 68-iuose bendrijų organizuojamuose susirinkimuose; - Butų ūkio tarnybų vadovai priėmė asmeniškai 633-is pirmininkus; - parengė informaciją 512-ai bendrijų dėl depozitinių sąskaitų atidarymo; - teikė informaciją ir parengė 833-is atsakymus į gyventojų paklausimus; - išdavė butų savininkams 409-ias pažymas apie sumokėtus mokesčius; - sudarė 1154-ias naujas sutartis su butų savininkais. <p>2. 2019 m. sausio-balandžio mėn. atliko anoniminę gyventojų apklausą dėl teikiamų paslaugų reikalingumo ir kokybės. Užpildyta ir pateikta 391-a anketa.</p> <p>3. Bendrovė per 2019 metus atliko:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10-ies namų kasmetines apžiūras ir 11-os namų neeilines apžiūras pagal daugiabučių namų bendrijų, kurios nėra sudariusios su bendrove priežiūros sutarčių, pirmininkų prašymu; - 12-os pastatų kasmetines apžiūras ir 2-ų pastatų neeilines apžiūras pagal biudžetinių įstaigų vadovų prašymus. <p>4. Organizavo 2019 m. balandžio mėn. bendrijų pirmininkams seminarą „Asmens duomenų apsauga daugiabučių namų bendrijose“. Dalyvavo 60 bendrijų pirmininkų.</p> <p>5. Organizavo 2019 m. balandžio mėn. Bendrijų pirmininkams išvyką į tarptautinę statybų parodą RESTA 2019. Dalyvavo 50 žmonių.</p> <p>Įgyvendinus šias priemones, bendrovė 2019 m. sudarė naujas 54 pastatų bendrojo naudojimo objektų viso pastato ar dalinės techninės priežiūros, šilumos ir karšto vandens tinkų priežiūros sutartis.</p> |

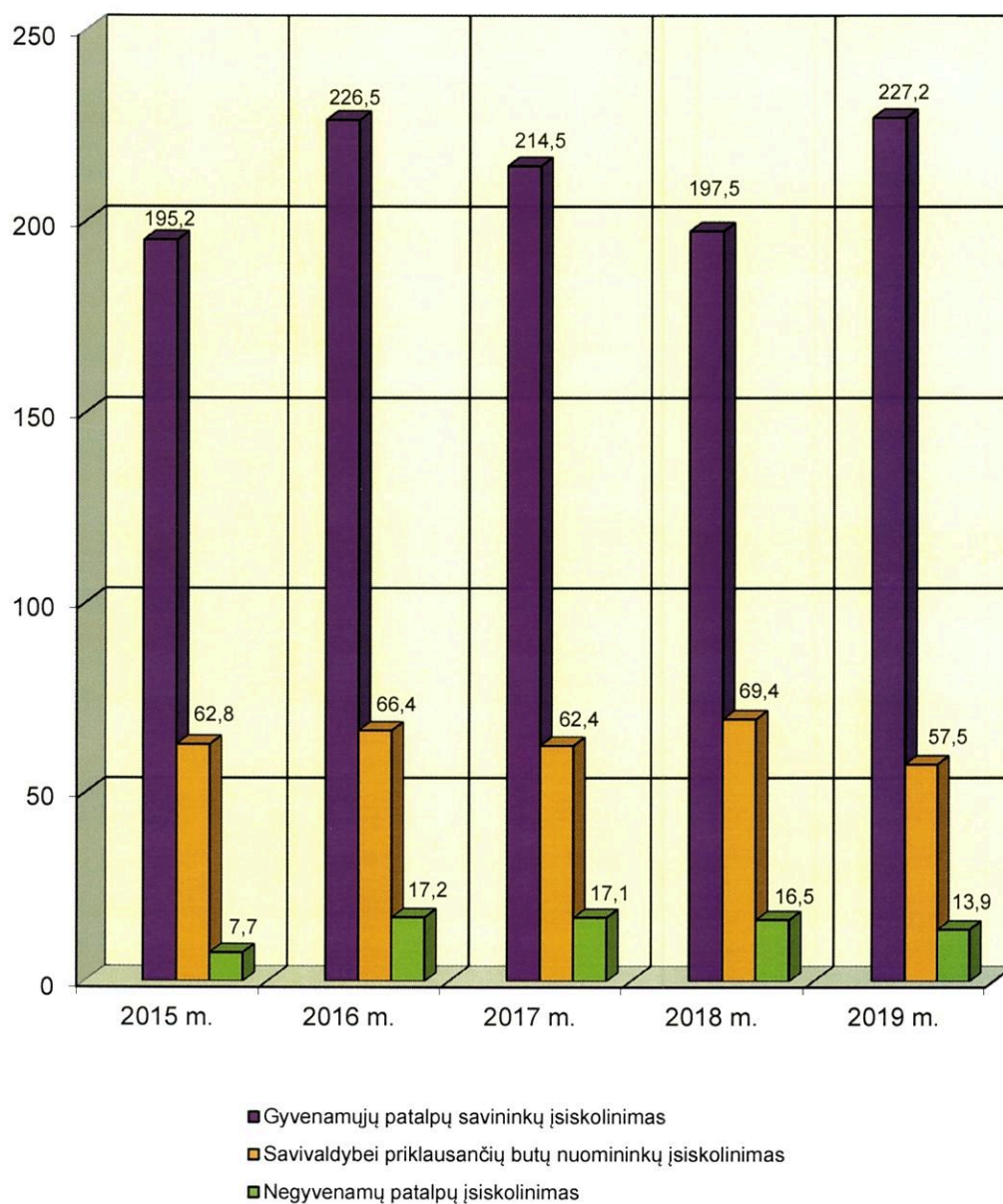
| | | | | |
|---|---|--|-----------|---|
| 2 | Didinti bendrovės konkurencingumą | Vykdomos reklaminės kampanijos, taikomos lanksti paslaugų kainų politika | 2902/2150 | <p>1. Bendrovė, naudodamasi miesto reklamos transliavimo ekranu, pasveikino Panevėžio miesto gyventojus su Šv. Velykomis, Šv. Kalėdomis ir Naujaisiais metais.</p> <p>2. Verslo partneriams įteikė 503 vnt. sieninių kalendorių 2020 metams.</p> <p>3. Daugiabučių namų laiptinių skelbimo lentose patalpino atnaujintus savo teikiamų paslaugų bukletus 2000 vnt.</p> <p>4. Bendrovė vykdomą veiklą reklamavo leidinyje „Lietuvos statyba 2019/2020“, tinklalapiuose www.statyba.lt ir www.1558.lt.</p> <p>5. Sudarė naujas pastato techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūros, administravimo, buhalterinės apskaitos tvarkymo sutartis su 12-a daugiabučių namų savininkų bendrija ir 8-ias su visuomeninės paskirties pastatais.</p> <p>6. Pagal bendrijų prašymus peržiūrėjo 9-ių pastatų techninės bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros sutarčių paslaugų kainas.</p> |
| 3 | Kelti darbuotojų kvalifikaciją | Nuolatiniai mokymai, kvalifikacijos kėlimo seminarai. | 3295/100 | Darbuotojų kvalifikacijos kėlimo mokymai, seminarai, statybos atestato pratęsimas. |
| 4 | Klientų finansinių įsipareigojimų mažinimas | Diegti programinį procesų valdymą. | 7000/330 | <p>1. Įdiegtas programų paketas „Gyventojams priskaitomų mokesčių – buto nuomos ir komunalinių priskaitymų apskaita“.</p> <p>2. Suorganizuotas bendrovės darbuotojų ir skolų išieškojimo įmonių UAB „Creditum“, UAB „Julianus Inkaso“ ir UAB „Sergel“ susitikimas dėl įsiskolinimų grąžinimo iškiteisiniu būdu.</p> |
| 5 | Padidinti renovuojamų namų skaičių | Dalyvaujama bendrijų susirinkimuose (esant bendrijų sutikimui) ir pateikiama aktuali informacija apie daugiabučių namų modernizavimo programą, jos eigą, teikiamą valstybės paramą ir bendrovės administratoriaus teikiamą modernizavimo paslaugą. | -/200 | 1. Organizuoti ir prarvesti 35 daugiabučių namų bendrijų susirinkimai modernizavimo klausimais |
| 6 | Padidinti teikiamų remonto paslaugų apimtį, įsisavinant pažangias technologijas | Darbų apimtys didinamos, įvertinant sudarytus namo ilgalaikius perspektyvinius remonto planus | 8251/1370 | <p>1. Bendrovė įsigijo tobulesnę mažosios mechanizacijos įrangą.</p> <p>2. Remonto darbų vertė sudarė 472415 Eur.</p> |
| 6 | Grynasis pelningumas, proc. | 0,2 ir daugiau | | 2,14 |
| 7 | Pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur | 12 ir daugiau | | 15,28 |

| | | | | |
|---|--|---|------------|-------|
| 8 | Veiklos sąnaudos (pardavimo, bendrosios ir administracinės), tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur | Rodiklio reikšmė lygi arba mažesnė už 7 punkto rodiklio reikšmę | | 15,10 |
| 9 | Kritinio likvidumo koeficientas | 1,0 ir daugiau | | 1,15 |
| | Iš viso: | | 23495/5226 | |

**GYVENAMŪJŲ IR NEGYVENAMŪJŲ PATALPŲ SAVININKŲ IR NUOMININKŲ
POTERMININIS ĮSISKOLINIMAS (TŪKST. EUR)
2015 – 2019 M. M.**



**GYVENAMŪJŲ IR NEGYVENAMŪJŲ PATALPŲ SAVININKŲ IR NUOMININKŲ
ĮSISKOLINIMAS (TŪKST. EUR)
2015 – 2019 M. M.**



**„PANEVĖŽIO BUTŲ ŪKIS“
FINANSINIAI RODIKLIAI, PATEIKIAMĖ VADOVO
ATASKAITOJE**

| Finansinis rodiklis | Skaičiavimo formulė | 2017 finansiniai metai | 2018 finansiniai metai | 2019 finansiniai metai |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| PELNINGUMO RODIKLIAI | | | | |
| Grynasis pelningumas, proc. | grynasis pelnas (nuostoliai) / pardavimo pajamos x 100 | 1,66 | 2,12 | 2,14 |
| Bendrasis pelningumas, proc. | (pardavimo pajamos – pardavimo savikaina) / pardavimo pajamos x 100 | 19,00 | 19,70 | 20,54 |
| Veiklos pelningumas (EBIT marža), proc. | (pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą + palūkanų ir kitos panašios sąnaudos) / pardavimo pajamos x 100 | 2,04 | 2,44 | 2,54 |
| EBITDA, tūkst. Eur | EBIT + nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos | 93,86 | 92,53 | 98,50 |
| EBITDA marža, proc. | EBITDA / pardavimo pajamos x 100 | 3,73 | 3,54 | 3,73 |
| Turto pelningumas (ROA), proc. | grynasis pelnas (nuostoliai) / turtas iš viso x 100 | 1,01 | 1,34 | 1,37 |
| Nuosavo kapitalo pelningumas (ROE), proc. | grynasis pelnas (nuostoliai) / nuosavas kapitalas x 100 | 5,25 | 6,60 | 6,45 |
| FINANSINIO PATIKIMUMO RODIKLIAI | | | | |
| Bendrasis likvidumo koeficientas | trumpalaikis turtas / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai | 1,11 | 1,13 | 1,16 |
| Kritinio likvidumo koeficientas | (trumpalaikis turtas – atsargos) / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai | 1,10 | 1,12 | 1,15 |
| Skolos – nuosavybės koeficientas | mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai / nuosavas kapitalas | 4,19 | 3,94 | 3,71 |
| Manevringumo koeficientas | trumpalaikis turtas / nuosavas kapitalas | 4,67 | 4,45 | 4,26 |
| Įsiskolinimo koeficientas | mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai / turto iš viso | 0,81 | 0,80 | 0,79 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--|-------|-------|-------|
| Absolūtus likvidumo koeficientas | pinigai ir pinigų ekvivalentai / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai | 0,78 | 0,78 | 0,79 |
| SĄNAUDŲ LYGIO RODIKLIAI | | | | |
| Veiklos sąnaudų dalis, tenkanti vienam pardavimų eurui, proc. | (pardavimo sąnaudos + bendrosios ir administracinės sąnaudos) / pardavimo pajamos x 100 | 99,21 | 99,07 | 98,84 |
| Pardavimo savikainos lygis, proc. | pardavimo savikaina / pardavimo pajamos x 100 | 81,00 | 80,30 | 79,46 |
| Pagrindinės veiklos pajamų ir sąnaudų santykis, koef. | pardavimo pajamos / (pardavimo savikaina + pardavimo sąnaudos + bendrosios ir administracinės sąnaudos) | 1,01 | 1,01 | 1,01 |
| Pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur | pardavimo pajamos / darbuotojų skaičius | 12,92 | 14,19 | 15,28 |
| Turto apyvartumo koeficientas | pardavimo pajamos / turtas iš viso | 0,61 | 0,63 | 0,64 |
| Apyvartinio kapitalo apyvartumo koeficientas | pardavimo pajamos / (trumpalaikis turtas – per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai) | 6,61 | 6,07 | 5,21 |
| VEIKLOS EFEKTYVUMO RODIKLIAI | | | | |
| Su darbo santykiais susijusios sąnaudos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur | su darbo santykiais susijusios sąnaudos / darbuotojų skaičius | 8,92 | 9,93 | 10,71 |
| Gautinų ir mokėtinų sumų (ilgiau nei vieni metai) santykis, koef. | po vieno metų gautinos sumos / po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gautinų ir mokėtinų sumų (iki vieno metų) santykis, koef. | per vienus metus gautinos sumos / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai | 0,27 | 0,30 | 0,31 |
| Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų dydžio santykis su gautinomis sumomis, koef. | daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma / (per vienus metus gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo + po vieno metų gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo) | 0,24 | 0,23 | 0,26 |
| Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų vidutinė suma, tūkst. Eur | daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma / daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų skaičius | 0,37 | 0,36 | 0,41 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--|--------|--------|--------|
| Darbuotojų skaičius, tenkantis aukščiausio lygio vadovui, žm. | darbuotojų skaičius / aukščiausio lygio vadovų (pvz., vadovas, vyr. finansininkas, vadovo pavaduotojai, direkcijų, tarnybų, departamentų ir pan. vadovai) skaičius | 65,00 | 61,33 | 57,67 |
| INVESTICINIAI RODIKLIAI | | | | |
| Dividendų išmokėjimo koeficientas, proc. | išmokami dividendai / grynasis pelnas (nuostoliai) | 30,13 | 30,13 | 30,07 |
| Pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), koef. | grynasis pelnas (nuostoliai) / akcijų skaičius | 0,0186 | 0,0056 | 0,0074 |