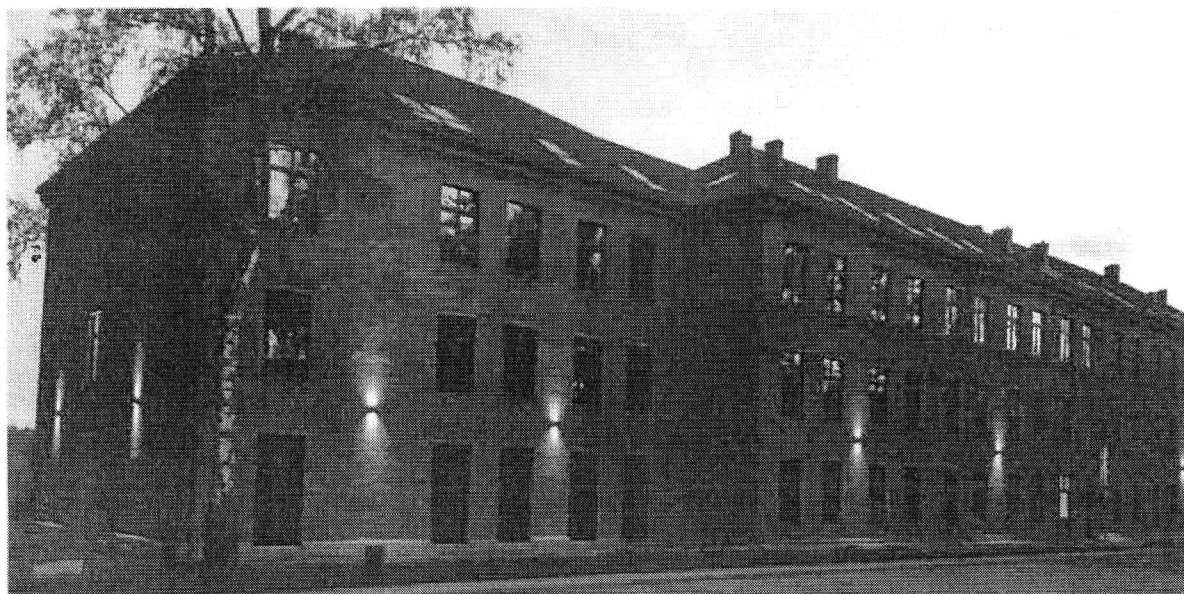


UAB „Prienų butų ūkis“



2023 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2024 M.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	3
1.1. APIE BENDROVĘ	3
1.2. BENDROVĖS VALDYMO ORGANAI	4
1.3. BENDROVĖS VALDYMO STRUKTŪRA IR PAREIGYBĖS	4
2. BENDROVĖS VEIKLOS PER 2023 M. APŽVALGA	5
2.1. BENDROVĖS STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI, UŽDAVINIAI IR VEIKLOS KRYPTYS	5
2.2. BENDROVĖS TEIKIAMOS PASLAUGOS	8
2.2.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas	8
2.2.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų techninė priežiūra	9
2.2.3. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	10
2.2.4. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas)	11
2.2.5. Kapinių priežiūra	13
2.2.6. Komunalinio ūkio ir kitos paslaugos	13
3. EKONOMINĖ VEIKLOS ANALIZĖ	13
3.1. BENDROVĖS VEIKLOS PAJAMOS IR SĄNAUDOS	13
3.2. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS	16
4. STRATEGINIŲ VEIKLOS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ PASIEKIMO RODIKLIAI IR VERTINIMAS	16
5. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS	17

1. BENDROJI DALIS

1.1. APIE BENDROVĘ

Uždaroji akcinė bendrovė „Prienu butų ūkis“ (toliau – Bendrovė) įregistruota 1990 m. lapkričio 28 d., adresu Kęstučio g. 37, LT-59129 Prienai. Įmonės kodas 170609076. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT706090716. Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie Bendrovę.

Nuo 2003 m. birželio mėn. Bendrovė buvo pertvarkyta iš specialiosios paskirties į uždaroją akcinę bendrovę.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 240.599,68 EUR (du šimtai keturiasdešimt tūkstančių penki šimtai devyniasdešimt devyni eurai, 68 ct), jį sudaro 8308 paprastųjų akcijų. Akcijų nominalioji vertė – 28,96 EUR. Visos akcijos priklauso Prienu rajono savivaldybei. Per 2023 metus nebuvo įsigyta akcijų, nekeistas įstatinis kapitalas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės privatus juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, taip pat Bendrovės įstatais ir patvirtintais kitais vidiniais Bendrovės dokumentais.

Bendrovės vizija – tvari, moderni, socialiai atsakinga, patikima, efektyviai ir pelningai dirbanti Bendrovė. Siekianti kurti ir įgyvendinti patogiausius gyventojams būsto priežiūros ir kitų paslaugų teikimo sprendimus.

Bendrovės misija - teikti kokybiškai ir savalaikiai daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir techninės priežiūros, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo), visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas bei tenkinti Bendrovės akcininkų ir visuomenės interesus.

Bendrovė daugiau kaip 23 metus vykdo daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą.

Nuo 2013 m. Bendrovė ir toliau sėkmingai įgyvendina daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus Prienu rajono savivaldybėje.

UAB „Prienu butų ūkis“ nuo 2001 m. aktyviai dalyvauja „Lietuvos butų ūkis“ asociacijos veikloje. Bendrovė įgyvendindama įvairius projektus glaudžiai bendradarbiauja su Aplinkos ministerija, įvairiomis agentūromis ir kitomis institucijomis.

Bendrovės pagrindinė veikla - teikti komunalines paslaugas ir vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą Prienu rajono ir Birštono savivaldybėse, įgyvendinti Prienu rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir atnaujinti (modernizuoti) kitus daugiabučius gyvenamuosius namus, esančius Prienu rajono savivaldybėje.

Bendrovės veiklos objektai yra paslaugų, darbų teikimas ir kita veikla. Bendrovės ūkinės veiklos rūšys (pagal EVRK 2 RED.) yra šios:

- 33.14 Elektros įrangos remontas;
- 35.13 Elektros paskirstymas;
- 41.20 Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba;
- 42. Inžinerinių statinių statyba;
- 43.21 Elektros sistemų įrengimas;
- 43.22 Vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas;

- 43.3 Statybos baigimas ir apdaila;
- 68.10 Nuosavo nekilnojamo turto pirkimas ir pardavimas;
- 68.20 Nuosavo arba nuomojamo nekilnojamo turto nuoma ir eksploatavimas;
- 68.32 Nekilnojamo turto operacijos už atlygį arba pagal sutartį;
- 81. Pastatų aptarnavimas ir kraštovaizdžio tvarkymas;
- 96.03 Laidotuvių ir su jomis susijusi veikla.

Vadovaujantis uždarnosios akcinės bendrovės „Prienų butų ūkis“ įstatų 8 punktu, Bendrovė gali užsiimti bet kokia kita veikla, kuri neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktams.

Bendrovėje, siekiant užtikrinti klientų aptarnavimo kokybę, įdiegta bendra automatinio ryšio skambinimo sistema, kuri leidžia operatyviai ir tiksliai bendrauti su Bendrovės klientais įvairiais klausimais bei sukuria grįžtamąjį ryšį su klientais.

Klientų patogumui sukurta internetinė klientų savitarnos sistema, leidžianti vieno mygtuko paspaudimu klientams už Bendrovės suteiktas paslaugas apmokėti tiesiogiai, taip pat gauti aktualią informaciją, susijusią su daugiabučio gyvenamojo namo administravimu.

Bendrovės veiklą įvertinusi „Creditinfo Lietuva“ suteikė sertifikatą „Stipriausi Lietuvoje 2016-2023 m.“, kuriuo pažymima, kad įmonė turi aukštą kredito reitingą ir padeda kurti geresnę Lietuvos ekonomikos ateitį.

ABALT Baltic Business Masters Bendrovei suteikė „European business masters 2018-2023 m.“ sertifikatą, kuriuo pažymi, kad Bendrovė veikia kaip A klasės lyderė savo veiklos sektoriuje Baltijos regione.

1.2. BENDROVĖS VALDYMO ORGANAI

Bendrovės valdymo organai:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Vadovas – Bendrovės direktorius;
- Kolegialūs valdymo priežiūros organai ir komitetai Bendrovėje nesudaromi.

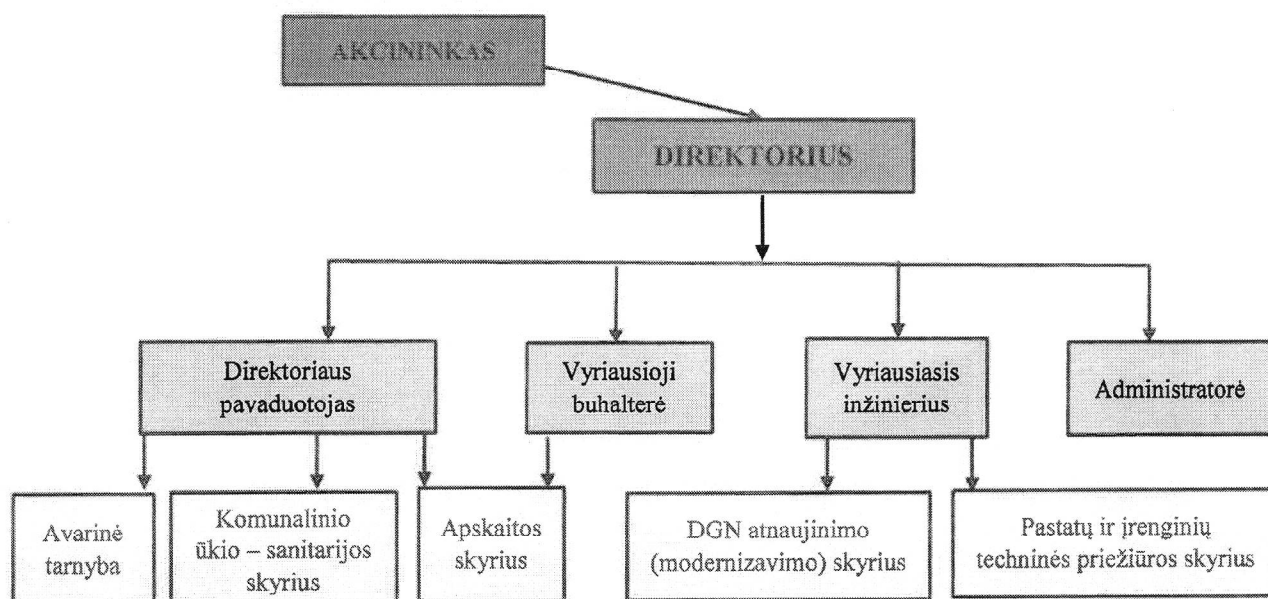
Visuotinio akcininkų susirinkimo teisėmis veikiančio steigiamojo susirinkimo sprendimu Bendrovėje stebėtojų taryba nesudaryta. Stebėtojų tarybos funkcijos kitiems Bendrovės organams nepriskiriamos. Bendrovės valdymo organai veikia Bendrovės ir jos akcininko naudai, laikosi įstatymų bei kitų teisės aktų ir vadovaujasi Bendrovės įstatais.

Prienų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių Bendrovės akcijų suteikiamas turtines ir neturtines teises Bendrovėje įgyvendina Savivaldybės vykdomoji institucija – Savivaldybės administracijos direktorius.

1.3. BENDROVĖS VALDYMO STRUKTŪRA IR PAREIGYBĖS

Bendrovėje per 2023 m. vidutinis darbuotojų skaičius buvo 39, iš jų administracijos darbuotojų – 5. Vidutinis darbuotojų skaičius lyginant su 2022 metais sumažėjo.

UAB „Prienų butų ūkis“ valdymo struktūra



Vidutinis darbuotojų darbo užmokestis 2022 m. buvo 1371,00 EUR, 2023 m. – 1422,00 EUR. Per ataskaitinį laikotarpį vidutinis darbo užmokestis padidėjo 51,00 EUR.

2. BENDROVĖS VEIKLOS PER 2023 M. APŽVALGA

2.1. BENDROVĖS STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI, UŽDAVINIAI IR VEIKLOS KRYPTYS

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, atsižvelgia į Akcijų valdytojo lūkesčius, įgyvendindama savo teises bei atlikdama pareigas veikia pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus bei vadovaujasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo ir juo įstatyme išdėstytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais.

Bendrovė savo veiklą yra apdraudusi bendrosios civilinės atsakomybės draudimu ir verslo civilinės atsakomybės draudimu. Taip pat visi Bendrovės darbuotojai yra apdrausti nuo traumų ir nelaimingų atsitikimų darbe, pakeliui į darbą ir iš darbo, aprūpinami individualiomis apsauginėmis darbo priemonėmis.

2017 m. liepos 3 d. Direktorius įsakymu Nr. 50, buvo patvirtinta UAB „Prienų butų ūkis“ korupcijos prevencijos programa 2017-2020 metams. Atsižvelgiant į pasikeitusius teisės aktus, 2020 m. gruodžio 22 d. Direktorius įsakymu Nr. 90, buvo peržiūrėta ir naujai patvirtinta Bendrovės korupcijos prevencijos programa 2021-2023 metams. Šios programos tikslas – intensyvuoti korupcijos prevenciją, šalinti prielaidas korupcijai atsirasti ir plisti. Ši programa padės vykdyti kryptingą korupcijos prevencijos politiką, užtikrinti veiksmingesnę ir viešesnę UAB „Prienų butų ūkis“ darbuotojų veiklą, padės siekti, kad būtų netrukdoma UAB „Prienų butų ūkis“ teikti kokybiškas paslaugas, priklausančias pagal Bendrovės įstatus.

Vadovaudamasi 2021 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. XIV-471 LR korupcijos prevencijos įstatymo pakeitimais, 2022 m. sausio 18 d. Direktorius įsakymu Nr. 5, buvo patvirtintas UAB „Prienų butų ūkis“ darbuotojų etikos ir antikorupcinio elgesio kodeksas“ ir sėkmingai įgyvendinamas.

2020 m. gruodžio 31 d. Direktorius įsakymu Nr. 93, buvo patvirtinta Bendrovės vidaus kontrolės sistema, kuri per ataskaitinį laikotarpį padėjo įgyvendinti akcininkų valdytojo lūkesčius. Ši sistema padėjo apsaugoti turtą nuo sukčiavimo, iššvaistymo, pasisavinimo, neteisėto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ar kitų neteisėtų veikų, teikti patikimą, aktualią, išsamią ir teisingą informaciją apie savo finansinę ir kitą veiklą.

Bendrovės apskaita per ataskaitinius metus buvo tvarkoma vadovaujantis LR teisės aktais ir 2020 m. gruodžio 31 d. Direktorius įsakymu Nr. 96, peržiūrėtomis ir naujai patvirtintomis Bendrovės apskaitos politikomis: I tvarka - apskaitos organizavimas, II tvarka - apskaitos technika, III tvarka - apskaitos metodika.

2023 m. birželio 28 d. Direktorius įsakymu Nr. 40 „Dėl UAB „Prienų butų ūkis“ paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų bendrovės administruojamu namu, pirkimų tvarkos aprašo patvirtinimo“ buvo patvirtintas Bendrovės neperkančiosios organizacijos pirkimų tvarkos aprašas ir naujai sudaryta pirkimų komisija.

2022 m. lapkričio 16 d. Direktorius įsakymu Nr. 92 „Dėl darbuotojų psichologinio smurto ir priekabiavimo saugumo užtikrinimo“ sudaryta galimybė darbuotojams galimai patyrusiems ar pastebėjusiems psichologinio smurto ir priekabiavimo atvejus kreiptis į sudarytą galimo psichologinio smurto ir priekabiavimo darbe atvejų nagrinėjimo komisiją.

Visi Bendrovės darbuotojai yra supažindinami pasirašytinai su visais Direktorius įsakymais susijusiais su darbuotojo veikla.

Bendrovė vykdo ūkinę veiklą ir teikia paslaugas nenukrypdama nuo 2020 m. vasario mėn. 24 d. patvirtino 2020-2023 m. strateginio veiklos plano, kuriame nustatyti pagrindiniai veiklos tikslai ir uždaviniai nustatytiems tikslams pasiekti.

STRATEGINIAI VEIKLOS TIKSLAI	UŽDAVINIAI
1. Kokybiškai administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. 2. Užtikrinti savalaikę namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus	1.1. Nuolat tvarkyti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą; 1.2. Kasmet rengti namo ūkinį ir finansinį planą; 1.3. Savalaikiai organizuoti ir vykdyti namo techninės priežiūros bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pirkimus, vadovaujantis parengtomis ir patvirtintomis bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis, paskelbtomis Bendrovės internetinėje svetainėje; 1.4. Bendrovės iniciatyva ar pagal gyventojų rašytinį prašymą, savalaikiai organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar organizuoti balsavimą raštu, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu; 1.5. Teisingai apskaičiuoti mėnesinius mokesčius ir kitus mokėjimus, tinkamai vesti jų apskaitą; 1.6. Tinkamai atstovauti butų ir kitų patalpų savininkus teismuose; 1.7. Savalaikiai pateikti metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą; 1.8. Vadovaujantis teisės aktais, savalaikiai patalpinti reikalingą informaciją, susijusią su namo priežiūra, Bendrovės internetinėje svetainėje. 2.1. Organizuoti ir vykdyti namo bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, vadovaujantis Aplinkos

privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

3. Savalaikiai ir skaidriai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir atnaujinti (modernizuoti) kitus daugiabučius gyvenamuosius namus, esančius Prienų rajono savivaldybėje.

4. Kokybiškai teikti visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas.

5. Įsisavinti kuo daugiau pažangių technologijų taikymo ir panaudojimo praktikoje.

6. Siekti, kad Bendrovė dirbtų pelningai.

ministerijos patvirtintais statybos techniniais reglamentais;

2.2. Vadovaujantis namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtu sprendimu atnaujinti ar remontuoti bendrojo naudojimo objektus laiku ir kokybiškai kontroliuoti šių darbų atlikimą;

2.3. Vykdyti namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą;

2.4. Operatyviai ir kokybiškai vykdyti avarijų lokalizavimą ir gedimų šalinimą, siekiant išvengti didesnių nuostolių butų ir kitų patalpų savininkams.

3.1. Aktyviai viešinti informaciją įvairiais informavimo kanalais apie galimybę butų ir kitų patalpų savininkams dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje;

3.2. Skaidriai ir kokybiškai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės tarybos patvirtintą Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą;

3.3. Laiku ir kokybiškai teikti reikiamus dokumentus dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) VŠĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“;

3.4. Vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą.

4.1. Kokybiškai vykdyti Prienų rajono savivaldybėje esančių mokyklų, darželių ir kitų visuomeninių pastatų priežiūrą pagal pasirašytas sutartis;

4.2. Kokybiškai vykdyti viešųjų erdvių tvarkymo, žaidimų aikštelių įrengimo ikimokyklinio ugdymo įstaigose, sporto aikštyno atnaujinimo, medžių ir dekoratyvinių krūmų sodinimo, bei kitus darbus;

4.3. Laiku ir kokybiškai atlikti mechanizuoto gatvių šlavimo, šaligatvių, laiptų, pėsčiųjų ir dviračių takų bei aikštelių valymo, žaliųjų plotų priežiūros, gėlynų, dekoratyvinių krūmų ir augalų sodinimo ir priežiūros, augalinių atliekų išvežimo, medžių pjovimo, genėjimo, kelmų šalinimo ir kitus nenumatytus sanitarijos darbus;

4.4. Kokybiškai atlikti kapinių teritorijos priežiūros ir duomenų apie mirusiuosius registravimo ir tvarkymo darbus.

5.1. Nuolat domėtis pažangių technologijų naujovėmis ir jų pritaikymu Bendrovės vykdomos veiklos srityje.

6.1. Užtikrinti veiksmingą Bendrovės vidaus kontrolę, finansinį stabilumą ir veiklos pelningumą.

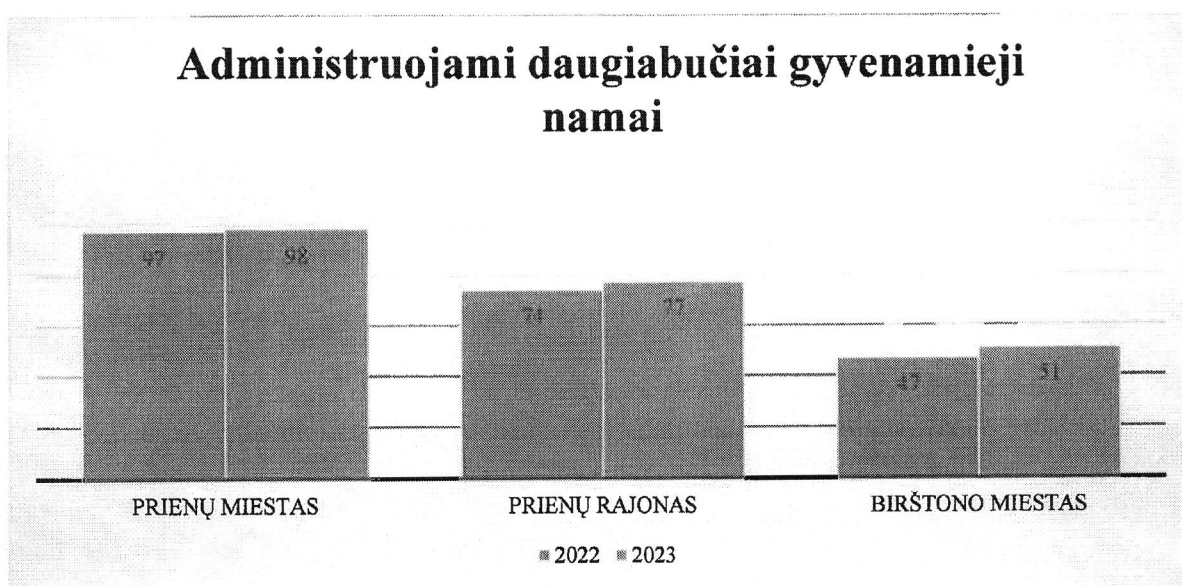
Siekdama įgyvendinti savo veiklos tikslus ir uždavinius, Bendrovė vykdydama savo veiklą atsižvelgia į akcijų valdytojo Prienų rajono savivaldybės pateiktus lūkesčius 2020-2023 m. Bendrovė analizuoja, sistemina, kontroliuoja numatytų tikslų, uždavinių ir lūkesčių įgyvendinimą ir teikia vertinimui reikiamą informaciją.

2.2. BENDROVĖS TEIKIAMOS PASLAUGOS

2.2.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas

Bendrovės viena iš pagrindinių veiklos krypčių daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas.

Ataskaitiniais metais Bendrovė Prienų rajono ir Birštono savivaldybėse administruavo 226 daugiabučius gyvenamuosius namus ir bendrijas, kurių bendras naudingas plotas yra 188.003,76 m²., butų skaičius yra 3775. Palyginus su praėjusiais metais daugiabučių namų skaičius padidėjo 8 namais. Išaugęs administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų skaičius atspindi atsakingą ir sėkmingą DGN administravimą ir techninę priežiūrą.



Vadovaujantis teisės aktais, reglamentuojančiais daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą, Bendrovė atlieka šiuos darbus:

- Įgyvendina LR įstatymais ir kitais teisės aktais nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir priskirto žemės sklypo priežiūra;
- Tvarko namo butų ir kitų patalpų savininkų apskaitos duomenis;
- Sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą, prireikus jį papildyti arba pakeičia. Aprašas yra pateikiamas savivaldybės administracijos direktoriui, o aprašo kopija butų ir kitų patalpų savininkams. Namo bendrojo naudojimo objektų aprašas sudaromas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą;
- Vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais, organizuoja DGN techninę priežiūrą, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, tvarko žemės sklypą, jei jis yra priskirtas ir, teisės aktų nustatyta tvarka, įteisintas;
- Rengia ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti;
- Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą;
- Organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimą. Pirkimo komisija kviečia dalyvauti namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktą atstovą;
- Dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose teisės aktų nustatytais atvejais;

- Butų ir kitų patalpų savininkams, pasirinkus namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrėtoją (jei priežiūrėtojas ne namo administratorius), pasirašo su juo sutartį ir vykdo kontrolę;
- Apskaičiuoja mėnesinius mokesčius ir mėnesines įmokas, tvarko mokesčių ir įmokų apskaitą;
- Dalyvauja viešai aptariant patalpų keitimo paskirtį (iš gyvenamųjų patalpų į negyvenamas ar atvirkščiai);
- Šaukia butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, savo ar gyventojų iniciatyva arba organizuoja balsavimus raštu;
- Rengia su namo bendrojo naudojimo objektais susijusius ieškinius, dalyvauja teismuose;
- Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius, pateikia namo gyventojams metinę veiklos ataskaitą.

2.2.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų techninė priežiūra

Bendrovė vykdo techninę priežiūrą administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų ir namų, su kuriais yra pasirašytos šių paslaugų sutartys, esančių Prienų rajono ir Birštono savivaldybių teritorijose, vadovaujantis naujai įsigaliojusiu statybos techniniu reglamentu STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971.

Nuo 2019 m. sausio 1 d. Prienų rajone esančių administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo ir skaičiuoja mokesčius pagal Prienų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio mėn. 29 d. priimtą sprendimą Nr. T3-267 „Dėl Prienų rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“.

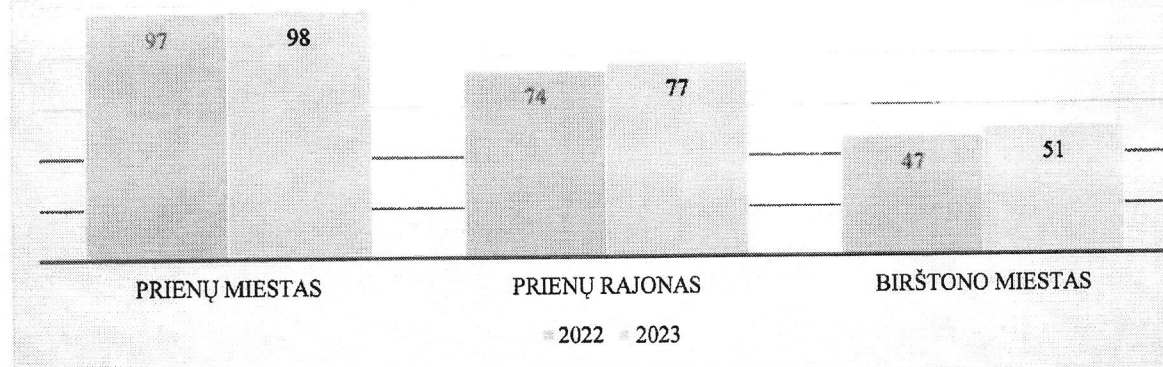
Nuo 2019 m. sausio 1 d. Prienų rajone esančių administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) vykdo ir skaičiuoja mokesčius pagal Prienų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 d. priimtą sprendimą Nr. T3-268 „Dėl UAB „Prienų butų ūkis“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinės priežiūros (eksploatavimo) mokesčio dydžio patvirtinimo“. Šiuo sprendimu yra patvirtintas UAB „Prienų butų ūkis“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) pagrindinių darbų sąrašas.

- Bendrojo pobūdžio organizaciniai ir tvarkomieji darbai – namų nuolatiniai stebėjimai, periodinių apžiūrų organizavimas ir vykdymas, namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas ir saugojimas, privalomųjų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbų planavimas ir derinimas su bendrojo naudojimo objektų valdytoju, jų vykdymo organizavimas ir priežiūra, nuotekų šalinimo ir geriamojo vandens sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra, stogo ir lietaus nuotekų sistemų priežiūra, bendrojo naudojimo patalpų ir jų priklausinių priežiūra, namo bendrųjų konstrukcijų ir vėdinimo sistemų priežiūra;

- Specialiųjų inžinerinių sistemų priežiūros darbai – kaminų priežiūra pagal gaisrinės saugos reikalavimus, gaisrinės saugos įrenginių priežiūra, automatinų įėjimo sistemų priežiūra, avarijų šalinimas;

- Neplaninio pobūdžio darbai – neįtraukti į nuolatinės priežiūros darbų sąrašą, avarijų likvidavimas ir lokalizavimas.

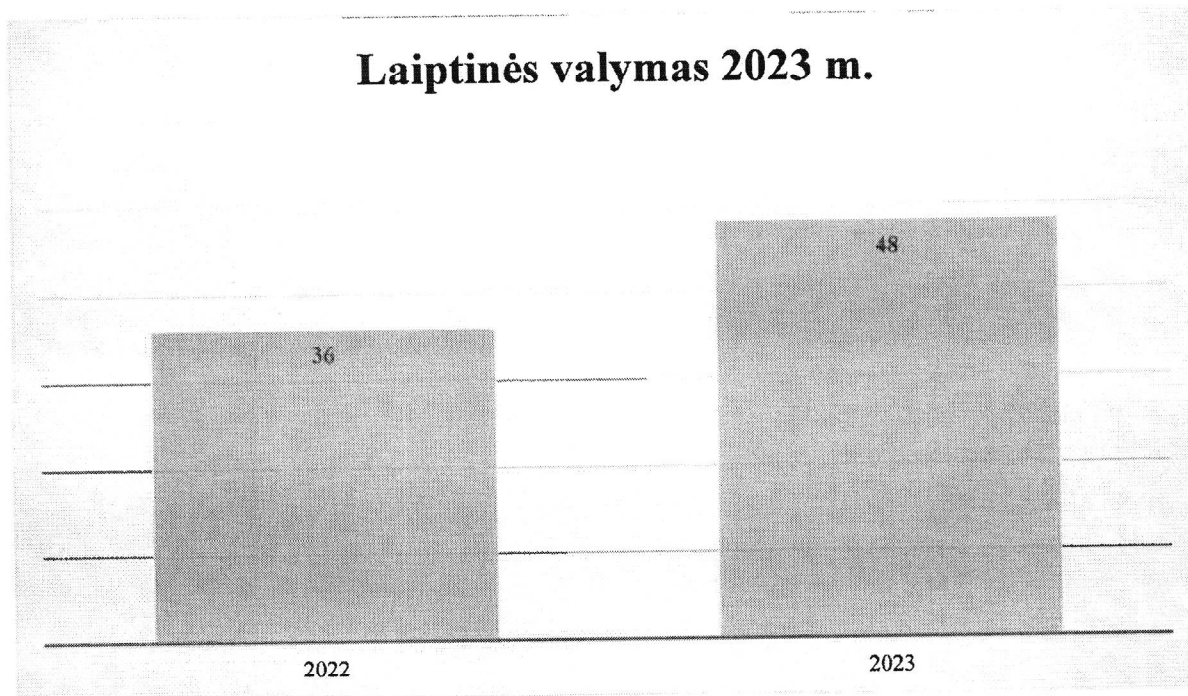
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA



Bendrovė taip pat pagal pasirašytas sutartis vykdo 21 visuomeninės paskirties pastatų techninę priežiūrą.

Pagal gyventojų prašymus, Bendrovė nuo 2021 m. teikia daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams laiptinių valymo paslaugas. Per 2023 m. laiptinių valymo paslauga pradėta teikti 12 daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių. Šios paslaugos apimtys 2024 m. sausio 1 d. išaugo iki 48 daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių.

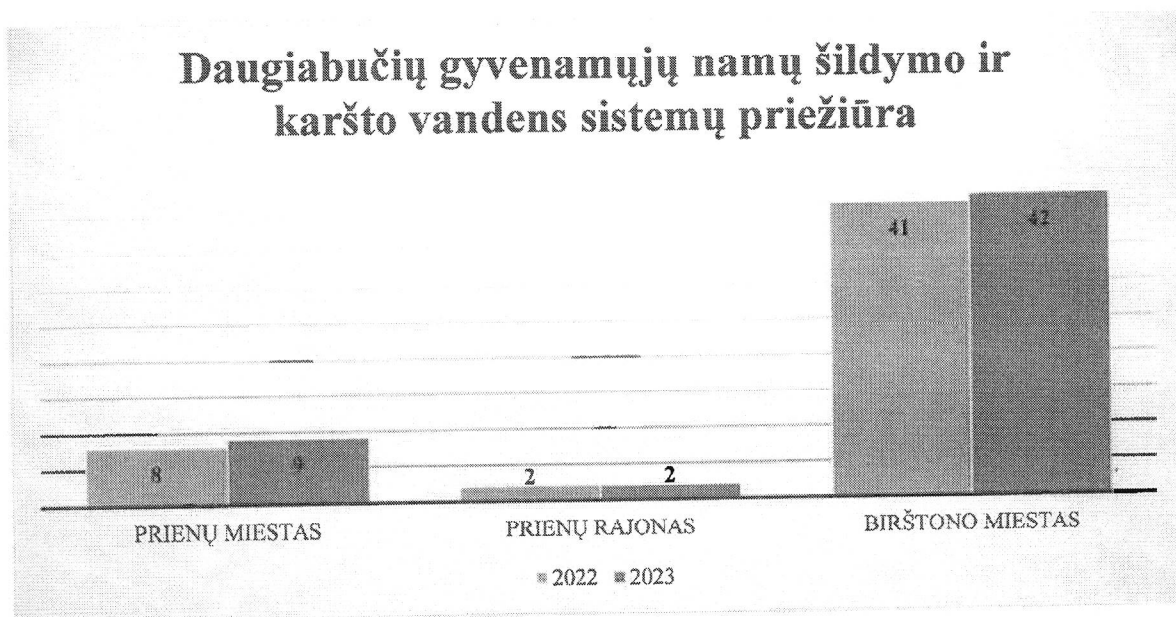
Laiptinės valymas 2023 m.



2.2.3. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra

Bendrovė, vadovaujantis LR šilumos ūkio įstatymo, šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros taisyklėmis ir kitais teisės

aktais, vykdo daugiabučių gyvenamųjų namų, bendrijų ir kitų pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbus. Kiekvienais metais, prieš šildymo sezono pradžią yra atliekami paruošiamieji darbai ir parengiama šildymo sezono pradžios dokumentacija.



2.2.4. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas)

Prienų rajono savivaldybės tarybos 2013-03-28 sprendimu Nr. T3-68 „Dėl Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos 2013-2014 metais patvirtinimo“, patvirtino Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose 2013-2014 metais programą ir paskyrė Bendrovę programos įgyvendinimo administratoriumi.

2017 m. lapkričio 30 d. Prienų rajono savivaldybės taryba patvirtino Prienų miesto Stadiono mikrorajono ir miesto centrinės dalies kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą. Šioje programoje numatytiems atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiams gyvenamiesiems namams atsakingais taip pat paskyrė Bendrovę.

Vykdydama atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą, Bendrovė organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus dėl atnaujinimo (modernizavimo), vykdo namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų, techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros ir rangos darbų pirkimus, investicijų planų, techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros, rangos darbų ir kreditavimo sutarčių pasirašymą, inicijuoja namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbų užbaigimą, kreipiasi į APVA dėl techninio darbo projekto, ekspertizės, techninės priežiūros ir rangos darbų sutarčių suderinimo ir Valstybės paramos gavimo, vykdo butų ir kitų patalpų savininkų kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo apskaitą.

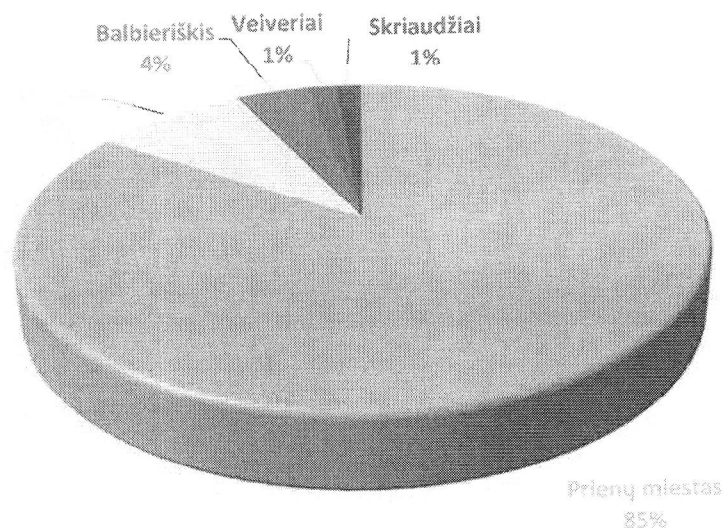
Bendrovės darbuotojai atsakingai ir intensyviai dalyvauja visuose atnaujinimo (modernizavimo) procesuose.

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	2023 m., vnt.	Iš viso 2014-2023 m., vnt.
1.	Parengta investicijų planų ir patvirtinta butų ir kitų patalpų savininkų	5	117

2.	Pateikta paraiškos APVA dėl namų atnaujinimo (modernizavimo)	5	
3.	Pasirašyta kreditavimo sutarčių su finansuotojais (VIPA ir Šiaulių bankas)	1	72
4.	Įvykdyta pirkimų per EPC ir pasirašyta sutarčių dėl techninio darbo projektų rengimo	0	29
5.	Įvykdyta pirkimų per EPC ir pasirašyta sutarčių dėl rangos darbų be projektavimo ir su projektavimu	4	76
6.	Įvykdyta pirkimų per EPC ir pasirašyta sutarčių dėl techninės priežiūros pirkimo	2	73
7.	Gauta statybos užbaigimo aktų (atnaujinta DGN)	0	71
8.	Suteikta Valstybės parama energinį efektyvumą didinančioms priemonėms DGN butų ir kitų patalpų savininkams	1	71
9.	Igyvendinant aukščiau išdėstytas priemones buvo suorganizuota susirinkimų ar balsavimų raštu su DGN butų ir kitų patalpų savininkais	36	1127

Nuo programos įgyvendinimo pradžios yra numatyta atnaujinti (modernizuoti) 90 daugiabučių gyvenamųjų namų, esančių Prienu rajone.

ATNAUJINTI (MODERZINUOTI) DGN PRIENŲ R. SAVIVALDYBĖJE IKI 2024 M.



Iki 2024 m. sausio mėn. 1 d. yra atnaujintas (modernizuotas) 71 daugiabutis gyvenamasis namas (per 2023 m. - 0 DGN), pasirašytos 3 Valstybės paramos sutartys dėl atnaujinimo (modernizavimo). Per 2023 m. nepavyko pilnai atnaujinti nei vieno namo dėl įvairių priežasčių (finansavimo negavimo, rangos darbų kainų pokyčių, rangovų trūkumo ir kt.)

2.2.5. Kapinių priežiūra

Pagal 2021 m. sausio 5 d. paslaugų sutartį Nr. (9.27E)D1-1, pasirašytą su Prienų rajono savivaldybės administracija, Bendrovė teikia kapinių, esančių Ivoniškių k., Birštono savivaldybės teritorijoje, priežiūros paslaugas:

- kapinių prižiūrėtojo kaupiamų duomenų tvarkymas;
- vandentiekio tinklų priežiūra;
- šachtinių šulinių priežiūra;
- vandens atvežimas;
- augalinių ir stambiųjų atliekų tvarkymas ir išvežimas;
- medžių pjovimas;
- žalių vejų šienavimas;
- sniego valymas nuo takų žiemos metu;
- pravažiavimo ir praėjimo takų barstymas smėlio ir druskos mišiniu žiemos metu;
- iškilų žmonių kapaviečių priežiūra.

2.2.6. Komunalinio ūkio ir kitos paslaugos

2019 m. gruodžio 31 d. pasirašyta paslaugų teikimo sutartis Nr. D1-909 su Prienų rajono savivaldybės administracija dėl komunalinio ūkio paslaugų teikimo Prienų rajono savivaldybėje.

Vadovaujantis šia sutartimi, Bendrovė teikia Prienų rajono savivaldybės gatvių, pėsčiųjų ir dviračių takų, šaligatvių, laiptų, aikštelių, vejų, žolynų ir gėlynų priežiūros paslaugas.

Vykdant šiuos darbus, Bendrovė naudoja reikalingą spec. techniką, nuolatos atnauja techniką ir įrenginius. Atsižvelgiant į darbų sudėtingumą, Bendrovės darbuotojai nuolat instruktuojami, naudojami įvairūs aptvėrimai ir kitos kolektyvinės apsaugos priemonės.

Bendrovė, dalyvaudama įvairiuose skelbiamuose konkursuose teikia ir kitas komunalinio ūkio paslaugas:

- miesto šventinio papuošimo ir nupuošimo, gatvių aptvėrimo darbai;
- miesto naujametinės eglutės papuošimo ir nupuošimo darbai;
- viešųjų erdvių tvarkymo, žaidimų aikštelių įrengimo ikimokyklinio ugdymo įstaigose, sporto aikštyno atnaujinimo, medžių ir dekoratyvinių krūmų sodinimo bei kiti darbai.

3. EKONOMINĖ VEIKLOS ANALIZĖ

3.1. BENDROVĖS VEIKLOS PAJAMOS IR SĄNAUDOS

Bendrovės pagrindinės veiklos buvo Prienų rajono ir Birštono savivaldybių daugiabučių gyvenamųjų namų, bendrijų administravimas ir priežiūra, daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas) Prienų rajono savivaldybėje, Prienų miesto sanitarijos ir komunalinio ūkio darbai, civilinių kapinių, esančių Birštono savivaldybės teritorijoje, priežiūra, Prienų miesto viešųjų erdvių priežiūra, statybos apdailos, elektros įrenginių ir instaliacijos įrengimo bei kiti darbai.

Kad būtų sėkmingai vykdomi sutartiniai įsipareigojimai Bendrovės administracija nuolat analizuoja Bendrovės veiklą, darbuotojai tobulina savo žinias, apmokomi dirbti su pažangiausiomis technologijomis, dalyvauja kursuose, seminaruose bei mokymuose dėl įvairių darbų ir paslaugų atlikimo.

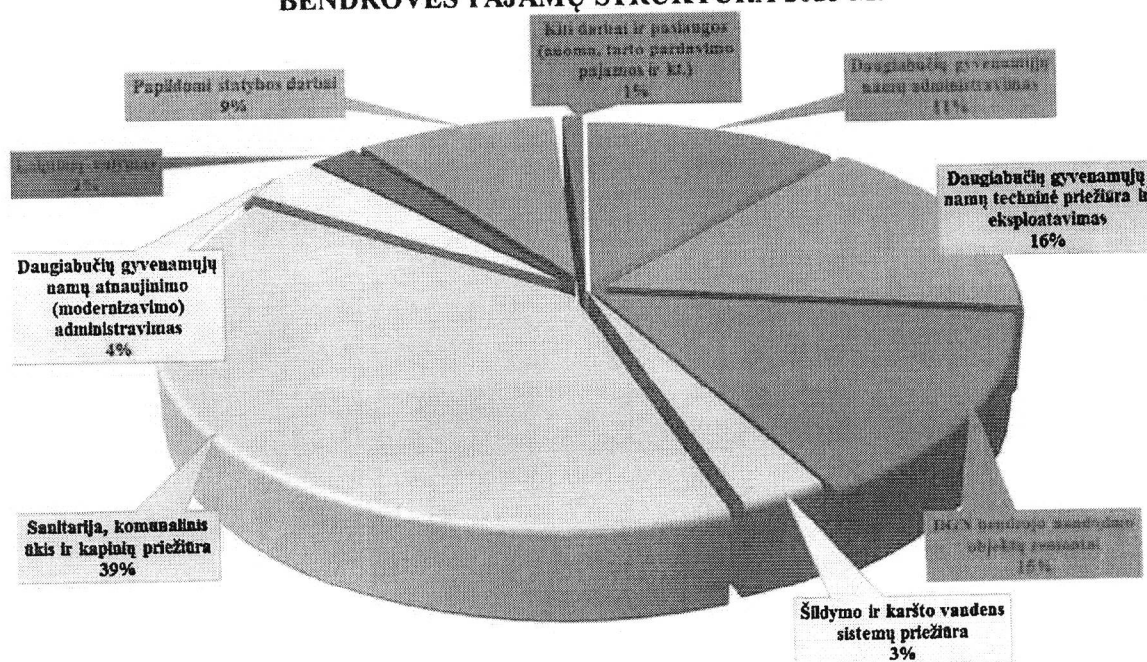
Bendrovė ataskaitiniais metais siekdama efektyvinti darbo našumą, įsigijo naujų darbo įrankių, įrenginių ir technikos.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė, didindama atliekamų paslaugų ir darbų apimtį, kokybę, stiprinant techninę bazę ir aktyviai dalyvaujant konkursuose dėl atliekamų paslaugų ir darbų, gavo **1.116.562,00 EUR** pajamų. Palyginus su 2022 m. Bendrovės pajamos išaugo **8,85 proc.** ir tai sudarė 90.782,00 EUR.

Pardavimų pajamas sudarė:

Eil. Nr.	Pardavimų pajamų pavadinimas	Suma, EUR
Pagrindinės pajamos		
1.	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas	128.805,00
2.	Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra ir eksploatavimas	174.693,00
3.	DGN bendrojo naudojimo objektų remontai	164.809,00
4.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	32.611,00
5.	Sanitarija, komunalinis ūkis ir kapinių priežiūra	436.897,00
6.	Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) administravimas	42.462,00
7.	DGN laiptinių valymas	23.170,00
Iš viso:		1.003.447,00
1.	Papildomi statybos darbai	102.668,00
2.	Kiti darbai ir paslaugos (nuoma, turto pardavimo pajamos ir kt.)	10.447,00
Iš viso:		113.115,00
Pagrindinės ir papildomos pajamos iš viso:		1.116.562,00

BENDROVĖS PAJAMŲ STRUKTŪRA 2023 M.

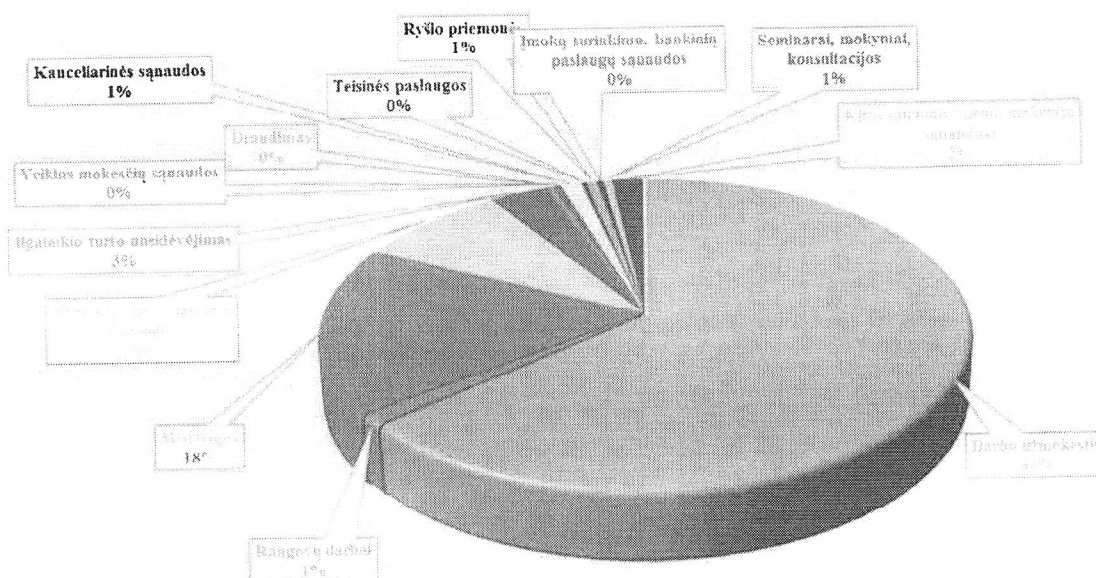


Per ataskaitinį laikotarpį, Bendrovė patyrė **1.055.680,00 EUR** sąnaudų.

Sąnaudas sudarė:

Eil. Nr.	Sąnaudų pavadinimas	Suma, EUR
1.	Darbo užmokestis	676.106,00
2.	Rangovų darbai	12.079,00
3.	Medžiagos	185.411,00
4.	Remonto, eksploatacinės sąnaudos	90.321,00
5.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	36.059,00
6.	Draudimas	4.066,00
7.	Veiklos mokesčių sąnaudos	4.656,00
8.	Kanceliarinės sąnaudos	12.356,00
9.	Teisinės paslaugos	3.467,00
10.	Ryšio priemonės	5.936,00
11.	Įmokų surinkimo, bankinių paslaugų sąnaudos	4.181,00
12.	Seminarai, mokymai, konsultacijos	5.200,00
13.	Kitos sąnaudos	15.842,00
	Iš viso:	1.055.680,00

BENDROVĖS SĄNAUDŲ STRUKTŪRA 2023 M.



Bendrovė, nedidindama savo teikiamų paslaugų įkainių dėl savo veiklos specifiškumo, per ataskaitinius metus uždirbo grynojo **57.838,00 EUR** pelno. Bendrovė dirbo pelningai didindama darbo apimtį, didindama teikiamų paslaugų kiekį, keldama darbuotojų kvalifikaciją ir efektyviai naudodama darbo priemones.

3.2. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Bendrovėje nuolat atliekamas analitinis darbas dėl pajamų gavimo už teikiamas paslaugas. Turint atliktos analizės rezultatus galime efektyviau valdyti prevencinį darbą su skolininkais, siekiant geriausio rezultato.

2023 m. pabaigai už mūsų suteiktas paslaugas, pirkėjų įsiskolinimas, tame tarpe ir daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų, sudarė 115.922,00 EUR. Palyginus su 2022 m. pirkėjų įsiskolinimas padidėjo 33.943,00 EUR.

Bendrovės įsiskolinimas tiekėjams 2023 m. pabaigai sudarė 60.412,00 EUR. Lyginant su praėjusiais metais, skolos tiekėjams sumažėjo 7080,00 EUR.

Bendrovė ir toliau intensyviai ieško būdų kaip sumažinti Bendrovės klientų įsiskolinimus už suteiktas paslaugas.

4. STRATEGINIŲ VEIKLOS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ PASIEKIMO RODIKLIAI IR VERTINIMAS

Vadovaujantis Prienų rajono savivaldybės mero 2023-09-13 potvarkiu Nr. P1-277 „Dėl UAB „Prienų butų ūkis“ strateginių veiklos tikslų ir uždavinių pasiekimo rodiklių 2023 metams nustatymo“ Bendrovei nustatyti strateginių veiklos tikslų ir uždavinių pasiekimo rodikliai 2023 metams.

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, per ataskaitinį laikotarpį pasiekė šiuos strateginių veiklos tikslų ir uždavinių rodiklius:

Eil. Nr.	Rodiklio pavadinimas	Siekiamas rodiklis (per metus)	Pasiektas rodiklis per 2023 m.
1.	Suteiktų paslaugų apimties didinimas	Ne mažiau kaip 5 proc.	8,85 proc.
2.	Teikiamų paslaugų kiekio didinimas	Ne mažiau kaip 1 nauja paslauga	2
3.	Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas)	Pateikti paraiškas APVA dėl naujų atnaujinimo (modernizavimo) – ne mažiau kaip 4 Organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus ar balsavimą raštu dėl DGN atnaujinimo (modernizavimo) – ne mažiau kaip 30	5 36
4.	Vartotojų pasitenkinimo teikiamomis paslaugomis lygis	Teigiamas vertinimas – ne mažiau kaip 50 proc. apklaustųjų vartotojų (abonentų)	82 proc.
5.	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo gerinimas	Organizuoti Bendrovės administruojamų daugiabučių namų (226 vnt.) butų savininkų susirinkimus – ne mažiau kaip po vieną susirinkimą visuose administruojamuose namuose ir įgyvendinti gyventojų pageidavimus, susijusius su administravimo funkcijų vykdymu	116

5. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Siekdama įgyvendinti numatytus savo veiklos prioritetus, per 2024 m. Bendrovė planuoja pasiekti:

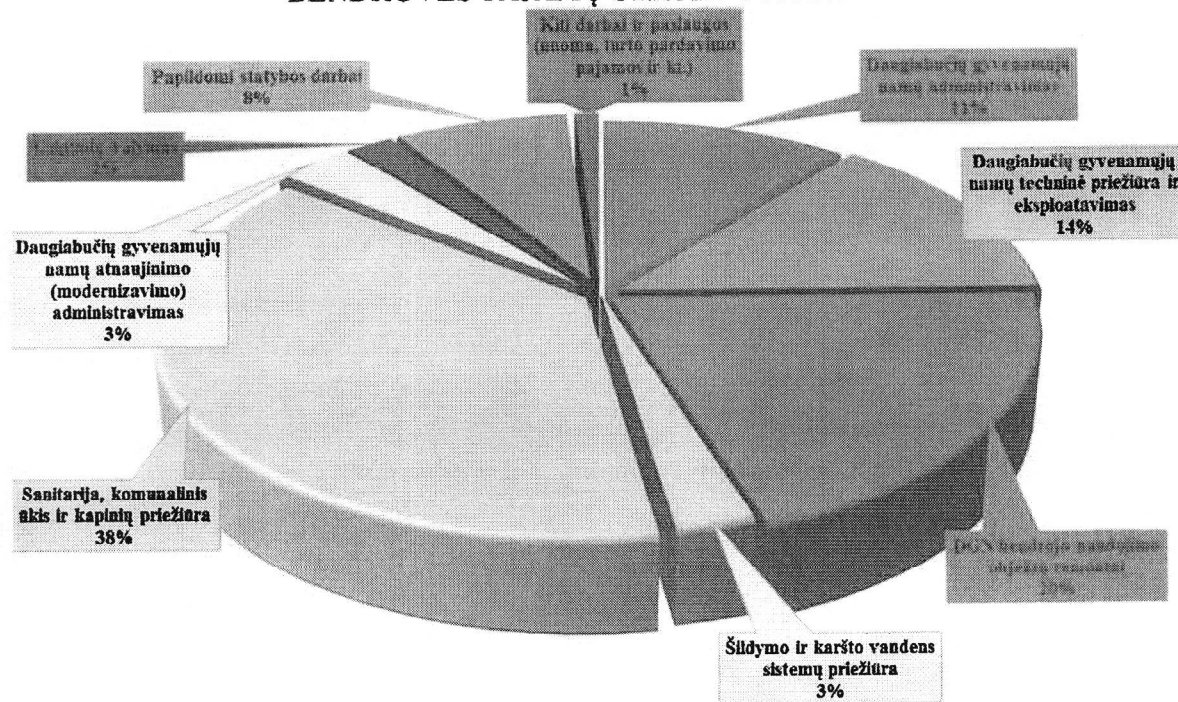
1. Atnaujinti darbo tarybą, kuri yra darbuotojų atstovaujantis organas, ginantis darbuotojų profesines, darbo, ekonomines ir socialines teises bei atstovaujantis jų interesus.
2. Siekti užtikrinti saugios darbo aplinkos kūrimą visiems įmonės darbuotojams ir numatyti prevencijos priemones, užtikrinančias, kad darbuotojai nepatirtų priešiško, neetiško, žeminančio, agresyvių, užgaulių, įžeidžiančių veiksmų, kuriais kėsiamasi į darbuotojo garbę ir orumą, fizinį ar psichologinį neliečiamumą ar kuriais siekiama darbuotoją įbauginti, sumenkinti ar įstumti į beginklę ir bejėgę padėtį.
3. Kokybiškai administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.
4. Užtikrinti savalaikę namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktu nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.
5. Savalaikiai ir skaidriai įgyvendinti Prienų rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą.
6. Kokybiškai teikti visuomeninių pastatų priežiūros, komunalinio ūkio ir sanitarijos paslaugas.
7. Įsisavinti kuo daugiau pažangių technologijų taikymo ir panaudojimo praktikoje.
8. Užtikrinti nuolatinį darbuotojų kvalifikacijos kėlimą.
9. Išlaikyti efektyvią ir motyvuotą komandą, užtikrinant darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį bei darbo aplinką.
10. Tobulinti vartotojų savitarnos paslaugą teikiamą daugiabučių gyvenamųjų namų paslaugų gavėjams, įdiegiant papildomų funkcijų, taip palengvinant naudojimąsi savitarnos paslaugomis.
11. Didinti vykdomos veiklos apimtis ir investicijas į Bendrovės ilgalaikį turtą (techniką, įrenginius, technologijas).
12. Užtikrinti veiksmingą Bendrovės vidaus kontrolę, finansinį stabilumą ir veiklos pelningumą.

2024 m. Bendrovė planuodama savo veiklą, planuoja uždirbti pajamų sekančiai:

Eil. Nr.	Pardavimų pajamos, EUR	Suma, EUR
Pagrindinės pajamos		
1.	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas	140.000,00
2.	Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra ir eksploatavimas	180.000,00
3.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	33.000,00
4.	Sanitarija, komunalinis ūkis ir kapinių priežiūra	490.000,00
5.	Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) administravimas	44.000,00
6.	DGN laiptinių valymas	26.000,00
Iš viso:		913.000,00
Papildomos pajamos		

1.	Papildomi statybos darbai	100.000,00
2.	DGN bendrojo naudojimo objektų remontai	260.000,00
3.	Kiti darbai ir paslaugos (nuoma, turto pardavimo pajamos ir kt.)	14.000,00
	Iš viso:	374.000,00
	Pagrindinės ir papildomos pajamos iš viso:	1.287.000,00

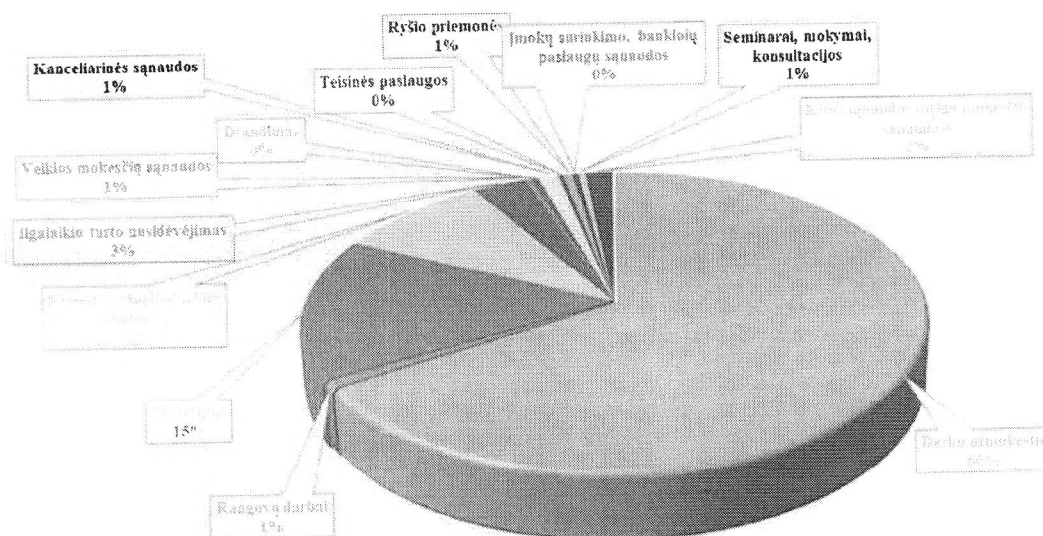
BENDROVĖS PAJAMŲ STRUKTŪRA 2024 M.



2024 m. Bendrovė planuoja patirti šias sąnaudas sekančiai:

Eil. Nr.	Sąnaudos	Suma, EUR
1.	Darbo užmokestis	820.000,00
2.	Medžiagos	190.000,00
3.	Rangovų darbai	10.000,00
4.	Remonto, eksploatacinės sąnaudos	112.000,00
5.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	40.000,00
6.	Draudimas	4.500,00
7.	Veiklos mokesčių sąnaudos	5.000,00
8.	Kanceliarinės sąnaudos	15.000,00
9.	Teisinės paslaugos	4.000,00
10.	Ryšio priemonės	6.000,00
11.	Įmokų surinkimo, bankinių paslaugų sąnaudos	4.600,00
12.	Seminarai, mokymai, konsultacijos	5.400,00
13.	Kitos sąnaudos	20.000,00
	Iš viso:	1.236.500,00

BENDROVĖS SĄNAUDŲ STRUKTŪRA 2024 M.



Bendrovė 2024 m. planuoja gauti **50.500,00 EUR** grynojo pelno.

Direktorius



Algis Valatka