

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS**

Prezidento g. 17 LT-72253 Tauragė, tel. (8 446) 61 711, faks. (8 446) 61 808, el. p. [info@taubu.lt](mailto:info@taubu.lt).  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 179206436, PVM mokėtojo kodas LT792064314

---

**2015 METŲ  
METINIS PRANEŠIMAS**

2016-03-07

**TURINYS**

<b>I. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ.....</b>	<b>3</b>
1.1 Bendroji informacija.....	3
1.2 Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėje finansinėje atskaitomybėje pateiktus duomenis.....	3
1.3 Kapitalas ir akcininkai.....	3
1.4 Bendrovės valdymo organai.....	4
<b>II. BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS.....</b>	<b>4</b>
2.1 Bendroji dalis, tikslai ir užduotys.....	4
2.2 2015 metų veiklos apžvalga.....	5
2.3 Bendrovės finansinė būklė.....	17
<b>III. SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2015 FINANSINIAIS METAIS.....</b>	<b>17</b>
<b>IV. BENDROVĖS 2016 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖ.....</b>	<b>19</b>

## I. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

<b>Bendrovės teisinė forma ir pavadinimas</b>	Uždaroji akcinė bendrovė „Tauragės butų ūkis“
<b>Kodas</b>	179206436
<b>PVM mokėtojo kodas</b>	LT792064314
<b>Įregistravimo data ir vieta</b>	1990 m. lapkričio 21 d. Tauragės rajono savivaldybė, registracijos Nr. UAB 95-25
<b>Įstatinis kapitalas</b>	320 071 Eur
<b>Buveinės adresas</b>	Prezidento g.17, LT-72253, Tauragė
<b>Telefonas</b>	(8 446) 617 11
<b>Elektroninis paštas</b>	<a href="mailto:info@taubu.lt">info@taubu.lt</a>
<b>Interneto puslapis</b>	<a href="http://www.taubu.lt">www.taubu.lt</a>

Bendrovės steigėja yra Tauragės rajono savivaldybės taryba, visos akcijos 100 procentų nuosavybės teise priklauso Tauragės rajono savivaldybės tarybai. Uždaroji akcinė bendrovė Tauragės butų ūkis vykdydama savo ūkinę-finansinę veiklą vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, LR Vyriausybės nutarimais, rajono savivaldybės Tarybos sprendimais, bendrovės įstatais, bendrovės valdybos sprendimais, administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkų sprendimais, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais daugiabučių namų priežiūrą. Bendrovės veiklos laikotarpis yra neribotas.

### 1.2. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėje finansinėje atskaitomybėje pateiktus duomenis.

#### Pateikiamos formos

1. 2015 m. gruodžio 31 d. balansas.
2. 2015 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ataskaita.
3. 2015 m. gruodžio 31 d. nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita.
4. Ilgalaikis nematerialusis turtas.
5. Ilgalaikis materialusis turtas.

Pateikiamas 2015 metų metinės finansinės atskaitomybės aiškinamasis raštas. Audito išvada ir ataskaita.

### 1.3. Kapitalas ir akcininkai

Įstatinio kapitalo struktūra ir nominalios akcijų vertės pokytis.

Akcijų rūšys	Akcijų skaičius	Suma Lt/Eur	Nominalioji vertė Eur
1. Paprastosios akcijos	110514	1 105 140 / 320 071	2,90
Iš viso (Lt): Iš viso (Eur):	110514	1 105 140 / 320 071	

2015 m. gruodžio 31 d. UAB „Tauragės butų ūkis“ (toliau - bendrovė) įstatinis kapitalas buvo 1 105 140 Lt/ 320 071 Eur, įstatinis kapitalas padalintas į 110 514 paprastąsias vardines akcija 2,90 Eur nominalios vertės akcijas. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ar perleistų akcijų nebuvo.

2015 m. gruodžio 31 d. bendrovė turėjo vienintelį akcininką - Tauragės rajono savivaldybės tarybą.

#### **1.4. Bendrovės valdymo organai**

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas, bendrovės valdyba ir bendrovės vadovas. Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias bendrovės valdymo organas, turintis teisę spręsti visus klausimus susijusius su įmonės valdymu ir kapitalu. Visuotinio akcininkų susirinkimas savo funkcijas vykdo vadovaudamasis bendrovės įstatais ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu.

Bendrovės vadovas – direktorė Edita Vaitkutė-Zinkė, kuri atstovauja bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fiziniais asmenimis, organizuoja bendrovės kasdieninę veiklą.

Bendrovės valdyba - kolegialus bendrovės valdymo organas. Valdyba sudaryta iš 5 narių: Nijolė Navickienė- valdybos pirmininkė, valdybos nariai: Edis Budginas, Rimantas Žemaitis, Vaidotas Valinčius, Ligita Pudžiuvelytė, valdybos kadencija 2013-2017 metai. Bendrovės valdyba paskirta savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu.

Bendrovės valdyba 2015 m. vykdė savo funkcijas, kurios apibrėžtos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir įmonės įstatuose. Per 2015 m. buvo sušaukti 2 (du) valdybos posėdžiai, kuriuose apsvastyta 8 (aštuoni) klausimai, susiję su bendrovės veikla, veiklos rezultatais, gamybiniais, techniniais ir ūkiniais klausimais, metine finansine atskaitomybe, pelno paskirstymo projektu, įmonės veiklos ataskaita ir kitais klausimais.

### **BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS**

#### **2.1. Bendroji dalis, tikslai ir užduotys**

Bendrovė teikia daugiabučių namų administravimo paslaugas – atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslingą paskirtį užtikrinti bei vykdo nuolatinę statinių techninę priežiūrą. Bendrovės rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinierinės įrangos profilaktika, derinimu, saugaus naudojimo užtikrinimu, avarių likvidavimu. Bendrovė vykdo daugiabučių namų karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūrą. Šiai veiklai suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr. T-0184. Įmonė taip pat atestuota eksploatuoti elektros įrenginius, šiai veiklai suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr. E-0370. Be pagrindinės veiklos, bendrovė vykdo ir kitą įstatymais nedraudžiamą veiklą- daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimą, taip pat bendrovė turi mokėjimo įstaigos licenciją ir vykdo mokėjimo paslaugas (t.y vykdo pinigų perlaidas už komunalinius ir kt. mokesčius) ir atsiskaito su paslaugų tiekėjais. Taip pat bendrovė eksploatuoja miesto pirtį. Pagal sutartis su daugiabučių namų bendrijomis vykdo administratoriaus funkcijas, taip pat šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūrą bendrijų namuose. Įmonė filialų ar atstovybių neturi.

2015 metus pradėjome administruodami 125 daugiabučius namus, t.y 205 326.03 kv.m., nuo 2016 metų rudens bendrovė pradėjo administruoti ir daugiabučius namus rajone, bei mažus (trijų ir daugiau butų) namus mieste. 2015-12-31, viso administruojame-230 namus, t.y 231803.47 kv.m. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimui, techninei priežiūrai, bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrai taikėme tarifus apskaičiuotus pagal Tauragės rajono savivaldybės tarybos sprendimus. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimui tarifas skaičiuojamas pagal 2008 m. balandžio 24 d. savivaldybės tarybos sprendimą Nr. 1-582 „Dėl daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifų apskaičiavimo metodikos patvirtinimo.“, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrai tarifas skaičiuojamas pagal 2010-04-28 savivaldybės tarybos sprendimą Nr. 1-1529 “Dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo”. Techninės priežiūros tarifas tvirtintas-2003-03-26 Tauragės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1180.

Bendrovė vykdydama Tauragės rajono savivaldybės Tarybos sprendimu patvirtintą energetinio efektyvumo didinimo rajono daugiabučiuose namuose programą ir būdama paskirta dalies renovuojamų namų programos įgyvendinimo administratoriumi aktyviai įsijungė ir įgyvendina daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) Tauragėje.

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų - atitikti visus klientų lūkesčius bei pateisinti jų pasitikėjimą, sutartu laiku, kvalifikuotai ir kokybiškai atliekant paslaugas. Rūpindamasi savais klientais bendrovė siekia užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

Bendrovė siekia savo tikslų vadovaudamasi seniai prigijusiomis ir puoselėjamosiomis vertybėmis:

- veiklos skaidrumu - skaidri ir atvira veikla, pavyzdingas bendrovės valdymas.
- paslaugų kokybe - paslaugos atliekamos pagal sutartus reikalavimus ir laiku.
- gerų santykių su klientais ir užsakovais palaikymu.

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

## **2.2. 2015 metų veiklos apžvalga**

Įmonės apyvarta per 2015 metus – 965 286 Eurai, 2014 metus -740 489 Eurai, 2013 metus- 735 884 Eur., 2012 metus – 629 384 Eur. Per ataskaitinį laikotarpį (2015 metus) bendrovė suteikė paslaugų ir atliko darbų už 759 555 Eurų, kai tuo tarpu palyginimui per 2014 m- 695 289 Eurų, per 2013 metus- 687 803 Eur., per 2012 metus-už 555 456 Eur. Pardavimų pajamos per 2015 metus lyginant su 2014 metais yra padidėjusios 64 266 Eurų arba 9.2 proc. Pagrindinę pajamų dalį sudaro pajamos už gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų administravimą, techninę priežiūrą ir privalomuosius remonto darbus. Lyginamajai analizei teikiu duomenis apie suteiktas paslaugas ir atliktus darbus per 4 ataskaitinius laikotarpius, t.y 2012-2015 metai :

Eil.Nr	Pardavimai	Suma	Suma,	Suma,	Suma,
		Eur.	Eur.	Eur.	Eur.
		2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
I.	Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų techninės priežiūros administravimo, privalomųjų remonto darbų pajamos,	749 097	681487	673 366	540 231
	iš jų:				
1.	Administravimo išlaidos ir techninės priežiūros darbai gyvenamųjų butų	418 575	413 087	414 107	321 162
2.	Administravimo išlaidos ir techninės priežiūros darbai negyvenamųjų patalpų	25 890	26 103	25 317	19 202
3.	Administravimo išlaidos ir techninės priežiūros darbai bendrijoms	8 526	3 745	1 686	1 737
4.	Administravimo išlaidos namų, dalyvaujančių atnaujinimo (modernizavimo) programoje	35 136	34 807	17 717	19 852
5.	Privalomieji remonto darbai	36 028	40 871	86 928	65 714
6.	Kasos paslaugos	44 836	47 962	41 238	31 888
7.	Savivaldybės butų fondo remonto darbai	62 442	36 231	33 294	40 236
8.	Remonto darbai pagal namo bendrasavininkių prašymus	117 614	78 628	51 461	39 630
12.	Kiti pardavimai	50	53	1 618	810
II.	Pirties paslaugos	10 458	13 802	14 437	15 225
	Viso pardavimo pajamos	759 555	695 289	687 803	555 456
		+9.2%			

Reikia paminėti, kad daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas yra įmonės užbalansinė veikla. Per 2015 metus vykdyta užbalansinių įsipareigojimų apskaita tiekėjams už renovuojamus namus sudarė- 5 283 007,35 Eur. Pagal pasirašytą sutartį su UAB „Viešųjų investicijų plėtros agentūra“ įmonė vykdo 5 (penkių) daugiabučių namų paskolos namui atnaujinti administravimo apskaitą. Paskolos administravimo tarifas kiekvienam namui yra patvirtintas namo bendrasavininkių sprendimu, jis yra 0,0434 Eur/kv.m be PVM. Paskolos administravimo išlaidų 2015-12-31 apmokėta bendrasavininkių – 2 980,39 Eur.

Didžiausia bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimas už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos,

kurios gali dalinai virsti ateinančiais laikotarpiais bendrovės nuostoliais. Skolų analizė administruojamuose daugiabučiuose namuose laikotarpiu 2012-2015metai:

PATALPŲ PAVADINIMAS	PLOTAS kv.m. 2015-12-31	ĮSIKOLINI MAS Eur su delspinigiais 2015-12-31	Tenka skolos Eur su delspinigiais 1 kv.m 2015 m.	TENKA SKOLOS Eur 1 kv. su delspinigiais 2014m	TENKA SKOLOS Eur 1 kv. su delspinigiais 2013m	TENKA SKOLOS Eur 1 kv. su delspinigiais 2012m
Privatūs butai (daugiabučiuose)	190 313.48	101 408.12	0.54	0.668	0.706	0.702
Socialinis būstas	15 012.55	129 121.56	8.60	15.288	15.259	15.15
Negyvenamosios (komercinės paskirties) patalpos	12 635,43	8 568.97	0.68	0.68	0.58	0.58

Gyventojų skolos už socialinio būsto nuomą ne administruojamuose namuose, bei naujai 2015 rudenį priskirti administruoti daugiabučiai namai:

PATALPŲ PAVADINIMAS	SKAIČIUS, PLOTAS kv.m. 2015-12-31	Buto nuoma ĮSIKOLINIMAS Eur. su delspinigiais 2015-12-31	Viso skola
Socialinis būstas daugiabučių namų bendrijų namuose	35 butai 1615.85	2719.40	2719.40
Priskirti naujai administruoti daugiabučiai namai	105 26477.42	11522.29	11522.29

Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais, siekiant abipusiai geriausio rezultato naudojami visi įmanomi būdai skolai išieškoti. Ieškotinos skolos laikotarpis, priklausomai nuo priskaitymų dydžio, gali siekti nesumokėtų mokesčių nuo 3 iki 6 mėnesių. Skolų išieškojimas bendrovėje

vykdomas trimis pagrindiniais etapais: ikiteisminis skolos ieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstolių priteistos skolos išieškojimas. Bendrovės atliekamas darbas mažina skolų augimo tempus, tačiau nepasiektas ženklus įsiskolinimo mažėjimas. Dėl skolų išieškojimo palyginimui, pateikiame informaciją už laikotarpį 2012-2015 metai.

Ieškininiai pareiškimai	2015 m. vnt	2014 m. vnt.	2013 m. vnt.	2012 m. vnt.
Pateikta teismui ieškininių pareiškimų	180	180	138	200
iš jų savivaldybės nuomininkams	76	103	65	95
Priteista skola Eur	39 504.50	45 811.85	35 290.63	61 926.21
iš jų savivaldybės nuomininkams Eur	20 333.66	29 174.09	17 668.87	32 415.07
Pagal vykdomuosius raštus gyventojai sumokėjo Eur	35 202.19	33 199.09	32 774.60	43 658.96
Išieškota ir antstolių pervesta	18 790.09	19 487.81	18 546.79	21 385.93
Dėl skolos mokėjimo dalimis sudarytos sutartys su skolininkais	57 vnt	49 vnt	63 vnt	75 vnt

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. 1-122 „Dėl Tauragės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“, UAB Tauragės butų ūkio direktorius yra įgaliotas pasirašyti Tauragės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio Savivaldybės būsto ir socialinio būsto numos sutartis. Bendrovė vykdo 431 savivaldybės būsto ir socialinio būsto apskaitą ir kontrolę, sudarydama nuomos sutartis administruoja socialinio būsto nuomą. Atsižvelgiant į tai nuolat vykdomas darbas su socialinio būsto nuomininkais, surašyti 92 aktai apie socialinį būstą, nuolat lankomasi butuose dėl gyventojų nusiskundimų dėl savivaldybės nuomininkų, dėl bendros tvarkos, dėl nesilaikymo nuomos sutarties reikalavimų ir t.t., vykdomas kasmetinis soc. būste gyvenančių nuomininkų būstų tikrinimas, surašomi aktai, informuojama savivaldybė, dalyvaujame komisijose perduodant savivaldybės butus iš nuomininkų, dalyvaujame antstolių kontorų organizuojamuose komisijose dėl socialinio būsto. Pastoviai tikrinami savivaldybės gyvenamųjų patalpų plotai (pagal registro centro duomenis) ir derinami su savivaldybės administracijos turto skyriaus specialiste. Pagal patvirtintą Tauragės raj. sav. administracijos direktoriaus įsakymą nuo 2013 m. balandžio mėn. pildomi kiekvienam soc. būstui gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo



aktai, butai apgyvendinami ir atlaisvinami pagal perdavimo-priėmimo aktus, kuriuose fiksuojama patalpų būklė. Per metus vyksta socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos migracija. Per 2015 m. be teismo sprendimo išsikėlė 21 socialinio būsto skolininkas. Viso bendras įsiskolinimas 7 396,85 Eur. Per 2015 metus atsilaisvino 35 vnt. socialiniai būstai, iš jų: -atsilaisvino (mirė nuomininkas)-5; teismo sprendimu iškeldinta iš gyvenamųjų patalpų- 3; atsisakė socialinio būsto ir perdavė butus- 27; suteiktos gyvenamosios patalpos (naujai sudarytos sutartys) - 8;

Pastatų administravimo ir statinių techninės priežiūros veikla užėmė pagrindinę įmonės veiklos dalį. Per 2015 metus atlikta 250 kasmetinių ir 125 neeilinių apžiūrų. Atlikta nemažai statybos remonto darbų. Parengta 96 vnt savivaldybės socialinio būsto remonto darbų sąmatų – 68 570 Eur sumai, taip pat parengta administruojamų namų 105 vnt sąmatų – 485 360 Eur sumai. Surašyti 231 vnt. atliktų darbų aktai 152 000 Eur sumai. Atlikti laiptinių remonto darbai 12 vnt, sumai- 35980 Eur., atlikti stogo remonto darbai, uždėta dangos 563 m<sup>2</sup>, sumai- 6930 Eur., pakeistos laiptinių ir rūsio durys 17 vnt., sumai -10 600 Eur, pakeisti laiptinių langų 180 vnt. Pilnai atliktas daugiabučio namo Tauragės Dvaro g. 1 pastato fasado remontas, sumai-7900 Eur., suremontuota 14 savivaldybės butų, sumai- 37924 Eur, atlikta smulkių socialinio būsto remonto darbų 82 vnt, sumai- 30 644 Eur.

Tinkamai organizuojant ir eksploatuojant šildymo sistemų priežiūros darbus administruojamuose daugiabučiuose namuose, lyginant su 2014 metais sutaupyta 7,4 % šilumos energijos. Atlikti inžinerinių sistemų planiniai darbai: Gedimino g. 32 pakeisti šalto, karšto ir cirkuliaciniai magistraliniai vamzdynai. Gedimino g. 31 pakeistas namo šalto vandens įvadinis vamzdis. Vytauto g. 85 pakeisti šalto ir karšto vandens bendro naudojimo stovų vamzdynai. Vytauto g. 78 pakeistas šalto vandens įvadinis vamzdis iki stovų. Žemaitės g. 3 namo šilumos punkte sumontuotas naujas nepriklausomas šilumos modulis. Donelaičio g. 64 name pakeistas karšto vandens ruošimo įrenginys. Pagal sudarytus daugiabučių namų kanalizacijos įvadų praplovimo grafikus, išplauti 62 namų fekalinės kanalizacijos įvadai už 4561,23 Eur. Pagal iškvietimus išvalyta užsikimšusių fekalinės ir lietaus kanalizacijų skaičius – 157 vnt. (2014 m. 204 iškvietimai). 2015 metais atlikti fekalinės ir lietaus nuotekų stovų remonto darbai: 19-oje objektų dalinai pakeisti stovų elementai. Vandens tiekimo sistemų darbai: 14-oje objektų dalinai pakeisti šalto, karšto ir cirkuliacinių vamzdynų elementai. Pagal gyventojų prašymus privačiose valdose (butuose) atlikti 57 remonto darbai už 4081,14 Eur. Bendras užregistruotas telefonu iškvietimų skaičius- dėl vandentiekio, nuotekų, šildymo sistemos ir karšto vandens per 2015 metus siekė- 1078 vnt. Suremontuoti santechnikos įrenginiai, šildymo ir karšto vandens sistemos socialiniuose būstuose- 31 bute. Neapsieita ir be avarijų. 2015 metais įvyko 3 šildymo sistemų avarijos, kurios nedelsiant buvo likviduotos tai- J. T. Vaižganto g. 126 –trūko magistralinis šildymo vamzdis; Moksleivių alėja g. 3 - trūko laiptinės radiatorius; Dariaus ir Girėno g. 32 – trūko šildymo stovas.

Planuojant elektros tinklų remontą vadovaujamosi sudarytu kasmetiniu veikiančių elektros įrenginių remonto ir apžiūrų grafiku, taip pat užduočių ir gedimų registracijos žurnalu. Per 2015 m. registruota ir laiku pašalinta gedimų 559 vnt. Atlikti elektros apskaitų skydelių ir namo rūsių techninė

profilaktika ir remontai- profilaktiškai patikrinti 38 namai. Elektros tinklų priežiūros, remonto ir privalomiesiems darbams bendrai sunaudotų medžiagų t.y: pakeista automatinųjų jungiklių- 241 vnt., pakeista judesio daviklių- 84 vnt., paklota elektros instaliacijos laidų ir kabelių- 1531 m., pakeista šviestuvų- 74 vnt., pakeista lempų ( 40w, 60w ) -269 vnt. Atlikti darbai: pakeista Aerodromo g. 13, viso namo magistralinių stovų elektros instaliacija ( nuo I iki V aukšto ), sumontuoti nauji automatiniai jungikliai, rekonstruota ir atnaujinta elektros skydinė sumai- 2241,26 Eur. Atnaujinta elektros instaliacija bendro naudojimo rūšio patalpose, 25 savivaldybės socialiniuose butuose atnaujinta elektros instaliacija.

Administruojamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams eksploatacinės išlaidos skaičiuojamos kiekvienam namui atskirai. Visiems administruojamiems namams užvestos atskiros bylos, kuriose yra atliktų darbų aktai. Daugiabučių namų gyventojai nuolat supažindinami apie eksploatacinių išlaidų pajamas ir išlaidas.

Dalyvaujame visuose gyventojų rengiamuose susirinkimuose. Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2015 metus suorganizuoti 92–bendrasavininkų susirinkimai įvairiais klausimais - dėl gyvenamųjų patalpų paskirties keitimo, dėl atliekamų remonto darbų, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, bendrijų steigimo klausimais, karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, bei apie 200 susitikimų, susirinkimų atnaujinamuose (modernizuojamuose) namuose, kuriuose buvo vykdomi rangos darbai, taip pat 177 susirinkimai su naujai paskirtų administruoti daugiabučių namų bendrasavininkiais.

Bendrovės administracija nuolat lankosi susitikimuose su gyventojais pagal gyventojų prašymus, nusiskundimus dėl bendrasavininkų ar nuomininkų įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkais teikiame pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengiame prašomų remonto darbų sąmatas. Daug dėmesio skiriame savalaikiam ir kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Per 2015 metus UAB Tauragės butų ūkis papildomai suorganizavo 82 susirinkimus, kuriuose buvo sprendžiami klausimai susiję su būsto atnaujinimo (modernizavimo) procesu (t. y pristatomi investiciniai planai, technikai projektai, kredito sutarčių aptarimai, ir kt. klausimai), taip pat suorganizuota 10 susirinkimų dėl patalpų paskirties keitimo, kitais aktualiais namo priežiūros klausimais. Viso įvairaus pobūdžio klausimų svarstymui per metus suorganizuota- 561 susirinkimai.

Šilumos suvartojimo atnaujintuose (modernizuotose) daugiabučiuose namuose analizė rodo, kad mažiausiai šilumos naudojo labiausiai energetiškai efektyvūs renovuoti daugiabučiai namai, po renovacijos šilumos poreikis patalpų šildymui vidutiniškai sumažėjo 2,8 karto, kai kuriuose namuose daugiau kaip 4 kartus.

Viso 2015 metais administruojamų projektų- 40 projektų, iš jų:

19 projektų užbaigti statybos rangos darbai, kurių apyvarta- 5 312 349,66 Eur su PVM (6 lentelė).

11 projektų- pradėti vykdyti projektai, dalyje vyksta projektavimo darbai, dalyje statybos rangos darbai (7 lentelė).

10 projektų- tvarkoma techninė dokumentacija (8 lentelė).

Šiuose daugiabučiuose namuose įgyvendintos atnaujinimo (modernizavimo) priemonės: Energijos efektyvumą didinančios priemonės: Šildymo sistemos rekonstrukcija, karšto vandens sistemos rekonstrukcija, langų keitimas, lauko durų keitimas, stogo apšiltinimas, balkonų (lodžijų) įstiklinimas pagal vieningą projektą, fasadinių sienų apšiltinimas, rūšio perdangos apšiltinimas, cokolio apšiltinimas. Kitos atnaujinimo (modernizavimo) priemonės: Šalto vandens sistemos rekonstrukcija, nuotėkų sistemos rekonstrukcija, elektros instaliacijos rekonstrukcija.

Per 2015 metus atliktas didžiulis darbas su daugiabučių namų gyventojais planuojamų atnaujinti daugiabučių namų techninės dokumentacijos parengimo srityje. Nors ir susiduriame su daugeliu problemų, ypač dažni teisės aktų pasikeitimai, stabdo procesą, tačiau naujoji daugiabučių namų atnaujinimo programa Tauragėje, lyginant su kitais Lietuvos miestais, vyksta sparčiai.

6 lentelė

Eil. Nr.	Daugiabučio namo adresas	Naudingas Plotas (m <sup>2</sup> )	Statybos darbų kaina (Eur)	Energinio naudingumo klasė bei suminės šiluminės energijos sąnaudos kWh/m <sup>2</sup> per metus	Energijos sutaupymas %	Projekto užbaigimo data	Pastabos
	Per 2015 metus įvykdyta :			Prieš namo atnaujinimą	Po namo atnaujinimo		
	Bažnyčių g. 17	375,34	92526,07 Eur	D (343,73 kWh per metus)	C (151,57 kWh per metus)	2015-01-07	Projektas įgyvendintas administratoriaus iniciatyva
	J. Tumo-Vaižganto g. 26	341,07	97928,66 Eur	D (445,56 kWh per metus)	(160,91 kWh per metus)	2015-01-07	Projektas įgyvendintas administratoriaus iniciatyva
	Bažnyčių g. 15	460,04	111883,27 Eur	D (316,22 kWh per metus)	(135,41 kWh per metus)	2015-01-16	Projektas įgyvendintas administratoriaus iniciatyva
	Žemaitės g. 34	1100,22	255444,29 Eur	D (288,11 kWh per metus)	(124,32 kWh per metus)	2015-03-23	Projektas įgyvendintas administratoriaus iniciatyva
	Bažnyčių g. 5	363,88	110722,99 Eur	D (404,69 kWh per metus)	(122,06 kWh per metus)	2015-05-05	Projektas įgyvendintas administratoriaus iniciatyva
	Mokslievių al. 6	2579,31	497682,95 Eur	D (257,85 kWh per metus)	(118,81 kWh per metus)	2015-06-08	Projektas įgyvendintas administratoriaus iniciatyva
	Gintaro g. 30	656,22	130036,49 Eur	D (390,46 kWh per metus)	(151,65 kWh per metus)	2015-06-08	Pagal savivaldybės programą
	Dariaus ir Girėno g. 24	1481,70	301293,30 Eur	D (247,59 kWh per metus)	B (96,12 kWh per metus)	2015-07-13	Pagal savivaldybės programą
	Miško g. 5	1517,45	308206,08 Eur	D (247,57 kWh per metus)	B (84,72 kWh per metus)	2015-08-17	Projektas įgyvendintas administratoriaus iniciatyva

Vasario 16-osios g. 3	1926,66	320200,74 Eur	D (250,42 kWh per metus)	C (53,22 kWh per metus)	78,75	2015-10-21	Pagal programa	savivaldybės
Vasario 16-osios g. 5	1924,62	327203,41 Eur	D (247,06 kWh per metus)	C (51,11 kWh per metus)	79,31	2015-10-21	Pagal programa	savivaldybės
Prezidento g. 67	1042,41	282994,50 Eur	D (436,86 kWh per metus)	B (82,42 kWh per metus)	81,13	2015-09-18	Pagal programa	savivaldybės
Ateities takas 4	3989,90	646594,23 Eur	D (213,54 kWh per metus)	B (77,47 kWh per metus)	63,72	2015-11-11	Projektas	gyvendintas administratoriaus iniciatyva
Aerodromo g. 13	2353,72	388612,13 Eur	D (257,08 kWh per metus)	B (80,20 kWh per metus)	68,80	2015-11-13	Projektas	gyvendintas administratoriaus iniciatyva
Tauragės Dvaras g. 2	912,84	246869,82 Eur	D (575,96 kWh per metus)	B (81,56 kWh per metus)	85,84	2015-12-03	Projektas	gyvendintas administratoriaus iniciatyva
Vasario 16-osios g. 10	914,63	145467,17 Eur	D (248,09 kWh per metus)	C (60,08 kWh per metus)	75,78	2015-12-21	Pagal programa	savivaldybės
Ateities takas 2	4054,85	675306,99 Eur	D (202,56 kWh per metus)	B (78,55 kWh per metus)	61,22	2015-12-21	Projektas	gyvendintas administratoriaus iniciatyva
Prezidento g. 63	1068,72	260837,58 Eur	D (235,11 kWh per metus)	C (95,66 kWh per metus)	59,31	2015-12-29	Projektas	gyvendintas administratoriaus iniciatyva
Vytauto g. 78			D (473,20 kWh per metus)	C (128,07 kWh per metus)	72,93	2015-12-29	Projektas	gyvendintas administratoriaus iniciatyva

## PASIRAŠYTOS STATYBOS RANGOS DARBŲ SUTARTYS, DARBAI BAIGIAMI PER 2016 METUS:

7 lentelė

Eil. Nr.	Daugiaučiū namo adresas	Namo naudingas plotas (m <sup>2</sup> )	Statybos rangos darbų sutarties kaina (Eur)	Pastabos
	Respublikos g. 4	1118,83	256 080,87	2016-01-15 užbaigta statyba
	Vytauto g. 76B	1944,88	396 369,69	Vyksta statybos rangos darbai, iki 2016-07-08
	Prezidento g. 27B	382,24	111 843,30	Vyksta statybos rangos darbai
	Gedimino g. 33	2016,40	461 701,73	Vyksta statybos rangos darbai, iki 2016-04-18
	Tauragės Dvaro g. 8	1906,48	460 146,24	Vyksta statybos rangos darbai, iki 2016-06-18
	Tauragės Dvaro g. 9	1905,49	423 192,57	Vyksta statybos rangos darbai
	Aerodromo g. 11	2071,77	359 524,00	Pradėti vykdyti statybos rangos darbai
	Tauragės Dvaro g. 10	2574,13	459 931,94	Galima būtų pradėti statybos rangos darbus, bet kol kas nėra finansavimo
	Dainavos g. 7	2356,15	634 445,65	Pradėti projektavimo darbai
	J. Tumo- Vaižganto g. 122A	3955,11	411 159,17	Pradėti projektavimo darbai
	Gedimino g. 25	2614,40	367 392,31	Pradėti projektavimo darbai
	<b>Viso:</b>	<b>22 845,88</b>	<b>4 341 787,47</b>	

**PROJEKTAL, KURIE BUS ĮGYVENDINTI 2016-2017 METAIS**

8 lentelė

Eil. Nr.	Daugiabučio namo adresas	Namo naudinga s plotas (m <sup>2</sup> )	Administravimo pradžia (IP patvirtintas)	Projekto finansavimo modelis	Numatoma investicija	Pastabos
1.	Vasario 16-osios g. 8	1922,13	Pavedimo sutartis	Administracijos patalpų savininkų naudai	386 772,70 Eur	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
2.	Vasario 16-osios g. 8A	1116,93	Pavedimo sutartis	Administracijos patalpų savininkų naudai	255 249,07 Eur	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
3.	Bažnyčių g. 13	1938,99	Pavedimo sutartis	Administracijos patalpų savininkų naudai	311 810,00 Eur	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
4.	Dariaus Gireno g. 38	2655,71	2015-01-20, protokolo Nr. 18-8	Administracijos patalpų savininkų naudai	951 807,00 Eur	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
5.	Vytauto g. 62	1393,38	2013-10-23 protokolo Nr. 18-90	Administracijos gyventojų vardu	291 920,00 Eur.	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
6.	Vytauto g. 66	1010,45	2013-10-25 protokolo Nr. 18-94	Administracijos gyventojų vardu	239 240,00 Eur	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
7.	Vytauto g. 77	969,02	2013-10-24 protokolo Nr. 18-92	Administracijos gyventojų vardu	264 520,00 Eur	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
8.	Kudirkos g. 5	1238,54	2013-10-23	Administracijos	400 760,00 Eur	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos

			protokolo Nr. 18-89	gyventojų vardu		statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
9.	Liepų takas 5	539,50	2013-10-21 protokolo Nr. 1	Administratorius patalpų savininkų naudai	147 040,08	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
10.	Liepų takas 14	1139,22	2013-10-21 protokolo Nr. 2	Administratorius patalpų savininkų naudai	260 527,69	Laukiama finansuotojo pritarimo, organizuojamos statybos rangos darbų kartu su projektavimu konkursas
<b>Viso:</b>		<b>13 923,87</b>			<b>3 509 646,54 Eur.</b>	



### 2.3. Bendrovės finansinė būklė

Bendrovės veiklos efektyvumas vertinamas pagal balanso, pelno (nuostolio) ataskaitos duomenis.

UAB „Tauragės butų ūkio“ finansinę padėtį geriausiai apibūdina tokie rodikliai.

Rodiklio pavadinimas	2015 m	2014 m.	2013 m.	2012 m.
Bendrasis pelnas (nuostolis)	353 027	1 146 112	1 121 229	799 616
Veiklos pelnas (nuostolis)	(61 655)	4 158	21 846	(151 576)
Įprastinis veiklos pelnas (nuostolis)	(40 877)	77 088	97 411	(70 507)
Grynasis ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)	(40 877)	64 929	95 269	(70 507)
Pokytis litais	(59 682)	(30 340)	165 776	(32 550)

### III. SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2015 FINANSINIAIS METAIS

2015 m. bendrovė sėkmingai vykdė ir plėtė savo veiklą, gerindama paslaugų kokybę, taikydama naujas technologijas, siekdama užtikrinti kuo didesnę darbo našumą, turimų lėšų tinkamą panaudojimą ir paslaugų gavėjų poreikių tenkinimą. Pradėti darbai 2015 m. sėkmingai buvo vykdomi toliau. 2015 metais buvo planuota gauti iki 700 tūkst. Eur pardavimo pajamų.

Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros pajamos planuotos 311 tūkst. Eur.- įvykdyta- 317 tūkst. Eurų.

Daugiabučių namų dalyvaujančių atnaujinimo (modernizavimo) programoje projektų administravimo paslaugos- 35 tūkst. Eur.- įvykdyta- 35 tūkst. Eur

Šildymo sistemų priežiūros planuojamos pajamos 131 tūkst. Eur.- įvykdyta- 136 tūkst. Eur.

Kita veikla:

Kasos paslaugos – 35 tūkst. Eur.- įvykdyta- 45 tūkst. Eur.

Savivaldybės butų fondo remonto darbai- 50 tūkst. Eur.- įvykdyta- 62 tūkst. Eur.

Remonto darbai pagal gyventojų prašymus- 87 tūkst. Eur.- įvykdyta- 118 tūkst. Eur.

Privalomieji remonto darbai (pagrįsti privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais) - 40 tūkst. Eur. - įvykdyta- 36 tūkst. Eur.

Pirties paslaugos – 11 tūkst. Eur.- įvykdyta- 10 tūkst. Eur.

Planuojamos 2015 metais sąnaudos 726 tūkst. Eur. - įvykdyta- 821 tūkst. Eur.

Tęsimi IT bazės atnaujinimo darbai. Pradėjome buhalterinę apskaitą vesti su STEKO programa. Sėkmingai įgyvendinome daugiabučių namų atnaujinimo programą 2015 metams buvo planuota iki 12 namų. 2015 metų rezultatas : 19 projektų užbaigti statybos rangos darbai, kurių apyvarta- 5 312 349,66 Eur su PVM. 11 projektų- pradėti vykdyti projektai, dalyje vyksta projektavimo darbai, dalyje statybos rangos darbai. 10 projektų- tvarkoma techninė dokumentacija. 2015 metam planuota- toliau tobulinti daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybę, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie remonto darbų poreikį ir planuojamus darbus daugiabučiuose namuose. Parengti visiems namams ilgalaikius remonto darbų planus, pateikiant juos daugiabučių namų bendrasavininkiams. Parengti ilgalaikiai remonto darbų planai visiems administruojamiems daugiabučiams namams mieste, daugiabučiai namai, kurie pradėti administruoti rudenį –perspektyviniai planai yra rengiami. Atnaujintas bendrovės internetinis puslapis. Jis nuolat tobulinamas.

Vertinant 2015 metų bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2015 metų balansas, 2015 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2015 metų nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita, 2015 metų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus. Finansinės analizės uždavinys – suteikti informaciją apie bendrovę, kuria remiantis būtų galima numatyti perspektyvas ir daryti racionalius valdymo sprendimus, susijusius tiek su vidiniu gyvenimu, tiek su išorine veikla.

Ataskaitiniai metai užbaigti su 40 877 Eurų nuostoliu, vienas iš veiksnių, turėjusių įtakos nuostolių susidarymui, miesto pirties teikiamų paslaugų tarifas (išlaidų neatitikimas gaunamos pajamoms iki 2015-01-01 savivaldybės taryba pirties išlaidas kompensavo biudžeto lėšomis), kitas veiksnys daugiabučių namų techninės priežiūros tarifas, kuris nėra diferencijuotas ir nėra patvirtintos savivaldybės tarybos metodikos pagal galiojančius teisės aktus.

Atskirai įvertinus įmonės veiklą, susijusią tik su gyvenamųjų namų administravimu, technine priežiūra ir privalomaisiais remonto darbais, socialinio būsto nuoma darytina išvada, kad įmonė ir toliau yra pajėgi atlikti sutartinius įsipareigojimus gyventojams vykdant daugiabučių namų eksploataciją ir bendrosios nuosavybės administravimą.

Reikia paminėti, kad bendrovė susiduria su rizika kasdien, tai įprasto gyvenimo dalis. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti bendrovės pelningumą, vertę, paslaugų kokybę todėl labai svarbu surasti pusiausvyrą tarp nepalankių rizikos padarinių bei sąmoningo rizikos prisiėmimo.

Todėl siekiant šio tikslo bendrovėje atsižvelgiama į visas –finansines, technologines ir socialines rizikas:

Gyventojų migracija, bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarijų daugiabučių namų inžinerinėse sistemose riziką, didėja ir darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų.

Gyventojų nemokumas išlieka rizika neatlikti visų planuojamų darbų.

Dėl ekonominio nestabilumo didėja rizika dėl klientų nemokumo, susigrąžinti skolas už jau atliktas paslaugas ir darbu, t.y sumažėja apyvartinis kapitalas ir didėja skolos.

Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas administruojant daugiabučius namus priklauso nuo gyventojų priimtų sprendimų. Tai apsunkina darbų organizavimą, nes butų ir kitų patalpų savininkų nuomonė nesutampa su priimtais teisės aktais.

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų-užtikrinti prižiūrimų namų saugumą ir patikimumą. Šį tikslą bendrovė įgyvendina griežtai laikydamosi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploatavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarijų ir sutrikimų pavijus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją. Bet namų techninė priežiūra priklauso nuo namų savininkų mokumo bei noro tinkamai vykdyti techninę priežiūrą.

#### **IV. BENDROVĖS 2016 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖS**

Svarbiausi tikslai 2016 m.:

Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros pajamos planuojamos 320 tūkst. Eur.

Daugiabučių namų dalyvaujančių atnaujinimo (modernizavimo) programoje projektų administravimo paslaugos- 18 tūkst. Eur.

Šildymo sistemų priežiūros planuojamos pajamos 136 tūkst. Eur.

Kita veikla:

Kasos paslaugos – 42 tūkst. Eur.

Savivaldybės butų fondo remonto darbai- 60 tūkst. Eur.

Remonto darbai pagal gyventojų prašymus- 118 tūkst. Eur.

Privalomieji remonto darbai (pagrįsti privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais) - 36 tūkst. Eur.

Pirties paslaugos – 10 tūkst. Eur.

Planuojamos 2016 metais sąnaudos 820 tūkst. Eur.

Atnaujinti (modernizuoti) daugiabučių- iki 10 vnt.

Peržiūrėti daugiabučių namų administravimo ir techninės priežiūros tarifus, pagal naujus teisės aktus.

2016 metams planuojame ir toliau :

1. Tęsti finansų ir klientų apskaitai vesti sistemos diegimą, dokumentų valdymo sistemos diegimą, tai leistų apjungti įmonės veikas ir padėtų kokybiškiau aptarnauti klientus, pagerėtų apsikeitimas duomenimis tarp skyrių, sutrumpėtų bendrovės darbuotojų neefektyvus darbo laiko panaudojimas ir pan.

2. Gerinti visų veiklos krypčių atliekamų darbų kokybę, tęsti darbuotojų kvalifikacijos kėlimą.

3. Tęsti pinigų perlaidų operacijų vykdymą.

4. Toliau tęsti informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, priežiūrą bei poreikį darbų atlikimui ir atliktų darbų sklaidą.

5. Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkiais, skatinant jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes ir motyvaciją gerinti savo būsto kokybę.

Svarbiausias uždavinys, kuris keliamas bendrovės administracijai, kitiems darbuotojams tai yra atsakingai suvokti ir įvertinti šiandieninio verslo aplinką, santykius su klientais, siekiant kelti savo teikiamų paslaugų vartotojų pasitikėjimą, atsakingai kreipiant dėmesį į klientų poreikius, pasiūlant jiems priimtinausius, labiausiai tinkančius sprendimus.

Direktorė



Edita Vaitkutė- Zinkė