

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS  
TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS**

**2016 METŲ  
METINIS PRANEŠIMAS**



2017-03-28

## 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	3
<b>II. BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS</b>	<b>5</b>
2.1. Bendroji dalis, tikslai ir užduotys	5
2.2. 2016 metų veiklos apžvalga	6
2.3. Bendrovės finansinė būklė	12
<b>III. SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2016 FINANSINIAIS METAIS</b>	<b>13</b>
<b>IV. 2016 METAIS IŠKELTŲ TIKSLŲ IR PLANO ĮGYVENDINIMO VERTINIMAS</b>	<b>15</b>
4.1. 2016 metais iškeltų tikslų ir plano įgyvendinimo rezultatai	16
<b>V. BENDROVĖS 2017 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖ</b>	<b>17</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 4910,00 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 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. 2016 m. gruodžio 31 d. balansas.
2. 2016 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ataskaita.
3. 2016 m. gruodžio 31 d. nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita.
4. Ilgalakis nematerialusis turtas.
5. Ilgalakis materialusis turtas.

Pateikiamas 2016 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 (vnt)	Suma, Eur	Nominalioji vertė Eur
Paprastosios akcijos	110514	320 491,00	2,90
Iš viso (Eur):	110514	320 491,00	

2016 m. gruodžio 31 d. UAB Tauragės butų ūkis (toliau - bendrovė) įstatinis kapitalas buvo 320 491,00 Eur, įstatinis kapitalas padalintas į 110 514 paprastasias vardines akcijas 2,90 Eur. nominalios vertės akcijas. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ar perleistų akcijų nebuvo.

2016 m. gruodžio 31 d. bendrovė turėjo vienintelį akcininką - Tauragės rajono savivaldybės tarybą.

### 1.4. Bendrovės valdymo organai ir veikla

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.

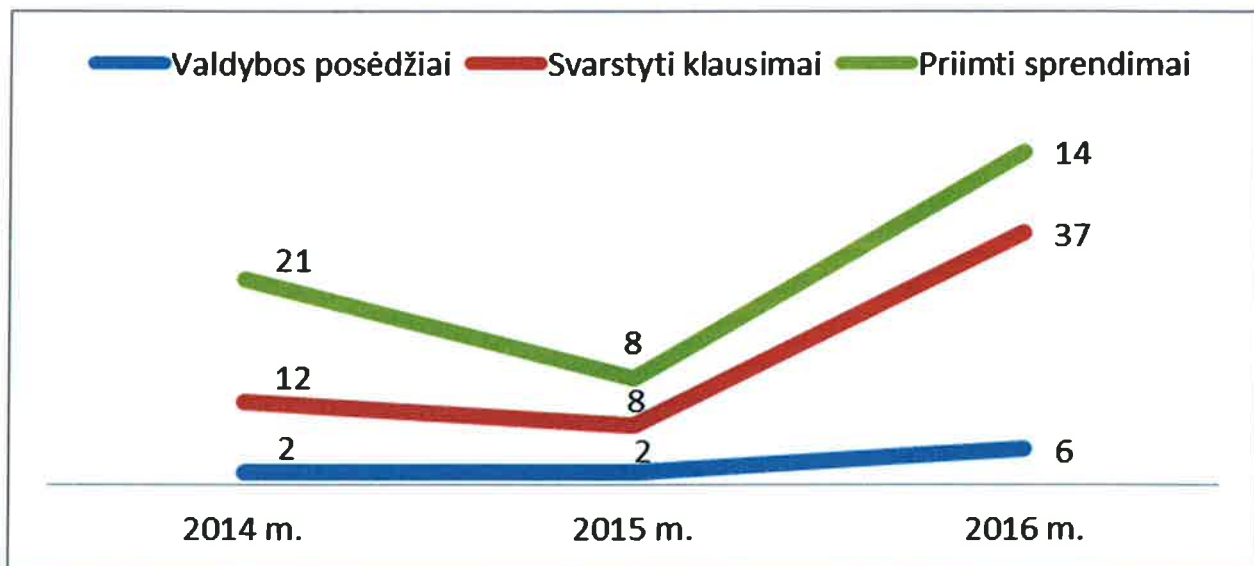
Bendrovės vadovas – direktorius Liutauras Indriuška, kuris atstovauja bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fiziniiais asmenimis, organizuoja bendrovės kasdieninę veiklą.

Bendrovės valdyba yra kolegialus bendrovės valdymo organas. Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. balandžio 5 d. įsakymu Nr. 5-368 2013-2017 metų kadencijai sudaryta valdyba iš 5 narių: Nijolės Navickienės (valdybos pirmininkės), Ramutės Noreikienės, Editos Gaižauskienės, Jono Samoškos ir Stasio Šimašiaus. Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. 5-749 buvo pakeista valdybos sudėtis: Edis Budginas paskirtas vietoje Ramutės Noreikienės, Rimantas Žemaitis vietoje Editos Gaižauskienės, Vaidotas Valinčius vietoje Jono Samoškos ir Ligita Pudžiuvytė vietoje Stasio Šimašiaus. Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 20 d. įsakymu Nr. 5-1013 atšaukta valdybos narė Nijolė Navickienė ir vietoje jos iki 2013-2017 metų valdybos kadencijos pabaigos valdybos nariu paskirtas Liutauras Indriuška. Bendrovės valdyba 2016 m. rugsėjo 20 d. protokolu Nr. 8-3 valdybos pirmininku išrinko Liutaurą Indriušką.

Bendrovės valdyba vykdo funkcijas, kurios apibrėžtos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme, bendrovės įstatuose, valdybos darbo reglamente.

Per 2016 metus buvo sušaukti 6 bendrovės valdybos posėdžiai. Buvo svarstyti 37 klausimai, priimta 14 sprendimų. Pateikiama 3 paskutinių metų analizė:

Eil. Nr.	Pavadinimas	2014 metai	2015 metai	2016 metai
1.	Valdybos posėdžių skaičius	2	2	6
2.	Svarstytų klausimų skaičius	12	8	37
3.	Priimtų sprendimų skaičius	21	8	14



Valdybos posėdžių dažnumas 2016 metai:



## II. BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

### 2.1. Bendroji dalis, tikslai ir užduotys

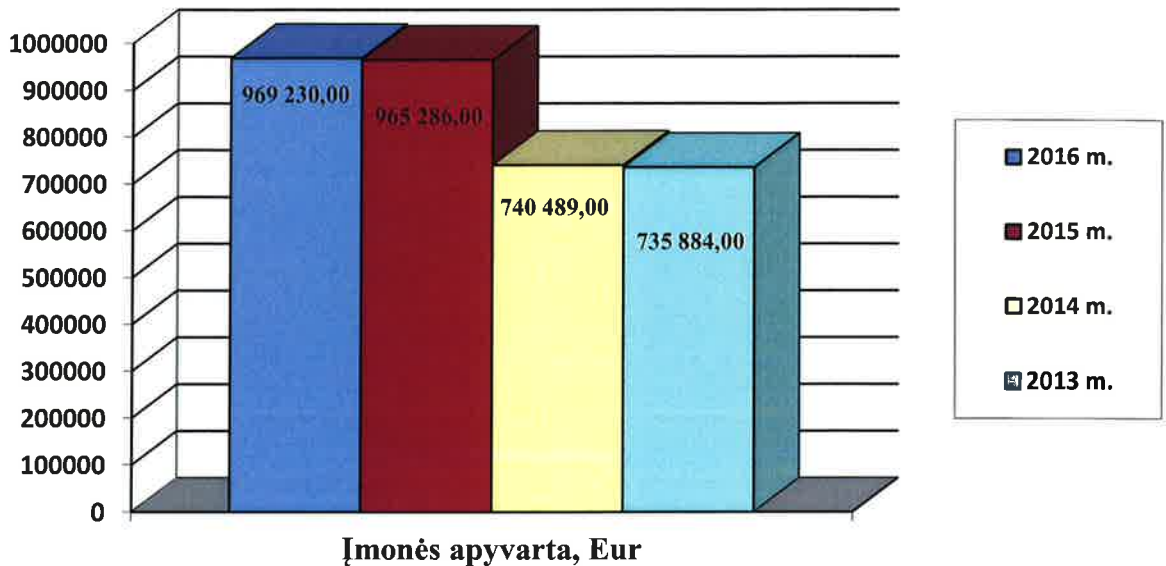
Bendrovė teikia daugiabučių namų administravimo paslaugas – atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslią paskirtį užtikrinti bei vykdo nuolatinę statinių techninę priežiūrą. Bendrovės rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinierinės įrangos profilaktika, derinimu, saugaus naudojimo užtikrinimu, avarijų 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, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paskolų 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.

2016 metus bendrovė pradėjo administruoti ir daugiabučius namus rajone, bei mažus (trijų ir daugiau butų) namus mieste. 2016-12-31, viso UAB Tauragės butų ūkis administruoja 230 namus, t. y. 231 803,47 kv. m. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimui, techninei priežiūrai, bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrai teikia 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.

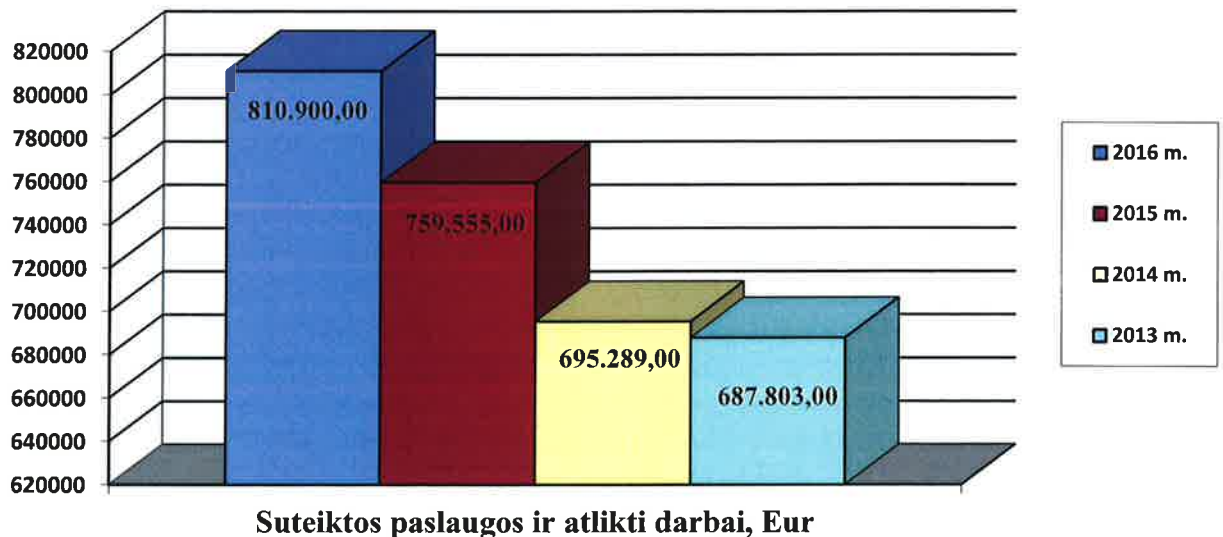
Bendrovė vykdydama Tauragės rajono savivaldybės Tarybos sprendimu patvirtintą energetinio efektyvumo didinimo rajono daugiabučiuose namuose programą ir būdama paskirta dalies atnaujinamų (modernizuojamų) namų programos įgyvendinimo administratoriumi aktyviai įsijungė ir įgyvendina daugiabučių namų atnaujinimą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

## 2.2. 2016 metų veiklos apžvalga

Įmonės apyvarta per 2016 metus – 969 230,00 Eurų, 2015 metus -965 286,00 Eurai, 2014 metus-740 489,00 Eur., 2013 metus – 735 884,00 Eur.



Per ataskaitinį laikotarpį (2016 metus) bendrovė suteikė paslaugų ir atliko darbų už 810 900,00 Eurų, kai tuo tarpu palyginimui per 2015 m- 759 555,00 Eurų, per 2014 metus- 695 289,00 Eur., per 2013 metus- už 687 803,00 Eur.



Pardavimų pajamos per 2016 metus, lyginant su 2015 metais yra padidėjusios 51 345,00 Eurų arba 6,8 proc. Pagrindinę pajamų dalį sudaro:

- pajamos už gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų administravimą;
- techninę priežiūrą ir privalomuosius remonto darbus;
- administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje projektų administravimo paslaugas;

- Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje paskolų administravimo paslaugos;
- Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis.

Tačiau reikia pažymėti, kad sumažėjo savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbų pajamos, net 42,22 %.

Palyginimui teikiame duomenis apie suteiktas paslaugas ir atliktus darbus per 3 ataskaitinius laikotarpius, t. y 2014-2016 metus:

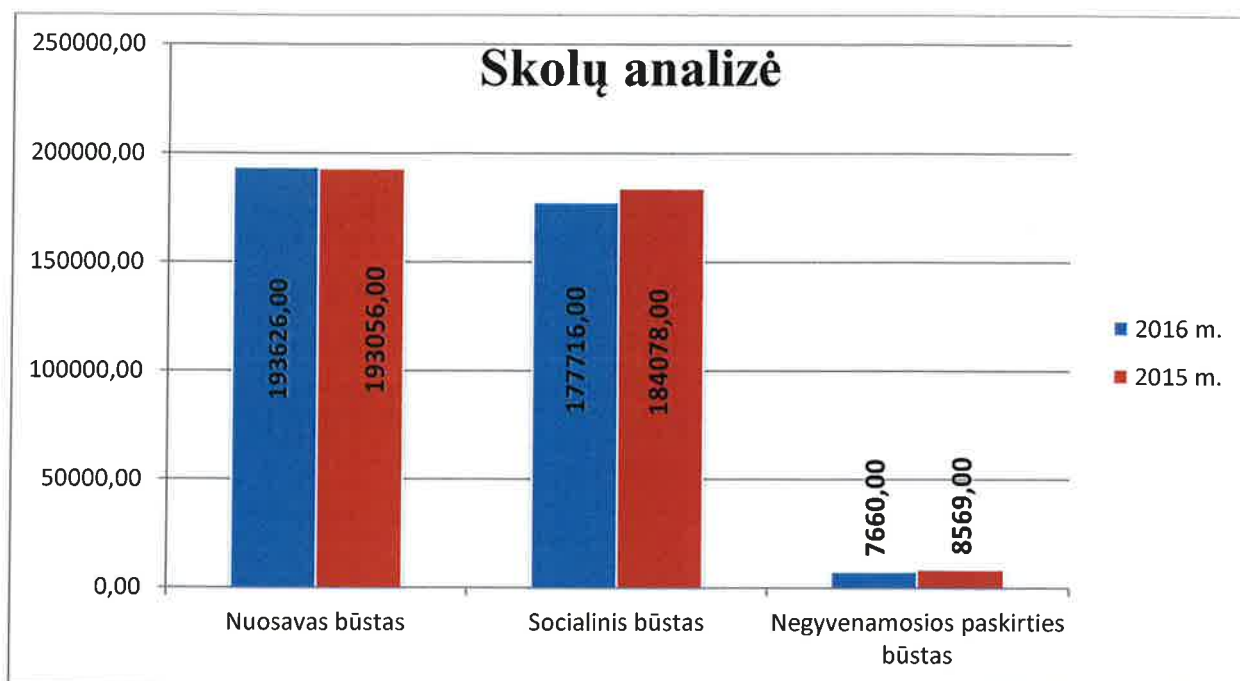
Eil. Nr	Pardavimai	Suma Eur. 2016-12-31	Suma Eur. 2015-12-31	Suma, Eur. 2014-12-31
1.	Daugiabučių namų administravimo, namo techninės priežiūros darbų pajamos	465 283,00	452 751,00	442 935,00
2.	Privalomieji remonto darbai	57 553,00	36 028,00	40 871,00
3.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje projektų administravimo paslaugos	50 873,00	32 155,00	34 807,00
4.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje paskolų administravimo paslaugos	5 059,00	2 981,00	-
5.	Paslaugų teikėjams įmokų rinkimas (pinigų perlaidos) ir abonentinės apskaitos vedimas	44 024,00	44 836,00	47 962,00
6.	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbai	36 076,00	62 442,00	36 231,00
7.	Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis	138 824,00	117 904,00	78 681,00
8.	Pirties paslaugos	13 208,00	10 458,00	13 802,00
	<b>Viso pardavimo pajamos</b>	<b>810 900,00</b>	<b>759 555,00</b>	<b>695 289,00</b>
		+6,8%		

Reikia pažymėti, kad daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas yra įmonės užbalansinė veikla. Per 2016 metus vykdyta užbalansinių įsipareigojimų apskaita tiekėjams už atnaujinamus namus sudarė- 5059,00 Eur.

Pagal pasirašytas sutartis su AB Šiaulių banku, įmonė vykdo 5 (penkių), o pagal pasirašytas sutartis su Viešųjų investicijų plėtros agentūra vykdo 6 (šešių) daugiabučių namų paskolos namui atnaujinti administravimo apskaitą, iš viso 11 (vienuolikos) daugiabučių namų.

Paskolos administravimo tarifas kiekvienam namui yra patvirtintas namo bendrasavininkų sprendimu, jis yra 0,0434 Eur/kv.m be PVM. Paskolos administravimo išlaidų 2016-12-31 apmokėta bendrasavininkų – 5 059,00 Eur.

Didžiausia bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, socialinio būsto nuomininkų išiskolinimas už paslaugas, nes išiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios gali dalinai virsti ateinančiais laikotarpiais bendrovės nuostoliais. Skolų analizė administruojamuose daugiabučiuose namuose per 2015-2016 metus:



Pagrindinė priežastis, dėl ko padidėjo nuosavo būsto įskolinimas- 2016 metus bendrovė pradėjo administruoti ir daugiabučius namus rajone bei mažus (trijų ir daugiau butų) namus mieste.

Nežymiai sumažėjo socialinio būsto įskolinimas- 3,46 %, o negyvenamųjų patalpų įsiskolinimas sumažėjo 10,6%, todėl kad 2017 m. sausio mėn. buvo imtasi priemonių, kad negyvenamųjų patalpų savininkai apmokėtų skolas už 2016 metus.

Patalpų pavadinimas	Įsiskolinimas, Eur su delspinigiais 2016-12-31	Įsiskolinimas, Eur su delspinigiais 2015-12-31	Pokytis, Eur	Pokytis, %
Nuosavas būstas	193 626,00	193 056,00	-570,00	-2,9
Socialinis būstas	177 716,00	184 078,00	6362,00	3,46
Negyvenamosios paskirties būstas	7660,00	8569,00	909,00	10,6

Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais. 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 išieškojimas, 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 į 2012-2016 metus:

Ieškininiai pareiškimai	2016 m. vnt	2015 m. vnt.	2014 m. vnt.	2013 m. vnt.	2012 m. vnt.
Pateikta teismui ieškininių pareiškimų	156	180	180	138	200
iš jų savivaldybės nuomininkams	45	76	103	65	95
Priteista skola, Eur	33 438,66	39 504,50	45 811,85	35 290,63	61 926,21



iš jų savivaldybės nuomininkams, Eur	9537,27	20 333,66	29 174,09	17 668,87	32 415,07
Pagal vykdomuosius raštus gyventojai sumokėjo, Eur	38 823,59	35 202,19	33 199,09	32 774,60	43 658,96
Išieškota ir antstolių pervesta	22 591,69	18 790,09	19 487,81	18 546,79	21 385,93
Dėl skolos mokėjimo dalimis sudarytos sutartys su skolininkais	77 vnt.	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 nuomos sutartis.

Bendrovė vykdo 422 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 aktai apie 47 socialinio būsto nuomininkus. Dėl nesilaikymo nuomos sutarties reikalavimų, dėl gyventojų nusiskundimų savivaldybės nuomininkai, dėl bendros tvarkos ir t.t. nuolat vykdomas socialiniame būste gyvenančių nuomininkų būstų tikrinimas, surašomi aktai, informuojama savivaldybė, dalyvaujame komisijose, perduodant savivaldybės butus iš nuomininkų, antstolių kontorų organizuojamuose komisijose dėl socialinio būsto.

2016 metais dalyvauta savivaldybės administracijos sudarytoje komisijoje dėl priešgaisrinės būklės vertinimo socialiniuose būstuose. Su komisija apžiūrėti 68 socialiniai butai Tauragės rajone. UAB Tauragės butų ūkio sudaryta komisija dėl priešgaisrinės būklės per 2016 metus aplankė 128 socialinius butus Tauragės mieste ir informaciją pateikė Tauragės rajono savivaldybei.

Pastoviai tikrinami savivaldybės gyvenamųjų patalpų plotai (pagal registro centro duomenis) ir derinami su savivaldybės administracijos turto skyriaus specialistais. Pagal patvirtintą Tauragės rajono savivaldybės 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 2016 m. be teismo sprendimo išsikėlė 21 socialinio būsto skolininkas. Iš viso bendras įsiskolinimas-7660,00 Eur. Per 2016 metus atsilaisvino 35 socialiniai būstai, iš jų: atsilaisvino (mirė nuomininkas) - 3; teismo sprendimu iškeldinta iš gyvenamųjų patalpų - 3; atsisakė socialinio būsto ir perdavė butus - 29; suteiktos gyvenamosios patalpos (naujai sudarytos sutartys) - 38;

Pastatų administravimo ir statinių techninės priežiūros veikla užėmė pagrindinę įmonės veiklos dalį. Per 2016 metus atlikta 183 kasmetinių ir 121 neeilinių apžiūrų. Atlikta nemažai statybos remonto darbų. Parengta 136 vnt savivaldybės socialinio būsto remonto darbų sąmatų – 104 050,00 Eur, taip pat parengta 138-ių administruojamų namų sąmatų – 467 640,00 Eur. Surašyti 102 vnt. atliktų darbų aktai- 142 670,00 Eur. Atlikti 18-oje daugiabučių namų laiptinių remonto darbų už- 64 065,00 Eur., atlikti stogo remonto darbai, uždėta 1670 m2 dangos - 20 100,00 Eur., pakeistos 19-os laiptinių ir rūšio durys -11 116,00 Eur, pakeisti 86 laiptinių langai - 15 920,00. Suremontuota 6 savivaldybės butai- 12 950,00 Eur, atlikta 81 smulkių socialinio būsto remonto darbų- 26 940,00 Eur.

Kiti darbai- pilnai atliktas daugiabučio namo Tauragės Dvaro g. 32B, Taurų k., Tauragės r. stogo remontas už 11 083,00 Eur.

Organizuojant ir eksploatuojant šildymo sistemų priežiūros darbus administruojamuose daugiabučiuose namuose, palyginus su 2015 metais, sutaupyta 13,3 % šilumos energijos. Tai įtakojo 2015-2016 m. atnaujinti 27 daugiabučiai namai pagal daugiabučių

namų atnaujinimo (modernizavimo) programą bei įmonės darbuotojų atlikti šilumos punktų karšto vandens atnaujinimo darbai- Žemaitės g. 32, Dariaus ir Girėno g. 16A, Vytauto g. 4B.

Bendras užregistruotas telefonu iškvietimų skaičius dėl vandentiekio, nuotekų, šildymo sistemos ir karšto vandens per 2016 metus- 1281, iš jų avarinės tarnybos budėjimo metu gauta iškvietimų- 195. Suremontuota 20 santechnikos įrenginių, šildymo ir karšto vandens sistemos socialiniuose būstuose- 20 vnt. už 3429,51 Eur. Pagal gyventojų prašymus papildomai atlikta 130 vnt remonto darbų už 4 068,88 Eur.

Avarijos. 2016 metais įvyko 6 šildymo sistemų avarijos, kurios nedelsiant buvo likviduotos tai- Dariaus ir Girėno g. 30, J. Tumo- Vaižganto g. 124 –trūko magistralinis šildymo vamzdis; Gedimino g. 25, Vytauto g. 76A, Gedimino g. 45, Žemaitės g. 3 – trūko šildymo stovas.

Planuojant elektros tinklų remontą vadovaujamasi sudarytu kasmetiniu veikiančių elektros įrenginių remonto ir apžiūrų, grafiku, taip pat užduočių ir gedimų registracijos žurnalu. Per 2016 m. registruota ir laiku pašalinta 541 gedimų. Atlikti elektros apskaitų skydelių ir namo rūsių techninė profilaktika ir remontai- profilaktiškai patikrinti 65 namai. Elektros tinklų priežiūros, remonto ir privalomiejiems darbams bendrai sunaudotų medžiagų, t. y. pakeista automatinių jungiklių- 169, pakeista judesio daviklių- 143, paklota elektros instaliacijos laidų ir kabelių- 820 m., pakeista šviestuvų- 106, pakeista lempų ( 40w, 60w ) -296. Savivaldybės socialiniuose butuose atnaujinta elektros instaliacija-22 butuose, už 1 101,25 Eur.

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

UAB Tauragės butų ūkio darbuotojai dalyvauja gyventojų rengiamuose susirinkimuose. Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2016 metus suorganizuoti 59bendrasavininkų 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 150 susitikimų/ susirinkimų atnaujinamuose (modernizuojamuose) namuose, kuriuose buvo vykdomi rangos darbai.

Bendrovės administracija lankosi susitikimuose su gyventojais pagal gyventojų prašymus, tiria nusiskundimus dėl bendrasavininkų ar nuomininkų įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkais UAB Tauragės butų ūkis teikia pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengia prašomų remonto darbų sąmatas. Tačiau, akivaizdu, kad skiriamas nepakankamas dėmesys kokybiškam gyventojų aptarnavimui, nes įmonėje skundų nemažėja.

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.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimas.

Tauragės r. savivaldybės administracija 2016 m. paskelbė kvietimą daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriams teikti paraiškas pagal Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimo Nr. 1725 „Dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“ 5 punktu ir Paraiškų atnaujinti (modernizuoti) daugiabutį namą teikimo, vertinimo ir atrankos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr. D1-267 „Dėl Paraiškų atnaujinti (modernizuoti) daugiabutį namą teikimo, vertinimo ir atrankos tvarkos aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. rugpjūčio 26 d. įsakymu Nr. D1-568 „Dėl kvietimo teikti paraiškas atnaujinti

(modernizuoti) daugiabučius namus“. Įvertinus pateiktus IP pagal 2016-11-11 rašte Nr. 19-4848 numatytus kriterijus: “1) daugiausia šilumos energijos suvartojantys daugiabučiai namai; 2) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų, pageidaujančių dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje, procentas” buvo atrinkti 6 (šeši) UAB Tauragės butų ūkio administruojami namai iš 9 (devynių) galimų.

Iš viso, 2016 metais administruojamų projektų- 17, iš jų:

8 projektai- užbaigti statybos rangos darbai, kurių investicinė vertė- 2 876 003,90 Eur su PVM (6 lentelė).

9 projektai- pradėti vykdyti projektai, dalyje vyksta projektavimo darbai, dalyje statybos rangos darbai (7 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, rūsio perdangos apšiltinimas, cokolio apšiltinimas.

Kitos atnaujinimo (modernizavimo) priemonės: šalto vandens sistemos rekonstrukcija, nuotėkų sistemos rekonstrukcija, elektros instaliacijos rekonstrukcija.

2016 metai vykdytas darbas su daugiabučių namų gyventojais planuojančiais atnaujinti daugiabučius namus, t. y. techninės dokumentacijos parengimas.

### ATNAUJINTI (MODERNIZUOTI) DAUGIABUČIAI NAMAI

6 lentelė

Eil. Nr.	Daugiabučio namo adresas	Naudingas plotas (m <sup>2</sup> )	Statybos darbų kaina (Eur)	Projekto užbaigimo data	Pasiekti energiniai sutaupymai
1.	Respublikos g. 4	1118,83	244 007,01	2016-01-15	C (89,38 kWh/m <sup>2</sup> )
2.	Prezidento g. 27B	382,24	106919,77	2016-06-16	B (110,24 kWh/m <sup>2</sup> )
3.	Gedimino g. 33	2016,40	461 701,73	2016-06-16	C (114,64 kWh/m <sup>2</sup> )
4.	Tauragės Dvaro g. 9/ Tauragės Dvaro g. 36	1905,49	423 192,57	2016-07-25	C (80,65 kWh/m <sup>2</sup> )
5.	Tauragės Dvaro g. 8/ Tauragės Dvaro g. 36A	1906,48	460 146,24	2016-08-01	C (103,44 kWh/m <sup>2</sup> )
6.	Vytauto g. 76B	1977,55	377 883,24	2016-10-14	C (107,88 kWh/m <sup>2</sup> )
7.	Aerodromo g. 11	2071,77	342 221,40	2016-12-21	C (99,06 kWh/m <sup>2</sup> )
8.	Tauragės Dvaro g. 10/ 34A Taurų k., Tauragės r.	2574,13	459 931,94	2016-12-30	B (109,66 kWh/m <sup>2</sup> )
<b>Viso:</b>		<b>13 952,89</b>	<b>2 876 003,90</b>		

**PASIRAŠYTOS STATYBOS RANGOS DARBŲ SUTARTYS, DARBAI BAIGIAMI PER  
2017 METUS**

7 lentelė

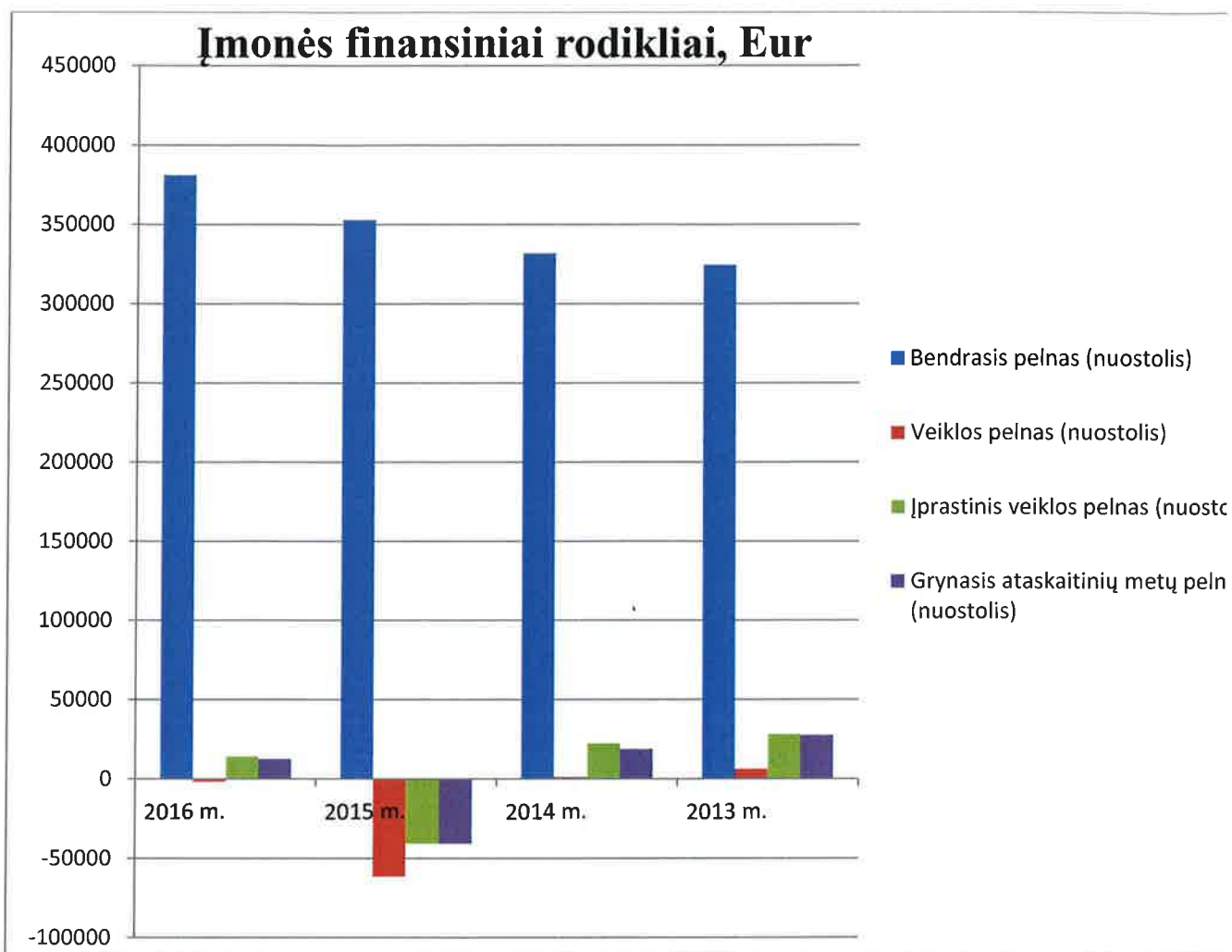
Eil. Nr.	Daugiabučio namo adresas	Namo naudingas plotas (m <sup>2</sup> )	Statybos rangos darbų sutarties kaina (Eur)	Pastabos
1.	Dainavos g. 7	2356,15	390601,21	Baigiami statybos rangos darbai
2.	J. Tumo-Vaižganto g. 122A	3955,11	596 378,90	Baigiami statybos rangos darbai
3.	Gedimino g. 25	2614,40	349 022,69	Baigiami statybos rangos darbai
4.	Vytauto g. 62	1393,38	264 560,54	Atlikta atnaujinimo darbų 50%
5.	Kudirkos g. 5	1238,54	371631,61	Pradedami statybos rangos darbai
6.	Dariaus ir Girėno g. 38	2655,71	899 233,28	Statybos leidimo išdavimo procedūros
7.	Vasario 16-osios g. 8	1922,13	344 996,06	Pasirašyta sutartis, vyksta projekto parengimas
8.	Vasario 16-osios g. 8A	1116,93	229 989,67	Pasirašyta sutartis, vyksta projekto parengimas
9.	Bažnyčių g. 13	1938,99	266044,94	Pasirašyta sutartis, vyksta projekto parengimas
<b>Viso:</b>		<b>19 191,34</b>	<b>3 712 458,90</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	2016 m.	2015 m.	2014 m.	2013 m.
Bendras pelnas (nuostolis)	381 232,00	353 027,00	331 937,00	324 730,00
Veiklos pelnas (nuostolis)	(1 939,00)	(61 655,00)	1 204,00	6 326,00
Įprastinis veiklos pelnas (nuostolis)	14 101,00	(40 877,00)	22 326,00	28 212,00
Grynasis ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)	12 758,00	(40 877,00)	18 805,00	27 592,00
Pokytis Eur.	53 635,00	(59 682,00)	(8 787,00)	(48 012,00)



### III. SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2016 FINANSINIAIS METAIS

- 2016 m. bendrovė savo veiklą vykdė be didesnių pokyčių. Pradėti darbai 2016 m. buvo vykdomi toliau. 2016 metais buvo planuota gauti iki 740 tūkst. Eur pardavimo pajamų.
- Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros pajamos planuotos- 320 tūkst. Eur. Įvykdyta- 334 tūkst. Eurų.
- Daugiabučių namų dalyvaujančių atnaujinimo (modernizavimo) programoje, projektų administravimo paslaugos, planuota- 18 tūkst. Eur. Įvykdyta- 56 tūkst. Eur
- Šildymo sistemų priežiūros planuojamos pajamos 136 tūkst. Eur. Įvykdyta- 131 tūkst. Eur.
- Kita veikla:
  - Kasos paslaugos – 42 tūkst. Eur. Įvykdyta- 44 tūkst. Eur.
  - Savivaldybės butų fondo remonto darbai- 60 tūkst. Eur. Įvykdyta- 36 tūkst. Eur.
  - Remonto darbai pagal gyventojų prašymus- 118 tūkst. Eur. Įvykdyta- 139 tūkst. Eur.
  - Privalomieji remonto darbai (pagrįsti privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais) planuota - 36 tūkst. Eur. Įvykdyta- 58 tūkst. Eur.
  - Pirties paslaugos – 10 tūkst. Eur. Įvykdyta- 13 tūkst. Eur.
- Planuotos 2016 metais sąnaudos- 820 tūkst. Eur. Įvykdyta- 813 tūkst. Eur.

Tęsimi IT bazės atnaujinimo darbai, nors ne taip sklandžiai, kaip numatyta sutartyse su paslaugas teikiančiais tiekėjais. 2015 m. pradėta buhalterinę apskaitą vesti su STEKO programa, o 2016 metais pilnai dirbama. 2016 m. pradėta diegti mokėjimo pranešimų (sąskaitų) už suteiktas

paslaugas atsiskaitymų administravimo sistemos programa „Mokesta“, tačiau iki 2016-12-31 ši programa bendrovėje dar neveikė.

2016 metams buvo planuota atnaujinti (modernizuoti) iki 10 namų. 2016 metų rezultatas- užbaigti 8 atnaujinimo (modernizavimo) projektai, kurių investicinė vertė- 2 876 003,90 Eur su PVM.

2016 metais 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, tačiau jis pakankamai gerai neveikia- trūksta informacijos arba pavišinta informacija nebeaktuali.

Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2016 metų balansas, 2016 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2016 metų nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita, 2016 metų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti įmonės finansinę padėtį. 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 12 758,00 Eurų pelnu.**

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 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 darbus 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 eksploataavimo 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. 2016 METAIS IŠKELTŲ TIKSLŲ IR PLANO ĮGYVENDINIMO  
VERTINIMAS**

Eil. Nr.	BENDROVĖS 2016 METŲ TIKSLAI	AR TIKSLAI PER 2016 METUS PASIEKTI
1.	Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros pajamos - 320 tūkst. Eur.	Pasiektas. Gauta pajamų- 334 tūkst. Eur.
2.	Daugiabučių namų, dalyvaujančių atnaujinimo (modernizavimo) programoje, projektų administravimo paslaugos- 18 tūkst. Eur.	Pasiektas. Gauta pajamų- 56 tūkst. Eur.
3.	Šildymo sistemų priežiūros pajamos- 136 tūkst. Eur.	Nepasiektas. Gauta pajamų- 131 tūkst. Eur.
Kita veikla:		
4.	Kasos paslaugos – 42 tūkst. Eur.	Pasiektas. Gauta pajamų- 44 tūkst. Eur.
5.	Savivaldybės butų fondo remonto darbai- 60 tūkst. Eur.	Nepasiektas. Gauta pajamų- 36 tūkst. Eur.
6.	Remonto darbai pagal gyventojų prašymus- 118 tūkst. Eur.	Pasiektas. Gauta pajamų- 139 tūkst. Eur.
7.	Privalomieji remonto darbai (pagrįsti privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais) - 36 tūkst. Eur.	Pasiektas. Gauta pajamų- 58 tūkst. Eur.
8.	Pirties paslaugos – 10 tūkst. Eur.	Pasiektas. Gauta pajamų- 13 tūkst. Eur.
9.	Planuojamos 2016 metais sąnaudos- 820 tūkst. Eur.	Nepasiektas. Sąnaudos sudarė- 813 tūkst. Eur
10.	Atnaujinti (modernizuoti) daugiabučių- iki 10 vnt.	Pasiektas, atnaujinti 8 daugiabučiai namai
11.	Peržiūrėti daugiabučių namų administravimo ir techninės priežiūros tarifus, pagal naujus teisės aktus.	Neperžiūrėta

Eil. Nr.	BENDROVĖS 2016 METŲ PLANAI	AR PLANAI PER 2016 METUS ĮGYVENDINTI
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.	Diegiama, tačiau ne taip sparčiai
2.	Gerinti visų veiklos krypčių atliekamų darbų kokybę, tęsti darbuotojų kvalifikacijos kėlimą.	Gerinama, dalinai
3.	Tęsti pinigų perlaidų operacijų vykdymą	Vykdoma, dalinai
4.	Toliau tęsti informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, priežiūrą bei poreikį darbų atlikimui ir atliktų darbų sklaidą.	Vykdoma, dalinai
5.	Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkiais, skatinant jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes ir motyvaciją gerinti savo būsto kokybę.	Vykdoma, dalinai

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų iškeltų 2016 metams buvo - 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.

Kaip teigiama 2015 metų metiniame pranešime, 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.

#### **4.1. 2016 metais iškeltų tikslų ir plano įgyvendinimo rezultatai**

1. Vertinat įmonės išsikeltus tikslus ir planus iš šiandienos perspektyvos, per 2016 metus vienas iš pagrindinių tikslų nepasiektas, nes įmonėje gyventojų skundų nemažėja, į prašymus ir skundus vėluojama arba apskritai neatsakoma. Pagal gyventojų prašymus, darbai atliekami taip pat vėluojant, arba gyventojas turi kreiptis keletą kartų.

2. Vertinant, kaip įmonė siekė išsikeltų tikslų, deklaruojamos priemonės nebuvo taikomos, kaip antai, veiklos skaidrumas, atvira veikla:

2.1. bendrovės internetinė svetainė neveikė arba veikė, bet nebuvo talpinama informacija.

2.2. daugiabučių namų metinės ataskaitos nebuvo viešinamos daugiabučių namų skelbimų lentose, jų viešinimas apsiribojo, ką minimaliai numato teisės aktai, t. y. internetinėje svetainėje.

2.3. apie atliktus arba planuojamus darbus daugiabučių namų bendrasavininkiai nebuvo informuojami arba informuojami retai.

2.4. bendrovės valdyba nebuvo informuojama apie tai, kad bendrovė susiduria su tam tikrais sunkumais. Valdyba tik minimaliai buvo įtraukta į bendrovės valdymą ir priimamus sprendimus.

2.5. viešieji pirkimai galimai buvo vykdomi neskaidriai, su tiekėjais pasirašytų sutarčių nuostatos buvo pažeidinėjamos t. y. įmonė ne kartą pažeidė Viešųjų pirkimų įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą viešųjų pirkimų skaidrumo principą, t. y. nekontroliavo teikiamų paslaugų, darbų apimčių, netaikė sutartyse numatytų priemonių arba taikė nepilnai, todėl nepasiektas tikslas- įmonė negavo naudos (pelno).

3. Bendrovės siekiai išlaikyti konkurencingumą ir pelningumą nuolat rūpinantis darbo efektyvumo gerinimu ir sąnaudų mažinimo taip pat nepasiektas, nes:

3.1. įmonės turtas buvo naudojamas neracionaliai - įmonės transportas nudėvėtas, reikalaujantis daug remonto išlaidų.

3.2. dėl įmonei priklausančių nenaudojamų pastatų nebuvo priimami savalaikiai sprendimai.

3.3. dėl kitų įmonei nuosavybės teise priklausančių pastatų (nuomojamų) nebuvo peržiūrėtos nuomos sutartys daug metų.

3.4. įmonės IT bazės atnaujinimo darbai vykdomi ne taip sklandžiai, kaip numatyta sutartyse su paslaugas teikiančiais tiekėjais.

3.5. nebuvo imtasi priemonių kitos veiklos sričių- kasos paslaugų ir pirties sąnaudų mažinimui, nors daug metų šios sritys įmonėje buvo nuostolingos.

3.6. nebuvo peržiūrėtos ir inicijuotos ilgalaikių sutarčių vykdymas su paslaugas ir prekes tiekiančiais tiekėjais, pasikeitus rinkos sąlygomis.

Todėl darytina išvada, kad įmonė nebuvo valdoma pavyzdingai, veikianti skaidriai, atvirai ir atskaitingai, kaip buvo deklaruojama.



## V. BENDROVĖS 2017 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖ

1. Sieksime atitikti pačius aukščiausius reikalavimus ir teikti daugiabučių namų administravimo ir priežiūros sferoje kokybiškas paslaugas;
2. Sieksime gerinti santykius su daugiabučių namų gyventojais, stiprindami įmonės vadybinę sritį;
3. Sieksime, kad įmonėje vykdomi viešieji pirkimai atitiktų visus skaidrumo principus;
4. Sieksime mažinti veiklos sričių sąnaudas;
5. Sieksime mažinti įsiskolinimus už mūsų teikiamas paslaugas;
6. Įmonėje sieksime komandinio darbo. Darbuotojams sudarysime optimalias sąlygas efektyviai dirbti, užtikrinti profesinį tobulėjimą ir asmenybės augimą, saviraiškos galimybes.
7. Įmonės turtą sieksime valdyti racionaliai.
8. Sklandus IT bazės atnaujinimas, kuris leis efektyviai valdyti ne tik mūsų įmonės išteklius, bet ir suteikti mūsų klientams visą informaciją.
9. Sieksime geresnių finansinių rodiklių nei 2016 metais:

Eil. Nr.	Rodiklis	Pokytis %
1.	Pardavimų pajamos	10
2.	Ūkinis- finansinis pelningumas	10
3.	Skolos mažinimas už teikiamas paslaugas	10
4.	Bendrųjų ir administracinių sąnaudų mažinimas	5

Direktorius



Liutauras Indriuška