

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS  
TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS 2017 METŲ METINIS  
PRANEŠIMAS**



2018 m. kovo 20 d.

## TURINYS

<b>I. BENDROVĖS VEIKLA IR RODIKLIAI .....</b>	<b>3</b>
1.1. Bendroji informacija .....	3
1.2. Kapitalas ir akcininkai .....	3
1.3. Bendrovės valdymo organai ir veikla .....	3
1.4. Bendrovė pagrindiniai pasiekimai .....	4
1.5. 2017 metų veiklos apžvalga ir rodikliai .....	5
1.5.1. Bendrovės finansinė būklė .....	7
1.6. Vidaus ir išorė problemos .....	8
<b>II. VADOVO ORGANIZACINĖ VEIKLA .....</b>	<b>10</b>
2.1. Bendrovės vidaus administravimas .....	11
2.2. Vadovo iniciatyvos .....	12
2.3. Asmeninis tobulėjimas .....	12
2.4. Projektinė veikla .....	12
2.5. Bendradarbiavimas .....	12
2.6. 2017 metais iškeltų tikslų ir plano įgyvendinimo rezultatai .....	12
2.7. Bendrovės 2018 metų veiklos planas ir prognozė .....	13

## I.

## BENDROVĖS VEIKLA IR RODIKLIAI

## 1.1. Bendroji informacija

<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>	320 491,00 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. 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	

2017 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.

2017 m. gruodžio 31 d. bendrovė turėjo vienintelį akcininką - Tauragės rajono savivaldybės Tarybą.

## 1.3. 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 Mindaugas Nevardauskas, kuris atstovauja bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fiziniais 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 Pudžiuvelytė 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 2017 metus buvo sušaukti 5 bendrovės valdybos posėdžiai. Buvo svarstyti 45 klausimai, priimta 24 sprendimų.

Bendrovės valdyba 2017 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. 8-19 nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. nutraukė darbo sutartį su direktoriumi Liutauru Indriuška, paties prašymu. 2017 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. 8-20 nuo 2017 m. rugsėjo 4 d. UAB Tauragės butų ūkio direktoriumi paskirtas Mindaugas Nevardauskas.

#### **1.4. Bendrovės pagrindiniai pasiekimai**

2017-12-31, viso UAB Tauragės butų ūkis administruoja-179 namus, t. y 222 771,32 kv. m.

Bendrovė vykdo 419 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 81 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.

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 2017 m. sudarytos naujos, pratęstos ir atnaujintos 192 buto nuomos sutartys.

Pastatų administravimo ir statinių techninės priežiūros veikla užėmė pagrindinę įmonės veiklos dalį. Per 2017 metus atlikta 189 kasmetinių ir 136 neeilinių apžiūrų. Atlikta nemažai statybos remonto darbų. Savivaldybės socialinio būsto remonto darbų atlikta – 41 vnt už 17 000,00 Eur, taip pat atliktų papildomų darbų administruojamiems namams-67 vnt už 131 025,00 Eur. Atlikti 11-oje daugiabučių namų laiptinių remonto darbų už- 65 700,00 Eur.

Kiti darbai- pilnai atliktas daugiabučio namo Stoties g. 45C fasado remonto darbai už 13 268,39 Eur.

Organizuojant ir eksploatuojant šildymo sistemų priežiūros darbus administruojamuose daugiabučiuose namuose, lyginant su 2016 metais, sutaupyta 1,6 % šilumos energijos. Tai įtakojo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą bei įmonės darbuotojų atlikti šilumos punktų karšto vandens atnaujinimo darbai. 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.

Bendras užregistruotas telefonu iškvietimų skaičius dėl vandentiekio, nuotekų, šildymo sistemos ir karšto vandens per 2017 metus- 1042 vnt., iš jų avarinės tarnybos budėjimo metu gauta iškvietimų- 155 vnt.

Papildomu pagal gyventojų prašymus atlikta darbu 122 vnt už 4728,16 Eur.  
Socialio būsto remonto darbų atlikta 19 vnt už 1675,80 Eur.

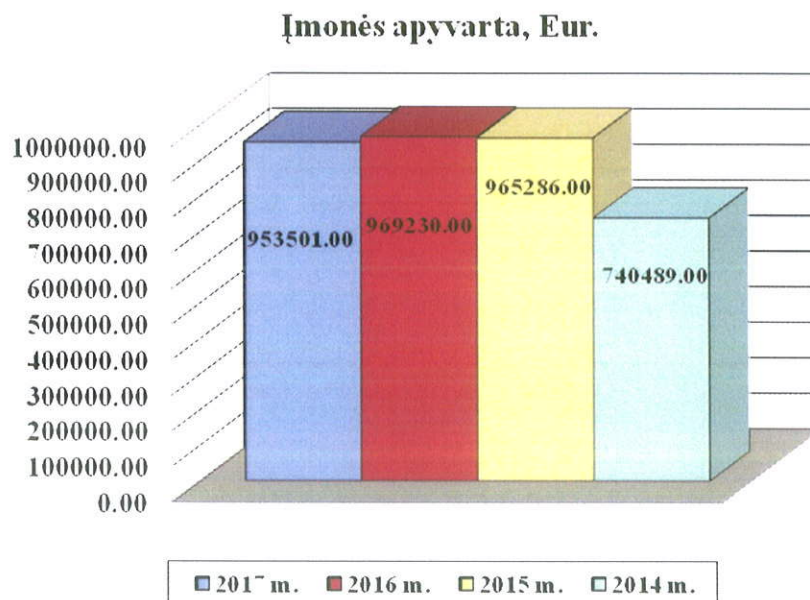
Planuojant elektros tinklų remontą vadovaujamosi sudarytu kasmetiniu veikiančių elektros įrenginių remonto ir apžiūrų, grafiku, taip pat užduočių ir gedimų registracijos žurnalu. Per 2017 m. registruota ir laiku pašalinta 472 gedimų. Atlikti elektros apskaitų skydelių ir namo rūsių techninė profilaktika ir remontai- profilaktiškai patikrinti 37 namai.

Savivaldybės socialiniuose butuose atnaujinta elektros instaliacija-33 butuose, už 1766,24 Eur.

UAB Tauragės butų ūkio darbuotojai dalyvauja gyventojų rengiamuose susirinkimuose. Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2017 metus suorganizuoti 139 bendrasavininkų susirinkimai ir balsavimai raštu 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.

### 1.5. 2017 metų veiklos apžvalga ir rodikliai

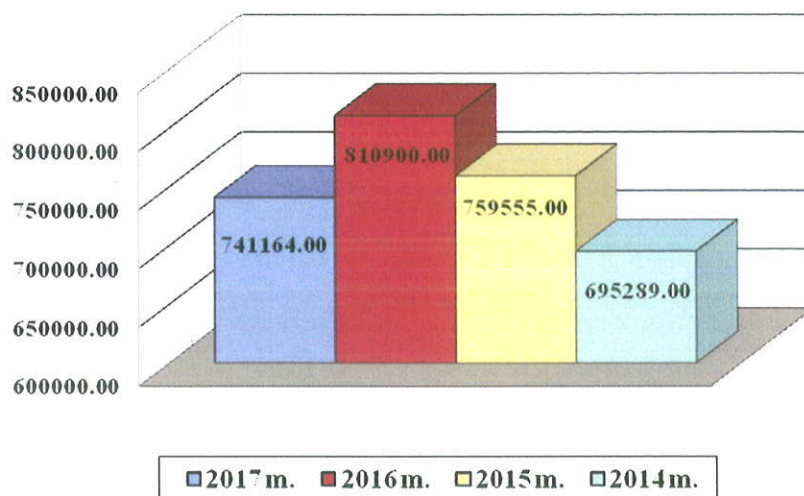
Įmonės apyvarta per 2017 metus-953 501 Eur., 2016 metus – 969 230,00 Eurų, 2015 metus -965 286,00 Eurai, 2014 metus-740 489,00 Eur.



Per ataskaitinį laikotarpį (2017 metus) bendrovė suteikė paslaugų ir atliko darbų už 741 164,00 Eurų, kai tuo tarpu palyginimui per 2016 m. -810 900,00 Eur., per 2015 m- 759 555,00 Eurų, per 2014 metus- 695 289,00 Eur., per 2013 metus-už 687 803,00 Eur.



### Suteiktos paslaugos ir atlikti darbai, Eur



Pardavimų pajamos per 2017 metus, lyginant su 2016 metais yra sumažėjusios 69 736 Eurų arba 8.6 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 paslaugos;
- Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje paskolų administravimo paslaugos;
- Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis.

Palyginimui teikiame duomenis apie suteiktas paslaugas ir atliktus darbus per 4 ataskaitinius laikotarpius, t. y 2014-2017 metus:

Eil. Nr	Pardavimai	Suma Eur., 2017-12-31	Suma Eur. 2016-12-31	Suma Eur. 2015-12-31	Suma, Eur. 2014-12-31
1.	Daugiabučių namų administravimo, namo techninės priežiūros darbų pajamos	463 284,00	465 283,00	452 751,00	442 935,00
2.	Privalomieji remonto darbai	47 061,00	57 553,00	36 028,00	40 871,00
3.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje projektų administravimo paslaugos	28 458,00	50 873,00	32 155,00	34 807,00
4.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje paskolų administravimo paslaugos	9 677,00	5 059,00	2 981,00	-
5.	Paslaugų teikėjams įmokų rinkimas (pinigų perlaidos) ir abonentinės apskaitos vedimas	39 898,00	44 024,00	44 836,00	47 962,00
6.	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbai	20 682,00	36 076,00	62 442,00	36 231,00
7.	Remonto darbai pagal gyventojų,	120 350,00	138 824,00	117 904,00	78 681,00

	juridinių asmenų prašymus ar sutartis				
8.	Pirties paslaugos	11 754,00	13 208,00	10 458,00	13 802,00
	Viso pardavimo pajamos:	741 164,00	810 900,00	759 555,00	695 289,00
		-8.6%			

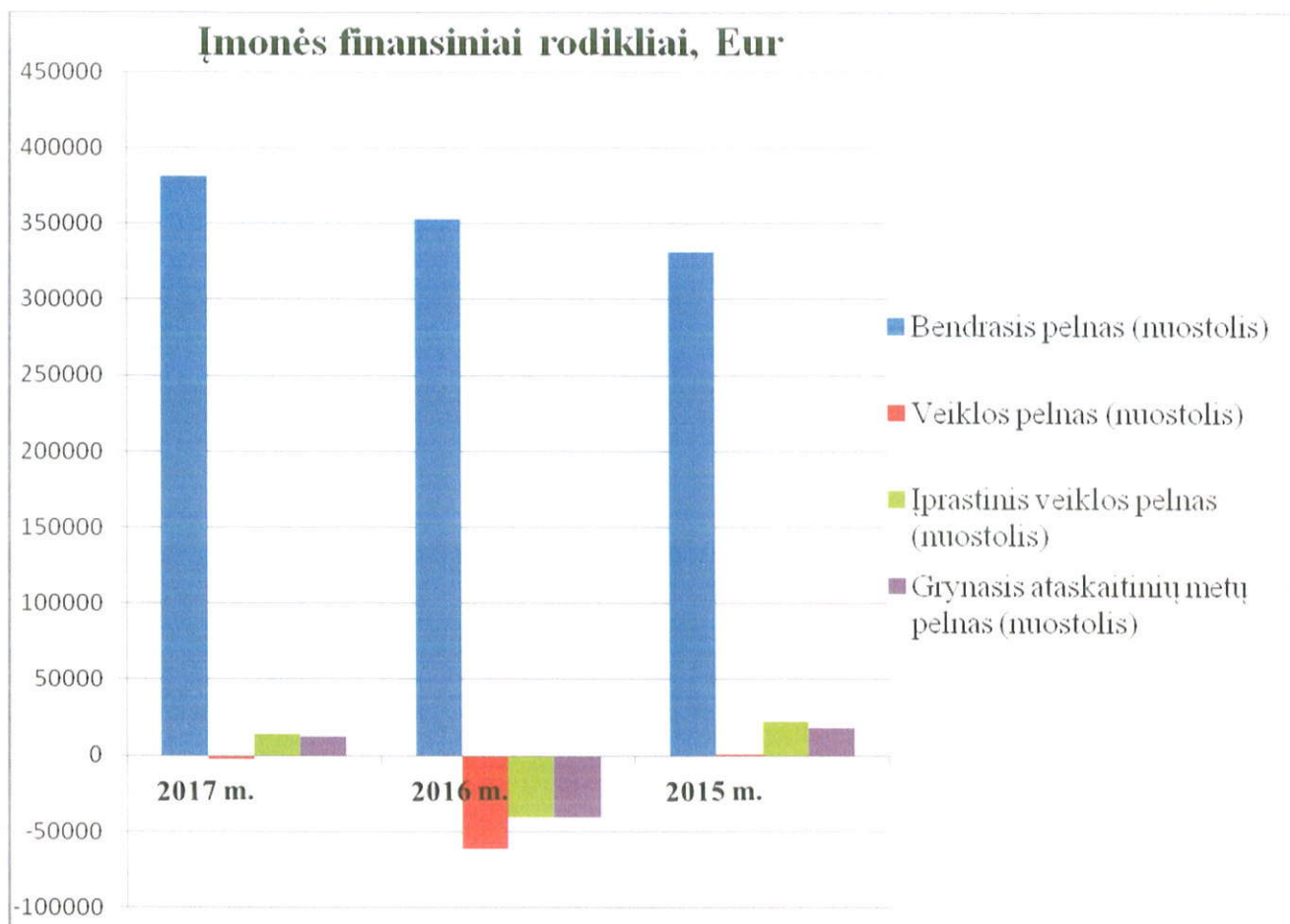
Vadovaujantis 2017 m. rugsėjo 6 d. Tauragės rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-310 „Dėl Tauragės rajono energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus paskyrimo“ nuo 2017 m. lapkričio 1 d. Uždarajai akcinei bendrovei Tauragės šilumos tinklai perduotos paskolų gavėjo, projektų administratoriaus įgaliotinio teisės ir įsipareigojimai, susiję su daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimu, taip pat perleistos tiekėjų, bankų, finansinės įstaigos, DNSB pasirašytos sutartys su visais jų priedais, papildymais, pakeitimais ir pratesimais pagal pridedamų dokumentų ir kitų reikalų perdavimo-priėmimo aktą.

### 1.5.1. Bendrovės finansinė būklė

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

UAB Tauragės butų ūkio finansinę padėtį geriausiai apibūdina šie rodikliai:

Rodiklio pavadinimas	2017 m.	2016 m.	2015 m.	2014 m.
Bendrasis pelnas (nuostolis)	331 486,00	381 232,00	353 027,00	331 937,00
Veiklos pelnas (nuostolis)	(32 367,00)	(1 939,00)	(61 655,00)	1 204,00
Įprastinis veiklos pelnas (nuostolis)	18 682,00	14 101,00	(40 877,00)	22 326,00
Grynasis ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)	17 261,00	12 758,00	(40 877,00)	18 805,00
Pokytis Eur.	4 503,00	53 635,00	(59 682,00)	(8 787,00)



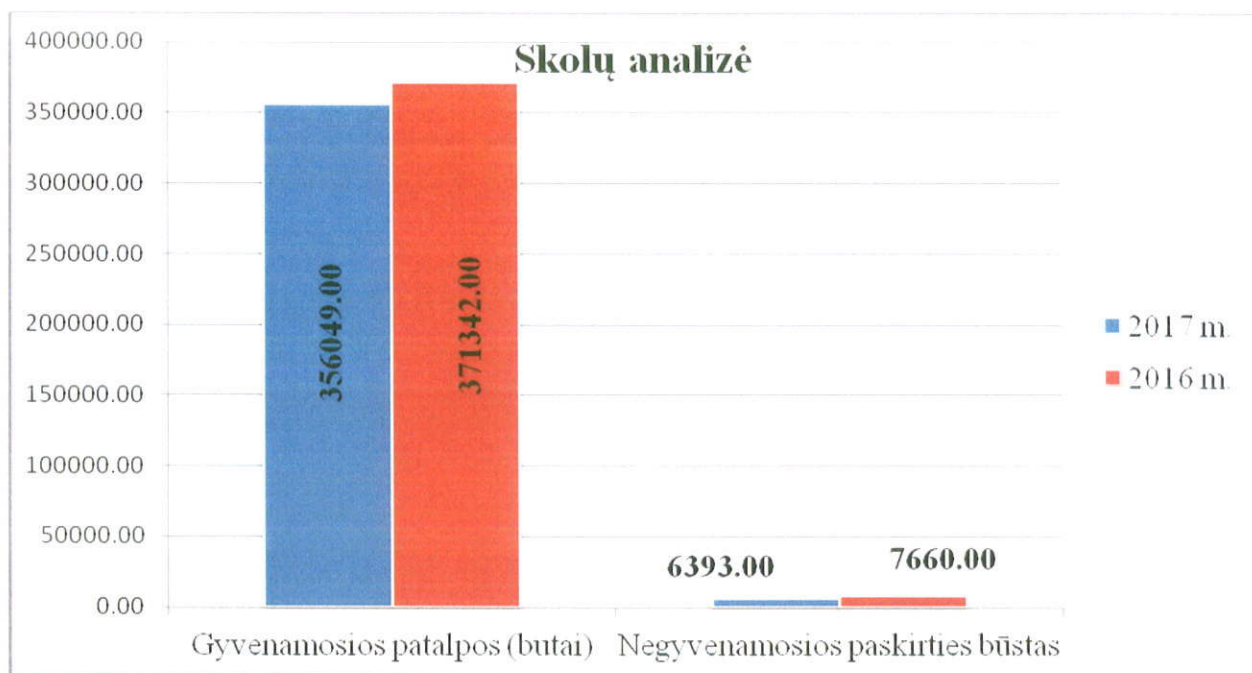
**Ataskaitiniai metai užbaigti su 17 261,00 Eurų pelnu.**

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 išsipareigojimus gyventojams, vykdant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą.

**1.6. Vidaus ir išorės problemos**

Didžiausia bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, socialinio būsto nuomininkų išsiskolinimas už paslaugas, nes išsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios gali dalinai virsti ateinančiais laikotarpiais bendrovės nuostoliais. Skolų analizė administruojamuose daugiabučiuose namuose per 2016-2017 metus:





2017 metais lyginant 2016 metus skolos yra sumažėjusios. Tai lėmė, kad įmonė ėmėsi papildomų priemonių skolų išieškojimui - sudaryta sutartis su atsiskaitymų kontrolės ir skolų administravimo įstaiga VŠĮ „Credibell“.

Patalpų pavadinimas	Įsiskolinimas, Eur su delspinigiais 2017-12-31	Įsiskolinimas, Eur su delspinigiais 2016-12-31	Pokytis, Eur	Pokytis, %
Viso gyvenamosios patalpos	356 049,00	371 342,00	-15 293,00	-4,11
Negyvenamosios paskirties būstas	6 393,00	7 660,00	-1267	-16,5

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 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 2014-2017 metus:

Ieškininiai pareiškimai	2017 m vnt.	2016 m. vnt	2015 m. vnt.	2014 m. vnt.
Parengta teismui ieškininių pareiškimų	105	156	180	180
Pateikta teismui ieškininių pareiškimų	19	156	180	180
iš jų savivaldybės nuomininkams	4	45	76	103
Priteista skola, Eur	2838,92	33 438,66	39 504,50	45 811,85
iš jų savivaldybės nuomininkams, Eur	558,96	9537,27	20 333,66	29 174,09

Pagal vykdomuosius raštus gyventojai sumokėjo, Eur	34216,96	38 823,59	35 202,19	33 199,09
Išieškota ir antstolių pervesta	23695,00	22 591,69	18 790,09	19 487,81
Dėl skolos mokėjimo dalimis sudarytos sutartys su skolininkais	41 vnt.	77 vnt.	57 vnt.	49 vnt.

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.

Reikia paminėti, kad bendrovė susiduria su rizika kasdien. 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:

1. Gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarių daugiabučių namų inžinerinėse sistemose riziką, didėja ir darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų.
2. Gyventojų nemokumas išlieka rizika neatlikti visų planuojamų darbų.
3. Dėl ekonominio nestabilumo didėja rizika dėl klientų nemokumo susigrąžinti skolas už jau atliktas paslaugas ir darbus t. y sumažėja apyvartinis kapitalas ir didėja skolos.
4. 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.
5. 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 avarių atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarių 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.
6. Tęsiami IT bazės atnaujinimo darbai, nors ne taip sklandžiai, kaip numatyta sutartyse su paslaugas teikiančiais tiekėjais. 2016 m. pradėta diegti mokėjimo pranešimų (sąskaitų) už suteiktas paslaugas atsiskaitymų administravimo sistemos programa „Mokesta“, 2017 m. toliau diegiama/tobulinama.
7. 2017 metais vienas iš reikšmingiausių išorinių veiksnių- konkurencinės aplinkos pokytis- Tauragėje įsisteigė daugiabučių namų administravimo paslaugas teikiančios įmonės filialas – UAB “Tauragės būstas“.

## II. VADOVO ORGANIZACINĖ VEIKLA

### 2.1. Bendrovės vidaus administravimas

Bendrovė teikia daugiabučių namų administravimo paslaugas – atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti bei vykdo nuolatinę statinių techninę priežiūrą. Bendrovės rūpinasi pagrindinių namo

konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės 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- 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.

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.

2017-12-31 darbuotojų skaičius- 58. Vidutinis etatų skaičius- 51.77.

Vidutinis darbo užmokestis- 581.92 Eurų.

#### **UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS DARBUOTOJŲ ATLYGINIMAI (neatskaičius mokesčių)**

Eil. Nr.	Pareigybių pavadinimas	2017 m.		2016 m.	
		Darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis	Darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis
1.	Administracijos vadovai	3	1821,00	3	1864,00
2.	Administracijos specialistai	7	790,00	7	914,00
3.	Meistrai	4	806,00	4	807,00
4.	Mokesčių apskaitos skyrius	7	592,00	8	676,00
5.	Gamybinių dirbtuvių darbuotojai	11	575,00	10	561,00
6.	Mechaninių dirbtuvių darbuotojai ir elektrikai	12	551,00	14	507,00
7.	Kiemsargiai-valytojai	17	353,00	16	284,00

#### **Įmonės turtas.**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ilgalaikis materialus turtas</b>	<b>102 852,00</b>	<b>166 453,00</b>
Pastatai ir statiniai	63 748,00	126 069,00
Transporto priemonės	12 060,00	10 618,00

Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrengimai	27 044,00	29 766,00
<b>Nematerialusis turtas</b>	<b>15 278,00</b>	<b>13876,00</b>

2017 m. Įmonė ėmėsi veiksmų efektyvaus turto valdymo veiksmų- pardavė nereikalingą, nenaudojamą turto už 73 207,30 Eur.

Bendrovėje kolektyvinė sutartis su darbuotojais nesudaryta.

Bendrovėje 2011 m. liepos 7 d. įsakymu nr. 2-199 patvirtintos vidaus darbo taisyklės.

## 2.2. Vadovo iniciatyvos

Kadangi iki 2017 m. rugsėjo 1 d. įmonės vadovas buvo Liutauras Indriuška, todėl buvusio vadovo iniciatyvos vertinamos, kaip sėkmingai vadovas savo veikla prisidėjo prie UAB Tauragės butų ūkio veiklos įgyvendinimo, ar bendrovės valdymas užtikrino efektyvų ir veiksmingą priskirtų funkcijų atlikimą. Ar vadovo iniciatyvos ir veikla užtikrino skaidresnį bendrovės valdymą.

Bendrovės ataskaitiniai metai užbaigti su 17 261,00 Eurų pelnu.

## 2.3. Asmeninis tobulėjimas

Kadangi iki 2017 m. rugsėjo 1 d. įmonės vadovas buvo Liutauras Indriuška, todėl buvusio vadovo asmeninis tobulėjimas nevertinamas.

## 2.4. Projektinė veikla

Bendrovė vykdo Tauragės rajono savivaldybės Tarybos sprendimu patvirtintą energetinio efektyvumo didinimo rajono daugiabučiuose namuose programą ir būdama paskirta dalies atnaujinamų (modernizuojamų) namų programos įgyvendinimo administratoriumi įgyvendina daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) Tauragėje iki 2017-10-31. Toliau šią veiklą vykdo UAB Tauragės šilumos tinklai.

## 2.5. Bendradarbiavimas

Viena, kaip įmonės vadovo atsakomybė- užtikrinti sklandų ir abipusiai naudingą bendradarbiavimą. UAB Tauragės butų ūkis klientai- daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai, kurie turi būti ir yra pagrindiniai partneriai įgyvendinant bendrosios dalinės nuosavybės teises. Bendrovė privalo atlikti visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti. Visus būtinus klausimus administratorius turi spręsti visuotiniuose bendrasavininkių susirinkimuose. Per 2017 metus suorganizuoti 139 bendrasavininkių susirinkimai ir balsavimai raštu įvairiais klausimais. Manoma, kad tai pakankamo bendradarbiavimo pavyzdys, nes 2016 metais jų buvosuorganizuota tik 59 bendrasavininkių susirinkimai.

Įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, bendrovė aktyviai bendradarbiauja su projekto įgyvendinimu susijusiomis šalimis- statybos techninės priežiūros vadovais, projektų vadovais, rangovais bei valstybės institucijomis.

## 2.6. 2017 metais iškeltų tikslų ir plano įgyvendinimo rezultatai

Eil. Nr.	Bendrovės veiklos užduotys 2017 m.	Faktiški rodikliai		Pokytis %
		2017 m.	2016 m.	
1.	Didinti teikiamų paslaugų apimtį iki 10%	741164	810900	-8.6

2.	Didinti grynąjį ataskaitinį metų pelną iki 10%	17261	12758	+35.3
3.	Mažinti skolas už teikiamas paslaugas iki 15%	398456	390079	+2.1
	t. sk., kai suėjęs mokėjimo terminas	273201	276790	-1.3
4.	Mažinti bendrąsias ir administracines sąnaudas iki 5%	363853	383171	-5.0

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų iškeltų 2017 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.

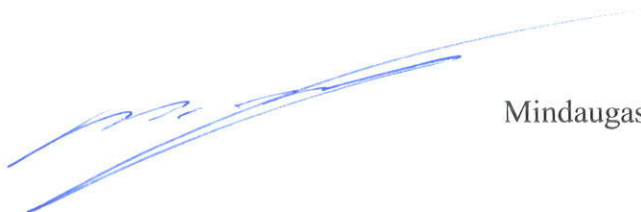
Bendrovė siekdama išlaikyti konkurencingumą ir pelningumą nuolat rūpinasi darbo efektyvumo gerinimu ir ieško naujų, efektyvių būdų sąnaudų mažinimui.

### 2.7. Bendrovės 2018 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 išsiskolinimus 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 2017 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



Mindaugas Nevardauskas