Dalyko pabrėžimas

Auditoriaus nuomonei išliekant besąlyginei, atkreipiame dėmesį į aiškinamojo rašto 6 pastraipą „Nuosavas kapitalas". Joje nurodyta, kad UAB „Komunalinis ūkis" atliko klaidų taisymus dėl perduotų abejotinų skolų bei turto, neatitinkančio ilgalaikio turto sąvokos, įsigijimo vertės nurašymo į sąnaudas. Atlikus reikšmingų klaidų taisymus nuosavas kapitalas tapo neigiamas. Ši sąlyga parodo, kad yra reikšmingas neapibrėžtumas, kuris galėtų kelti didelių abejonių dėl įmonės galimybių tęsti veiklą.

Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Be to, mes perskaitėme toliau pateiktą UAB „Šakių komunalinis ūkis" 2015 m. metinį pranešimą ir nepastebėjome jokių reikšmingų į jį įtrauktos finansinės informacijos neatitikimų UAB „Šakių komunalinis ūkis" 2015 m. finansinėms ataskaitoms.

Auditorė Katažina Kozlovskienė, Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000551

UAB Taxlink auditas, Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001425

Vilnius, 2016 m. balandžio 8 d.

UAB „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“

2015 METŲ METINIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINIO

AUDITO ATASKAITA

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ akcininkui ir vadovybei

1. ĮŽANGINĖ DALIS

Mes atlikome UAB „Šakių komunalinis ūkis“ (toliau – Įmonė) metinių finansinių ataskaitų rinkinio, kurį sudaro 2015 m. gruodžio 31 dienos balansas ir 2015 m. pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita bei aiškinamasis raštas (toliau – finansinės ataskaitos), parengtos pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir metinių finansinių ataskaitų sudarymą bei Verslo apskaitos standartus, auditą ir 2015 m. metinio pranešimo, kuris yra pridedamas prie šių metinių finansinių ataskaitų, patikrinimą. Už šias finansines ataskaitas ir metinį pranešimą yra atsakinga Įmonės vadovybė. Mūsų pareiga, remiantis atliktu auditu, pareikšti savo nuomonę apie šias finansines ataskaitas ir įvertinti, ar metiniame pranešime pateikti duomenys atitinka finansinių ataskaitų duomenis.

Audito ataskaitoje yra pateikti tik tie reikšmingi dalykai, kuriuos pastebėjome audito metu, ir aptariami audito metu nustatyti Įmonės valdymui ar priežiūrai svarbūs dalykai. Planuojant ir atliekant finansinių ataskaitų auditą nėra siekiama nustatyti visus Įmonės valdymui ar priežiūrai svarbius dalykus, todėl audito metu paprastai jie nenustatomi.

Ši audito ataskaita skiriama išskirtinai UAB „Šakių komunalinis ūkis“ akcininkui bei vadovybei ir negali būti naudojama kitiems tikslams. Ši ataskaita negali būti pateikta jokiai trečiai šaliai be išankstinio rašytinio UAB Taxlink auditas sutikimo išskyrus Lietuvos Respublikos įstatymuose numatytus privalomus audito ataskaitos pateikimo atvejus.

2. AUDITO APIMTIS

Įmonės finansiniai metai yra kalendoriniai metai. 2015 metų finansinės ataskaitos apima laikotarpį nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2015 m. gruodžio 31 d. imtinai. Finansinėse ataskaitose pateikiami 2-jų 2014 ir 2015

finansinių metų lyginamieji duomenys. Įmonė rengia sutrumpintas finansines ataskaitas, kurias sudaro balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita ir aiškinamasis raštas.

Auditą atlikome vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos audito įstatymu, Tarptautiniais audito standartais, kitais tikrinamuoju laikotarpiu galiojusiais Lietuvos Respublikos teisės aktais, audito įmonės praktika ir auditoriaus profesinėmis žiniomis bei auditoriaus savarankiškai pasirinktomis audito atlikimo procedūromis.

Mūsų atsakomybė – apie šias finansines ataskaitas pareikšti nuomonę, pagrįstą atliktu auditu. Mes atlikome auditą pagal tarptautinius audito standartus. Šiuose standartuose nustatyta, kad mes laikytumėmės etikos reikalavimų ir planuotume bei atliktume auditą taip, kad gautume pakankamą užtikrinimą, jog finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų.

Auditas apima procedūras, kurias atliekant siekiama surinkti audito įrodymų dėl finansinių ataskaitų sumų ir atskleistos informacijos. Procedūrų parinkimas priklauso nuo auditoriaus sprendimo, įskaitant finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės ar klaidos rizikos vertinimą. Vertindamas šią riziką, auditorius atsižvelgia į vidaus kontrolę, susijusią su įmonės finansinių ataskaitų rengimu ir teisingu pateikimu, kad pasirinktų tomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad pareikštų nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą. Auditas taip pat apima taikomų apskaitos metodų tinkamumo ir vadovybės atliekamų apskaitinių įvertinimų racionalumo ir bendro finansinių ataskaitų pateikimo įvertinimą.

Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami auditoriaus nuomonei pagrįsti.

3. AUDITORIAUS IŠVADOS MODIFIKAVIMO PRIEŽASČIŲ APRAŠYMAS

Remdamiesi mūsų atliktu auditu, 2016 m. balandžio mėn. 8 d. nepriklausomo auditoriaus išvadoje pareiškėme sąlyginę nuomonę apie Įmonės 2015 metų finansines ataskaitas.

Sąlyginės nuomonės pagrindimas

2015 m. gruodžio 31 d. Įmonė turėjo gautinų sumų iš pirkėjų už administravimo paslaugas 23 tūkst. Eur sumai. Mes negalėjome pritaikyti audito procedūrų, kurios leistų mums įvertinti skolų atgautinumą ir atitinkamai gautinų sumų vertės sumažėjimo pripažinimo būtinumą.

Sąlyginė nuomonė

Mūsų nuomone, išskyrus „Sąlyginės nuomonės pagrindas“ pastraipoje aprašyto dalyko galimą poveikį, finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia UAB „Šakių komunalinis ūkis“ 2015 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus, vadovaujantis

Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais, reglamentuojančiais buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, ir verslo apskaitos standartais.

Dalyko pabrėžimas

Auditoriaus nuomonei išliekant besąlyginei, atkreipiame dėmesį į aiškinamojo rašto 6 pastraipą „Nuosavas kapitalas". Joje nurodyta, kad UAB „Komunalinis ūkis" atliko klaidų taisymus dėl perduotų abejotinų skolų bei turto, neatitinkančio ilgalaikio turto sąvokos, įsigijimo vertės nurašymo į sąnaudas. Atlikus reikšmingų klaidų taisymus nuosavas kapitalas tapo neigiamas. Ši sąlyga parodo, kad yra reikšmingas neapibrėžtumas, kuris galėtų kelti didelių abejonių dėl įmonės galimybių tęsti veiklą.

Taip pat pareiškėme nuomonę, kad 2015 metų UAB „Šakių komunalinis ūkis" metiniame pranešime nepastebėjome jokių reikšmingų neatitikimų lyginant su Įmonės 2015 metų finansinėmis ataskaitomis.

4. FINANSINĖS ATASKAITOS IR PASIŪLYMAI JŲ TOBULINIMUI

UAB „Šakių komunalinis ūkis" už buhalterinės apskaitos tvarkymą atsakinga vyr. buhalterė. Vyr. buhalterė darbą organizuoja taip, kad ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai būtų tiksliai registruojami, pateikiant teisingas sumas atitinkamose laikotarpio sąskaitose, bei kad būtų galima parengti metines finansines ataskaitas pagal galiojančius teisės aktus. Jos teisės, pareigos ir atsakomybė apibrėžta pareiginiuose nuostatuose. Jos kvalifikacija atitinka šiai pareigybei keliamus kvalifikacinius reikalavimus.

Įmonėje naudojamas sąskaitų planas yra pakankamai išsamus ir parengtas vadovaujantis Verslo apskaitos standartų reikalavimais. Buhalterinės sąskaitos, kuriose apskaitomos ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai, tinkamai grupuojamos į atskiras sąskaitų grupes. Sąskaitų planas atitinka Įmonės poreikius ir pilnai atspindi Įmonės veiklą.

Finansinės ataskaitos atitinka Verslo apskaitos standartuose pateiktas pavyzdines ataskaitas. Įmonė rengia metinių finansinių ataskaitų rinkinį, kurį sudaro balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita ir aiškinamasis raštas.

Audito metu vertinome ar Įmonės vadovybė tinkamai naudojo veiklos tęstinumo prielaidą. Įvertinus finansinius ir kitus požymius, turinčius įtakos veiklos tęstinumui galime daryti išvadą, kad veiklos tęstinumo prielaida yra tinkama.

5. ĮMONĖS METINIO PRANEŠIMO ATITIKIMO FINANSINĖMS ATASKAITOMS ĮVERTINIMAS

Mes atlikome Įmonės 2015 metų metinio pranešimo, kuris yra pridedamas prie audituoto 2015 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio, patikrinimą. Už šį pranešimą ir veiklos planų bei prognozių prielaidas atsakinga Įmonės vadovybė. Mūsų darbas metinio pranešimo atžvilgiu apsiribojo patikrinimu, ar jame pateikti duomenys atitinka finansinių ataskaitų duomenis ir neapėmė vadovybės vertinimų ir veiklos planų tikrinimo. Taip pat patikrinome ar metinis pranešimas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimais.

Remdamiesi atliktu patikrinimu, galime pareikšti, kad 2015 metų Įmonės metiniame pranešime nepastebėjome jokių reikšmingų neatitikimų lyginant su audituotomis Įmonės 2015 metų finansinėmis atskaitomis. Metinis pranešimas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimais.

6. VIDAUS KONTROLĖ

Už vidaus kontrolės sistemos efektyvumą, klaidų ir apgaulės išaiškinimą atsakinga Įmonės vadovybė. Vadovybės gebėjimas tinkamai organizuoti Įmonės veiklą, sukurti vidaus kontrolės sistemą, padėti užtikrinti jos efektyvumą, mažina riziką dėl galimų klaidų.

Vidaus kontrolės įvertinimas – tai vienas iš faktorių, įtakojančių audito įrodymų, kuriuos reikia surinkti, norint pateikti objektyvią išvadą apie kliento finansines ataskaitas, apimties nustatymui. Audito tikslais kontrolės sistema buvo vertinama tiek, kad galėtume spręsti, ar veikianti sistema sudaro pakankamą pagrindą finansinėms ataskaitoms parengti. Reikšmingų pastabų dėl Įmonės vidaus kontrolės sistemos, turinčių įtakos finansinėms ataskaitoms, neturime.

7. PASTEBĖJIMAI DĖL SPECIFINIŲ REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ ATSKIRUOSE TEISĖS AKTUOSE, LAIKYMOSI

Įmonei specifinių reikalavimų, nustatytų atskiruose teisės aktuose, nėra.

8. KITI ĮMONĖS VALDYMUI SVARBŪS DALYKAI

Kitų Įmonės valdymui svarbių dalykų audito metu nepastebėjome.

9. KITI AUDITO SUTARTYJE NUMATYTI DALYKAI

Pagrindinė audito sutarties užduotis yra 2015 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditas. Kitų audito sutartyje numatytų dalykų nėra.

Auditorė Katažina Kozlovskienė, Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000551

UAB Taxlink auditas, Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001425

Vilnius, 2016 m. balandžio 8 d.



UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“
V.Kudirkos g. 64, Šakiai, LT-71124, į.k. 303503383, PVM mokėtojo kodas LT100009084215; tel.: +37034552776;
el.paštas: info@komunalinis.eu

Metinis pranešimas

2016 m. balandžio 5 d.

1. Įmonės būklė, veikla

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įregistruota 2014-12-29 Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filiale, jai suteiktas įmonės kodas 303503383. Įmonė yra PVM mokėtoja (PVM mokėtojo kodas LT100009084215).

Įmonės registracijos adresas – V. Kudirkos g.64, Šakiai; teisinis statusas - uždaroji akcinė bendrovė. Įmonė buvo įregistruota reorganizuojant įmonę UAB „Šakių vandenys“ (Šakių rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 22 d. sprendimas Nr. T- 386. Atskyrimo metu buvo padalintos įmonės veiklos, teisės ir pareigos. Jokiai įmonių grupei UAB „Šakių komunalinis ūkis“ nepriklauso, įmonė neturi jokių filialų, atstovybių, dukterinių ar asocijuotų įmonių..

PAGRINDINĖS UAB „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ VEIKLOS

1) Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimas ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra. Tai viena pagrindinių įmonės veiklų. Iki 2015 m. gruodžio 31 d. įmonė aptarnavo 72 daugiabučius namus (1 378 butai arba kitos patalpos) Šakiuose (62 namai); Gelgaudiškyje (9 namai); Lekėčiuose (1 namas). Bendras aptarnaujamas plotas buvo 66 759,48 kv.m. Paslaugą įmonė teikė vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtintais Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniais nuostatais; Šakių rajono savivaldybės valdybos 2001 m. gruodžio 13 d. sprendimu Nr. 253; Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. AT-1168 ir 2010 m. birželio 7 d. įsakymu Nr. AT-719; Šakių rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. T-366 ir 2014 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T-3866 kt. dokumentais.

Šakių rajono savivaldybės taryba yra patvirtinusi daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos įkainį - **0,0623 Eur už kv. metrą be PVM** (0,075 Eur.už kv. metrą su PVM). Šį tarifą įmonė taiko butų savininkams, apskaitant mokesčius už paslaugą.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų (namo išorės sienų, stogo, magistralinių vamzdynų, kitų bendro naudojimo konstrukcijų) nuolatinę techninę priežiūrą UAB „Šakių komunalinis ūkis“ atlieka vadovaujantis Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. birželio 7 d. įsakymu Nr. AT-719; 2014 m. lapkričio 27 d., Šakių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-366 „Dėl rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 24 d. sprendimo Nr. T-302 ir rajono savivaldybės tarybos 2013 m. spalio 31 d. sprendimo Nr. T-359 pakeitimo“. Paslaugai taikomas **0,0941 Eur be PVM** (0,114 Eur su PVM) mokestis už bendrojo naudingo ploto kvadratinį metrą per mėnesį. Tarifo dydį 2014 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. T-366 patvirtino Šakių rajono savivaldybės taryba.

2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 „Nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ buvo pakeistos daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo taisyklės; 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė sprendimą „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“. Šie du nauji teisės aktai sugriežtino ir padarė sudėtingesne daugiabučių namų priežiūrą, o ypač – administratorių (Šakių rajone – UAB „Šakių komunalinis ūkis“) veiklą.

Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse ir 2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Nr. 831 Administratoriui (UAB „Šakių komunalinis ūkis“) konkrečiai apibrėžiamos daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimo funkcijos, pareigos ir atsakomybė. Tarp svarbiausių prievolių – namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros organizavimas. Tai itin svarbu Šakių rajono daugiabučiams namams, nes per laikotarpį nuo 2001 m. (kai ši paslauga rajone apskritai pradėta teikti, pavedant šią funkciją UAB „Šakių vandenys“) daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektai buvo prižiūrimi tik apčiuopiamai, tik retame kuriame name buvo atlikti rimtesni remonto darbai.

2015 m. įmonės aptarnautų daugiabučių namų amžiaus vidurkis – 42 metai. Seniausias

aptarnautas namas statytas dar 1927 m. Kaip rodo UAB „Šakių komunalinis ūkis“ 2015 m. veikla, ypatingai sudėtinga situacija su daugelio daugiabučių namų stogais; prasta geriamojo vandens tiekimo magistralinių vamzdynų ir buitinių nuotekų magistralinių vamzdynų (daugelyje namų jie ketiniai, fiziškai atitarnavę) būklė. Situaciją blogina dar ir tai, kad iki 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 Lietuvos Respublikos Vyriausybės priimto sprendimo „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, didžioji dalis aptarnautų daugiabučių namų kaupė tik minimalią kaupiamąja įmoką – po 0,01 Eur/kv.metrui naudingojo ploto (iki 2014 m. gruodžio 31 d.- po 0,01 Lt/kv.metrui.).

Esant tokiai situacijai, vidutiniškai 3-4 kartus per savaitę įmonei teko skubos tvarka likviduoti įvairias avarijas bendrojo naudojimo objektuose ar magistraliniuose vamzdynuose. Daugumą darbų įmonė atliko savo pajėgomis, specializuotiems darbams (elektros instaliacijos gedimų likvidavimo, kasimo darbams, stogo konstrukcinių ar apsaugos elementų keitimo ir pan.) pasitelkiant šios srities specialistus. Didesnių finansinių sąnaudų reikalaujantys darbai atlikti po namo butų savininkų apklausų (ypač esant būtinybei panaudoti namo Kaupimo fondo lėšas) ir tik gavus jų daugumos pritarimą.

Teikiant šią kompleksinę paslaugą, per 2015 m. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ priskaičiavo (ir panaudojo):

Bendrosios dalinės nuosavybės administravimas	77 581,68 Eur
Nuolatinė bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra, įskaitant smulkius remonto darbus	72 128,59 Eur
Viso:	**149 710,27 Eur**

Pažymėtina tai, kad į apskaitą, vadovaujantis vidiniais UAB“ Šakių komunalinis ūkis“ pajamų – išlaidų paskirstymo principais, dalį priskaitymų (apie 45 proc.) už nuolatinės bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugą įmonė kaupė ateičiai, galimiems smulkiems remonto – eksploatacijos darbams (tiksliau,- konkretaus daugiabučio namo reikmėms), kaip savotišką priedą prie namo Kaupimo fondo lėšų. Tai sudaro dar maždaug **58 000 Eur sumą** (priskaičiuotą).

Apie 25-30 proc. paslaugų gavėjų (remiantis iš UAB „Šakių vandenys“ perimtais klientų duomenimis) nelinkę laiku atsiskaityti už įmonės teikiamas paslaugas. Jų skola (įvertinus „paveldėtą“ skolos dalį atskiriant UAB „Šakių vandenys“ veiklas) 2015 m. pabaigoje sudarė 52 695,20 Eur (įvertintas ir mokestinis priskaitymas už 2015 m. gruodžio mėn. paslaugas). Tad priskaičiuotų lėšų už nuolatinės bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugas perkėlimas į vidinius įmonės kaupinius garantavo įmonei ir tam tikrą kiekį apyvartinių lėšų: įmonės sąskaitoje metų pabaigoje buvo 39 054,52 Eur. Apie 26 000 Eur iš jų galima buvo naudoti tiesiogiai bendrastatybiniams namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros – eksploatavimo darbams.

Taip atidedamos lėšos įmonei leidžia tiksliau planuoti įmonės darbininkų darbą, apskaitant jų darbo užmokestį, planuojant remonto darbus konkrečiame daugiabučiame name

2) Daugiabučių namų renovacijos (modernizavimo) programų (ir kitokių programų) įgyvendinimas. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įgyvendina Šakių rajono savivaldybės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) 2013-2020 m. programą. Per 2015 m. daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbai visiškai baigti, atlikta darbų už daugiau nei 1 755 001 Eur:

1) V.Kudirkos g. 70;
2) V.Kudirkos g. 102;
3) V.Kudirkos g. 102B;
4) Griškabūdžio g. 32;
5) Šaulių g. 18;
6) Vytauto g. 21.

Po atnaujinimo (modernizavimo) darbų šie namai (lyginant su panašios konstrukcijos ne atnaujintais (ne modernizuotais) namais) taupo apie 65 proc. o atskirais atvejais – ir daugiau šiluminės energijos.

Įmonei perėmus šių projektų administravimo funkciją iš UAB „Šakių vandenys“ ir įsipareigojimus (taip pat ir kredito sutarčių dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų finansavimo), perimtas ir vienintelis šios funkcijos pajamų šaltinis: 0,10 Eur/kv.metro naudingojo ploto (apmoka VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“). Paslaugos finansavimas baigėsi atlikus namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus ir patvirtinus juos valstybinei statybos darbų priėmimo komisijai.

Didžiausias šių administravimo lėšų priskaitymas (13 129,33 Eur) fiksuotas 2015 m. pirmąjį ketvirtį, mažiausias (3 179,11 Eur)– 2015 m. paskutinį ketvirtį.

Šios lėšos mokamos ne ilgiau kaip 24 mėn., tačiau įmonė vis dar administruoja (nors finansavimo lėšos jau baigėsi) mažiausiai 4 projektus, kuriuos įgyvendinti daugiabučių namų butų savininkai nutarė dar 2013 m., keletą kartų nepavyko „parduoti" šių projektų rangovams dėl netiksliai suformuotų investicinių planų; 2014 m. pabaigoje – 2015 m. pradžioje rinkoje iki 40 proc. išaugo statybos darbų kainos; o 2015 m. pavasarį apskritai sustojo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos finansavimas.

2015 m. pabaigoje 11 daugiabučių namų Šakiuose, Gelgaudiškyje ir Lekėčiuose laukė kreditą galinčios suteikti įstaigos pritarimo kreditavimui. Pritarimo negauta iki šiol. Baigiantis 2015 m. darbai vyko tik viename daugiabučiame name adresu Bažnyčios g. 11 Šakiuose.

Šiai funkcijai įgyvendinti per 2015 m. UAB „Šakių komunalinis ūkis":

Priskaičiuota per 2015 m. iš viso	**26 739,29 Eur** (3 846,72 Eur iki 2015 m. gruodžio 31 d. VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra" buvo neapmokėjusi)
Tiesioginėms išlaidoms (darbo užmokestis tiesiogiai šią paslaugą atliekančiam įmonės inžinieriui, mokesčiai SODRA, ryšio paslaugos, transporto išlaidos)	**11 113,12 Eur**
Bendrosios įmonės išlaidos (į tiesiogines išlaidas neįtrauktos buhalterio, apskaitininko, ekonomisto, direktoriaus kt. darbo sąnaudos; sąnaudos biuro technikai, kanceliarinėms reikmėms, patalpų išlaikymui ir pan.)	**15 626,17 Eur**

Šiai funkcijai priskaičiuotos lėšos susijusios ne tik su minėtų 6 (šešių) daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimu, bet ir dar su 12 daugiabučių namų: Kauno g. 15 ir 15B Lekėčiuose; Suvalkiečių g. 6, Mokyklos g. 3 Gelgaudiškyje; Gimnazijos g. 34, Draugystės takas 3, V.Kudirkos g. 41, V.Kudirkos g. 80, V.Kudirkos g. 82 ir 82A, Vytauto g. 4. Daugiabučių namų Mokyklos g. 3 Gelgaudiškyje; V.Kudirkos g. 82 ir 82A, Vytauto g. 4 Šakiuose namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administravimui numatytos lėšos jau baigėsi, tad darbus, jei kada nors bus patvirtintas kreditas projekto įgyvendinimui, UAB „Šakių komunalinis ūkis" turės atlikti iš įmonės lėšų.

Net ir pasibaigus finansavimui įmonė ir toliau rengia įvairius balsavimus, informaciją (ją platina butų savininkams), teikia dokumentus kredito įstaigai, organizuoja (pagal poreikį) investicijų planų koregavimą, kt.

2013 m. patvirtinus daugiabučių namų energinio efektyvumo didinimo (modernizavimo) programą ir rengiant pirmuosius pritarimus dėl parengtų investicinių planų, pradėjus namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus, tuometinė UAB „Šakių vandenys" negavo teisės numatyti kredito grąžinimo administravimo mokesčiui. 2015 m., baigus 6 (šešių) daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus, įmonė susidūrė su problema: kadangi kreditą daugiabučio namo butų savininkų naudai gavo įmonė, ji sutartiniais pagrindais prisiėmė ir visus įsipareigojimus dėl kredito grąžinimo. Preliminariai paskaičiavus, kredito ir jo palūkanų administravimas 1 kv.metro naudingojo ploto kainuoja apie 0,036 Eur (įskaitant PVM). Minėtų 6 baigtų atnaujinti (modernizuoti) daugiabučių namų atžvilgiu kas mėnesį (iki 2034 m.) įmonė išleis mažiausiai apie 300 Eur.

3) Viešos paskirties pastatų techninė priežiūra. UAB „Šakių komunalinis ūkis" 2015 m. parengė viešos paskirties pastatų techninės priežiūros paslaugų tvarką. 2015 m. pabaigoje buvo sudaryta pirmoji šių paslaugų teikimo sutartis su biudžetine įstaiga Šakių kultūros centras. Jos vertė – 160 Eur/mėn.

4) Kitos paslaugos: tai daugiausia bendrastatybiniai darbai pagal spec. užsakymus. Daugiausia pagal spec. užsakymus buvo teikiamos paslaugos daugiabučių namų butų savininkams. Per 2015 m. šių paslaugų dėka įmonė uždirbo 2 908,15 Eur.

2. Finansiniai ir ne finansiniai veiklos rezultatai.

2015 m. įmonės įstatinis kapitalas buvo 12 992 Eur; jis padalintas į 12 992 (dvylika tūkstančių devynis šimtus devyniasdešimt dvi) paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 (vienas) euras. Visos Bendrovės akcijos priklauso Šakių rajono savivaldybei, įm. kodas 111105021.

UAB „Šakių komunalinis ūkis" yra „Lietuvos butų ūkis" asociacijos narė.

Vidutinis įmonės sąraše esančių darbuotojų skaičius per 2014 m. buvo 8, per 2015 m. 11. 2015 m. gruodžio 31 d. įmonėje dirbo 13 darbuotojų.

Apskaitos politika. Tvarkydama buhalterinę apskaitą ir sudarydama 2015 m. metinių finansinių ataskaitų rinkinį (toliau – finansinės ataskaitos) įmonė vadovavosi galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais (buhalterinės apskaitos, įmonių finansinės atskaitomybės ir kt.) ir kitais teisės aktais, taip pat galiojančiais Verslo apskaitos standartais. UAB „Šakių komunalinis ūkis" tenka pirkti ir parduoti paslaugas ir prekes pagal ***atvirkštinį pridėtinio mokesčio įstatymo straipsnį***.

Gautinos (priskaičiuotos ir neapmokėtos) UAB „Šakių komunalinis ūkis" sumos:

2015 m. sausio 1 d. perimta pirkėjų skolų	41 341 Eur
2015 m. sausį – vasarį iš UAB „Šakių vandenys" gautos įmokos pagal 2014 m. gruodžio mėn. mokėjimų pranešimus (įskaitant ir 313,39 Eur pervestų lėšų iš „Skolų departamentas")	12 115,82 Eur
Fiksuotinas realus skolos likutis 2015 m. sausio 1 d.	**29 225,18 Eur**
Pirkėjų įsiskolinimas už suteiktas daugiabučių namų administravimo paslaugas 2015 m. gruodžio 31 d. (didžiausia dalis - „paveldėtos" sumos iš UAB „Šakių vandenys" reorganizavus įmonę į dvi veikiančias įmones atskiriant veiklas)	52 695 Eur
Bendras priskaitymas už 2015 m. gruodžio mėn. paslaugas	20 417,25 Eur
Sąlyginis 2015 m. gruodžio mėn. priskaitymo padengimas (apie 75 proc.) per 2016 m. sausį- vasarį	15 312,94 Eur
Apytikslis skolos likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	**37 382,06 Eur**
Sąlyginis skolos augimas per 2015 m.	8 157 Eur (apie 5 proc. visų priskaičiuotų įmokų)

Skolų augimą lėmė keletas faktorių:

1) apie 25-30 proc. paslaugų gavėjų ne laiku (o dalis apskritai) neatsiskaito už suteiktas paslaugas, nesumoka privalomų rinkliavų į namo Kaupimo fondą;

2) dalis įmonės aptarnaujamų butų (ne mažiau 10) yra bešeimininkiai (ne vienerius metus butai tušti, jų savininkai nežinia kur);

3) keičiantis nacionalinei valiutai, keitėsi Kaupimo fondo įmokos dydis (iki 2015 m. didžioji dalis daugiabučių namų į Kaupimo fondą rinko 0,01 Lt/kv.metrui, po 2015 m. sausio 1 d.- po 0,01 Eur/kv.metrui;

4) 2015 m. balandžio 15 d. LR Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo". Jame numatyta prievolė – į namo Kaupimo fondą rinkti ne mažiau kaip po 0,05 Eur/kv.metrui buto naudingojo ploto. Dalies aptarnaujamų daugiabučių namų butų savininkų priėmė sprendimą į namo Kaupimo fondą kaupti ir po 0,1 Eur/kv.metrui ar net po 0,3 Eur/kv.metrui, tačiau ir tokiuose daugiabučiuose namuose yra nemokių butų savininkų.

Iš UAB „Šakių vandenys" perimta prievolė išieškoti apie 29 000 Eur skolų naujai įkurtai įmonei buvo ypač didelis iššūkis. 2015 m. antroje pusėje suaktyvinus darbą su skolininkais (pasirašant Taikos sutartis, aktyviai raginant ir kt. veiksmų pagalba) iš didesnių skolininkų pavyko išieškoti 2 500 Eur. 2015 m. gruodžio mėn. UAB „Šakių komunalinis ūkis" sudarė bendradarbiavimo sutartį su skolų išieškojimo įmone UAB „Sergel", šiai įmonei buvo perduoti mažiausiai 20 skolininkų duomenys; 2015 m. gruodį buvo pradėti rengti pirmieji 10 ieškinių teismui dėl skolos priteisimo.

Įsiskolinusių paslaugų gavėjų analizė rodo, kad abejotinais skolininkais (tokiais, iš kurių gali būti neįmanoma išieškoti per laikotarpį nuo 2001 m. iki 2015 m. gruodžio 31 d.) laikytini maždaug 90 įmonės paslaugų gavėjų. Preliminari jų skola sudaro apie 16 000 Eur, dalis šių skolininkų yra mirę, jų įsipareigojimų niekas nėra paveldėję.

Viena didžiausių problemų - Šakių rajono savivaldybės socialinio būsto nuomininkai.

Šakių seniūnija:

	Iki 2015 m. rugsėjo 1 d.	Po 2015 m. rugsėjo 1 d. (šių butų nuomininkų apmokestinimą už paslaugas tiesiogiai perėmė UAB „Šakių komunalinis ūkis“)
Šakių seniūnijos patikėjimo teise valdomiems 129 butams per 2015 m. priskaičiuota	8 632,05 Eur	1 175,71 Eur
UAB „Šakių komunalinis ūkis“ perėmė nuomininkų įsiskolinimą	3 990,81 Eur	
Per laikotarpį nuo 2015 m. rugsėjo 1 d. iki gruodžio 31 d. skola padidėjo	203,22 Eur	
Bendras skolos likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	**4 194,03**	

Gelgaudiškio seniūnija:

	Iki 2015 m. rugsėjo 1 d.	Po 2015 m. rugsėjo 1 d. (šių butų nuomininkų apmokestinimą už paslaugas tiesiogiai perėmė UAB „Šakių komunalinis ūkis“)
Gelgaudiškio seniūnijos patikėjimo teise valdomiems 5 butams per 2015 m. priskaičiuota	362,75 Eur	181,38 Eur
UAB „Šakių komunalinis ūkis“ perėmė nuomininkų įsiskolinimą	845,96 Eur	
Per laikotarpį nuo 2015 m. rugsėjo 1 d. iki gruodžio 31 d. skola padidėjo	26,86 Eur	
Bendras skolos likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	**872,82**	

Pažymėtina tai, kad daugiabučio namo Kaupimo fondo lėšas ir toliau apskaito atitinkama seniūnija (pagal UAB „Šakių komunalinis ūkis“ pateiktą sąskaitą faktūrą šias lėšas, išskaičius jas iš butų nuomininkų mokamų nuomos mokesčių, turėtų kas mėnesį sumokėti). Tačiau 2015 m. gruodžio 31 d. Šakių seniūnijos administracija įmonei nebuvo sumokėjusi 203,22 Eur, o Gelgaudiškio seniūnija – 26,86 Eur rinkliavos į namo Kaupimo fondą.

Įmonė siuntė ne vieną raginantį laišką savivaldybės butų nuomininkams – skolininkams. 2 nuomininkai pasirašė su įmone Taikos sutartį (168,92 Eur sumai), 3 nuomininkai po raginimų padengė 221,96 Eur įsiskolinimą. Skolų išieškojimo įmonei UAB „Sergel“ perduoti 69 asmenų duomenys, jų įsiskolinimas sudaro apie 20 000 Eur sumą. 2016 m. pradžioje teismo sprendimu iš 6 paslaugų gavėjų priteista 762 Eur.

Išieškant skolas problemų kyla dėl socialinio būsto: Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. liepos 27 d. įsakymu AT-715 įmonė privalo skolas išieškoti iš savivaldybei priklausančių butų nuomininkų, tačiau tik po 2015 m. rugsėjo 1 d. galėjo sudaryti su jais paslaugų teikimo sutartį (iki tol paslaugos gavėju buvo Šakių arba Gelgaudiškio seniūnijos administracija). Tad teoriškai skolos išieškojimą įmonė turėtų nukreipti pirmiausia į buto savininką – t. y. Šakių rajono savivaldybę. Be to, dalis šių butų nuomininkų apskritai nesutinka sudaryti paslaugų teikimo sutarčių.

Dar vienas būdas skolų anuliavimui – jas (arba dalį skolų) nurašyti. Tačiau tai būtų socialiai neteisinga kitų konkretaus daugiabučio namo butų savininkų, sąžiningai mokančių mokesčius, atžvilgiu. Toks sprendimas finansiškai pakenktų visam daugiabučiam namui ir UAB „Šakių komunalinis ūkis“.

Įsipareigojimai. Didžiausią dalį UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įsipareigojimų 2015 m. sudarė **daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros lėšos** (apie 40 proc. visų įsipareigojimų):

Iš UAB „Šakių vandenys“ perimta sukauptų įsipareigojimų, apie	53 373 Eur
Per 2015 m. priskaičiuota kauptinų įsipareigojimų, apie	30 900 Eur
Per 2015 m. panaudota (daugiausia darbams)	26 100 Eur
Bendras likutis galimų panaudoti sumų 2015 m. gruodžio 31 d.	**58 173 Eur**

Perėmus duomenis apie daugiabučius namus iš UAB „Šakių vandenys“, aptikta ir tokių daugiabučių namų, kuriems priskaitomos lėšos buvo visiškai išnaudotos ir darbų atlikta net avansu.

Dalies daugiabučių namų realus priskaičiuotų – įmokėtų lėšų už paslaugas santykis yra neigiamas ir dėl to, kad priskaičiuotinos sumos už paslaugas yra didesnės nei sumoka butų savininkai.

Kita didelė įmonės įsipareigojimų dalis yra **Kaupimo fondas** (24,54 proc. visų įmonės įsipareigojimų):

Iš UAB „Šakių vandenys" perimta sukauptų įsipareigojimų, apie	10 073 Eur
Per 2015 m. priskaičiuota kauptinų įsipareigojimų, apie	30 995 Eur
Per 2015 m. panaudota (darbams, gražinant lėšas valdymo formą pakeitusiems daugiabučiams namams)	5 387 Eur
Bendras likutis galimų panaudoti priskaičiuotų sumų 2015 m. gruodžio 31 d.	**35 681 Eur**

Šis fondas (10 073 Eur) taip pat buvo perimtas iš UAB „Šakių vandenys". Šis įsipareigojimas taip pat sąlyginis, nes kai kuriuose daugiabučiuose namuose butų savininkai yra įsiskolinę daugiau nei priskaičiuojama rinkliavos į Kaupimo fondą.

Dar viena įmonės finansinė problema - atostogų kaupiniai, jie 2015 m. sudarė apie 9 800 Eur:

Pareigybė	**Perimti įsipareigojimai (atostogų likučiai, dienos) iš UAB „Šakių vandenys"**	**Preliminarus nuostolis dėl perimto įsipareigojimo išmokėti atostogų kompensaciją pasikeitus MMA**
Direktorius	7 kalendorinės dienos	72,56
Buhalterė	27 kalendorinės dienos	122,21
Inžinierius	35 kalendorinės dienos	129,38
Pavaduotojas	16 kalendorinių dienų	-
Kasininkė	56 kalendorinės dienos	113,32
Darbininkas	66 kalendorinės dienos	159,65
Darbininkas	42 kalendorinės dienos	101,48
Darbininkas	2 kalendorinės dienos	16,9
Viso:	**251/6 189,90 Eur**	**715,5 Eur**

Didžiąją dalį šių kaupinių sudarė iš UAB „Šakių vandenys" perimtos prievolės – pervesti į naujai įkurtą UAB „Šakių komunalinis ūkis" darbuotojai „atsinešė" net 251 kalendorinę dieną nepanaudotų atostogų. Dėl pasikeitusio MMA toks didelis kiekis neišnaudotų atostogų 2015 m. įmonei dar padidėjo apie 715 Eur. 2015 m. gruodžio 31 d. dar buvo likusios nepanaudotos 36 kalendorinės dienos „paveldėtų" atostogų kaupinių, o per 2015 m. kiekvienas darbuotojas jau prikaupė ir papildomą atostogų dienų kiekį.

Kiti įsipareigojimai. 2015 m. pabaigoje įmonė gavo 15 000 Eur kreditą AB „Šiaulių bankas", lėšos panaudotos įsigyjant autobokštelį (bendra kaina – 23 900 Eur be PVM) pagal suteiktą savivaldybės garantą.

PAJAMOS

Daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugos	140 615 Eur (79,68 proc. visų pajamų)
Daugiabučių namų energinio efektyvumo didinimo (modernizavimo) 2013-2020 m. programos lėšos	26 739 Eur (15,15 proc. visų pajamų)
Parduotas nereikalingas (netinkamas naudoti) turtas – du iš UAB „Šakių vandenys" perimti automobiliai	6 198 Eur (3,51 proc. visų pajamų)
Darbai pagal privačius užsakymus	2 908 Eur pajamų (1,65 proc. visų pajamų)
Viso:	**176 460 Eur:**

SĄNAUDOS

1) Didžiausias sąnaudas 2015 m. įmonėje sudarė darbo užmokestis: **129 901,06 Eur,** tai yra 67,55 proc. visų patirtų įmonės sąnaudų;

2) Kitas išlaidas sudaro trečiųjų šalių paslaugos (bendrojo naudojimo elektros energijos paslaugai teikti pirkimas, darbų sauga, medžiagų įsigijimas, statybos darbai pagal sutartį, pastatų apsauga, VĮ Registrų centro bylų užsakymai, UAB „Šakių vandenys" teikiamos paslaugos (pagal sutartį), įmokų surinkimo mokesčiai ir kt.: **32 907 Eur** (17,91 proc. visų veiklos sąnaudų).

2015 m. pradžioje įmonė turėjo 2 lengvuosius automobilius („VW Golf“ ir „Lancia Z“), 1 mikroautobusą („VW LT“) ir 1 sunkvežimį MAN. Du pastarieji buvo netinkami naudojimui: pasibaigęs TA galiojimas, reikėjo naujų padangų komplektų, tinkamai neveikė automobilių varikliai, jie nebuvo tinkami įmonės pagrindinių veiklų įgyvendinimui. Nutarta juos realizuoti.

Sugedus ir nepavykus suremontuoti lengvojo automobilio „Lancia Z“ variklio, nutarta jį išregistruoti, išardyti dalimis ir dalis parduoti (galimos pajamos 2016 m.).

Įmonės reikmėms (bendrastatybiniams darbams) 2015 m. liepos mėn. už 4 200 Eur įsigytas lengvasis krovininis automobilis MB; administracijos reikmėms (pagal poreikį – ir vykdančiojo personalo reikmėms) naudojamas vienintelis tarnybinis automobilis - „VW Golf“. Kuris taip pat periodiškai reikalauja remonto, jo atžvilgiu privaloma skaičiuoti amortizacijos kaupinius.

Per pirmąją 2015 m. pusę įmonės tarnybinio transporto remontui įmonė išleido **1 344,66 Eur,** dar apie **300 Eur** išleista privalomosios civilinės atsakomybės draudimui. Iš esmės visos šios išlaidos susijusios su vieninteliu veikiančiu tarnybiniu automobiliu „VW Golf“.

Esant būtinybei įmonės veikloje naudoti transportą, antroje 2015 m. pusėje pagal panaudos sutartį pradėtas naudoti netarnybinis įmonės darbuotojų transportas. Sutartyje numatytos išlaidos automobilio amortizacijos išlaidoms padengti, visus kitus su automobiliu susijusius įsipareigojimus (tarp jų ir remonto) prisiėmė jo savininkai – įmonės darbuotojai.

Įmonės tarnybinio transporto eksploatacinis išlaikymas	1 644,66 Eur
Trijų įmonės darbuotojų naudai išmokėtos išlaidos už jų netarnybinių automobilių amortizaciją	325,11 Eur

Piniginės lėšos. 2015 metus po įmonių padalinimo UAB „Šakių komunalinis ūkis“ veiklą pradėjo nuo tuščių banko sąskaitų. Pirmosios finansinės įplaukos fiksuotos tik 2015 m. sausio 23 d. (14 000 Eur). 2015 m. vasario 27 d. gautos UAB „Šakių vandenys“ surinktos įmokos už 2014 metų gruodžio mėnesio priskaitymus (11 616,78 Eur), o galutinis balansinis atsiskaitymas fiksuotas 2015 m. kovo 23 d. (10 315,61 Eur).

Turtas. 2014 metų pabaigoje reorganizacijos metu (atidalinant veiklas iš UAB „Šakių vandenys“) buvo perleista ilgalaikio materialaus turto už 17 744 Eur; automobiliai, kurių likutinė vertė 2 705 Eur; mobili hidrodinaminė įranga (likutinė vertė 10 429 Eur), biuro baldai, kompiuteriai, spausdintuvai ir kita kompiuterinė įranga, kurių likutinė vertė buvo 4 610 Eur. Pagal UAB „Šakių komunalinis ūkis“ patvirtintą apskaitos politiką ilgalaikiu turtu laikomas turtas, kuris tarnauja ilgiau nei vienerius metus ir kurio įsigijimo savikaina nemažesnė kaip 200 Eur, todėl gauto ilgalaikio turto už 2056 Eur, kurio įsigijimo vertė buvo mažesnė nei 200 Eur buvo nurašyta į sąnaudas, o turtas valdymo tikslais apskaitomas kiekine išraiška.

2015 m. įmonė įsigijo ilgalaikio materialaus ir nematerialaus turto :

mokėjimų apskaičiavimo programos iš Šarūno Ulinsko ir Gedimino Matuzevičiaus	2 300 Eur
krovininis automobilis MB	4 200 Eur
autobokštelis	22 900 Eur
elektros srovės generatorius	868 Eur
kompiuterinė technika ir IT įranga	1 223 Eur
kita veiklai būtina įranga, prietaisai, įrankiai	2 882 Eur

Bendra įsigyto turto vertė – apie 34 373 Eur. Naudojamo visiškai amortizuoto ar kitokio (užstatyto, nemokamai gauto ir pan.) naudojamo nematerialaus turto įmonė 2015 m. neturėjo.

Realizuotinas (įmonės veikloje nereikalingas ir nuostolingas) turtas - iš UAB „Šakių vandenys“ perimta mobili hidrodinaminė įranga (likutinė vertė 2015 m. pradžioje buvo **10 429 Eur**). Įmonė neatlieka specializuotų magistralinių miesto buitinių nuotekų tinklų priežiūros darbų, daugiabučių namų nuotekų tinklų priežiūrai ji netinkama; šios įrangos realizuoti 2015 m. nepavyko (informacija viešinta transporto priemonių pardavimo portaluose, platinta per asociaciją „Lietuvos butų ūkis“, kitomis priemonėmis).

3. Įmonės personalas.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ direktorių 2014 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T-386 patvirtino Šakių rajono savivaldybės taryba. Pareigas direktorius pradėjo eiti 2014 m. gruodžio 30 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ direktorius 2014 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. P-1 „DĖL UAB „Šakių komunalinis ūkis“ etatų struktūros suformavimo“ patvirtino tokią etatų struktūrą:

1. Direktorius.
2. Direktoriaus pavaduotojas.
3. Buhalterė.
4. Inžinierius.
5. Šaltkalvis – traktorininkas.
6. Šaltkalvis – remontininkas.
7. Šaltkalvis – remontininkas.
8. Apskaitininkė.

Visi darbuotojai į UAB „Šakių komunalinis ūkis“ buvo pervesti dirbti UAB „Šakių vandenys“ veiklų atskyrimo sąlygose numatyta tvarka, su visomis UAB „Šakių vandenys“ turėtomis teisėmis ir pareigomis. Naujai paskirtam UAB „Šakių komunalinis ūkis“ direktoriui nebuvo suteikta personalijų pasirinkimo galimybė – privaloma tvarka į naujai įkurtą įmonę reikėjo priimti visus iš UAB „Šakių komunalinis ūkis“ pervedamus darbuotojus su visomis socialinėmis garantijomis, priskaičiuotais finansiniais įsipareigojimais dėl nepanaudotų kasmetinių atostogų. Vidutinis priskaičiuotas pervestų darbuotojų atlyginimas 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė **2,36 MMA (708 Eur).**

2015 m. I ketvirčio rodikliai (remiantis atliekamų darbų aktais) parodė, kad vos 39 proc. jiems numatytų darbo valandų pateisina įmonės vykdantysis personalas (šaltkalvis – traktorininkas ir šaltkalviai – remontininkai). Atsižvelgus į vykdančiojo personalo darbo valandos įkainį (apie 4,3 Eur įskaitant visus privalomus mokesčius) netiesioginis nuostolis įmonei dėl šio neveiklumo galėjo siekti iki 3 000 Eur. Už daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą (taip pat ir bendrastatybinių darbų organizavimą) įmonėje buvo atsakingas direktoriaus pavaduotojas, kuriam ne kartą įmonės gamybinių pasitarimų metu buvo pasirašytinai išreikštos pastabos dėl tokio neveiklumo. Situacijai iš esmės nesikeičiant, priimtas sprendimas priimti į darbą Darbų vadovą ir jam tiesiogiai pavesti šių darbų organizavimą. Kaip rodo 2015 metų II-IV ketvirčių rezultatai, vykdančiojo personalo darbo našumas išaugo dvigubai.

Iš UAB „Šakių vandenys“ perėmus visą paslaugos gavėjų apskaitą; žinant, kad netrukus bus baigti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbai 6 daugiabučiuose namuose; perėmus iš UAB „Šakių vandenys“ beveik 30 000 Eur paslaugų gavėjų sukauptų skolų išieškojimo pareigą, 2015 m. kovo – gegužės mėn. buvo sukurti 2 papildomai etatai: apskaitininko ir ekonomisto.

2015 m. eigoje atlikus išsamias 72 daugiabučių namų Šakiuose, Gelgaudiškyje ir Lekėčiuose technines apžiūras; vis daugėjant pranešimų apie lokalius gedimus daugiabučių namų buitinių nuotekų ir geriamojo vandens tiekimo sistemose, priimtas sprendimas sukurti papildomą darbininko etatą ir budinčio darbininko pareigybę. Budinčio darbininko pareigybei skirta trečdalis etato, jis reaguoja į pranešimus apie avarijas po darbo valandų ir savaitgalį, jo darbo sąnaudos apskaitomos pagal faktišką darbo laiką. Budintis darbininkas atlieka ir kitas funkcijas: kartą per mėnesį surenka duomenis apie daugiabučių namų bendrosioms reikmėms naudojamos elektros energijos kiekį; išplatina mokestinius pranešimus paslaugų gavėjams, tuo pačiu užfiksuoja pastebėtas problemas, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektais ir inžinerinėmis sistemomis. Pagal tai įmonės inžinierius ir darbų vadovas turi galimybę operatyviau planuoti priežiūros ir remonto darbus.

2015 m. pabaigoje gavus Šakių rajono savivaldybės tarybos pritarimą ir garantiją kreditui, įmonė įsigijo veikloje būtiną autobokštelį. Jo operatoriumi pervestas dirbi vienas iš įmonės darbininkų – viena darbininko pareigybė perkvalifikuota į Technikos specialisto pareigybę. Pavedant jai ir kitas su įmonės turima technika susijusias funkcijas: transporto ir mechaninių įrenginių priežiūrą, jos naudojimo apskaitos rengimą ir kt.

2015 m. gruodžio 1 d. etatų struktūra ir priskaičiuoto užmokesčio kitimas per 2015 m.:

Pareigybė	UAB „Šakių vandenys" gautas atlyginimas, MMA iki 2014-10-01 d., Eur	Iki 2015 m. birželio 30 d., Eur	Iki 2015 m. gruodžio 31 d., Eur	Nuo 2016 m. sausio 1 d.	Kitimas proc.
Direktorius	2,75- 796,50	1 083,18	1 086,80		36
Buhalterė	2,75- 796,50	920,7	923,78		16
Inžinierius	2,75- 796,50	2,75- 825	2,75-893,75	900	13
Pavaduotojas	984,7		897 (teismo sprendimu fiksuotas sąlyginis vidurkis)		1
Kasininkė	1,22- 353,34	1,22- 366	1,22- 396,50	410	16
Darbininkas	1,7- 492,35	1,7- 510	1,7- 552,50	560	14
Darbininkas	1,7- 492,35	1,7- 510	1,7- 552,50	560	14
Darbininkas	1,7- 492,35	1,7- 510	1,7- 552,50	560	14
Tech. specialistas	Nuo 2015-08-24 d. (band. laikotarpiu 1,2- 390)		1,7-552,50	600	54
Bud. darbininkas	Nuo 2015-09-07 d.		0,638- 207,19	0,638- 223,30	8
Darbų vadovas	Nuo 2015-02-02 d. (band. Laikotarpiu 2- 600) 2,5- 750		2,5- 812,50	830	38
Apskaitininkė	Nuo 2015-03-03 d. (band. Laikotarpiu 1,8- 540) 2,1- 630		2,1- 682,50	690	28
Ekonomistė	Nuo 2015-06-01 d. (band. Laikotarpiu 1,8- 540)		2,3- 747,50	750	39
Atlyginimo vidurkis:	**650,57 Eur**	**674,59 Eur**	**660,54 Eur**	**691,61 Eur**	

2015 m. įmonės darbo užmokesčio fondas (įskaitant mokestinę prievolę SODRA) sudarė 124 025,71 Eur (67,55 proc. nuo visų įmonės išlaidų). Prie darbo užmokesčio fondo priskirtinas ir iš pareigų atleisto (2015 m. birželio 10 d.), bet Šakių rajono apylinkės teismo sprendimu vėliau į jas gražinto direktoriaus pavaduotojo darbo užmokestis (išmokėta kompensacija už priverstinę pravaikštą, įskaitant mokesčius SODRA)- 5 875,35 Eur. Bendras darbo užmokesčio fondas 2015 m. sudarė 129 901,06 Eur.

2015 m. UAB „Šakių komunalinis ūkis" pasinaudojo Lietuvos darbo biržos rėmimo programomis įdarbinant darbų vadovą ir apskaitininkę. Jų naudai gauta 4 176,79 Eur kompensacija.

2016 m. planas dėl etatų struktūros. Per 2015 m. suformavus optimalią administracijos lygmens darbuotojų etatų struktūrą, 2016 m. planuojama didinti vykdančiojo personalo etatų skaičių.

Remiantis 2015 m. įmonės veiklos praktika, nuo 2016 m. išaugus aptarnaujamų daugiabučių namų naudingajam plotui ir išsiplėtus aptarnaujamų objektų geografijai, įmonei reikalingi bent 4 (keturi) darbininkai. Gavus pasiūlymą iš Darbo biržos, pasinaudojus rėmimo programa, nuo 2016 m. balandžio 1 d. į darbą priimtas atestuotas elektrikas. Įmonei pagal veiklos pobūdį dar būtinas ir santechnikos arba apdailos specialistas (darbininkas).

2015 m. įmonė viešųjų pirkimų konkurso būdu įsigijo įmonės kompiuterinės technikos priežiūros paslaugą. Šiai paslaugai išleista apie 1 000 Eur, tačiau reikiamo rezultato įmonė negavo. Todėl nuo 2016 m. kovo nutarta įmonėje įkurti kompiuterininko pareigybę, jai skirta 0,25 etato, į darbą priimtas šios srities specialistas.

Gavus Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymą Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo" priedo pakeitimo", potencialiai aptarnautinų objektų atsiradus visame Šakių rajone, įmonėje buvo sukurta administratoriaus pareigybė.

Dėl pakankamai didelio priskaičiuojamo atlyginimo pertekline laikytina įmonės direktoriaus pavaduotojo pareigybė: jai priskaičiuojamas mėnesio atlyginimas atitinka beveik dviejų darbininkų atlyginimą.

Priedas Nr. 1: esama etatų struktūra;
Priedas Nr. 2: lūkestinė etatų struktūra.

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“
V.Kudirkos g. 64, Šakiai, LT-71124, į.k. 303503383, PVM mokėtojo kodas LT100009084215; tel.: +37034552776;
el.paštas: info@komunalinis.eu

Etatų struktūra, priedas Nr. 1

Direktorius

Administratorius – vadybininkas (dabar pavaduotojas)
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 988 Eur (1 294 Eur su SODRA)

Administratorius
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 800 Eur (1 048 Eur su SODRA)

Inžinierius
0,25 etato, priskaičiuotas atlyginimas 225 Eur (295 su SODRA)

Ekonomistė
0,33 etato, priskaičiuotas atlyginimas 250 (328 su SODRA)

Buhalterė
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 923,78 Eur (1 210 Eur su SODRA)

Apskaitininkė
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 690 (904 Eur su SODRA)

Kasininkė
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 410 Eur (537 Eur su SODRA)

Ekonomistė
0,33 etato, priskaičiuotas atlyginimas 250 (328 su SODRA)

Inžinierius
0,75 etato, priskaičiuotas atlyginimas 675 Eur (884 Eur su SODRA)

Darbų vadovas
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 830 Eur (1 087 Eur su SODRA)

Darbininkas
2 etatai, priskaičiuotas atlyginimas 1 120 Eur (1 467 Eur su sodra)

Technikos specialistas
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 600 (786 Eur su SODRA)

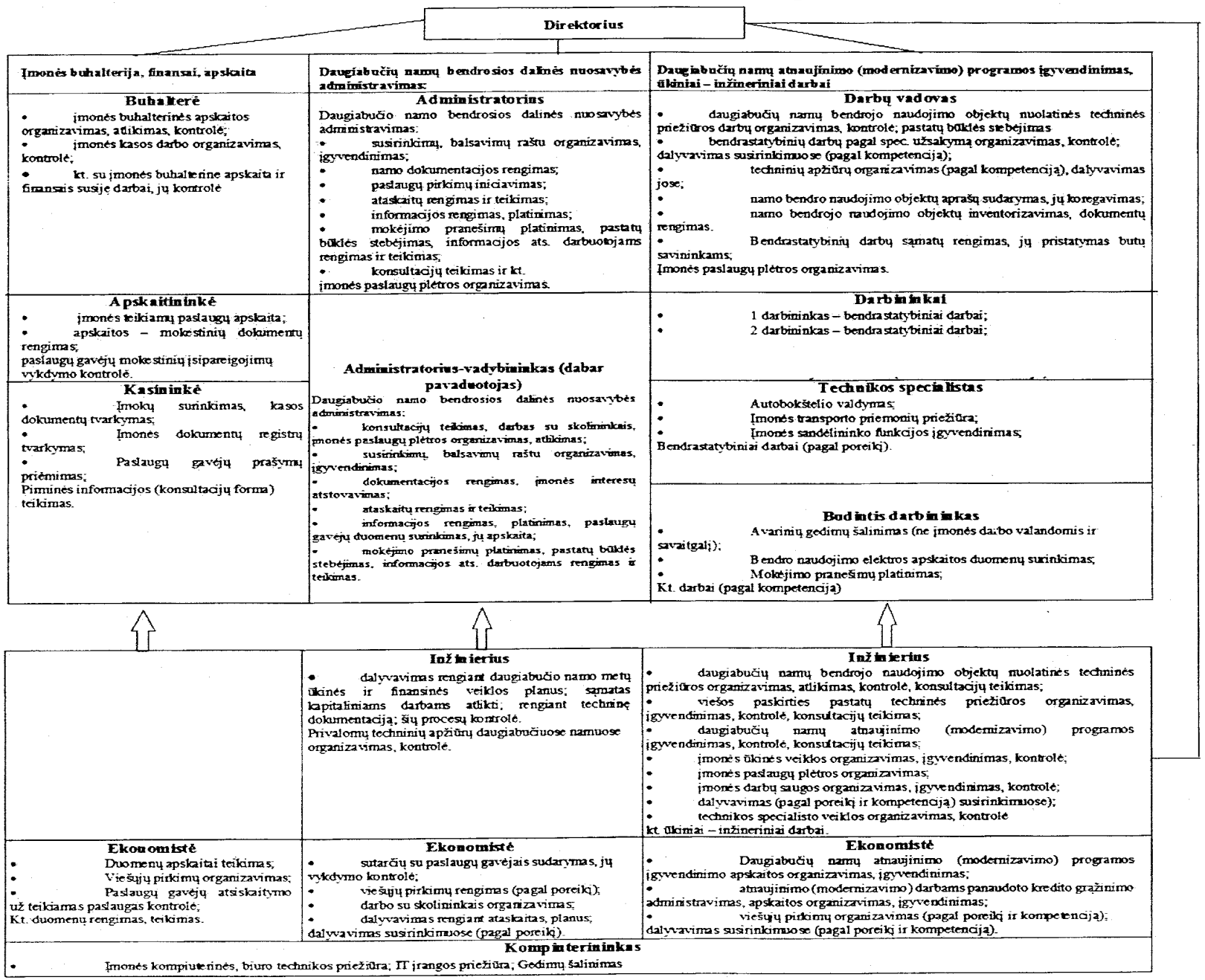
Budintis darbininkas
0,375 etato, priskaičiuotas atlyginimas 223 Eur (292 Eur su SODRA)

Ekonomistė
0,33 etato, priskaičiuotas atlyginimas 250 (328 su SODRA)

Kompiuterininkas
0,25 etato, priskaičiuotas atlyginimas 179 Eur (235 Eur su SODRA)

Bendras lėšų poreikis darbo užmokesčiui (su SODRA), per metus: 132 276 Eur.

Privalomi atostoginių kaupiniai: 9 829 Eur.


Direktorius
Įmonės buhalterija, finansai, apskaita
Daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas:
Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas, ūkiniai – inžineriniai darbai
Buhalterė
• įmonės buhalterinės apskaitos organizavimas, atlikimas, kontrolė;
• įmonės kasos darbo organizavimas, kontrolė;
• kt. su įmonės buhalterine apskaita ir finansais susiję darbai, jų kontrolė
Administratorius
Daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimas:
• susirinkimų, balsavimų raštu organizavimas, įgyvendinimas;
• namo dokumentacijos rengimas;
• paslaugų pirkimų iniciavimas;
• ataskaitų rengimas ir teikimas;
• informacijos rengimas, platinimas;
• mokėjimo pranešimų platinimas, pastatų būklės stebėjimas, informacijos ats. darbuotojams rengimas ir teikimas;
• konsultacijų teikimas ir kt.
įmonės paslaugų plėtros organizavimas.
Darbų vadovas
• daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros darbų organizavimas, kontrolė; pastatų būklės stebėjimas
• bendrastatybinių darbų pagal spec. užsakymą organizavimas, kontrolė; dalyvavimas susirinkimuose (pagal kompetenciją);
• techninių apžiūrų organizavimas (pagal kompetenciją), dalyvavimas jose;
• namo bendro naudojimo objektų aprašų sudarymas, jų koregavimas;
• namo bendrojo naudojimo objektų inventorizavimas, dokumentų rengimas.
• Bendrastatybinių darbų sąmatų rengimas, jų pristatymas butų savininkams;
Įmonės paslaugų plėtros organizavimas.
Apskaitininkė
• įmonės teikiamų paslaugų apskaita;
• apskaitos – mokestinių dokumentų rengimas;
paslaugų gavėjų mokestinių įsipareigojimų vykdymo kontrolė.
Darbininkai
• 1 darbininkas – bendrastatybiniai darbai;
• 2 darbininkas – bendrastatybiniai darbai;
Kasininkė
• Įmokų surinkimas, kasos dokumentų tvarkymas;
• Įmonės dokumentų registrų tvarkymas;
• Paslaugų gavėjų prašymų priėmimas;
Pirminės informacijos (konsultacijų forma) teikimas.
Administratorius-vadybininkas (dabar pavaduotojas)
Daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimas:
• konsultacijų teikimas, darbas su skolininkais, įmonės paslaugų plėtros organizavimas, atlikimas;
• susirinkimų, balsavimų raštu organizavimas, įgyvendinimas;
• dokumentacijos rengimas, įmonės interesų atstovavimas;
• ataskaitų rengimas ir teikimas;
• informacijos rengimas, platinimas, paslaugų gavėjų duomenų surinkimas, jų apskaita;
• mokėjimo pranešimų platinimas, pastatų būklės stebėjimas, informacijos ats. darbuotojams rengimas ir teikimas.
Technikos specialistas
• Autobokštelio valdymas;
• Įmonės transporto priemonių priežiūra;
• Įmonės sandėlininko funkcijos įgyvendinimas;
Bendrastatybiniai darbai (pagal poreikį).
Budintis darbininkas
• Avarinių gedimų šalinimas (ne įmonės darbo valandomis ir savaitgalį);
• Bendro naudojimo elektros apskaitos duomenų surinkimas;
• Mokėjimo pranešimų platinimas;
Kt. darbai (pagal kompetenciją)
Inžinierius
• dalyvavimas rengiant daugiabučio namo metų ūkinės ir finansinės veiklos planus; sąmatas kapitaliniams darbams atlikti; rengiant techninę dokumentaciją; šių procesų kontrolė.
Privalomų techninių apžiūrų daugiabučiuose namuose organizavimas, kontrolė.
Inžinierius
• daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros organizavimas, atlikimas, kontrolė, konsultacijų teikimas;
• viešos paskirties pastatų techninės priežiūros organizavimas, įgyvendinimas, kontrolė, konsultacijų teikimas;
• daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas, kontrolė, konsultacijų teikimas;
• įmonės ūkinės veiklos organizavimas, įgyvendinimas, kontrolė;
• įmonės paslaugų plėtros organizavimas;
• įmonės darbų saugos organizavimas, įgyvendinimas, kontrolė;
• dalyvavimas (pagal poreikį ir kompetenciją) susirinkimuose);
• technikos specialisto veiklos organizavimas, kontrolė
kt. ūkiniai – inžineriniai darbai.
Ekonomistė
• Duomenų apskaitai teikimas;
• Viešųjų pirkimų organizavimas;
• Paslaugų gavėjų atsiskaitymo už teikiamas paslaugas kontrolė;
Kt. duomenų rengimas, teikimas.
Ekonomistė
• sutarčių su paslaugų gavėjais sudarymas, jų vykdymo kontrolė;
• viešųjų pirkimų rengimas (pagal poreikį);
• darbo su skolininkais organizavimas;
• dalyvavimas rengiant ataskaitas, planus;
dalyvavimas susirinkimuose (pagal poreikį).
Ekonomistė
• Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo apskaitos organizavimas, įgyvendinimas;
• atnaujinimo (modernizavimo) darbams panaudoto kredito grąžinimo administravimas, apskaitos organizavimas, įgyvendinimas;
• viešųjų pirkimų organizavimas (pagal poreikį ir kompetenciją);
dalyvavimas susirinkimuose (pagal poreikį ir kompetenciją).
Kompiuteininkas
• Įmonės kompiuterinės, biuro technikos priežiūra; IT įrangos priežiūra; Gedimų šalinimas

Etatų struktūra, priedas Nr. 2

Direktorius

Administratorius
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 800 Eur (1 048 Eur su SODRA)

Inžinierius
0,25 etato, priskaičiuotas atlyginimas 225 Eur (295 su SODRA)

Ekonomistė
0,33 etato, priskaičiuotas atlyginimas 250 (328 su SODRA)

Buhalterė
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 923,78 Eur (1 210 Eur su SODRA)

Apskaitininkė
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 690 (904 Eur su SODRA)

Kasininkė
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 410 Eur (537 Eur su SODRA)

Ekonomistė
0,33 etato, priskaičiuotas atlyginimas 250 (328 su SODRA)

Inžinierius
0,75 etato, priskaičiuotas atlyginimas 675 Eur (884 Eur su SODRA)

Darbų vadovas
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 830 Eur (1 087 Eur su SODRA)

Darbininkas
4 etatai, priskaičiuotas atlyginimas 2 240 Eur (2 934 Eur su sodra)

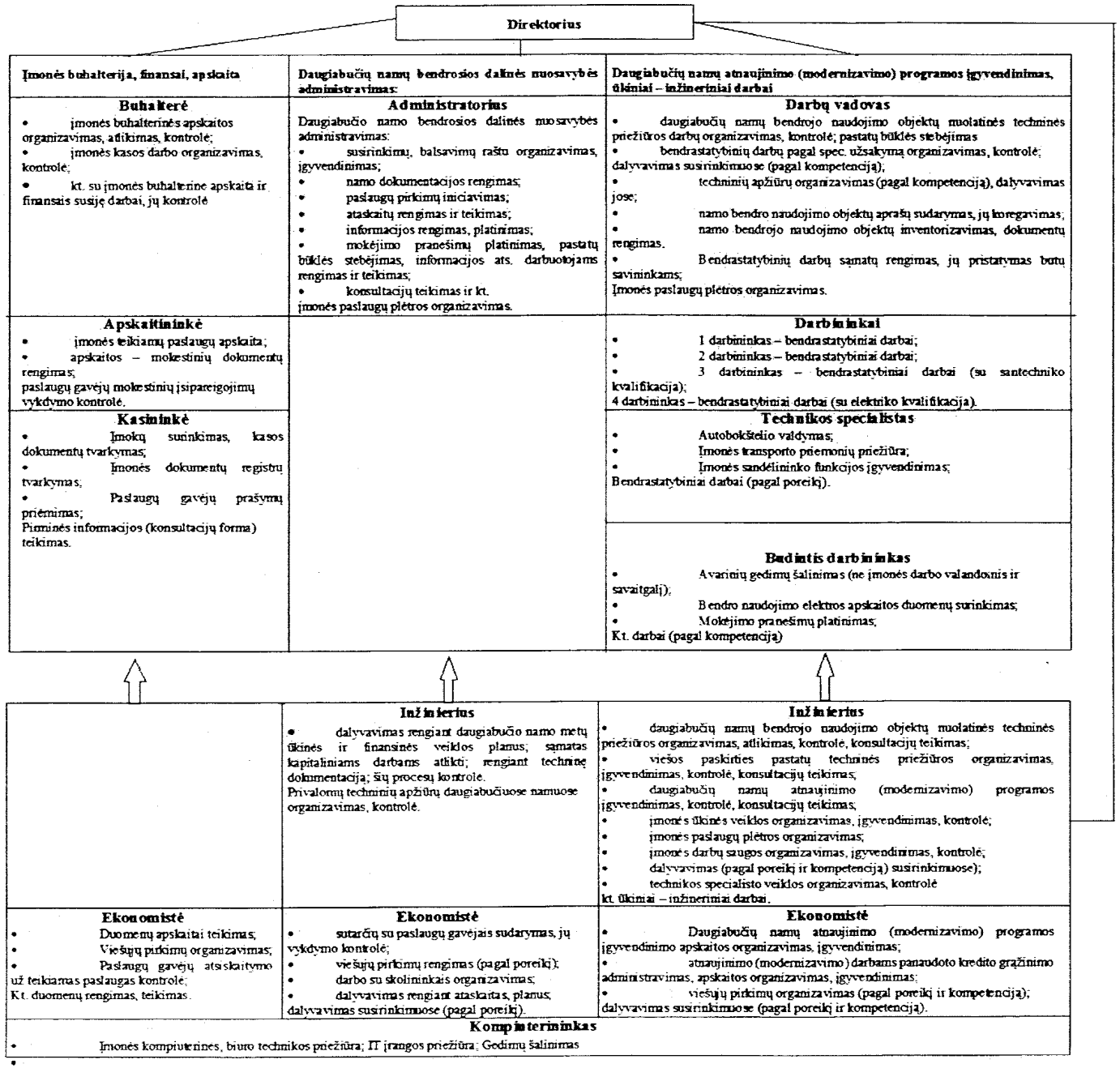
Technikos specialistas
1 etatas, priskaičiuotas atlyginimas 600 (786 Eur su SODRA)

Budintis darbininkas
0,375 etato, priskaičiuotas atlyginimas 223 Eur (292 Eur su SODRA)

Ekonomistė
0,33 etato, priskaičiuotas atlyginimas 250 (328 su SODRA)

Kompiuterininkas
0,25 etato, priskaičiuotas atlyginimas 179 Eur (235 Eur su SODRA)

Bendras lėšų poreikis darbo užmokesčiui (su SODRA), per metus: 133 680 Eur.
Privalomi atostoginių kaupiniai: 9 800 Eur.
Preliminari darbo biržos kompensacija: 4 400 (jei papildomi darbininkai būtų įdarbinami pasinaudojant Darbo biržos rėmimo programa)


Direktorius
Įmonės buhalterija, finansai, apskaita
Daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas:
Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas, ūkiniai – inžineriniai darbai
Buhalterė
• įmonės buhalterinės apskaitos organizavimas, atlikimas, kontrolė;
• įmonės kasos darbo organizavimas, kontrolė;
• kt. su įmonės buhalterine apskaita ir finansais susiję darbai, jų kontrolė
Administratorius
Daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimas:
• susirinkimų, balsavimų raštu organizavimas, įgyvendinimas;
• namo dokumentacijos rengimas;
• paslaugų pirkimų iniciavimas;
• ataskaitų rengimas ir teikimas;
• informacijos rengimas, platinimas;
• mokėjimo pranešimų platinimas, pastatų būklės stebėjimas, informacijos ats. darbuotojams rengimas ir teikimas;
• konsultacijų teikimas ir kt.
įmonės paslaugų plėtros organizavimas.
Darbų vadovas
• daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros darbų organizavimas, kontrolė; pastatų būklės stebėjimas
• bendrastatybinių darbų pagal spec. užsakymą organizavimas, kontrolė; dalyvavimas susirinkimuose (pagal kompetenciją);
• techninių apžiūrų organizavimas (pagal kompetenciją), dalyvavimas jose;
• namo bendro naudojimo objektų aprašų sudarymas, jų koregavimas;
• namo bendrojo naudojimo objektų inventorizavimas, dokumentų rengimas.
• Bendrastatybinių darbų sąmatų rengimas, jų pristatymas butų savininkams;
Įmonės paslaugų plėtros organizavimas.
Apskaitininkė
• įmonės teikiamų paslaugų apskaita;
• apskaitos – mokestinių dokumentų rengimas;
paslaugų gavėjų mokestinių įsipareigojimų vykdymo kontrolė.
Darbininkai
• 1 darbininkas – bendrastatybiniai darbai;
• 2 darbininkas – bendrastatybiniai darbai;
• 3 darbininkas – bendrastatybiniai darbai (su santechniko kvalifikacija);
4 darbininkas – bendrastatybiniai darbai (su elektriko kvalifikacija).
Kasininkė
• Įmokų surinkimas, kasos dokumentų tvarkymas;
• Įmonės dokumentų registrų tvarkymas;
• Paslaugų gavėjų prašymų priėmimas;
Pirminės informacijos (konsultacijų forma) teikimas.
Techninės specialistas
• Autobokštelio valdymas;
• Įmonės transporto priemonių priežiūra;
• Įmonės sandėlininko funkcijos įgyvendinimas;
Bendrastatybiniai darbai (pagal poreikį).
Budintis darbininkas
• Avarinių gedimų šalinimas (ne įmonės darbo valandomis ir savaitgalį);
• Bendro naudojimo elektros apskaitos duomenų surinkimas;
• Mokėjimo pranešimų platinimas;
Kt. darbai (pagal kompetenciją)
Inžinierius
• dalyvavimas rengiant daugiabučio namo metų ūkinės ir finansinės veiklos planus; sąmatas kapitaliniams darbams atlikti; rengiant techninę dokumentaciją; šių procesų kontrolė.
Privalomų techninių apžiūrų daugiabučiuose namuose organizavimas, kontrolė.
Inžinierius
• daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros organizavimas, atlikimas, kontrolė, konsultacijų teikimas;
• viešos paskirties pastatų techninės priežiūros organizavimas, įgyvendinimas, kontrolė, konsultacijų teikimas;
• daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas, kontrolė, konsultacijų teikimas;
• įmonės ūkinės veiklos organizavimas, įgyvendinimas, kontrolė;
• įmonės paslaugų plėtros organizavimas;
• įmonės darbų saugos organizavimas, įgyvendinimas, kontrolė;
• dalyvavimas (pagal poreikį ir kompetenciją) susirinkimuose);
• technikos specialisto veiklos organizavimas, kontrolė
kt. ūkiniai – inžineriniai darbai.
Ekonomistė
• Duomenų apskaitai teikimas;
• Viešųjų pirkimų organizavimas;
• Paslaugų gavėjų atsiskaitymo už teikiamas paslaugas kontrolė;
Kt. duomenų rengimas, teikimas.
Ekonomistė
• sutarčių su paslaugų gavėjais sudarymas, jų vykdymo kontrolė;
• viešųjų pirkimų rengimas (pagal poreikį);
• darbo su skolininkais organizavimas;
• dalyvavimas rengiant ataskaitas, planus;
dalyvavimas susirinkimuose (pagal poreikį).
Ekonomistė
• Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo apskaitos organizavimas, įgyvendinimas;
• atnaujinimo (modernizavimo) darbams panaudoto kredito grąžinimo administravimas, apskaitos organizavimas, įgyvendinimas;
• viešųjų pirkimų organizavimas (pagal poreikį ir kompetenciją);
dalyvavimas susirinkimuose (pagal poreikį ir kompetenciją).
Kompiuteininkas
• Įmonės kompiuterinės, biuro technikos priežiūra; IT įrangos priežiūra; Gedimų šalinimas

4. Įmonės veiklos planai, galimos rizikos

Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimas ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra. Tai viena pagrindinių įmonės veiklų. Iki 2015 m. gruodžio 31 d. įmonė aptarnavo 72 daugiabučius namus. Vadovaujantis Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. AT-1411 ir Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“, 2016 m. kovo 31 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ administravo 167 daugiabučius namus visose rajono seniūnijose (išskyrus Žvirgždaičių). Bendras priskaičiuotas aptarnaujamas plotas sudarė **89 532,23 kv. metrų.**

Aptarnaujant tokį plotą, teoriškai tai leistų įmonei vien už šią paslaugą planuoti apie 80 579 Eur pajamų per metus. Tačiau pirmųjų 2016 m. mėnesių veiklos analizė geriausiu atveju leidžia planuoti apie 80 000-85 000 kv. metrų aptarnaujamą plotą. Kas leistų planuoti daugiausia iki 76 500 Eur pajamų per metus už šią paslaugą. *Priežastys:*

- dalies rajono daugiabučių namų butų savininkai sudaro Jungtinės veiklos sutartis (daugiabučio namo butų savininkų bendriją steigia tik maža dalis butų savininkų) ir patys prisiima namo bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, turėdami tik apytikslę ir paviršutinišką informaciją apie būsimas tokio sprendimo pareigas ir pasekmes; o apie priimtus arba planuojamus priimti sprendimus laiku neinformuoja paskirtojo Administratoriaus – UAB „Šakių komunalinis ūkis“;
- dėl šios priežasties per laikotarpį nuo 2016 m. sausio 1 d. (gavus pavedimą iš Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus) potencialiai galimo aptarnauti naudingojo ploto kiekis nuo 106 906,79 kv.m (208 daugiabučiai namai) sumažėjo iki 89 532,23 kv. metrų (167 daugiabučiai namai).
- pirminių naujai priskirtų valdyti daugiabučių namų apžiūrų metu paaiškėjo, kad nemažai butų šiuose namuose (tarp jų yra ir seniūnijų prižiūrimų socialinių butų) yra visiškai apleisti ir negyvenami, nors VĮ Registrų centras duomenys ir nurodo tokius butus turint savininką. Tai iš karto „garantuoja“ įmonei nuostolį – nesant oficialiai VĮ Registrų centras įregistruoto turto savininkui, neįmanoma išieškoti priskaičiuojamų lėšų už teikiamas paslaugas ir rinkliavas, nors tokio buto plotas ir figūruoja bendroje daugiabučio namo apskaitoje;

Teikiant šią paslaugą ir skaičiuojant (bei į įmonės buhalterinę apskaitą įtraukiant) planuojamas pajamas, atsiranda mokestinė prievolė – mokėti PVM nuo priskaičiuotos sumos. Per pirmuosius tris 2016 m. mėnesius UAB „Šakių komunalinis ūkis“ vien VĮ Registrų centras paslaugoms (būtinos veiklai dokumentacijos gavimui) išleido apie 1 800 Eur). Dar ne mažiau 2 000 Eur laikytinos netiesioginėmis išlaidomis (mokesčių ir rinkliavų apskaita, mokestinių pranešimų platinimas, darbo laikas butų savininkų konsultavimui, susirinkimų organizavimui, transporto naudojimas, degalai ir kt.). Įmonės darbuotojai jau inventorizavo praktiškai visus naujai priskirtus daugiabučius namus, suteikta dešimtys valandų įvairių konsultacijų.

Šie faktoriai tiesiogiai įtakoja ir daugiabučio namo nuolatinės bendrojo naudojimo objektų (namo išorės sienų, stogo, magistralinių vamzdynų, kitų bendro naudojimo konstrukcijų) techninės priežiūros paslaugos teikimą. Atlikus preliminarią apžiūrą daugiabučių namų, kurie įmonei buvo priskirti Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86, nustatyta, kad didžioji dalis jų reikalauja kapitalinio remonto. O elementarūs smulkaus remonto (stogo plyšių užtaisymas, supuvusių vamzdynų dalių keitimas, suirę dūmtraukiai ir kt.) darbai būtini nedelsiant. Tačiau tam reikalingos lėšos; pirmiausia – įmonės apyvartinės lėšos.

Išanalizavus pirmųjų 2016 m. trijų mėnesių veiklą, darytina išvada, kad didžiosios dalies (apie 40-50 proc.) planuotų pajamų mokesčio už bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugos teikimą laiku nepavyks surinkti, kas tiesiogiai gali sąlygoti įmonei apyvartinių lėšų trūkumą. Priežastys:

- Dalies naujai priskirtų daugiabučių namų būtų savininkų nepavyksta rasti (net mokestinio pranešimo įteikimui);
- Be išsamios argumentuotės, nepateikiant faktinės informacijos, viešojoje erdvėje per pirmuosius tris 2016 m. mėnesius suformuota neigiama nuomonė apie įmonės veiklą.
- Dalis butų savininkų (iš naujai priskirtų daugiabučių namų) šiaip nelinkę mokėti.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programų (ir kitokių programų) įgyvendinimas. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įgyvendina Šakių rajono savivaldybės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) 2013-2020 m. programą. Remiantis 2015 m. įmonės veikla šioje srityje, tik teoriškai galima prognozuoti, jog daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbai gali būti pradėti šio proceso laukiančiuose 11-koje daugiabučių namų Šakiuose, Gelgaudiškyje ir Lekėčiuose. Dar 2015 m. balandį praktiškai visiškai sustabdytas šios programos finansavimas Lietuvos Respublikos Vyriausybės lygmenyje. UAB „Šakių komunalinis“ kredito įstaigai dar 2015 m. balandį pateikė 11 paraiškų dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų kreditavimo. Iki 2016 m. kovo 31 d. nė viena iš šių paraiškų nebuvo patvirtinta.

Įmonei perėmus šių projektų administravimo funkciją iš UAB „Šakių vandenys“ bei visus iš to sekančius įsipareigojimus (taip pat ir kredito sutarčių dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų finansavimo), buvo perimtas ir vienintelis šios funkcijos pajamų šaltinis: 0,10 Eur/kv.metro naudingojo ploto. Lūkestinės įmonės pajamos už šios funkcijos įgyvendinimą per 2016 m.- apie 3 000 Eur.

Vis labiau kylant poreikiui kai kuriuose daugiabučiuose atlikti kapitalinius namo bendrojo naudojimo objektų (jų dalių) ar inžinerinių sistemų remonto darbus, įmonė pateikė užklausas kredito įstaigoms dėl galimo tokių darbų kreditavimo. Gavus teigiamą atsakymą, planuojama, kad 2-3 daugiabučiuose namuose dar 2016 m. galėtų būti pradėti stogo keitimo ir/arba šildymo sistemų keitimo darbai. Šie procesai nebūtų susiję su šalyje įgyvendinama daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa.

Viešos paskirties pastatų techninė priežiūra ir kt. paslaugos. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ 2015 m. parengė viešos paskirties pastatų techninės priežiūros paslaugos tvarką. 2015 m. pabaigoje buvo sudaryta pirmoji šių paslaugų teikimo sutartis su biudžetine įstaiga Šakių kultūros centras. Jos vertė – 160 Eur/mėn. 2016 m. pradžioje sudaryta dar viena tokių paslaugų teikimo sutartis, jos vertė 180 Eur/mėn. 2016 m. pradžioje sudaryta sutartis dėl tokios paslaugos teikimo vienoje iš Šakių miesto daugiabučio namo butų savininkų bendrijų, jos vertė 13 Eur/mėn.

1) Planuojama per 2016 m. sudaryta dar mažiausiai 3-5 sutartis dėl viešos paskirties pastatų techninės priežiūros paslaugų teikimo, preliminari jų vertė sudarytų 500-900 Eur/mėn.

2) Parengtas pasiūlymų paketas dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugos teikimo daugiabučiuose namuose, kurie turi įregistravę daugiabučio namo butų savininkų bendriją ar sudarė Jungtinės veiklos sutartį. Iki 2016 m. kovo 31 d. preliminariai sutarta dėl paslaugos teikimo 3 daugiabučiuose namuose, potencialus galimas aptarnauti plotas sudarytų apie 1 500 kv. m. Kartu įmonė rinktų ir apskaitytų šių namų butų savininkų Kaupimo fondo lėšas.

3) Per 2015 m. išplėtus įrangos bazę, įsigijus autobokštelį, per 2016 m. įmonė planuoja bent dvigubai – iki 6 000 Eur – padidinti pajamas iš netiesioginės veiklos (bendrastatybiniai darbai, autobokštelio paslauga, krovinių pervežimo paslauga).

Vienas didžiausių įmonės 2016 m. planų – rasti veiklai tinkamas administracines ir ūkinės paskirties patalpas. Preliminariais duomenimis, tinkamai įmonės veiklai organizuoti reikalinga bent 100 kv.metrų administracinio pobūdžio patalpų ir bent 200 kv.metrų ūkinės paskirties patalpų (su patalpomis įmonės darbininkų buitinėms reikmėms). Planuojama, kad tam 2016 m. reikės apie 5 000 – 6000 Eur.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ planuojamos pajamos 2016 m. , įvertinus padidėjusį paslaugų gavėjų kiekį

Eil. Nr.	Pajamų pavadinimas	Planuojama suma, Eur (su PVM)	Lūkestinė (maksimali) suma, Eur su PVM
1.	Bendr. dalinės nuosavybės administravimas (planuojamas aptarnauti plotas 85 000 kv.m)	76 500,00	76 500,00
2.	BNO nuol. tech. priežiūra (administravimas)	69 768,00	69 768,00
3.	BNO nuol. Tech. priežiūra (remonto darbai)	30 000,00	**46 512,00**
4.	Kaupimo fondo lėšos (naudojamos tik butų savininkų sprendimu – leidimu)	6 000,00	6 000,00
5.	Modernizavimo programos lėšos	3 000,00	3 000,00
6.	Kredito modernizavimui gražinimo administravimas	4 000,00	4 000,00
7.	Autobokštelio paslaugų lėšos	15 000,00	15 000,00
8.	Viešos paskirties pastatų techninė priežiūra	12 000,00	12 000,00
9.	Bendrastatybiniai darbai pagal privatų užsakymą	5 000,00	5 000,00
10.	Spec. darbai pagal užsakymą (aplinkotvarka ir pan.)	1 000,00	1 000,00
11.	Įmokos už bendr. naudojimo elektros energiją	20 300,00	20 300,00
	Viso:	**242 568,00**	**259 080,00**

Planuojama maksimali lūkestinė suma būtų galima tik tokiu atveju, jei įmonė panaudotų visą sumą lėšų, kuri priskaičiuojama butų savininkams už bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą. Tai didele dalimi lemia įmonės darbininkų darbas – didesnis darbininkų etatų skaičius garantuoja didesnes pajamas iš šios veiklos.

Šios lėšos pagal įmonės vidaus tvarką skirstomos į dvi pozicijas: dalis šių priskaičiuojamų lėšų užskaitomos kaip šios paslaugos administravimo išlaidos (darbų vadovo darbas, darbų planavimas, gedimų apžiūra ir įvertinimas, lokalių sąmatų rengimas ir kt.; šių darbų apskaita, išlaidos kanceliarinėms reikmėms, transporto išlaikymui ir kt.); kita dalis skiriama į konkretaus namo savotišką kaupimo fondą – kad nuolat būtų lėšų gedimams šalinti, smulkiam remontui atlikti. Remiantis šių lėšų panaudojimu, apskaitomas ir įmonės darbininkų realus darbo laikas. Dėl šių lėšų panaudojimo sprendžia įmonė pagal situaciją.

Įvertinta ir tai, kad dalis paslaugų gavėjų nelinkę laiku atsiskaityti pagal gautus mokėjimo pranešimus (2015 m. bendras skolos augimas sudarė apie 8 000 Eur). Todėl siekiant, kad nepritrūktų apyvartinių lėšų, dalis už šią paslaugą priskaitomų lėšų įmonės apskaitoje atidedama kaip tam tikri lėšų kaupiniai konkrečiam daugiabučiam namui.

Dar vienas papildomų pajamų šaltinis – konkretaus daugiabučio namo Kaupimo fondo lėšos. Tačiau jos gali būti naudojamos tik tokiu atveju, jei kapitaliniam namo bendrojo naudojimo objekto ar inžinerinės sistemos darbui pritaria namo butų savininkų dauguma ir šiuos darbus paveda atlikti įmonei. Tačiau ir šiuo atveju įmanoma panaudoti tik dalį Kaupimo fondo lėšų. Per 2015 m. įmonės reikmėms panaudota apie 1 000,00 Eur, dar apie 3 500 Eur sumokėta įsigijus paslaugą iš rangovų.

Autobokštelio pajamos planuojamos atsižvelgiant į įmonės poreikį (sąnaudos dengiamos iš konkretaus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinei priežiūrai apskaitomų lėšų arba Kaupimo fondo lėšų), į preliminarų Šakių rajono seniūnijų poreikį (Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus pateikta informacija, kurioje nurodomas poreikis – 206 darbo dienos (apie 1 400 motovalandų).

Dar viena svarbi aplinkybė – lūkestinės maksimalios pajamos priklauso ir nuo paslaugas gaunančiųjų kiekio, t.y. nuo aptarnaujamo daugiabučių namų naudingojo ploto. Šiame skaičiavime įvertinta tai, kad įmonė 2016 m. aptarnaus papildomą (remiantis Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. AT-1411 ir Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“.

UAB Šakių komunalinis ūkis planuojamos pajamos 2016 m. (jei aptarnaujama 2015 m. naudingojo ploto). Įvertinus „pesimistiškiausią" variantą (jei nepavyktų surinkti planuotų pajamų iš netiesioginių veiklų).

Eil.Nr.	**Pajamų pavadinimas**	**Suma, Eur (su PVM)**
1	Bendr. dalinės nuosavybės administravimas	
	(planuojama aptarnauti apie 65 840 kv.m)	59256,00
2	BNO nuol. Tech. priežiūra (administravimas)	54042,00
	BNO nuol. Tech. priežiūra (remonto darbai)	25000,00
3	Kaupimo fondo lėšų panaudojimas	**2000,00**
4	Modernizavimo programos lėšos	3000,00
5	Autobokštelio paslaugos lėšos	**8500,00**
6	Vieš. Paskirties pastatų TP	**5500,00**
7	Kitos paslaugos:	
	bendrastatybiniai darbai pagal užs.	**3000,00**
	spec darbai, aplinkos tvarkymo paslaugos	**500,00**
8	Pajamos už BNP elektros energiją	20300
	Viso:	**181098,00**

UAB Šakių komunalinis ūkis planuojamos pajamos 2016 m. (jei aptarnaujama 2015 m. naudingojo ploto)

Eil.Nr.	**Pajamų pavadinimas**	**Suma, Eur (su PVM)**
1	Bendr. dalinės nuosavybės administravimas	
	(planuojama aptarnauti apie 65 840 kv.m)	59256,00
2	BNO nuol. Tech. priežiūra (administravimas)	54042,00
	BNO nuol. Tech. priežiūra (remonto darbai)	25000,00
3	Kaupimo fondo lėšų panaudojimas	5000,00
4	Modernizavimo programos lėšos	3000,00
5	Autobokštelio paslaugos lėšos	15000,00
6	Vieš. Paskirties pastatų TP	12000,00
7	Kitos paslaugos:	
	bendrastatybiniai darbai pagal užs.	5000,00
	spec darbai, aplinkos tvarkymo paslaugos	1500,00
8	Pajamos už BNP elektros energiją	20300
	Viso:	**200098,00**

Pagarbiai,
Direktorius Darius Mikelionis