**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“**
Kęstučio g. 54, Šakiai, LT-71139, į.k. 303503383, PVM mokėtojo kodas LT100009084215; tel. Nr. +370 684 49626; el.paštas: info@komunalinis.eu

# METINIS PRANEŠIMAS

2018 m. kovo mėn. 16 d.

## I. APIE BENDROVĘ

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ (toliau – Bendrovė) VĮ Registrų centras Marijampolės filiale įregistruota 2014 m. gruodžio 29 d. Bendrovei suteiktas kodas 303503383 ir PVM mokėtojo kodas LT100009084215. Bendrovė įkurta Šakių rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T-386 reorganizuojant UAB „Šakių vandenys“. Atskyrimo metu buvo padalintos įmonių veiklos, teisės ir pareigos. Suformuotas įstatinis kapitalas – 12 992 Eur ir padalintas į 44 800 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė yra 0,29 Eur. Akcijos yra nematerialios. Šakių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. T-333 uždarosios akcinės bendrovės įstatinis kapitalas didinamas papildomu 29999,92 eurų įnašu, išleidžiant 103448 paprastąsias vardines akcijas, kurių kiekviena – 0,29 eurų nominalios vertės, o bendra nominali vertė – 29999,92 eurų. Nauji įmonės įstatai neįregistruoti, todėl įstatinis kapitalas nepadidintas ir yra apskaitytas ir atvaizduotas įsipareigojimų straipsnyje.

Bendrovės pagrindinė veikla – „Kombinuota patalpų funkcionavimo užtikrinimo veikla“, jai suteiktas EVRK – 811000. Bendrovė gali vykdyti ir kitą ūkinę, įstatymais nedraudžiamą veiklą. Jokiai įmonių grupei UAB „Šakių komunalinis ūkis“ nepriklauso, neturi jokių filialų, atstovybių, dukterinių ar asocijuotų įmonių. Bendrovė savų akcijų įsigijusi neturi.

Bendrovės registracijos adresas – Kudirkos g. 64, Šakiuose. Nuo 2016 m. birželio 1 d., vadovaujantis patalpų nuomos sutartimi tarp UAB „Šakių komunalinis ūkis“ ir UAB „Milkrus“, įmonės veiklos adresas yra Kęstučio g. 54, Šakiuose.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ vykdydamas savo ūkinę-finansinę veiklą vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, Šakių rajono savivaldybės tarybos sprendimais, administracijos direktoriaus įsakymais ir bendrovės įstatais.

## II. BENDROVĖS VALDYMAS

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas ir vienasmenis valdymo organas – bendrovės vadovas. Kolegialus valdymo organas – bendrovės valdyba nesudaroma. Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias bendrovės valdymo organas, turintis teisę spręsti visus klausimus, susijusius su bendrovės valdymu ir kapitalu. Bendrovės vadovas atstovauja bendrovei santykiuose su kitais juridiniais ir fiziniais asmenimis, organizuoja bendrovės kasdieninę veiklą, įgyvendina bendrovės organų numatytą veiklos strategiją, organizuoja ir vykdo gamybinę bei komercinę veiklą, užtikrina šios veiklos pelningumą, tinkamą bendrovės turto naudojimą, jo saugojimą ir gausinimą.

## III. BENDROVĖS ETATŲ STRUKTŪRA

2017 m. pradžioje UAB „Šakių komunalinis ūkis“ dirbo 18 darbuotojų: 6 administracijos darbuotojai ir 12 vykdančiojo personalo darbuotojų. Išėjus iš darbo bendrovės direktoriaus pavaduotojui ir iš pareigų pasitraukus bendrovės vadovui, administracijos darbuotojų skaičius sumažėjo iki 4 darbuotojų. Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. AP-165 laikinai eiti direktoriaus pareigas pavesta administratoriui Renatui Grigaičiui.

2017 m. pabaigoje UAB „Šakių komunalinis ūkis“ dirbo 15 darbuotojų: 4 administracijos darbuotojai ir 11 vykdančiojo personalo darbuotojų. Visi UAB „Šakių komunalinis ūkis“ administracijos darbuotojai turi aukštąjį išsilavinimą.

Pagal UAB „Šakių komunalinis ūkis“ atliekamų papildomų veiklų apimtis (bendrastatybiniai darbai, viešos paskirties pastatų eksploatacinė priežiūra, autobokštelio paslaugos pardavimai ir kt.) papildomai gali būti įkuriamos darbininkų pareigybės. Tačiau tik tokiu atveju, jei pajamos iš papildomų veiklų padengtų tiek pačios pareigybės, tiek jos administravimo sąnaudas.

## IV. BENDROVĖS TIKSLAI IR PAGRINDINĖS VEIKLOS KRYPTYS. BENDROVĖS VEIKLOS OBJEKTAS

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įstatuose suformuotas pagrindinis Bendrovės veiklos tikslas: užsiimti ūkine veikla, kad būtų efektyviai įgyvendinami bendrovės akcininkų bei klientų interesai, racionaliai panaudojant visus materialinius, finansinius bei kitus resursus, o taip pat gauti maksimalų pelną.

Bendrovės veiklos objektas:

1. Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimas bei daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra;
2. Atnaujinimo (modernizavimo) programų, įskaitant visų ir bet kokių kitų programų, įgyvendinimas;
3. Bendrovei leidžiama užsiimti bet kokia kita veikla, kuri neprieštarauja LR teisės aktams.

## V. BENDROVĖS TIKSLŲ IR VEIKLŲ ĮGYVENDINIMAS

1. **Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimas.** Paslaugą Bendrovė teikia vadovaujantis LR civilinio kodekso 4.81 str.- 4.86 str. nuostatomis; LR Vyriausybės nutarimu „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“ (2015 m. rugpjūčio 5 d. Nr. 831); 2015 m. balandžio 15 d. nutarimas 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“; Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. AT-1411 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ bei šį įsakymą patikslinančiu 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86

„Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1411 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“; 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu 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“.

2014 m. lapkričio 27 d., Šakių rajono savivaldybės taryba 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“ yra patvirtinusi daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos įkainį - 0,0623 Eur/kv. metrą be PVM (0,075 Eur/kv. metrą su PVM).

Pagrindinė veiklos forma – daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimas:

- butų (kitų patalpų) savininkų konsultavimas;
- sprendimų, susijusių su daugiabučio namo bendraturčių teisių įgyvendinimu, rengimas ir jų priėmimo organizavimas; susirinkimų (ar balsavimų raštu) rengimas ir jų įgyvendinimas;
- privalomos dokumentacijos rengimas.

Vykdydami daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimą, per 2017 m. šioms veikloms įgyvendinti surengėme 86 susirinkimus ir balsavimo raštu procedūras. Vykdant balsavimą raštu, nuolat teikiamos individualios konsultacijos telefonu, elektroninėmis ryšio priemonėmis, paslaugų gavėjai konsultuojami bendrovės administracijos patalpose. Konsultacijos ir bendra informacija, susijusi su daugiabučių namų bendraturčių teisėmis ir pareigomis, teikiama ir platinant kas mėnesį mokestinius pranešimus. Administratoriaus veiklos ataskaitos skelbiamos viešai bendrovės interneto svetainėje, patalpinamos daugiabučių namo bendro naudojimo patalpose esančiose skelbimų lentose bei papildomai pateikiamos kiekvienam buto savininkui įmetant į jam priklausančią pašto dėžutę. Vedama atskirai kiekvieno buto savininko sukauptų lėšų apskaita.

**2017 m. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo paslaugą teikė:**

| Seniūnijos | 2015 m. gruodžio 31 d. aptarnaujami daugiabučiai | 2016 m. gruodžio 31 d. aptarnaujami daugiabučiai | 2017 m. gruodžio 31 d. aptarnaujami daugiabučiai |
|---|---|---|---|
| Barzdų seniūnija | 1 | - | - |
| Gelgaudiškio seniūnija | 20 | 10 | 10 |
| Griškabūdžio seniūnija | 3 | 2 | 2 |
| Kidulių seniūnija | 17 | 9 | 7 |
| Kriūki seniūnija | 7 | 2 | 2 |
| Kudirkos Naumiesčio sen. | 53 | 28 | 27 |
| Lekėčių seniūnija | 7 | 5 | 5 |
| Lukšių seniūnija | 13 | 3 | 3 |
| Plokščių seniūnija | 6 | 2 | 1 |
| Sintautų seniūnija | 3 | 3 | 3 |
| Sudargo seniūnija | 1 | 1 | 1 |
| Slavikų seniūnija | 1 | - | - |
| Šakių seniūnija | 99 | 69 | 68 |
| **Iš viso daugiabučių namų:** | **231** | **134** | **129** |
| **Iš viso butų:** | **2614** | **1660** | **1 639** |
| **Iš jų soc. būstas:** | **213** | **199** | **204** |
| **Iš viso naudingojo ploto, kv. m:** | **129641,05** | **79803,33** | **77837,09** |

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ yra pasirašęs tris sutartis su daugiabučių namų savininkų bendrijomis ir jungtinės veiklos sutarties įgaliotais asmenimis dėl daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros taip pat bendrovė vykdo daugiabučių namų paskolos namui atnaujinti administravimą. Iš viso papildomai administruojama 11252,70 kv. m.

**2. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų (namo išorės sienų, stogo, magistralinių vamzdynų, kitų bendro naudojimo konstrukcijų) nuolatinė techninė priežiūra.** Ši paslauga bendrovės veikloje sąlygoja didžiausias pajamas. Paslaugą 2016 m. bendrovė teikė vadovaujantis LR civilinio kodekso 4.81 str.- 4.86 str. nuostatomis; LR Vyriausybės nutarimu „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“ (2015 m. rugpjūčio 5 d. Nr. 831); Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2010 „Privalomieji daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ patvirtinimo“ galiojančia aktualia redakcija. 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“.

Vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu „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“ (2015 m. rugpjūčio 5 d. Nr. 831) 4.6 ir 6.1 punktais, UAB „Šakių komunalinis ūkis“, kaip paskirtasis daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, privalo garantuoti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugos teikimą. Paslaugai taikomas 0,0941 Eur be PVM (0,114 Eur su PVM) mokestis už bendrojo naudingo ploto kvadratinį metrą per mėnesį (patvirtintas 2014 m. lapkričio 27 d., Šakių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-366).

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ už šios paslaugos teikimą atsakingas darbų vadovas. Veiklas įgyvendina technikos specialistas, elektrikas, priskirti 4 darbininkų etatai, budinčios tarnybos darbininkas; specializuotas konsultacijas (reikalaujančias inžinerinių žinių) teikia bendrovės inžinierius.

Pagrindinės šios veiklos funkcijos:

- organizuoti eksploatacinę daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir inžinerinių sistemų priežiūrą;
- atlikti eksploatacinius (priežiūros) darbus;
- likviduoti avarijas;
- atlikti kitus bendrastatybinius darbus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų (ir inžinerinių sistemų) priežiūra bei remontu.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įgyvendinant Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendro naudojimo objektų priežiūra 2017 metais nuolatinių stebėjimų ir kasmetinių apžiūrų metu buvo tikrinamos pagrindinės statinio konstrukcijos, namo inžinerinės sistemos, fiksuojami pastebėti defektai. Per 2017 metus buvo atliktos 129 privalomosios namų techninės priežiūros apžiūros, taip pat papildomai buvo atlikta 110 neeilinių apžiūrų. Remiantis apžiūrų aktais teikiami pasiūlymai ir priemonės pastebėtiems defektams šalinti, remonto darbams atlikti. Vykdant šias funkcijas iš nuolatinės techninės priežiūros lėšų buvo atlikta darbų už 8 799 eurų, iš daugiabučių namų Kaupiamojo fondo lėšų už 39 365 eurų. Visi atliekami darbai skirti palaikyti daugiabučių namų techninę būklę, siekiant užtikrinti jų atitikimą privalomiesiems reikalavimams bei nuolatinį ir nepertraukiamą vandens, elektros energijos, kanalizacijos ir lietaus kanalizacijos veikimą.

**3. Atnaujinimo (modernizavimo) programų, įskaitant visų ir bet kokių kitų programų, įgyvendinimas.**

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ vykdydamas Šakių rajono savivaldybės Tarybos sprendimu patvirtintą energetinio efektyvumo didinimo rajono daugiabučiuose namuose programą ir būdamas paskirtas renovuojamų namų programos įgyvendinimo administratoriumi, aktyviai įgyvendina daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) Šakiuose ir Šakių rajone. Per 2017 metus sėkmingai

pradėti ir užbaigti daugiabučių namų V. Kudirkos g. 82b, V. Kudirkos g. 80 Šakiuose, Kauno g. 15 ir Kauno g. 15b Lekėčiuose atnaujimo (modernizavimo) darbai. Objektai priduoti valstybinei komisijai. 2017 metais pradėta ruošti daugiabučio namo Vytauto g. 23 Kudirkos Naumiestyje renovacijos dokumentacija. Šio daugiabučio namo atnaujimo (modernizavimo) darbai turėtų prasidėti 2018 metų pradžioje. Atnaujinimo (modernizavimo) darbai 2017 metais pradėti daugiabutyje name V. Kudirkos g. 82a Šakiuose. Darbus planuojama užbaigti 2018 metų viduryje.

Už šios programos įgyvendinimą Bendrovėje atsakingas inžinierius organizuoja susirinkimus su butų savininkais (visi jie vyksta po darbo valandų); kol vykdomi pasirengiamieji darbai projektų įgyvendinimui, organizuojamas mažiausiai vienas susirinkimas per mėnesį. Pradėjus namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus, susirinkimai, pasitarimai vyksta kas savaitę. Tuo pačiu kasdien konsultuojami butų savininkai, pildoma dokumentacija, bendraujama su VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra, kredito įstaiga, projekto rengėjais, rangovais ir kt. Vien viešojo pirkimo dėl rangos darbų įsigijimo formavimas cpo.lt sistemoje trunka ne mažiau kaip 2 savaites.

Dalį šios programos aptarnavimo darbų atlieka ir kiti įmonės darbuotojai: platinami pranešimai apie vyksiančius susirinkimus, rengiami apskaitos dokumentai; šiai veiklai naudojamas įmonės transportas, kanceliarinės prekės ir kt. konsultacijos, taip pat susirinkimai vyksta ir pasibaigus atnaujinimo (modernizavimo) darbams, ypač pogarantiniu laikotarpiu. Periodiškai (vidutiniškai bent kartą per savaitę) rengiami atsakymai į skundus, atsakymai valstybinėms institucijoms ir kt.

Šios programos aptarnavimo problema - UAB „Šakių komunalinis ūkis“ perimtų iš UAB „Šakių vandenys“ kreditų daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) grąžinimas ir jo administravimas.

Perimtos administruoti tokios sutartys:

DNKS 2014-3743-13 (Šaulių g. 18 daugiabutis Šakiuose) – 233 851 Eur;

DNKS 2014-3745-13 (Vytauto g. 21 daugiabutis Šakiuose) – 284 042 Eur;

DNKS 2014-3737-13 (V. Kudirkos g. 70 daugiabutis Šakiuose) – 117 414 Eur;

DNKS 2014-3742-13 (V. Kudirkos g. 102A daugiabutis Šakiuose) – 127 018 Eur;

DNKS 2014-3741-13 (V. Kudirkos g. 102B daugiabutis Šakiuose) – 195 198 Eur;

DNKS 2014-3744-13 (Griškabūdžio g. 32 daugiabutis Šakiuose) – 144 787 Eur;

DNKS 2015-5437-13 (Bažnyčios g. 11 daugiabutis Šakiuose) – 113 197 Eur.

Faktinės UAB „Šakių komunalinis ūkis“ sąnaudos per 2017 m. dėl panaudotų kreditų (ir palūkanų) grąžinimo administravimo sudarė 8 022 Eur:

1) Laiškų (pranešimų) siuntimas vėluojantiems mokėti paslaugos gavėjams;

2) Gautų dokumentų, susijusių su kredito ir palūkanų grąžinimu, analizavimas;

3) Dokumentų, susijusių su kredito ir palūkanų grąžinimu, rengimas;

4) prašymų iš gyventojų dėl kredito grąžinimo didesnėmis dalimis ir kt. pobūdžio dokumentų, priėmimas, nagrinėjimas, derinimas su kredito įstaiga;

5) Bankinių operacijų, susijusių su kredito ir palūkanų grąžinimu, sąnaudos; išlaidos banko paslaugoms (įeinantys – išeinantys mokėjimai; lėšų perkėlimas iš sąskaitos į sąskaitą);

6) Konsultavimas kredito ir palūkanų grąžinimo klausimais;

7) Apskaitininko darbo sąnaudos;

8) Mokėjimo pranešimų platinimas paslaugų gavėjams;

9) Kasininko darbas, grynų pinigų inkasacija administruojant kredito ir jo palūkanų grąžinimą.

Šie Bendrovės kaštai nėra įskaičiuoti į jokių įmonės paslaugų įkainius, jiems nebuvo numatyti jokie finansavimo šaltiniai.

Bendros UAB „Šakių komunalinis ūkis" sąnaudos Šakių rajono savivaldybės daugiabučių namų energinio efektyvumo didinimo 2013–2020 m. programos įgyvendinimui per 2017 m.:

| **Sąnaudų rūšis** | **Išlaidos per 2017 m., Eur** |
|---|---|
| Inžinieriaus etato išlaikymas (įskaitant privalomus mokesčius) | 12 689 |
| Kredito ir jo palūkanų grąžinimo administravimas | 8 023 |
| Tarnybinio automobilio VW Golf sąnaudos (0,8 visų šio automobilio sąnaudų įmonės reikmėms) | 1 778 |
| Išlaidos kanceliarinėms reikmėms (identifikuoti tikslaus sąnaudų kiekio neįmanoma, skaičiuotina 25-30 proc. visų įmonės sąnaudų) | 271 |
| **Iš viso:** | **22 761** |

Per 2017 metus už daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) administravimo paslaugą bendrovė gavo tik 4603 eurų pajamų.

**4. Kitos įmonės veiklos.**

UAB „Šakių komunalinis ūkis", be pagrindinės veiklos, 2017 metais atliko bendrastatybinių darbų pagal rangos sutartis, neadministruojamų daugiabučių namų eksploatacinio remonto darbus pagal spec. užsakymus, vykdė viešos paskirties objektų ir neadministruojamų daugiabučių namų techninę priežiūrą pagal sutartis. Gavo papildomų pajamų už strėlinio keltuvo nuomą, atliko papildomus darbus pagal gyventojų prašymus (kaminų valymas, santechniko paslaugos, elektros darbai, staliaus darbai, medžių genėjimo darbai ir kt.).

**Bendrovės pajamos iš kitos veiklos**

| **Veiklos** | **2016 m Suma Eur** | **2017 m Suma Eur** |
|---|---|---|
| Daugiabučių namų eksploatacinio remonto paslaugos pagal spec. užsakymus | 2 593 | 5 533 |
| Bendrastatybiniai darbai pagal rangos sutartis | 8 509 | 21 304 |
| Strėlinio keltuvo paslaugos | 4 193 | 1 630 |
| Viešos paskirties objektų techninė priežiūra pagal sutartį | 3 320 | 3 139 |
| Neadministruojamų daugiabučių namų techninė priežiūra pagal sutartį | 662 | 198 |

| | | |
|---|---|---|
| **Iš viso:** | **19 277** | **31 804** |

**UAB „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ 2017 M. VEIKLOS PAJAMOS, IŠLAIDOS, MOKESČIAI**

| | **Suma Eur** |
|---|---|
| Bendros įmonės pajamos per 2017 m. | 255 510 |
| Patirtos įmonės išlaidos už 2017 metus | 270 392 |
| Privaloma tvarka nurašyta paslaugų gavėjų ilgalaikė skola | 2 571 |
| Veiklos pelnas | (-17 453) |
| **Galutinis pelnas:** | **(-17 453)** |

2017 metus bendrovė baigė su 17 453 eurų nuostoliu, kuris susidarė dėl neplanuotų direktoriaus ir direktoriaus pavaduotojo atleidimų iš darbo su išeitinėmis kompensacijomis (direktoriui išmokėta 4 414 eurų, direktoriaus pavaduotojui 11 737 eurų) ir nurašytų beviltiškų skolų.

***Pastaba:***

- *Bendras įmonės pajamas sudaro visos be išimties per 2017 m. priskaičiuotos ir/ar gautos įmonės pajamos, įskaitant parduotą turtą, ankstesnių metų kaupinių priskaitymą ir kt.;*
- *Bendras įmonės išlaidas sudaro visos per 2017 m. patirtos įmonės išlaidos, įskaitant ir privalomus kaupinius dėl darbuotojų kasmetinių atostogų kompensavimo, turto nusidėvėjimo ir eksploataciniai kaštai, kt.*

Per 2017 m. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ sumokėjo PVM – 35 172 Eur.

Pelno mokesčio už 2017 m. priskaičiuota - 0 Eur.

Taršos mokestis už 2017 m. - 42 Eur.

**UAB „Šakių komunalinis ūkis“ priskaičiuotos pajamos per 2017 m. pagal pagrindines veiklas sudarė:**

| | ***Pajamų rūšis*** | ***2017 m., Eur*** |
|---|---|---|
| *1.* | **Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės už administravimo paslaugą priskaičiuota** | 169124 |
| *2.* | **Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų (namo išorės sienų, stogo, magistralinių vamzdynų, kitų bendro naudojimo konstrukcijų)** už **nuolatinė techninė priežiūros darbus priskaičiuota** | 3383 |
| *3.* | **Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų darbai atlikti iš Kaupimo fondo** | 39365 |
| *4.* | **Autobokštelio nuomos pajamos** | 1630 |
| *5.* | **Atnaujinimo (modernizavimo) programos pajamos** | 4603 |
| *6.* | **Papildomos pajamos iš privačių užsakymų** | 30175 |
| *7.* | **Kitos gautos pajamos (atgautos bylinėjimosi išlaidos,** | 7230 |

| | | |
|---|---|---|
| | **parduoto nenaudojamo turto, palūkanų ir kt.)** | |
| | *Iš viso:* | 255510 |

## VI. PAGRINDINĖS BENDROVĖS VEIKLOS PROBLEMOS 2017 M.:

1. Daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas ir nuolatinės techninės priežiūros paslauga pagrindinės UAB „Šakių komunalinis ūkis“ veiklos sritys. Pajamų už šią paslaugą dydis priklauso nuo aptarnaujamų daugiabučių namų kiekio ir šių namų naudingojo ploto. Dauguma administruojamų daugiabučių namų amžius viršija 45 metus, jų priežiūra reikalauja didelių investicijų. Išsiplėtusi aptarnaujamų daugiabučių namų teritorija visame Šakių rajone didina aptarnavimo išlaidas.

2. Didelė bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimas už paslaugas. Įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios dalinai gali virsti ateinančių laikotarpių bendrovės nuostoliais. Už suteiktas daugiabučių namų administravimo paslaugas butų ir kitų patalpų savininkai 2017 metų gruodžio 31d. skolingi 31 210 eurų iš jų 12108,04 eurų skolingi socialinio būsto nuomininkai, o abejotinose sumose yra neatgautų skolų už 30 760 Eur. Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais. Skolų išieškojimas bendrovėje vykdomas trimis pagrindiniais etapais: ikiteisminis skolos išieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstolių priteistos skolos išieškojimas. Per 2017 metus teisminiams skolų išieškojimams bendrovė išleido 6 773 eurų, išieškota ir atgauta 6 925 eurų.

3. Šakių rajono savivaldybės taryba, įkurdama UAB „Šakių komunalinis ūkis“, negarantavo įmonei patalpų: nuo 2016 m. bendrovė patalpas veiklai nuomojasi, dėl to kas metai patiria 4 633 eurų nuostolį.

4. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos administravimas ir Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) kredito grąžinimo administravimas neturi jokių finansavimo šaltinių; programa rajone bus įgyvendinama iki 2020 m., o kreditų gražinimas truks mažiausiai iki 2034 m. 2013 m. gegužės 30 d., kol sprendimu Nr. T-191 buvo patvirtinta Šakių rajono savivaldybės daugiabučių namų energinio efektyvumo didinimo 2013–2020 m. programa. Joje 10.1, 11.2., 15. ir 23. str. numatyta, kad paskirtajam administratoriui (šiuo atveju UAB „Šakių komunalinis ūkis“) turi būti garantuoti finansavimo šaltiniai. Rasti juos savarankiškai įmonei nėra galimybės, todėl šios veiklos įgyvendinimui naudojamas atskirų įmonės pareigybių darbo laikas neleidžia atlikti kitų, pajamas galinčių atnešti, veiklų: ieškoti potencialių viešos paskirties paslaugų teikėjų, aktyvinti darbą su skolininkais, greitinti teikiamų paslaugų apskaitą, kt. Nemažos išlaidos transportui, kanceliarinėms reikmėms, bankinėms paslaugoms ir kt.

5. 2017 metų pabaigoje labai pasikeitė konkurencinė aplinka Šakių mieste ir rajone. Atėjus į daugiabučių administravimo rinką kauniečių UAB „Nemuno būstas“ ir pasiūlius nepagrįstai žemas administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros kainas, 4 daugiabučiai namai Šakiuose sudarė

jungtinės veiklos sutartis, o jungtinės veiklos įgalioti asmenys pasirašė administravimo sutartis su minėta įmone. Panaši situacija, tikėtina, išliks ir 2018 metais.

6. Bendrovės situaciją pagerintų centralizuotas Šakių rajono savivaldybės administracijos sprendimas – sudaryti UAB „Šakių komunalinis ūkis“ galimybę teikti viešos paskirties pastatų techninę priežiūrą. Analizuojant esamą situaciją, daugelyje savivaldybės pavaldumo įstaigų ir organizacijų arba apskritai nesilaikoma, arba laikomasi tik formaliai LR Statybos įstatymo (1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240 (aktuali redakcija) 41 str. „Statinių techninė priežiūra ir techninės priežiūros taisyklės“; STR 01.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“ patvirtinimo“ (2004 m. birželio 21 d. Nr. D1-347). Informacija apie UAB „Šakių komunalinis ūkis“ galimybę teikti šią paslaugą, paslaugos preliminarūs įkainiai ne kartą teikti Šakių rajono savivaldybės vadovybei svarstyti.

Parengė:
administratorius, laikinai einantis direktoriaus pareigas
Renatas Grigaitis