PRITARTA
Ukmergės rajono savivaldybės
tarybos 2023 m. kovo d.
sprendimu Nr.

2022 METŲ UAB „UKMERGĖS BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS ATASKAITA

I. BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

1990 m. rugsėjo mėn. 27 d. nutarimu Nr.1-168 „Lietuvos Respublikos valstybinių įmonių įstatymo įsigaliojimo tvarkos“ Ukmergės rajono LDT Vykdomojo komiteto butų ūkio remonto ir eksploatavimo valdyba reorganizuota į Ukmergės rajono valdybos valstybinę butų ūkio įmonę.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-08-26 Nutarimu Nr. 787 „Dėl valstybinių ir valstybinių akcinių įmonių reorganizavimo į akcines bendroves ir uždarąsias akcines bendroves“ Ukmergės valstybinė butų ūkio įmonė 1995 metais balandžio 13 dieną reorganizuota į uždarąją akcinę bendrovę „Ukmergės butų ūkis“ (toliau – Bendrovė).

Bendrovės pagrindinė veikla yra paslaugų teikimas daugiabučiams namams: pastatų priežiūra, eksploatacija ir administravimas, remontas, šildymo sistemų priežiūra, teritorijų tvarkymas ir laiptinių valymas. Bendrovė Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimais yra paskirta daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programos Ukmergės rajone ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų administratoriumi.

2021 ir 2022 metais UAB „Ukmergės butų ūkis“ veikla įvertinta prestižiniais sertifikatais. Savo veikla esame tvirtai užtikrinti, mūsų įsipareigojimai tiek darbuotojams, tiek gyventojams, tiek partneriams ir teikėjams visuomet yra išpildomi, todėl neabejojome, kad atitiksime sertifikatams keliamus reikalavimus. Džiaugiamės, kad tai yra nešališkas, tačiau patikimas ir lokaliu bei tarptautiniu atžvilgiu reikšmingas įvertinimas.

2022 m. parengta ir Ukmergės rajono savivaldybės tarybai pritarus, patvirtinta ilgalaikė 2023- 2026 m. bendrovės veiklos strategija.


SERTIFIKATAS
STIPRIAUSI LIETUVOJE
STIPRIAUSI
LIETUVOJE
2022
Uždaroji akcinė bendrovė
„Ukmergės butų ūkis“
Šiuo sertifikatu pažymime, kad įmonė turi aukštą kredito reitingą
ir padeda kurti geresnę Lietuvos ekonomikos ateitį.
Aurimas Kačinskas
Kredito biuro „Creditinfo Lietuva“
Generalinis direktorius
Sertifikatas išduotas
2022 10 10
CREDITINFO


SERTIFIKATAS
STIPRIAUSI LIETUVOJE
STIPRIAUSI
LIETUVOJE
2021
Uždaroji akcinė bendrovė
„Ukmergės butų ūkis“
Šiuo sertifikatu pažymime, kad įmonė turi aukštą kredito reitingą
ir padeda kurti geresnę Lietuvos ekonomikos ateitį.
Aurimas Kačinskas
Kredito biuro „Creditinfo Lietuva“
Generalinis direktorius
Sertifikatas išduotas
2021 12 29
CREDITINFO


EUROPEAN BUSINESS MASTERS 2021
THE COMPANY IS CERTIFIED AS CLASS "A" LEADER IN ITS SIZE CATEGORY AND SECTOR OF ACTIVITIES
ĮMONĖS AUTOPARKAS DRAUGIŠKAS APLINKAI

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kurio įstatinis kapitalas padalytas į akcijas. Įstatinis kapitalas, yra 533.306,81 Eur. ir yra padalyta į 1.838.989 paprastąsias vardines akcijas, vienos akcijos nominali vertė 0,29 Eur., bendrovės akcijos yra nematerialios.

Bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas ir administracijos vadovas – direktorius.

Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija, jo sušaukimo tvarka, taip pat bendrovės vadovo kompetencija, jo skyrimo ir atšaukimo tvarka nesiskiria nuo nurodytųjų Akcinių bendrovių įstatyme.

II. STRATEGINIO PLANO IR METINIO VEIKLOS PLANO ĮGYVENDINIMAS

Bendrovės misija – Teikdami bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinerinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas siekiame mūsų klientams sukurti patogią, saugią ir jaukią aplinką, atitinkančią kliento poreikius.

Bendrovės vizija – būti geriausiu pasirinkimu esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinerinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas susijusias paslaugas.

Bendrovės vertybės – inovatyvumas, diegiant naujoves. Atvirumas bendraujant su klientais ir visuomene. Atsakomybė už prisiimtus įsipareigojimus. Paslaugų kokybė.

UAB „UKMERGĖS BUTŲ ŪKIS“ STRATEGINAI VEIKLOS TIKSLAI	UAB „UKMERGĖS BUTŲ ŪKIS“ UŽDAVINAI
1. Kokybiška pastatų, jų sistemų ir aplinkos priežiūra.	1.1 Užtikrinti savalaikį ir efektyvų pastatų techninės priežiūros, karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros vykdymą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. 1.2 Užtikrinti savalaikį gedimų likvidavimo (šalinimo), remonto ir kitų darbų atlikimą vadovaujantis privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, tikslu išvengti grėsmių daugiabučių namų gyventojų pastatams ir turtui. 1.3 Vykdyti periodinius ir nuolatinius privalomuosius darbus prižiūrimuose objektuose. 1.4 Vykdyti kokybišką daugiabučių teritorijų tvarkymą ir laiptinių valymą.
2. Efektyvus nekilnojamo turto administravimas ir valdymas.	2.1 Užtikrinti tinkamą ir teisingą administravimo dokumentų rengimą ir tvarkymą. 2.2 Vykdyti efektyvų savivaldybės turto administravimą.

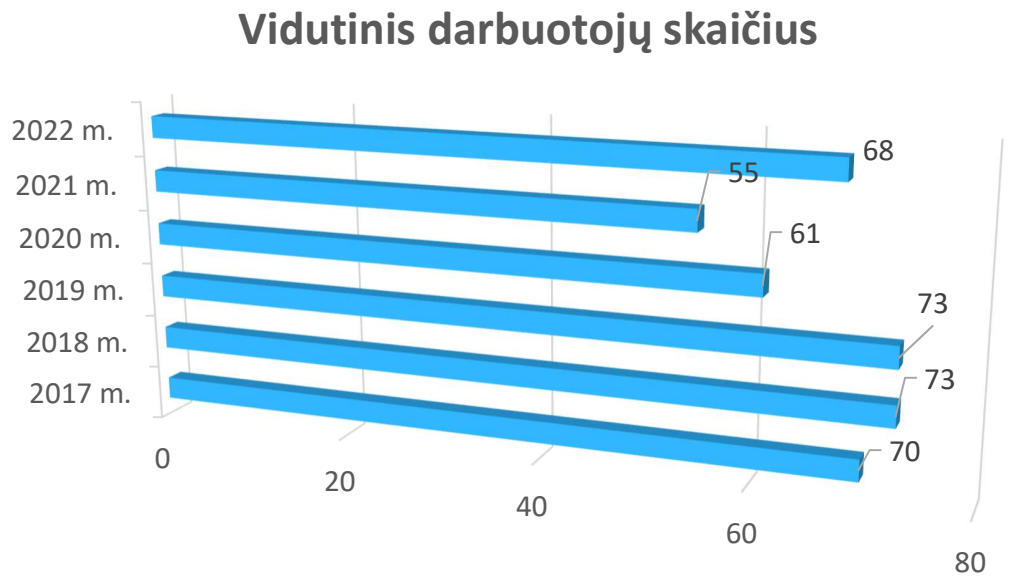
	2.3 Užtikrinti teisingą ir savalaikę paslaugų apskaitą daugiabučių namų gyventojams. 2.4 Savalaikiai teikti informaciją daugiabučių namų gyventojams.
3. Įmonės valdymo efektyvumo ir kompetencijos tobulinimas.	3.1 Įmonės finansinio stabilumo ir veiklos pelningumo užtikrinimas. 3.2.Vadybos sistemos tobulinimas ir sertifikavimas. 3.3 Darbuotojų kvalifikacijos tobulinimas ir motyvacijos didinimas. 3.4 Gerinti įmonės įvaizdį tarp esamų ir būsimų klientų. 3.5.Tapti lyderiu tarp konkurentų.
4. Įgyvendinti racionalų išteklių naudojimą, mažinti neigiamą poveikį aplinkai.	4.1 Vykdyti daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą). 4.2 Užtikrinti pavojingų ir kitų atliekų rūšiavimo ir utilizavimo valdymą.
5. Gyvenamojo būsto vystymas.	5.1 Techninių darbo projektų parengimas ir Statybos leidimų gavimas numatomiems statyti gyvenamiesiems daugiabučiams namams, kotedžams.

Siekdama vieno iš užsibrėžtų tikslų bendrovė 2022 metais adresu Žemaičių g. 41, Ukmergėje buvo baigtas parengti techninis darbo projektas kotedžų statybai, gautas statybos leidimas, parengtas sklypas statybai, gauta iš ESO sąlygos elektros įvedimui ir prie sklypo privesta pagal ESO išduotas sąlygas elektros skydinė. Dėl prasidėjusio karo Ukrainoje, energetinės krizės ir didelės metinės infliacijos kotedžų statybą nepradėta įvertinus galimus rizikos faktorius.

III. BENDROVĖS VEIKLA IR RODIKLIAI

Bendrovė turi atestatus ir leidimus leidžiančius eksploatuoti šilumos įrenginius ir turbinas, elektros įrenginius ir būti ypatingojo statinio statybos rangovu. Taip pat įmonėje nuo 2016 m. veikia sertifikuota kokybės vadybos sistema (ISO 9001), aplinkosaugos vadybos sistema (ISO 14001) ir darbuotojų saugos ir sveikatos vadybos sistema (ISO 45001).

Bendrovė filialų, atstovybių, dukterinių ir asocijuotų įmonių neturi. Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais 68 darbuotojai. Lyginant su 2021 metais vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius padidėjo.



UAB „Ukmergės butų ūkis“ vidutinis darbuotojų skaičius 2017 – 2022 m.

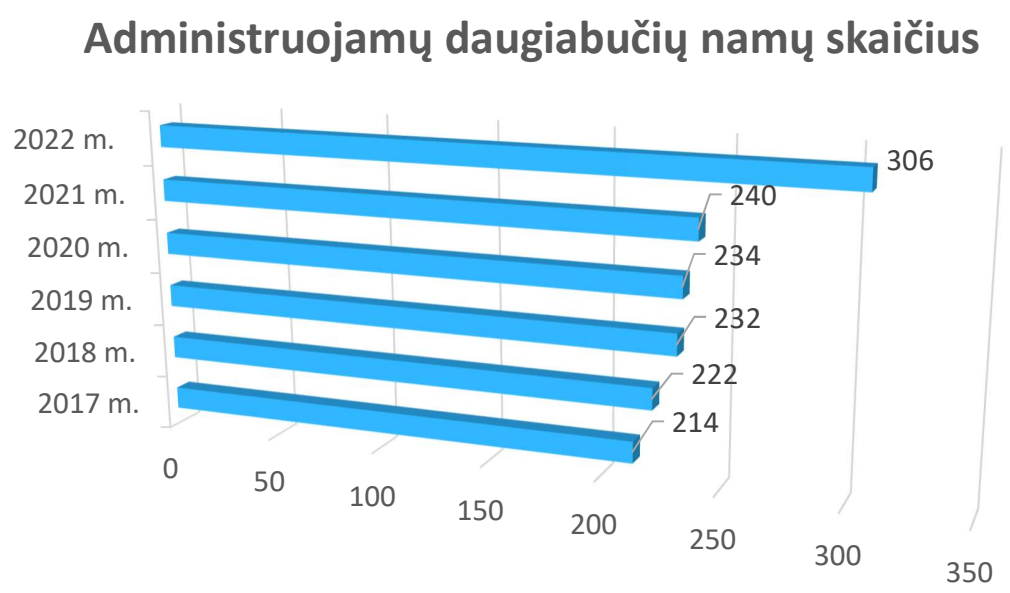
Darbuotojų grupės	Darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis (bruto) 2022 m., Eur
Vadovai	4	2754,29
Administracijos darbuotojai ir skyrių vadovai	8	1458,19
Specialistai	8	1504,55
Kvalifikuoti darbininkai	25	1433,82
Aplinkos tvarkytojai	23	734,82

UAB „Ukmergės butų ūkis“ vidutinis darbuotojų atlyginimas 2022 m.

2022 m. pabaigoje Bendrovė iš viso administravo ir prižiūrėjo 306 daugiabučius gyvenamuosius namus. Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės paslaugomis pradėjo naudotis 66 daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojai.

Bendrovė administravo 96 Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas ir 350 socialinius būstus. Bendrovė prižiūrėjo ir tvarkė 107 administruojamų daugiabučių namų teritorijas ir 11 daugiabučių namų bendrijų teritorijas, 48 administruojamiems daugiabučiams namams ir 8 daugiabučių namų bendrijoms teikė laiptinių valymo paslaugas.

Bendrovės klientus didžiąja dalimi sudaro fiziniai asmenys, daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai. Įvertinus visų administruojamų ir prižiūrimų daugiabučių gyvenamųjų namų butų skaičių, bendrovė teikia paslaugas daugiau kaip 6100 namų ūkių. Per ataskaitinius metus pasirašyta nemažai naujų sutarčių dėl administravimo, techninės priežiūros, šildymo sistemų priežiūros, teritorijų priežiūros bei statybos ir remonto paslaugų teikimo juridiniams asmenims.



UAB „Ukmergės butų ūkis“ administruojamų daugiabučių namų skaičiaus pokytis 2017 – 2022 m.

Avarijų lokalizavimas ir likvidavimas. Bendrovėje nuolat budi santechnikas ir elektrikas, jiems yra priskirtas automobilis, kurio pagalba galima skubiai (operatyviai) reaguoti į administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų skambučius bei pervežti įrenginius, reikalingus avarijų likvidavimui.

IV. FINANSINĖ VEIKLA

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas

Daugiabučių namų administravimo skyriaus darbų apimtys tiesiogiai priklauso nuo administruojamų daugiabučių namų skaičiaus. Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės administruojamų daugiabučių padidėjo nuo 240 iki 306. Vykdant daugiabučių administravimo veiklą buvo suorganizuoti 162 susirinkimai su gyventojais, vyko 197 balsavimai raštu. Lyginant su praėjusiais ataskaitiniais metais šie rodikliai atitinkamai buvo 85 ir 139.

2022 m. – prasidėjus karui Ukrainoje, įvyko energetinė krizė, tesėsi didžiulė visus metus trunkanti infliacija, kilo kainos, minimalus atlyginimas, šios keliamos grėsmės ir iššūkiai bendrovės rezultatams 2022 m. turėjo didžiulę įtaką.

Dėl susidariusios situacijos bendrovė kreipėsi į Ukmergės rajono savivaldybės administracija, dėl UAB „Ukmergės butų ūkis“ teikiamų paslaugų kainų perskaičiavimo ir patvirtinimo, kurios paskutini kartą Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimu buvo tvirtintos 2020 m. sausio mėn. 30 d.. Į minėtas paslaugas įeina: administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugos; teritorijų priežiūros paslaugos; daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių valymo paslaugos ir vėliavos iškėlimo ir nukėlimo Valstybės švenčių dienomis paslaugos. Ukmergės rajono savivaldybės

administracija parengė tarybos sprendimo projektą su parengtais finansiniais skaičiavimais ir pagrindimais, kuris buvo svarstytas visuose tarybos komitetuose ir 2022 m. lapkričio 24 d. taryboje sprendimu Nr. 7-265 buvo pritarta nuo 2023 m. sausio 01 d. padidinti bendrovės teikiamų paslaugų kainas.

Kiekvieną mėnesį mokėjimo pranešimai su visų jiems suteiktų paslaugų kainomis pateikiami daugiau kaip 6100 butų ir kitų patalpų savininkų.

Bendrovėje naudojama skolų valdymo sistema, kuri leidžia įmonei efektyvinti darbą su skolininkais. Per ataskaitinius metus teismui pateikta 77 ieškiniai ir 6 pareiškimai, perduota pradelstų skolų teismui už 38758 Eur. Dėl susidariusios 2022 m. ekonominės energetinės padėties šalyje sumažėjo gyventojų pajamos ir finansinės galimybės atsiskaitymams už suteiktas paslaugas, kas pablogino skolų išieškojimo funkcijų vykdymą pandemijos sąlygomis. Tačiau dirbant su skolininkais bendrovės atsakingam darbuotojui pavyko su 25 skolininkais susitarti taikiai, tai yra sudaryti su skolininkais garantinius raštus dėl skolų, sudaryti atsiskaitymo grafikai, pagal kuriuos skolininkai moka susidariusią skolą, taip pat su dalimi skolininkų buvo sudarytos taikos sutartys jiems atsiskaičius už skolas. Viso minėtomis priemonėmis pavyko išsiieškoti 9680 Eur.

Bendrovėje veikia skambučių centras, kurio paskirtis suvaldyti visus iš įmonės klientų – gyventojų ateinančius skambučius: esant poreikiui užregistruoti ir atitinkamiems asmenims perduoti informaciją apie gedimus ir atsiradusius defektus pastatų bendrojo naudojimo objektuose, atsakyti į klausimus, susijusius su vykstančiais darbais daugiabutyje, esant reikalui nukreipti klausimą pastatų administravimo vadybininkams. 2022 m. šia paslauga gyventojai naudojosi ypač aktyviai, skambučių centro operatoriai vidutiniškai per mėnesį sulaukdavo apie 600 klientų skambučių.

2. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra

Per ataskaitinį laikotarpį vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūra esminiai uždaviniai buvo atlikti visus būtinus techninės priežiūros veiksmus, kurie yra numatyti teisės aktais. Visuose Bendrovės prižiūrimuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo atliekami reguliarūs (neypatinguose statiniuose kartą per 3 mėn. ypatinguose – kartą per 2 mėn.) stebėjimai. Įvertinus stebėjimų metu bei iš gyventojų gautą informaciją buvo vykdomi smulkių defektų taisymo darbai. 2 kartus metuose, prieš ir po šildymo sezono, vykdomos apžiūros dalyvaujant komisijai.

Per ataskaitini laikotarpį esminiai daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros uždaviniai buvo įgyvendinami. Atlikti būtini veiksmai, kurie yra numatyti teisės aktuose. Bendrovės prižiūrimuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo atliekami reguliarūs stebėjimai, elektros sistemų elektrofizikiniai matavimai, kasmetinės apžiūros ir patikrinimai.

Bendrovė sutartis dėl statinių techninės priežiūros yra pasirašiusi ne tik su daugiabučiais gyvenamaisiais namais bet ir su Ukmergės rajono įstaigomis. 2022 m. gruodžio 31 d. bendrovė turėjo 14 sutarčių techninei statinių priežiūrai su įstaigomis. Atestuoto inžinieriaus techninė priežiūra atliekama 39 statiniuose.

3. Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra

Ataskaitiniais metais bendrovė vykdė savo administruojamų daugiabučių ir kitų objektų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra. Bendrovė prižiūri 184 šilumos punktus ir šildymo ir karšto vandens sistemas, 150 iš jų bendrovės administruojamuose daugiabučiuose. Šilumos punktų priežiūrą efektyviai vykdyti padeda nuotolinio stebėjimo ir valdymo sistema. Sistemos pagalba Bendrovės specialistai gali greičiau ir efektyviau reaguoti į situacijos pokyčius daugiabučiuose, pagal poreikį, gyventojų pageidavimą ir teisės aktų reikalavimus valdyti šilumos punktų nustatymus nuotoliniu būdu. Iki 2022 metų pabaigos nuotolinio stebėjimo ir valdymo sistemos tinkle buvo prižiūrimų 139 šilumos punktai. Didžiosios dalies šilumos punktų sujungti į vientisą stebėjimo ir valdymo sistemą nėra fizinių galimybių dėl senos įrangos.

Bendrovės specialistams nemažas iššūkis buvo rasti kompromisą su renovacijos rangos darbus daugiabučiuose namuose vykdančiais ir šilumos punktus atnaujinančiais rangovų atstovais, techninės priežiūros inžinieriais, techninio darbo projektuotojais. Pretenzijos dėl netinkamai, ne pagal reikalavimus (projektą) ar dėl nekokybiškai atliktų darbų buvo pareikštos 7 renovuojamų ir jau baigtų renovuoti daugiabučių namų rangovams, techninės priežiūros inžinieriams ir projektuotojams.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės vykdomą šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą tikrino Valstybinė energetikos inspekcija. Tikrinimai atlikti pagal planinį inspekcijos sudaryta patikrinimų grafiką ir tikrinta atskirų objektų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, tikrinimo metu pažeidimų nenustatyta.

Kadangi daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros įkainiai paskutini kartą skaičiuoti ir tvirtinti Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2015 metais ir dėl susiklosčiusios ekonominės situacijos valstybėje nebeatitiko realios paslaugų kainos, bendrovė vadovaujantis teisės aktais kreipėsi į Ukmergės rajono savivaldybės administraciją, prašydama įvertinti ir perskaičiuoti kainas, bei kreiptis į Ukmergės rajono tarybą dėl naujų įkainių patvirtinimo. Ukmergės rajono savivaldybės administracija užsakė įmonėje „SISTELA“ šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros kainų paskaičiavimą. Gavus paskaičiavimus parengė tarybos sprendimo projektą, kuris buvo svarstytas visuose tarybos komitetų posėdžiuose. 2022 m. gruodžio 21 d. Ukmergės rajono tarybos posėdžio metu tarybos narių buvo priimtas sprendimas Nr. 7-281 dėl „daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų ir UAB „Ukmergės butų ūkis“ daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifų nustatymo, kuris įsigalios nuo 2023 m. vasario 01 d.

4. Savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinio būsto administravimas

Savivaldybės gyvenamųjų patalpų administravimas apima sutarčių su nuomininkais valdymas, ir vykdymo užtikrinimas, reguliarus patalpų ir jų naudojimo tikrinimas. 2022 m. pabaigoje Bendrovė administravo 96 Ukmergės rajono savivaldybės būstus ir 350 socialinius būstus. Viso 446 savivaldybės būstus. 2022 metais atlikta remonto darbų savivaldybės gyvenamuosiuose patalpose už 55809 Eur.

Vykdydama savo funkciją, Bendrovė užtikrino visų būtinų sutarčių pasirašymą, vykdė patalpų naudojimo kontrolę, organizavo remonto darbus.

Didelis 2022 metų iššūkis – buvo Ukmergės rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančiame daugiabučiame name Linų g. 6, Ukmergė, kadangi 30-čiai butų per 2021 metus nepavyko įrengti individualios

elektros apskaitos, dėl ko UAB „Ukmergės butų ūkis“ kaip įmonė gaudavo sąskaitas, dėl ko elektros kaina nuomininkams buvo didesnė. Nuolatinis bendravimas su ESO specialistais, prašymų teikimas, suformuota ir apmokėta paraiška, išduotos specialiosios sąlygos, tartasi dėl greitesnio viso proceso įgyvendinimo. Visi šie veiksmai neužtikrino skubaus problemos išsprendimo. Bendradarbiaujant su Ukmergės rajono savivaldybės administracijos atstovais ieškota alternatyvių variantų apskaitai įrengti kuo skubiau.

2022 m. pradžioje dar nebuvo pasirašytos elektros tiekimo ir individualios elektros apskaitos sutartys tarp ESO (nepriklausomų tiekėjų) ir Linų g. 6, Ukmergė butų nuomininkų. Proceso vykdymas persikėlė iš 2021 m. į 2022 metus. Procesas dėl individualios apskaitos įrengimo ir gyventojų sutarčių sudarymo su nepriklausomu elektros energijos tiekėju pajudėjo tik kai buvo raštu kreiptasi į AB „ESO“ valdybos pirmininką ir priminta, kad bus kreiptasi į „VERT“, dėl ESO minėto klausimo sprendimo vilkinimo. 2022 metais klausimas išspręstas ir nuomininkai sudarė sutartis su nepriklausomais elektros tiekėjais.

5. Statybos ir remonto darbai

Per ataskaitinį laikotarpį nemaža darbų ir pajamų dalis bendrovėje tenka įvairiems statybos ir remonto darbams. Šiuos darbus galima skirstyti į dvi pagrindines kategorijas: darbus, kuriuos gyventojų sprendimu bendrovė atliko administruojamuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose ir darbus, kuriuos bendrovė atliko pagal sutartis su juridiniais asmenimis privačiuose ir viešuosiuose objektuose.

Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose per ataskaitinį laikotarpį remonto darbų atlikta už 149 480 Eur. Šiuos darbus Bendrovė atliko iš gyventojų sukauptų lėšų, gavusi gyventojų pritarimą darbų atlikimui ir siūlomai darbų kainai.

Atlikdama papildomus statybos ir remonto darbus pagal statybos darbų sutartis bendrovė atliko darbų už 195 964 Eur. Lyginant su praėjusiais ataskaitiniais metais papildomų statybos ir remonto darbų atlikta daugiau 91 299 Eur.

6. Renovacijos ir renovacijos kreditų administravimas

UAB „Ukmergės butu ūkis“ yra paskirtas Ukmergės rajono savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos administratoriumi ir administruoja įvairių daugiabučių valdymo formų namų atnaujinimo įgyvendinimo projektus Ukmergės mieste ir rajone.

Vykdant renovacijos administravimą per ataskaitinius metus renovacijos darbai pradėti vykdyti 7 daugiabučiuose namuose. 7 daugiabučiams namams buvo užbaigti renovacijos procesai ir gauti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos Statybos užbaigimo aktai.

2022 m. vienoje ar kitoje atnaujinimo (modernizavimo) projekto stadijoje viso dalyvavo daugiau kaip 41 objektas. Vykdant daugiabučių namų Ukmergės mieste ir rajone renovacijos darbus per 2022 m. atlikta rangos darbų už 4 769 519 Eur.

2022 m. buvo vykdytas daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijos kredito grąžinimo procesas, t. y. butų ir kitų patalpų savininkams kas mėnesį pateikiamos sąskaitos už renovaciją pagal su kredito įstaigą suderintus grafikus, vykdoma iš gyventojų gautų įmokų apskaita ir pervedimai bankui.

2022 METAIS ĮGYVENDINTI RENOVACIJOS (MODERNIZAVIMO) PROJEKTAI UKMERGĖS MIESTE



Jaunimo g. 13, Ukmergė



Miškų g. 42, Ukmergė



Jaunimo g. 62, Ukmergė



Vasario 16-sios 49, Ukmergė



Dariaus ir Girėno g. 10, Ukmergė



Dariaus ir Girėno g. 4, Ukmergė



Maironio g. 7, Ukmergė

Atsižvelgiant į 2022 m. ekonominę ir energetinę krizę, dėl ko išaugo šilumos, elektros kainos, visus metus vyravusią didele infliacija Lietuvoje bei nuolat kylant statybinių medžiagų kainoms skatinome gyventojus nelaukti ir kuo greičiau prisijungti prie Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos. Ataskaitiniu laikotarpiu buvo skelbiami įvairių stadijų modernizavimo procesų pirkimai, dėl 12 daugiabučių namų nenupirkti rangos darbai, kadangi 2018-2019 m. investiciniuose planuose patvirtintos rangos darbų kainos neatitinka nūdienos kainų realijų, tai yra nuo 30 iki 70 proc. per mažos, dėl ko rangovai nedalyvauja konkursuose bei atsisako pasirašyti rangos darbų sutartis. Tikslu išspręsti iškilusią problemą, buvo tikslinami investiciniai projektai atnaujinant kainų skaičiavimus.

Konkurso pavadinimas	Skelbtų konkursų skaičius	Įvykę konkursai	Neįvykę konkursai
TDP ekspertizė	4	4	0
Statinio techninė priežiūra	6	6	0
TDP parengimas	2	2	0
Rangos darbai be projektavimo	40	5	35
Rangos darbai su projektavimu	13	4	9
Pastatų sandarumo testo	5	3	2
Viso konkursų	**70**	**24**	**46**

2022 metais skelbti konkursai dėl renovacijos (modernizavimo).

Siekiant užtikrinti savalaikį ir kokybišką modernizavimo procesą, bendrovės darbuotojai suaktyvino visų modernizavimo proceso šalių kontrolę (rangovo ir statybos darbų vadovo, techninės priežiūros inžinieriaus, projekto priežiūros vadovo), rengė mėnesinius, esant poreikiui ir savaitinius daugiabučio namo modernizavimo rangos darbų aptarimus į kuriuos buvo pasitelkiami ir namo atstovai. Bendrovė netinkamai dirbantiems rangovams, rengė pretenzijas, dėl nekokybiškai, nesavalaikiai atliekamų darbų, dėl netinkamų medžiagų naudojimo. Kaip pavyzdį galime pateikti daugiabučio gyvenamojo namo esančio Vilniaus g. 96A, Ukmergėje modernizavimo proceso šalių dėl nesavalaikiai ir nekokybiškai vykdomų renovacijos darbų, nekokybiškai parengto techninio darbo projekto, netinkamai vykdomos techninės priežiūros buvo kreiptasi į Statybos produkcijos sertifikavimo centrą. Rangovas buvo priverstas pakeisti netinkamas tiekėjų pateiktas fasadines apdailos plokštes, tokiu būdu buvo apgintas gyventojų interesas, gauti kokybišką produktą.

Su vienu rangovu, buvome priversti nutraukti modernizavimo sutartis dėl dviejų daugiabučių namų renovacijos, kadangi rangovas nebuvo pajėgus vykdyti darbų. Savalaikis sutarčių nutraukimas, prie esamos

ekonominės situacijos leido apginti gyventojų Jaunimo g. 44 ir Kudirkos skr. 25, Ukmergėje interesus, kadangi pavyko (operatyviai) nupirkti rangos darbus ir šiuo metu sėkmingai vykdomi tolimesni minėtų daugiabučių namų modernizavimo procesai.

Renovuojant daugiabučius, susiduriama su situacijomis, kai administratoriui tenka ginti gyventojų interesus. Dėl dviejų nesąžiningų rangovų ginant gyventojų interesus, viešąjį interesą bei renovacijos įgyvendinimą bendrovė raštais kreipėsi į Statybos sektoriaus vystymo agentūrą ir Centrinę perkančiąją organizaciją informuodami apie nesąžiningus rangovus, kurie nesavalaikiai, nesąžiningai, nekokybiškai vykdo daugiabučių namų renovacijos (modernizavimo) darbus, kad juos pašalintu iš viešųjų pirkimo katalogo ir peržiūrėtų jų turimus statybos atestatus.

7. Daugiabučių teritorijų tvarkymas ir laiptinių valymas

Ukmergės rajono savivaldybės tarybai miesto ir kitų gyvenamųjų vietovių švaros ir tvarkymo taisyklėmis įtvirtinus prievolę daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams tvarkyti ir prižiūrėti aplink jų daugiabutį esančią teritoriją (kiemą), nuo 2017 m. vidurio (liepos mėn.) Bendrovė savo klientams – daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams teikė teritorijų priežiūros paslaugas 107 daugiabučiams gyvenamiesiems namams.

Bendrovė teikė klientams taip pat ir daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugas. Minėta paslauga naudojosi 48 administruojamų namų gyventojai ir 8 bendrijų nariai. Tikime, kad ši paslauga ateityje bus populiaresnė ir pageidaujama didesnio skaičiaus daugiabučių namų gyventojų. Bendras miesto vaizdas labai priklauso nuo valytojų darbo kokybės, todėl bendrovėje ypatingas dėmesys skiriamas minėtų darbuotojų darbo organizavimui.

V. PAGRINDINIAI FINANSINIAI RODIKLIAI

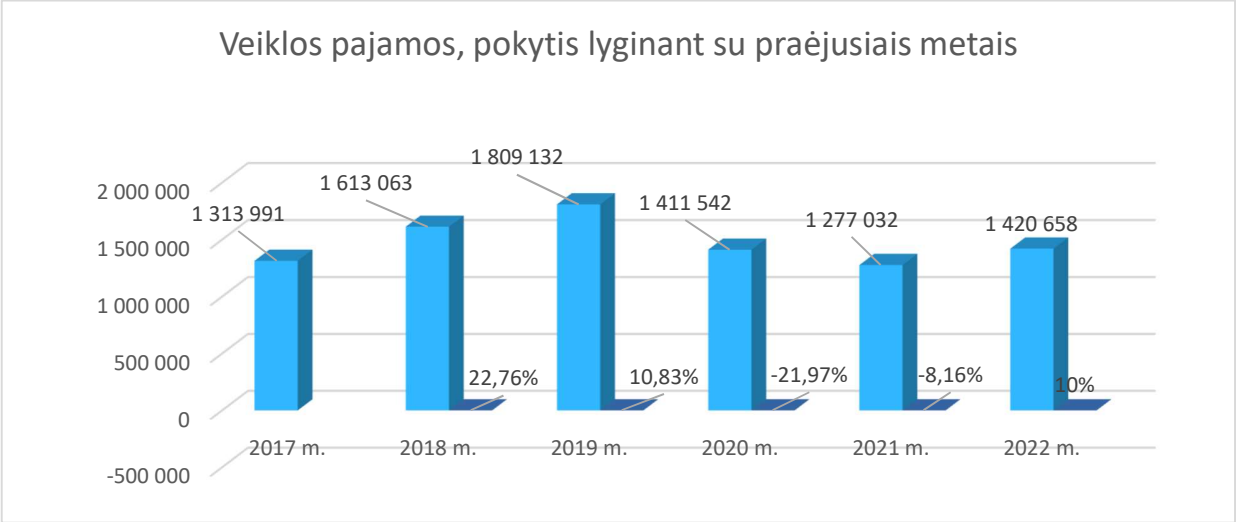
1. PAJAMOS

Per ataskaitinius metus Bendrovės veiklos pajamos 1 420 658 Eur., lyginant su 2021 m. 143 626 Eur. gauta daugiau pajamų. Ataskaitinių metų pelnas yra 452 Eur.

Paskutinių keturių metų Bendrovės pajamų kaita ir pokytis lyginant su ankstesniais metais pateikiamas žemiau:

Metai	Veiklos pajamos	Pokytis lyginant su praėjusiais metais
2017 m.	1.313.991 Eur	
2018 m.	1.613.063 Eur	+ 22,76 proc.
2019 m.	1.809.132 Eur	+ 10,83 proc.
2020 m.	1.411.542 Eur	- 21,97 proc.
2021 m.	1.277.032 Eur	- 8,16 proc.
2022 m.	1.420.658 Eur	+ 10,11 proc.

UAB „Ukmergės butų ūkis“ pajamos 2017-2022 m.



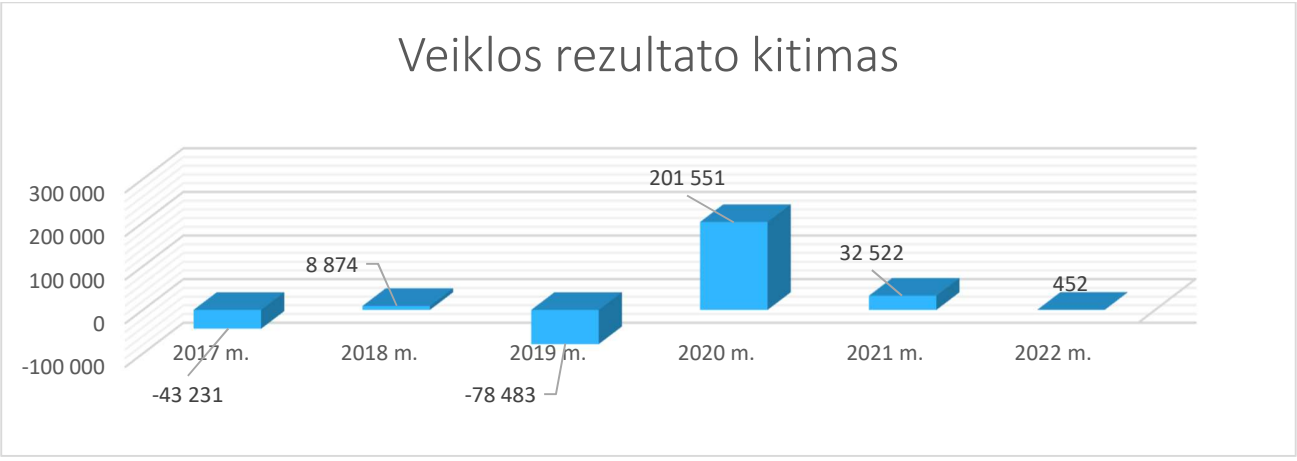
UAB „Ukmergės butų ūkis“ pajamų kitimas 2017-2022 m.

Bendrovė vykdydama savo pagrindinę veiklą (daugiabučių pastatų ir inžinierinių sistemų priežiūra, administravimą, eksploatavimą bei šildymo sistemų priežiūrą gyventojams ir daugiabučių renovaciją) pasiekė 1 068 351 Eur. pardavimo pajamų, kas sudaro 75,2 proc. visų uždirbtų pajamų, o iš papildomos veiklos pajamos sudarė 352 307 Eur.

2. SĄNAUDOS

Per ataskaitinius metus Bendrovė vykdydama veiklą patyrė 1 420 206 Eur sąnaudų.

Kadangi Bendrovės pagrindinė veikla yra paslaugų teikimas gyventojams tai ir sąnaudos pagal rūšį yra pasiskirsčiusios atitinkamai: daugiausiai sąnaudų patirta su darbo santykiais susijusiems įsipareigojimams vykdyti – 72,9 proc. arba 1 035 654 Eur., kitos sąnaudos, tame tarpe ir administracinės bei veiklos mokesčio sąnaudos 305 004 Eur. sudarė 27,11 proc.



4 pav. UAB „Ukmergės butų ūkis“ veiklos rezultato kitimas 2017 – 2022m.

Ataskaitinio laikotarpio Bendrovės pelnas prieš apmokestinimą 452 Eur.

VI. EKONOMINIAI RODIKLIAI

Pagrindiniai Bendrovės ekonominiai rodikliai per ataskaitinį laikotarpį:

Rodiklis	2022 m. dydis
EBITDA pelningumas	3,39 proc.
Pardavimų apimtis tenkanti vienam darbuotojui	20759 Eur.
Bendrasis pelningumas proc.	24,65 proc.
Pirkėjų įsiskolinimo padengimas	95 dienos
Bendras mokumo proc.	1,17 proc.
Trumpalaikio įsiskolinimo	18,56 karto
Einamojo likvidumo koeficientas	0,8 karto
Kritinio likvidumo	4,1 karto

UAB „Ukmergės butų ūkis“ 2022 m. pagrindiniai ekonominiai rodikliai

VII. 2022 M. BENDROVĖS PRISIDĖJIMAS PRIE UKMERGĖS GERBŪVIO



Rasta šulinio dangčio būklė



Rangovo apsaugotas šulinys



Vaizdas sutvarkius pavojingą šulinį

2021 m. birželio mėn. atliekant statinio techninės būklės apžiūrą adresu Vytauto g. 105D, Ukmergėje, buvos pastebėta, kad netoli statinio yra avarinės būklės šulinio dangtis. Pradėjus aiškintis, buvo nustatyta, kad avarinės būklės šulinio dangtis yra rengiamo parko teritorijoje, o teritorija yra atiduota rangovo žinion. Kol objekto statyba nebaigta, už statybvietės teritorija atsako rangovas, kuris turi imtis visų įmanomų saugumo priemonių, kad statybos teritorijoje neįvyktų nelaimingas nutikimas. Nustačius kam priklauso statybvietė, buvo kreiptasi į objekto rangovą oficialiu raštu, kuriame buvo nurodytos visos aplinkybės ir teisės aktų reikalavimai, bei paprašyta pakeisti avarinės būklės šulinio dangtį, bet rangovas nesiėmė tinkamų veiksmų.

Siekiant išvengti skaudžių įvykių ir apsaugoti Ukmergės rajono gyventojus ir miesto svečius, gyvūnus nuo susižalojimų ar nuo mirties atveju, 2022 m. buvo priimtas UAB „Ukmergės butų ūkis“ darbuotojų sprendimas nedelsti ir pakeisti avarinės būklės dangtį, kas ir buvo atlikta. Linkime miesto gyventojams ir svečiams saugaus pasibuvimo „Sveikatos“ parke ir joje įrengtoje žaidimų aikštelėje.



2022 m. UAB „Ukmergės butų ūkis“ savivaldybės administracijos pavedimu pagamino naują lankstų stogą - burę, pagaminus pakabino, lapkričio mėnesi nuėmė, siekiant apsaugoti nuo sugadinimo, kadangi žiema sniegas ir šaltis gali suplėšyti. Pavasarį burė, bus vėl pakabinta į savo vietą šalia piliakalnio.





UAB „Ukmergės butų ūkis“ atliekamų valymo darbų foto



Miestą tvarkančios įmonės darbų foto

UAB „Ukmergės butų ūkis“ turi įsigijęs vakuuminį šlavimo automobilį, kuris pritaikytas miesto erdvių priežiūrai. Automobilis šluodamas drėkina paviršių ir šluodamas šiukšles bei dulkes vakuuminiu būdu susiurbia į įrenginio bunkerį šiukšles nekeldamas dulkių ir taip yra saugoma gyventojų sveikata, nes kvėpuoti dulkėmis, sunkiosiomis dalelėmis kenkia kvėpavimo takams. 2022 m. bendrovė demonstruodama turimą techniką du kartus po žiemos susikaupusias žvyro dulkių atliekas miesto centre, Vienuolyno g., Kęstučio a., Kauno g. priešais viešbutį ir Kultūros centro esančias erdves, taip pat aplink savivaldybę esančias aikšteles

atliko valymo darbus. Tai atlikome nemokamai suteikiant dovaną miestui. Kviečiame gyventojus ir miesto įmones naudotis mūsų siūlomomis paslaugomis.

Prasidėjus karui Ukrainoje, bendrovė prisidėjo savo transporto priemonėmis ir žmogiškaisiais ištekliais, teikiant paramą Ukrainai.

VIII. 2022 M. STRATEGINIŲ VEIKLOS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ PASIEKIMO RODIKLIAI

Bendrovės veiklos strategijos įgyvendinimo apžvalga kartu su bendrovės pasiektų veiklos tikslų atitikimo jai numatytiems veiklos tikslams vertinimo rezultatais pateikiama bendrovės vadovo ataskaitoje, kuri teikiama Savivaldybės tarybai ir Savivaldybės administracijos direktoriui kartu su metiniu finansinių ataskaitų rinkiniu, vadovaujantis Ukmergės rajono savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Pasiektų metinių veiklos tikslų atitikimas numatytiems tikslams vertinamas pagal žemiau numatytus rodiklius. Bendrovei pasiekus 7 rodiklius iš 10 numatytų, laikoma, kad bendrovė įvykdė keliamus strategijos įgyvendinimo reikalavimus. Vertinant pasiektus veiklos rodiklius, atsižvelgiama į nenumatytas aplinkybes (teismų sprendimai, įstatyminės bazės pasikeitimai, akcininko sprendimai ir pan.), kurių bendrovės vadovas negalėjo kontroliuoti ir numatyti.

Eil. Nr.	RODIKLIO PAVADINIMAS	SIEKTINA RODIKLIS	PASIEKTI RODIKLIAI
1.	Kontroliuojančių institucijų patikrų neigiamų išvadų ir skirtų baudų dėl įmonės teikiamų paslaugų skaičius	0	0
2.	Pagrįstų skundų dėl vartotojų aptarnavimo kokybės skaičius	Ne daugiau kaip 2	0
3.	Renovuotų daugiabučių namų, kuriems einamaisiais metais išduotas statybos užbaigimo dokumentas skaičius	Ne mažiau kaip 6	7
4.	Organizuotų daugiabučių namų gyventojų susirinkimų ir/ar balsavimo raštu skaičius	Ne mažiau kaip 170	197
5.	Bylų dėl skolos priteisimo skaičius	Ne mažiau kaip 150	108
6.	Įvykdytų planinių apžiūrų ir stebėjimų skaičius	95 proc.	100 proc.
7.	Pajamų iš papildomai įmonės atliekamų darbų suma	Ne mažiau kaip 250 000 Eur	352 307 Eur
8.	Einamojo likvidumo koeficientas	Ne mažiau kaip 1,4	0,8
9.	Įgyvendintų viešosios komunikacijos priemonių skaičius	Ne mažiau kaip 6	8
10.	Darbuotojų dalyvavusių kvalifikacijos kėlimo kursuose/mokymuose skaičius	Ne mažiau kaip 10 proc. visų darbuotojų	30 proc.

2022 m. strateginių veiklos tikslų ir uždavinių pasiekimo rodikliai

VIII. PLANAI IR UŽDAVINIAI 2023 M.

2023 m. didelis dėmesys bus skiriamas į kokybiškų paslaugų teikimą visiems klientams – šiuo uždaviniu bendrovė orientuojasi į teikiamų paslaugų kokybę bei apimtį, naujų paslaugų kūrimą, paslaugų patikimumą. Įgyvendinant šį uždavinį sieksime lankstumo, prisitaikymo prie kintančių kliento poreikių ir rinkos pokyčių. Paslaugų kokybė turi būti kelianti pasididžiavimą jos tiekėju, norima, jog paslaugos gavėjas džiaugtųsi, kad paslaugą jam teikia būtent UAB „Ukmergės butu ūkis“, o įmonės darbuotojas didžiuotųsi prisidedantis prie tokių paslaugų teikimo.

Atsižvelgiant į ekonominę padėtį ir įvertinus rizikos veiksnius, bus vykdoma nauja veikla - gyvenamųjų namų statyba (kotedžų, daugiabučių namų statyba).

Didinti veiklos efektyvumą, tobulinant veiklos procesus, siekiant veiklos vystymo ir finansinių rezultatų gerinimo. Veiklos efektyvumo didinimas visose valstybės ir savivaldybių valdomose įmonėse keliamas strateginis uždavinys. Šis tikslas užtikrina optimalų resursų panaudojimą ir taip užtikrina didžiausią vertę savininkams ir paslaugų vartotojams, siekiama efektyviai valdyti turtą, įgyvendinamus projektus. Šiuo strateginiu tikslu siekiama gerinti paslaugų kokybę, taip sukuriant didesnę pridėtinę vertę vartotojams ir grąžą akcininkui.

Nuosavo kapitalo pelningumo – grąža. Įgyvendinant šį tikslą ypatingas dėmesys bus skiriamas kainodarai bei teikiamų paslaugų savikainos konkurencingumui. Įmonė nėra savarankiška kainų nustatyme, todėl keičiantis rinkos sąlygoms, ypatingai svarbu laiku peržiūrėti paslaugų kainas. Gaunamos pajamos iš paslaugų teikiamų veiklų yra pagrindinis bendrovės kapitalo didėjimo šaltinis, o pelno siekimas nėra UAB „Ukmergės butu ūkis“ prioritetas, todėl, siekiant subalansuoti veiklos ir tvaraus augimo, pirmiausia, bus siekiama užtikrinti tinkamą turto kokybę ir apyvartinių lėšų pakankamumą. Vertinant finansinius rodiklius svarbu atkreipti dėmesį į butų savininkų kaupiamąsias lėšas, kurios apskaitomos kaip bendrovės įsipareigojimai, tačiau bendrovė neturi teisės šiomis lėšomis laisvai disponuoti.

Gerinti bendrovės prestižą bei įvaizdį visuomenėje – užsitarnauti pasitikėjimą planuojama įgyvendinant technologiškai pažangius sprendimus vykdant Bendrovės veiklą, diegiant inovatyvias produktyvumo augimą užtikrinančias technologijas. Pasitaiko, kad bendrovės įvaizdis mažėja ne dėl blogų sprendimų, o dėl nepilnos informacijos vartotojui, nepakankamos komunikacijos, todėl ypatingas dėmesys bus skiriamas informacijos sklaidai, komunikacijos kanalams. Labai svarbus įmonės identiteto stiprinimas. Įgyvendinant strateginį tikslą bus gerinamas informavimas apie įmonės veiklą pasitelkiant internetinę svetainę, vietos žiniasklaidą, analizuojamas ir tiriamas esamų klientų, paslaugų gavėjų, partnerių pasitenkinimo lygis organizuojant apklausas.

Kurti teigiamą darbinę aplinką bendrovės viduje – saugi, teigiamo mikroklimato darbo aplinka, kelianti pasididžiavimą darboviete. Veiklos tvarumas grindžiamas per žmogiškuosius išteklius: kompetencija, kvalifikacija, motyvacija, darbuotojų pritraukimas ir išlaikymas, todėl Bendrovėje ypatingai svarbu kurti teigiamą darbinę aplinką. Būtent darbinės aplinkos kokybė, vertybėmis grįsta vidinė bendrovės kultūra, skatinanti kūrybinę iniciatyvą bei sąmoningumą, sudaranti tinkamas ir saugias darbo sąlygas darbuotojams siekti geriausių rezultatų gali tapti konkurenciniu pranašumu prieš kitus darbdavius.

Direktorius Raimondas Baltaduonis