

UAB Kelmės vietinis ūkis
j/k 162732556, PVM kodas LT627325515,
Žemaitės g. 23, LT-86143 Kelmė
Tel./Faks. (8 427) 61 250
Elt. paštas: administracija@kvu.lt

2016 METŪ VEIKLOS ATASKAITA
2017-04-25
KELMĖ

1. APIE BENDROVĘ

UAB Kelmės vietinis ūkis (toliau vadinama - bendrovė) yra ribotos civilinės atsakomybės privatusis juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, bendrovės įstatais, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais.

Bendrovei vadovauja direktorius D. Popovas. Bendrovėje ataskaitiniu laikotarpiu dirbo 48 darbuotojai: iš jų 36 paslaugų aptarnavimo srityje, ir 12 administracijoje (9 administracijos darbuotojų išsilavinimas yra aukštasis universitetinis, 3 darbuotojų aukštasis neuniversitetinis). Bendrovės darbuotojams yra keliami aukšti kvalifikacijos, tobulėjimo bei kultūros ir motyvacijos reikalavimai tiesiogiai dirbant su klientais.

Bendrovės vadovas daug laiko skiria bendravimui su klientais, tiekėjais, atskirais daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais (gyventojais) siekiant rasti optimalius sprendimus. Bendrovės veiklos specifika lemia, jog klientai, vietas bendruomenė yra periodiškai informuojami apie bendrovės veiklą, sprendžiamas bendruomenėi svarbias problemas. Tuo tikslu atnaujintas bendrovės internetinis tinklapis, savalaikis informacijos pateikimas susirinkimų metu. Bendrovė laikosi prisiimtų ir teisės aktuose numatytyų pareigų bei įsipareigojimų. Tai padeda išlaikyti ilgalaikius santykius su verslo partneriais, užtikrinti nuolatinę bendrovės veiklos plėtrą. 2017 metais bendrovė minės savo veiklos 20-metį.

2. BENDROVĖS VEIKLA

Bendrovė užsiima bendro naudojimo pastatų ūkio valdymo proceso administravimu, inžinerine kelių ir sistemų priežiūra ir remontu, žvyro ir smėlio karjerų eksploatavimu, daugiabučių namų atnaujinimo administravimu, atliekų tvarkymu ir ekologijos verslu, teritorijų tvarkymu ir priežiūra, kita veikla.

Pagrindiniai veiklos rodikliai tūkst. Eur

Pagrindiniai finansiniai rodikliai	2013	2014	2015	2016
Aptarnaujamas daugiabučių namų plotas (tūkst. kv. m)	98,6	95,3	86,5	83,04
Mišrių komunalinių atliekų kiekis (t)	8189,21	8187,40	6994,60	6393,28
Biologiškai suvartančių atliekų kiekis (t)	1350,37	2006,56	1874,50	2123,23

Pakuotės atliekų kiekis (popierius,plastikas, metalas) (t)	60,33	61,50	430,69	509,97
Antrinių žaliaivų kiekis (stiklas) (t)	51,60	58,62	336,38	371,98
Pirkėjų įsiskolinimas	163,9	152,6	167,0	150,0
Skolos tiekėjams (trump.)	71,3	51,0	50,0	44,7
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	-3,1	1,4	-58,2	-119,4
Pardavimo pajamos	589,6	689,1	782,6	1032,6
Pardavimo savikaina	502,3	567,3	603,7	975,9
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	87,3	121,8	178,9	56,7
Bendrosios ir administracinių sąnaudos	107,7	137,3	248,2	184,3
Kitos veiklos rezultatai	24,1	22,2	21,1	8,6
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	1,8	1,3	-0,6	-0,2
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	5,5	8,0	-48,8	-119,2
Grynasis pelnas (nuostoliai)	4,2	4,5	-58,7	-119,2
Bendrasis pelningumas, %	14,8	17,7	22,86	5,49
Pelningumas prieš apmokestinimą, %	0,93	1,16	6,23	-11,54
Grynasis pelningumas, %	0,71	0,65	-7,50	-11,54

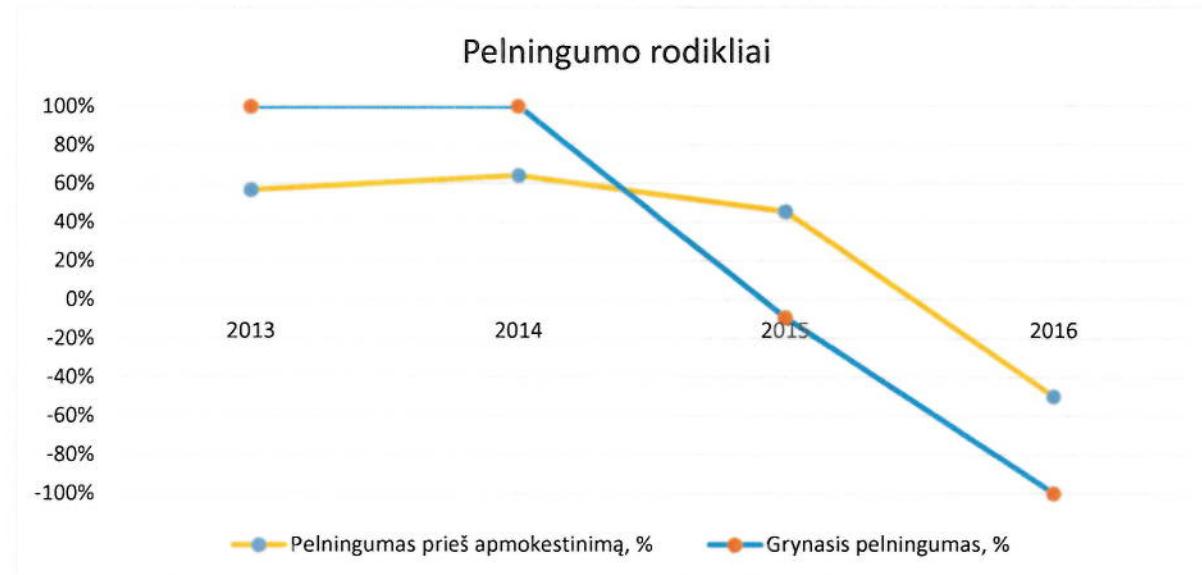
Išanalizavus bendrovės veiklos rezultatus 2016 m. dėl identifikavimo visas atliekų surinkimo priemones bendrovė patyrė didžiulį nuostolių neturėdama efektyvios investicijų grąžos. Taip pat bendrovė patyrė nuostolių elektros priežiūros sektoriuje, nes gatvių apšvietimo priežiūros darbai neatitinka nustatytų darbų kaštų. Neatsiperkančios investicijos davė didžiulį neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Lyginant su praėjusiais metais aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas, tačiau bendrovės veikla išliko nuostolina, nes viešo interesu tenkinimo faktas neatitiko patiriamų išlaidų. Bendrovės nuosavybės teise turimos patalpos nėra efektyviai naudojamos. Tarybos priimtu sprendimu patalpas nuomoti nemokamai, bendrovė negali laisvai disponuoti laisvos rinkos sąlygomis ir už tai gauti pajamų. Dalis turimo bendrovės turto nėra ekonomiškai naudingas todėl būtina spręsti klausimą dėl leidimo realizuoti. Didžiulė rizika išlieka pirkėjų skolos. Gyventojų mokumas kelia vis didesnį rūpestį bendrovei.

2016 m. bendrovė patyrė nuostolių 119,2 tūkst. eurų, 2015 m. taip pat bendrovė patyrė nuostolių 58,7 tūkst. eurų dėl ilgalaikio turto perkainojimo. 2014 m. bendrovė gavo 4,5 tūkst. eurų pelno ir 2013 m. 4,2 tūkst. eurų pelno. (priedas Nr. 1, 2, 3)

Priedas Nr. 1



Priedas Nr. 2

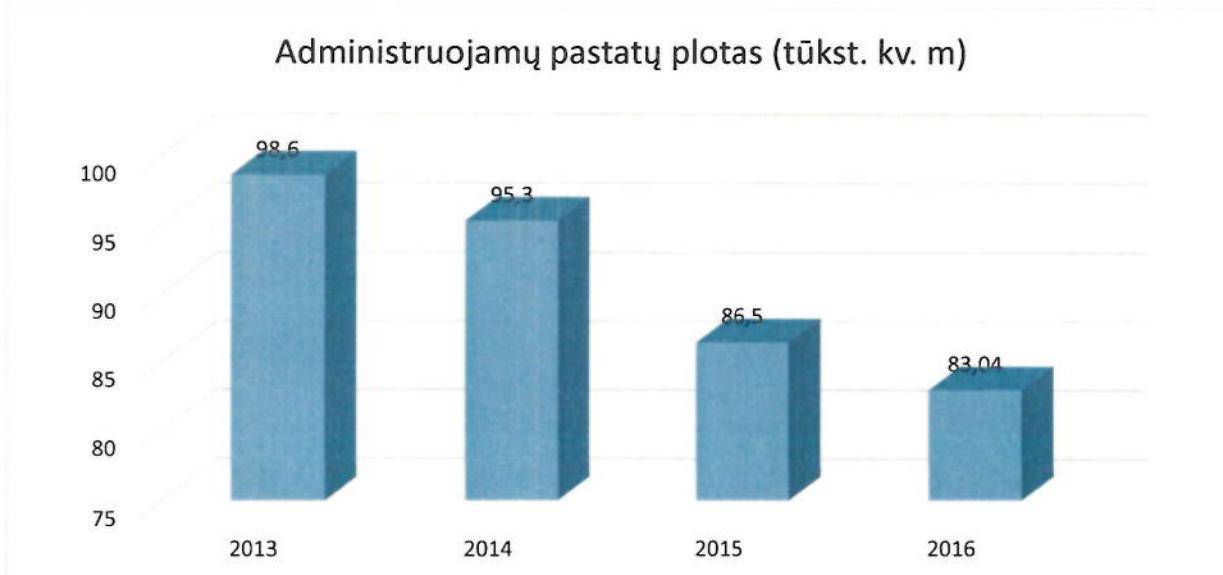


Priedas Nr. 3



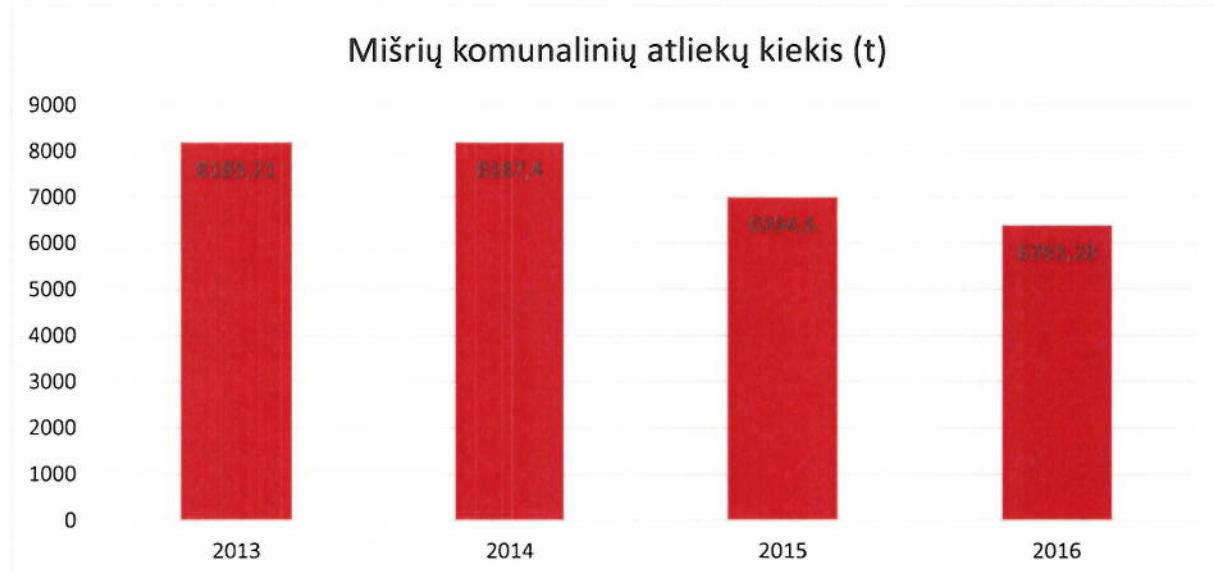
2.1. Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra išlieka svarbia bendrovės veiklos sritimi. Nuolat gerinant teikiamų paslaugų kokybę ir aptarnavimas siekiant gerinti bendravimą su klientais ir tuo pačiu gerinti paslaugų kokybę. Didinti paslaugų pastebimumą, nuolat mažinant veiklos nuostolius, teikiant administravimo paslaugas. Administruojamų pastatų plotą 2016 m. gruodžio 31 d. sudarė 83040,74 kv. m. Daugiabučių namų administravimas apima visus veiksmus būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimus pagal tikslinę paskirtį užtikrinti vykdant nuolatinę techninę priežiūrą. Bendrovė rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos patikra ir remontu, šildymo sistemų priežiūra, saugaus naudojimo užtikrinimui, avarijų likvidavimui. Teikiant daugiabučių namų statybos darbų paslaugas visi darbai perkami vadovaujantis bendrovės patvirtintomis viešujų pirkimų taisyklėmis. (priedas Nr. 4)

Priedas Nr. 4

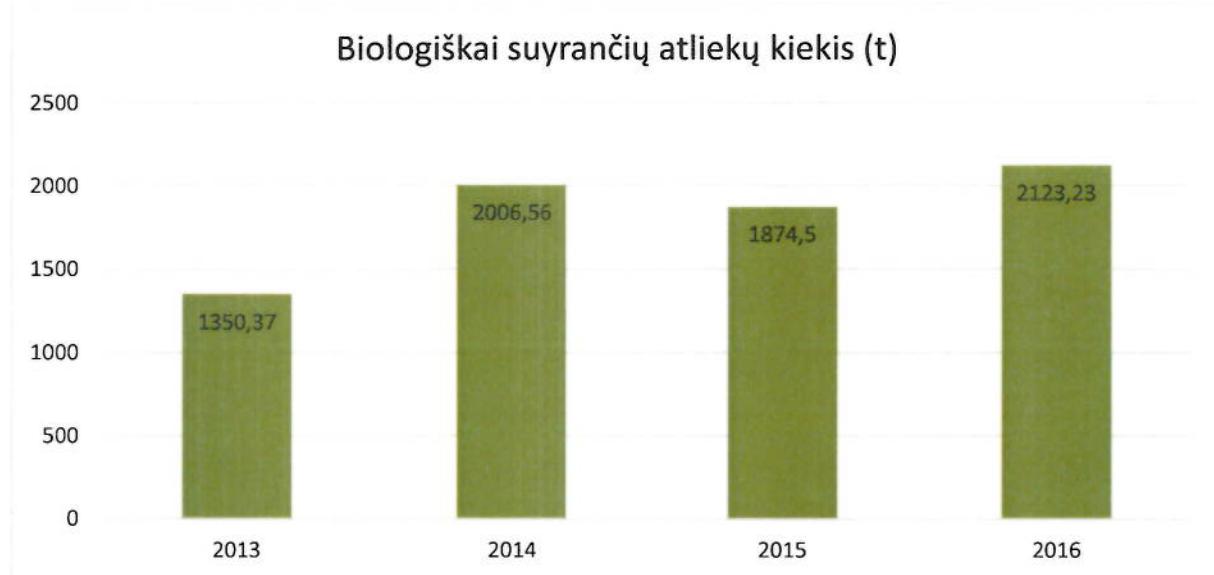


2.2. Komunalinių atliekų, antrinių žaliavų surinkimas ir rūšiavimas tai viena iš pagrindinių bendrovės veiklos šakų. Tinkamas komunalinių atliekų surinkimas – tai vienas iš prioritetų kuriant švaraus ir tvarkingo Kelmės miesto ir rajono vaizdą. Bendrovė siekia puoselėti gamtą ir jos išteklius. Tam tikslui 9000 individualių valdų aprūpinta antrinių atliekų rūšiavimo priemonėmis, įdiegta konteinerių identifikavimo sistema, konteineriai identifikuoti RFID žyma bei inventoriniu numeriu. Šios sistemos pagalba nuo 2017 m. vasario 1 d. bus vykdomas atliekų surinkimo paslaugų monitoringas ir apskaita pagal laiką, kliento (kontakteinero) unikalų kodą ir jo vietą, taip užtikrinant nustatytaus paslaugų kokybę. Naudojant pakuotės ir stiklo surinkimo priemones individualiose valdose ženkliai sumažėjo surenkamų komunalinių atliekų kiekiai: nuo 9095 tonų (326,5 tūkst. eurų) 2012 m. iki 6393,28 tonų (229,5 tūkst. eurų) 2016 m. Tai parodo pakuotės ir stiklo surinkimo konteinerių efektyvumą – 2702 tona sumažėjo mišriųjų komunalinių atliekų išvežimas į nepavojingų atliekų sąvartyną. Taip bendrovė prarado 97,0 tūkst. eurų pajamų. Komunalinių mišrių atliekų kiekių mažėjimas turi teigiamą ir efektyvų ekonominį naudingumą. Taikant MBA paslaugos įkainį ir didėjančius nepavojingu atliekų sąvartyno paslaugų mokesčius leidžia steigėjui mažinti patiriamas išlaidas atliekų tvarkymo sektoriuje. (priedas Nr. 5, 6, 7, 8)

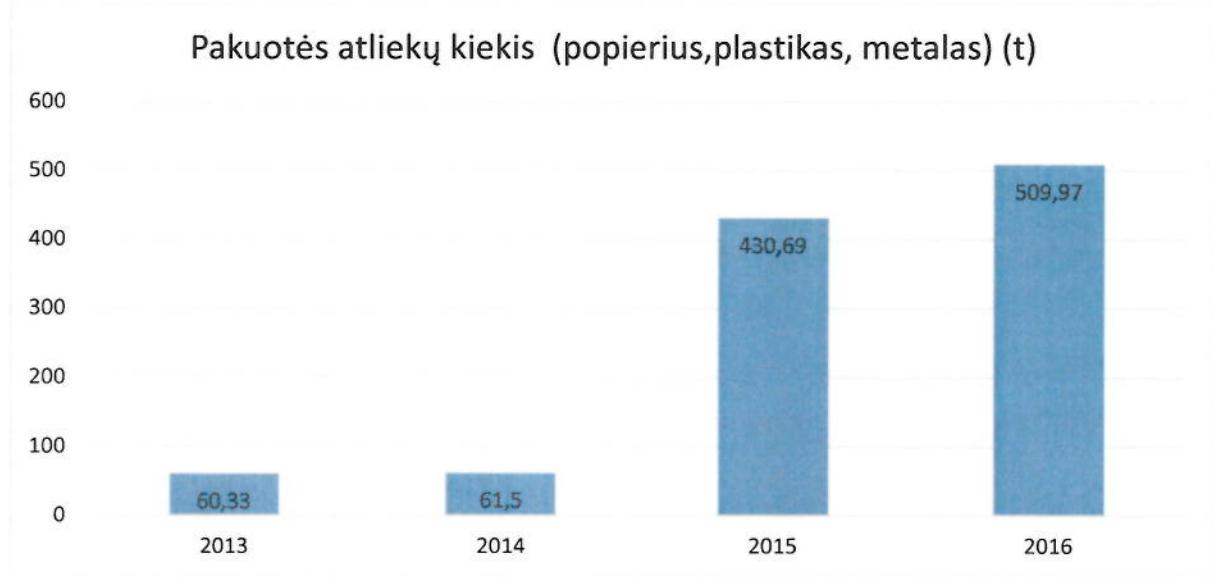
Priedas Nr. 5



Priedas Nr. 6



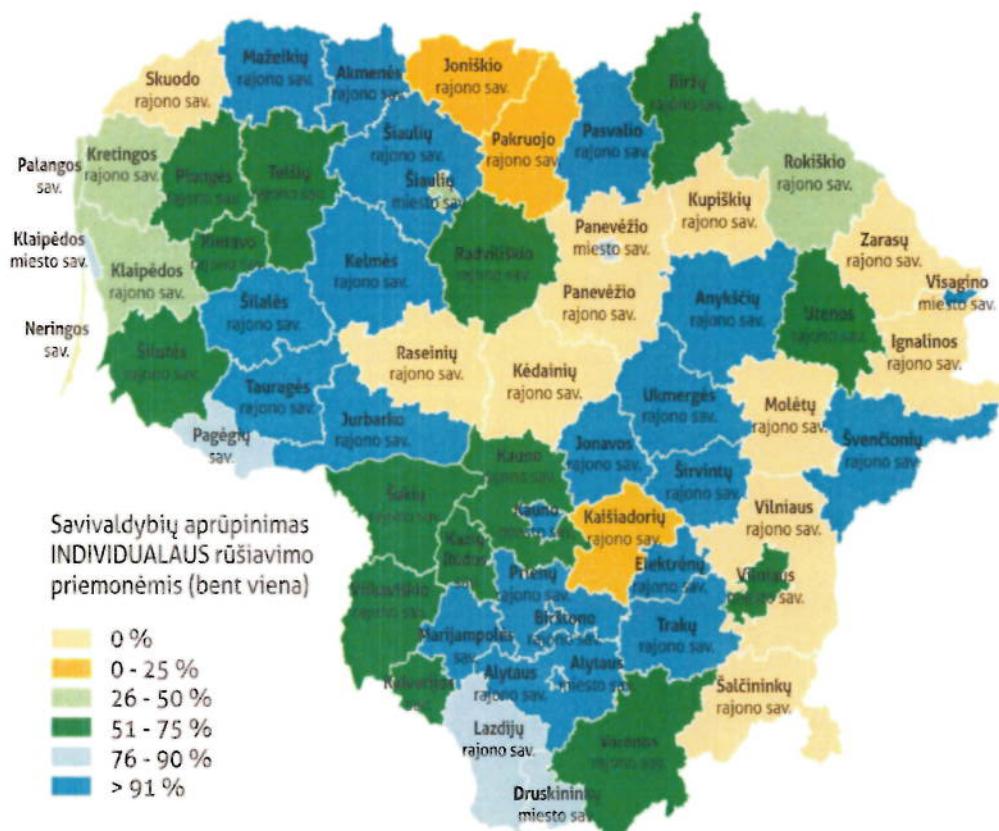
Priedas Nr. 7



Priedas Nr. 8



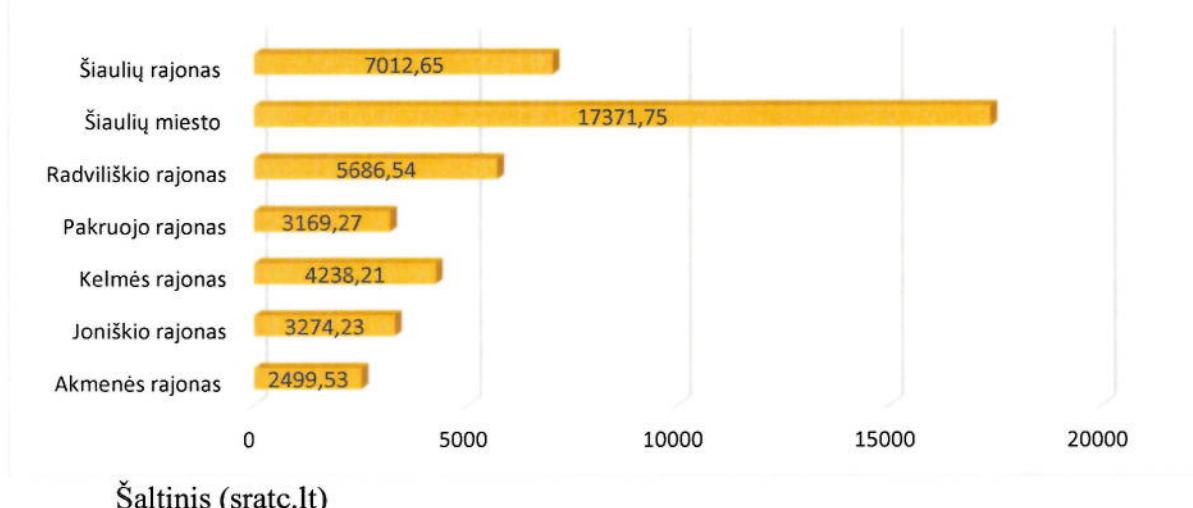
Priedas Nr. 9



Šaltinis (PTO.lt)

Priedas Nr. 10

2016 m. I p. atliekų surinkėjų/ vežėjų bendras surinktu komunalinių atliekų kiekis (t)



2.3. Siekiant sumažinti daugiabučių namų gyventojų išlaidas butų ir kitų patalpų šildymui bei pagerinti gyvenimo sąlygas ir toliau yra atliekamas daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas). 2016 metais 6 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbai buvo baigtai ir šie daugiabučiai namai pasiekė ne žemesnę nei C energinio naudingumo klasę. 2017 m. 3-ame etape numatyta atnaujinti (modernizuoti) 7 daugiabučius namus (4 namai Kelmės mieste ir 3 namai Tytuvėnų mieste). 2016 m. Kelmės rajono savivaldybė buvo viena iš pirmajų Respublikoje sėkmingai užbaigusi daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą).

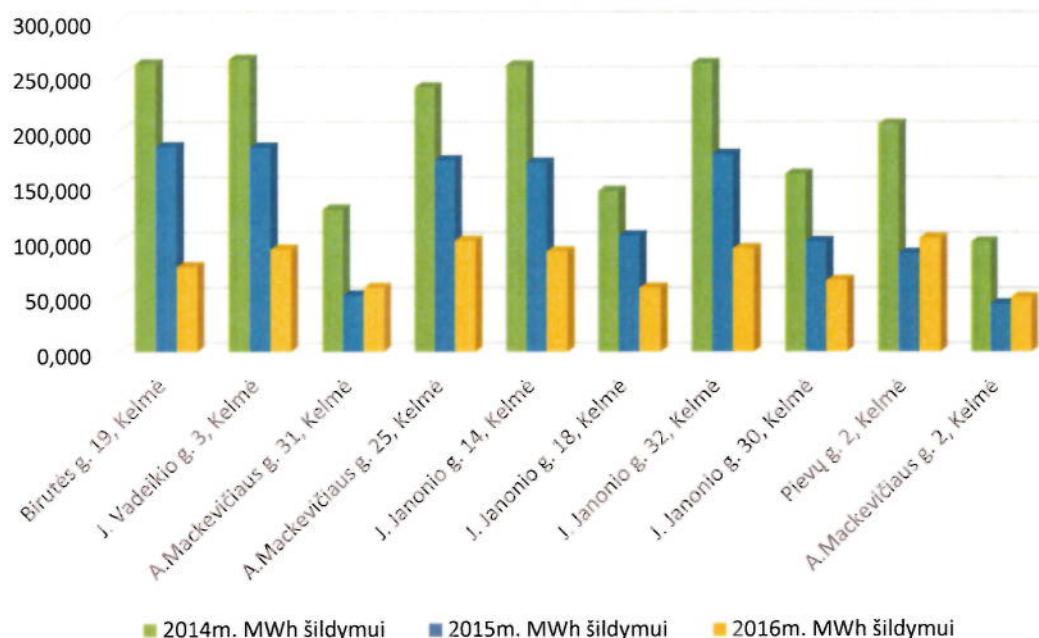
2.4. Bendrovė teikia teritorijų priežiūros ir valymo paslaugas: prižiūri daugiabučių namų teritorijas, rūpinasi sniego valymu, žaliųjų plotų priežiūra, atlieka teritorijos valymo darbus. Bendrovė įsigijo naujos technikos, reikalingos daugiabučių namų teritorijų priežiūros bei sniego valymo paslaugų kokybei gerinti. Ateities tikslas – mechanizuoti rankų darbą. Tai leis pagerinti paslaugų kokybę ir veiklos efektyvumą bei vykdyti šių paslaugų plėtrą teikiant šias paslaugas ne tik daugiabučių namų gyventojams bet ir įstaigoms bei organizacijoms. 2016 m. sumažintas darbuotojų skaičius dėl sumažėjusio aptarnaujamo daugiabučių namų ploto.

2.5. Bendrovė didelį dėmesį skiria daugiabučių namų, įmonių, įstaigų ir organizacijų šilumos punktų bei karšto vandens sistemų priežiūrai, todėl 2017 m. planuoja naudoti informacines technologijas atliekant šilumos punktų stebėjimą nuotoliniu būdu. Siekiant pateisinti klientų lūkesčius bei suteikti kokybiškas paslaugas bendrovė nuolat investuoja į modernesnes darbo priemones, darbuotojų kvalifikacijos kėlimą. Tai leidžia mažinti teikiamų paslaugų įkainius ir taip išlikti konkurencingais teikiamų paslaugų sferoje. Daugiabučių namų renovacija davė didžiulį šilumos taupymo efektą, - šilumos suvartojimas renovuotose daugiabučiuose namuose sumažėjo daugiau kaip 50%. (priedas Nr. 11)

Adresas	2014m. MWh šildymui	2015m. MWh šildymui	2016m. MWh šildymui	Sunaudotos energijos skirtumas procentais
Birutės g. 19, Kelmė	260,803	185,641	77,147	-70,42%
J. Vadeikio g. 3, Kelmė	264,875	185,251	92,744	-64,99%
A.Mackevičiaus g. 31, Kelmė	129,062	51,292	57,959	-55,09%
A.Mackevičiaus g. 25, Kelmė	239,594	173,538	100,703	-57,97%
J. Janonio g. 14, Kelmė	259,527	171,408	91,163	-64,87%
J. Janonio g. 18, Kelmė	145,698	105,422	58,215	-60,04%
J. Janonio g. 32, Kelmė	261,434	178,938	93,677	-64,17%
J. Janonio g. 30, Kelmė	160,918	100,021	64,951	-59,64%
Pievų g. 2, Kelmė	206,037	89,426	103,252	-49,89%
A.Mackevičiaus g. 2, Kelmė	99,704	43,659	49,478	-50,38%

Priedas Nr. 11

Sunaudotos energijos MWh šildymui



2.6. Žvyro ir smėlio karjerų eksploatavimas bei minėtų naudingų iškasenų pardavimas leidžia bendrovei sėkmingiau vykdyti inžinerinę kelių priežiūrą konkuruojant vietinės rinkos sąlygomis. Mažėjant darbų apimtims bendrovė ieško naudingų iškasenų pardavimo rinkos kuri leistų parduoti konkurencinga kaina.

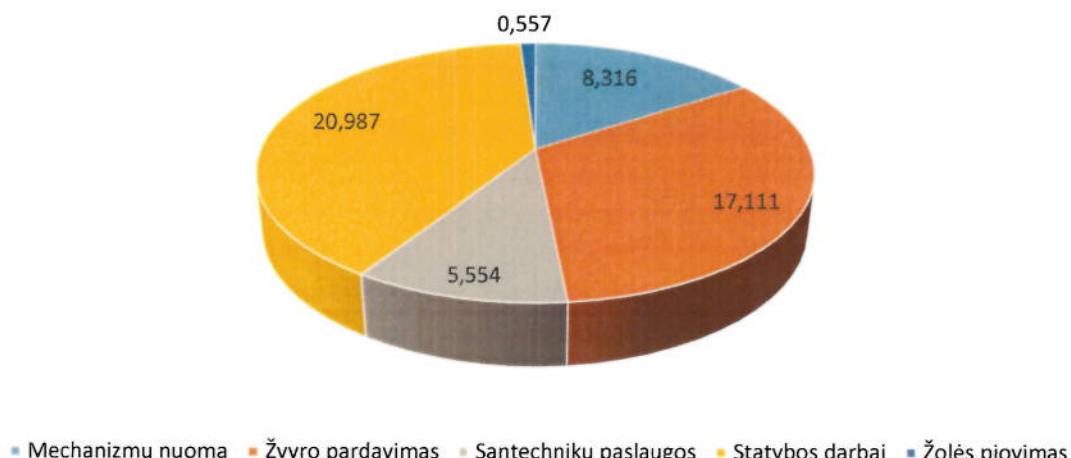
2.7. Siekiant kuo geresnių rezultatų bendrovė atlieka ir kitas paslaugas. Ieškant išorinių pajamų bendrovė dalyvavo viešuosiose pirkimuose. (priedas Nr. 12)

Kitų paslaugų pajamos 2016 m. tūkst. Eur.

Mechanizmų nuoma	8,316
Žvyro pardavimas	17,111
Santeknikų paslaugos	5,554
Statybos darbai	20,987
Žolės pjovimas	0,557

Priedas Nr. 12

2016 m. Kitų paslaugų pajamos tūkst. Eur



3. BENDROVĖS TURTAS IR FINANSAI

Bendrovės vienintelis akcininkas yra Kelmės rajono savivaldybė. Visos bendrovės akcijos yra apmokėtos. Visos bendrovės išleistos akcijos suteikia vienodas teises akcininkams. Bendrovės įstatinis kapitalas gali būti didinamas, mažinamas bei keičiamas jo sudėtis Akcinių bendrovės įstatymo nustatyta tvarka.

Bendrovės įstatinis kapitalas lygus 555703,80 Eur. (Penki šimtai penkiasdešimt penki tūkstančiai septyni šimtai trys eurai 80 centų).

Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 1916220 (Vieną milijoną devynis šimtus šešiolika tūkstančių du šimtus dvidešimt) nematerialių paprastujų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė lygi 0,29 Eur (Nulis eurų 29 centai). (priedas Nr. 13)

Priedas Nr. 13

Informacija apie akcijas

Akcijų skaičius	Skaičius	Nominalioji vertė, Eur	Istatinio kapitalo dalis, proc.
1. Ataskaitinio laikotarpio pradžioje	1847255	535703,95	96
2. Per ataskaitinį laikotarpį įsigyta	68965	19999,85	4
3. Per ataskaitinį laikotarpį perleista	0	0	0
4. Per ataskaitinį laikotarpį anuliuota	0	0	0
5. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (1) + (2) - (3) - (4)	1916220	555703,8	100

3.2. 2016 m. gruodžio 31 d. bendrovės atsargų likutis buvo 3,4 tūkst. eurų, per vienerius metus gautinos sumos 155,5 tūkst. eurų (pirkėjų skolos, daugiabučių namų gyventojai ir kitos gautinos sumos), pinigai sąskaitoje 22,2 tūkst. eurų (t. sk. DN gyventojų kaupiamasis fondas), iš viso trumpalaikio turto 380,6 tūkst. eurų ir ilgalaikio turto 434,1 tūkst. eurų.

Bendrovė turi turto kuris nėra efektyviai naudojamas pagal paskirtį ir nekuria ekonominės naudos, todėl būtų tikslinga jį realizuoti įsigyjant naujo ar realizuoto turto lėšas panaudojant infrastruktūros gerinimui, pastatų rekonstrukcijoms ar naujų pastatų statybai. Sudarytos 2009 m. paslaugų nuomas sutartys, neįpareigoja imti nuomas mokesčio ir nenumato išankstinio sutarties nutraukimo sąlygų, sprendimas priimtas Kelmės rajono savivaldybės tarybos. Tarybos priimtu sprendimu patalpas nuomoti nemokamai, bendrovė negali laisvai disponuoti laisvos rinkos sąlygomis ir už tai gauti pajamų. Bendrovės transporto techninė būklė labai prasta reikalaujanti daug remonto sąnaudų.

3.3. 2016 m. aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas, tačiau bendrovė patyrė nuostolį. Pardavimo pajamos buvo 1032,6 tūkst. eurų, pardavimo savikaina 975,9 tūkst. eurų. Iš kitos veiklos bendrovė gavo pajamų 8,6 tūkst. eurų, iš finansinės veiklos bendrovė patyrė 0,2 tūkst. eurų nuostolį. 2016 m. bendrovė patyrė nuostolį 119,2 tūkst. eurų (dėl ilgalaikio turto perkainotos vertės ir ilgalaikio turto nusidėvėjimo 168,4 tūkst. eurų, atliekų tvarkymo sektoriaus infrastruktūros diegimo 57,0 tūkst. eurų bei gatvių apšvietimo priežiūros darbų 5,4 tūkst. eurų, darbo užmokesčio, remonto ir eksplotacijos ir kitų išlaidų). 2015 m. bendrovės grynasis pelnas buvo 46,7 tūkst. eurų, tačiau dėl ilgalaikio turto perkainojimo bendrovė patyrė 58,7 tūkst. eurų nuostolį.

3.4. Analizuojant bendrovės pelningumą atsiribojant nuo netiesioginių išlaidų (t.y. EBITDA vadinamas pelnas, kurį skaičiuojant neįtraukiamos palūkanos, pelno mokesčis, nusidėvėjimas ir amortizacija). 2016 m. bendrovės EBITDA pelningumas yra 3,2 %, rodiklį galima būtų apibūdinti kaip įmonės gebėjimą apmokėti skolas ir sumokėti pelno mokesčių bei vykdyti pagrindinę įmonės veiklą.

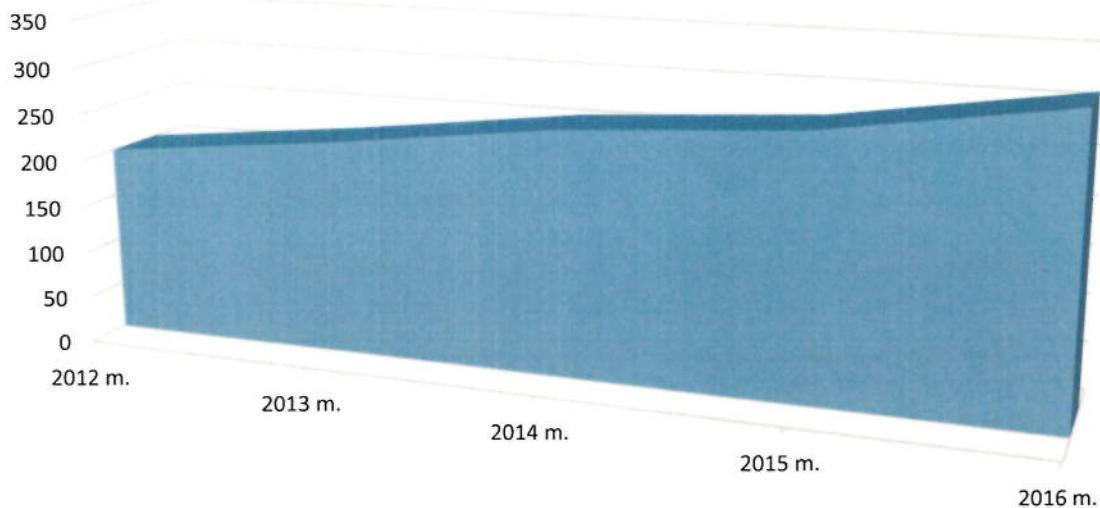
3.5. Viešos paslaugos infrastruktūros gerinimas gali prasilenkti su ekonominiu naudingumu. Tačiau žiedinis ekonomikos vidaus principas leidžia apie 70 % apyvertinių lėšų likti rajone. Nuo darbo užmokesčio bendrovė 2016 m. sumokėjo apie 30 tūkst. eurų GPM. Darbo užmokesčio vidurkis didėja tik dėl MMA didėjimo (2016 m. daugiau nei 40% dirbančiųjų gavo MMA). (priedas Nr. 14, 15)

Darbo užmokesčio dinamika

	Mato vnt.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Mokėtinis darbo užmokestis	tūkst. Eur	200,5	226,6	257,6	274,5	313,0
Vidutinis darbo užmokestis	Eur	407	429	447	460	487
Darbuotojų skaičius	vnt	41	44	48	47	49

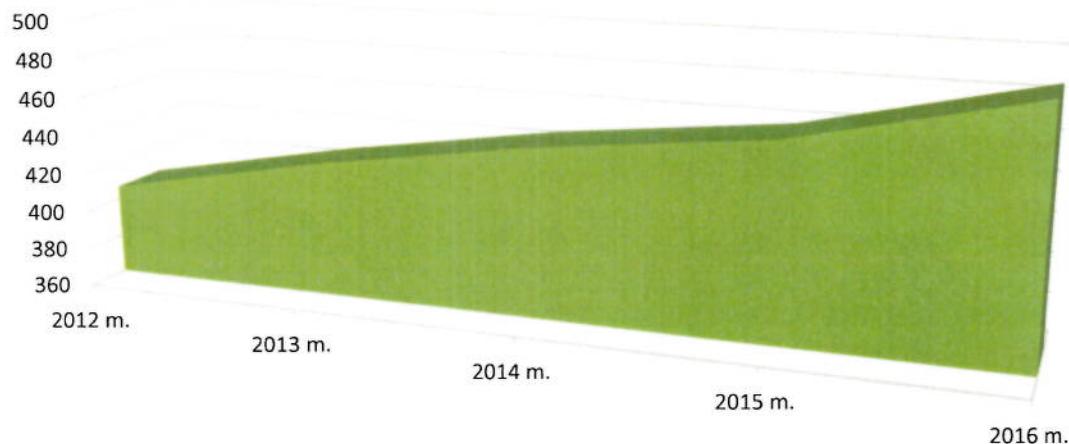
Priedas Nr.14

Mokėtinis darbo užmokestis tūkst. Eur



Priedas Nr. 15

Vidutinis darbo užmokestis Eur



4. AUDITO IŠVADOS, REKOMENDACIJOS IR JŲ ĮVYKDYMAS

4.1. Audito ataskaitoje pastebėta jog bendrovės finansinės ataskaitos sudarytos ir pateiktos pagal LR galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, bei Verslo apskaitos standartus. Bendrovės apskaitos politika išskyrus pirkėjų skolų apskaitą, atitinka LR buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą reglamentuojančius teisės aktus, ir Verslo apskaitos standartus.

Audito metu buvo pastebėta, kad pirkėjų skolose apskaitoma apie 23000,00 Eur. suma pirkėjų skolų, kurios susidariusios daugiau kaip prieš vienerius metus ir nėra apmokamos. Pagal 18-ąjį verslo apskaitos standartą „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“, sudarant finansines ataskaitas, pirmyn pripažinimo metu užregistruotas finansinis turtas (gautinos sumos) turėtų būti įvertinamas atsižvelgiant į galimą jo nuvertėjimą, t.y. pripažįstamos abejotinų skolų sąnaudos. Rekomenduota prieš sudarant metines finansines ataskaitas, peržiūrėti pirkėjų skolas ir įvertinti galimą jų nuvertėjimą. Bendrovė įsipareigoja rašytine tvarka šių skolų peržiūrėjimą.

4.2. Audito ataskaitoje rekomenduota kiekvienais metais prieš pradedant rengti finansines ataskaitas, peržiūrėti bendrovės apskaitos politiką, įvertinant ar nėra pasikeitę verslo apskaitos standartai, ar kiti teisės aktai yra aktualūs bendrovei ir ar neatsirado būtinybės keisti apskaitos politiką ar ją patikslinti. Bendrovė įsipareigoja peržiūrėti apskaitos politiką.

4.3. Audito ataskaitoje rekomenduota inventoriacijos metu įvertinti ar ilgalaikis materialusis turtas turi vertės sumažėjimo požymiu (23 VAS „Turto nuvertėjimas“), atsargų įsigijimo (pasigaminimo) savikainą palyginti su tų pačių atsargų grynaja galimo realizavimo verte, (9 VAS „Atsargos“). Bendrovė įsipareigoja atsižvelgti į audito rekomendaciją ir jos laikytis.

4.4 Audito ataskaitoje pastebėta jog bendrovė 2016 m. gruodžio 31 d. nebaigtos statybos straipsnyje apskaito garažą, kurio nėra aiški tolimesnio naudojimo galimybė ir būtinumas. Rekomenduojama priimti sprendimą dėl tolimesnio šio turto panaudojimo galimybių. Esant galimybei bendrovė svarstys klausimą dėl šio turto realizavimo.

4.5 Audito ataskaitoje pastebėta jog 2015 m. rugėjo 22 d. sutartis Nr. SŽ-597/B-71 su Kelmės rajono savivaldybės administracija dėl elektros apšvietimo tinklų eksploatacijos paslaugų teikimo galiojo 12 mėn. ir nebuvvo pratęsta kaip to reikalauja sutarties 2.4 punktas, o paslaugos ir toliau buvo teikiamas. Rekomenduota sudaryti sutarties pratęsimą. Nustatyta techninė klaida.

4.6 Audito ataskaitoje pastebėta, jog bendrovė atlieka pagal sutartis įvairius remonto darbus. Rekomenduota sudaryti ir pasivirtinti remonto darbų kainų nustatymo metodiką, kuri būtų taikoma tokio pobūdžio darbų kainų nustatymai. Bendrovė įsipareigoja kainų nustatymo metodiką pasivirtinti.

4.7. Audito ataskaitoje pastebėta, jog bendrovė nesilaiko fondo lėšų naudojimo tvarkos. Bendrovė įsipareigoja laikytis nustatyto reglamento.

Buhalterinė apskaita organizuota ir tvarkoma laikantis LR galiojančių teisės aktų reikalavimų. Bendrovėje yra patvirtintos darbo tvarkos taisyklės, darbuotojų pasirašyti pareiginių nuostatai.

5. PROBLE莫斯, SIŪLYMAI IR SPRENDIMO BŪDAI

5.1. Rizika išlieka kaip ir ankstesniais metais: infliacija, gyventojų mokumas, dideli gyvenamujų namų bendrasavininkų reikalavimai, atsisakymas administravimo paslaugos, konkurencingai mažos paslaugų kainos kur orientuojamasi tik į vieną kriterijų t. y mažiausią siūlomą kainą. Viešos paslaugos infrastruktūros gerinimas gali prasilenkti su ekonominiu naudingumu. Nepertraukiamas viešųjų paslaugų teikimas, kuris užtikrinamas netgi ten, kur jų teikimas nėra ekonomiškai naudingas ar netgi nuostolingas.

Daugiabučių namų administravimo bei priežiūros paslaugų apimtys, imperatyvūs reikalavimai paslaugų tiekėjui bei tarifų apskaičiavimo tvarka yra nustatyti ir reguliuojami vietas savivaldos instituciją. Pretenzijas institucijoms ar tiesiogiai paslaugų tiekėjui gali reikšti kiekvienas individualaus būsto savininkas. Atsižvelgiant į tai, daugiabučių namų administravimo bei priežiūros srityje papildomos rizikos veiksnių turėtų būti laikomi teisės aktų reikalavimų pakeitimai bei jų pakeitimo dažnumas, valdžios institucijų sprendimai, numatantys papildomus įsipareigojimus paslaugų tiekėjams, inspekcijų ir vietas savivaldos vykdomi patikrinimai. Laiku atliktas ir teisingas nustatyti maksimalių tarifų indeksavimas taip pat vienas iš rizikos veiksnių, turintis įtakos vykdomai veiklai daugiabučių namų administravimo bei priežiūros paslaugų srityje. Kasmet vis didėjanti problema su gyventojų skolu išieškojimu.

Komunalinių mišrių atliekų kiekių mažėjimas turi teigiamą ir efektyvų ekonominį naudingumą tačiau neatsiperkančios investicijos komunalinių atliekų, antrinių žaliavų surinkimui ir rūšiavimui davė didžiulį neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Vietos savivaldos priimti sprendimai neduoda efektyvios naudos sistemos pritaikymui, nors taikant MBA paslaugos įkainį ir didėjančius sąvartyno paslaugų mokesčius leidžia steigėjui mažinti patiriamas išlaidas atliekų tvarkymo sektoriuje.

5.2. Siekiant pagerinti veiklos efektyvumą, būtina optimizuoti pastatų priežiūros darbuotojų darbą, sukurti efektyvią kvalifikacijos tobulinimo ir mokymų sistemą bei modernizuoti informacines sistemas. Siekti sukurti universalaus darbuotojo modelį. Pagal šį modelį technikas taptų „universalesniu“ darbuotoju - prižiūrėtų mažiau pastatų, tačiau pats galėtų spręsti didžiąją dalį juose kylančių problemų. Bendrovės tikslas pirkti kvalifikuotą darbo jėgą, į ją investuoti ir tikėtis gerų rezultatų bendrovės naudai. Taip pat mažinti žmogiškųjų ištaklių kaštus diegiant technologines naujoves leidžiančias efektyviai naudoti tiek finansinius tiek personalo resursus.

Bendrovės veiklos įrangai, technikos parkui atnaujinti skiriama daugiau dėmesio ir lėšų gerinant darbo sąlygas. Bendrovė negali priimti rizikos įsigydama naujos technikos tačiau atnaujinamą technikos parką sudaro transporto priemonės eksploatuotos 10 ir daugiau metų. Todėl šių priemonių eksploatacinė priežiūra ekonominiu požiūriu reikalauja didelių investicijų.

Bendrovės nuosavybės teise turimos patalpos nėra efektyviai naudojamos. Tarybos priimtu sprendimu patalpas nuomoti nemokamai, bendrovė negali laisvai disponuoti laisvos rinkos sąlygomis ir už tai gauti pajamų. Dalis turimo bendrovės turto nėra ekonomiškai naudingas todėl būtina spręsti klausimą dėl leidimo realizuoti.

Valdomas nekilnojamasis bendrovės turtas neatitinka realių administracinių gamybinių poreikių, kad galėtų vykdyti administracinię ir gamybinę veiklą bendrovė priversta dalį patalpų nuomotis. Racionalu būtų jei poreikius neatitinkančių turtą bendrovė galėtų realizuoti o gautas pajamas investuoti į poreikius atitinkančią turtą.

Įsigyjant turtą, perkant statybos darbus bendrovė privalo vadovautis viešųjų pirkimų įstatymu bei taisyklemis, turto bei paslaugos savikaina išauga. Tai reikalauja didelių investicijų. Bendrovės technikos parkas senas kurį atnaujinti bendrovė neturi reikiamų resursų.

Direktorius

Dainius Popovas