

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

2017 METŪ VEIKLOS ATASKAITA
2018-04-04
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 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 bendruomenei svarbias problemos. Tuo tikslu nuolat tobulinamas bendrovės internetinis tinklapis, sukurtas bendrovės facebook, savalaikis informacijos pateikimas susirinkimų metu. Bendrovė laikosi prisiimtų ir teisés aktuose numatytyų pareigų bei įsipareigojimų. Tai padeda išlaikyti ilgalaikius santykius su verslo partneriais, užtikrinti nuolatinę bendrovės veiklos plėtrą. Bendrovė yra Lietuvos Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų asociacijos narė, taip pat Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacijos narė. 2017 metais bendrovė minėjo savo veiklos 20-metį, kuriame buvo pagerbtai buvę bendrovės direktoriai, darbuotojai ir pristatyta bendrovės veikla nuo įsikūrimo dienos.

2. BENDROVĖS VEIKLA

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

Pagrindiniai veiklos rodikliai tūkst. Eur

Pagrindiniai finansiniai rodikliai	2014	2015	2016	2017
Mišrių komunalinių atliekų kiekis (t)	8187,40	6994,60	6393,28	5228,54
Biologiškai suvirančių	2006,56	1874,50	2123,23	1293,17

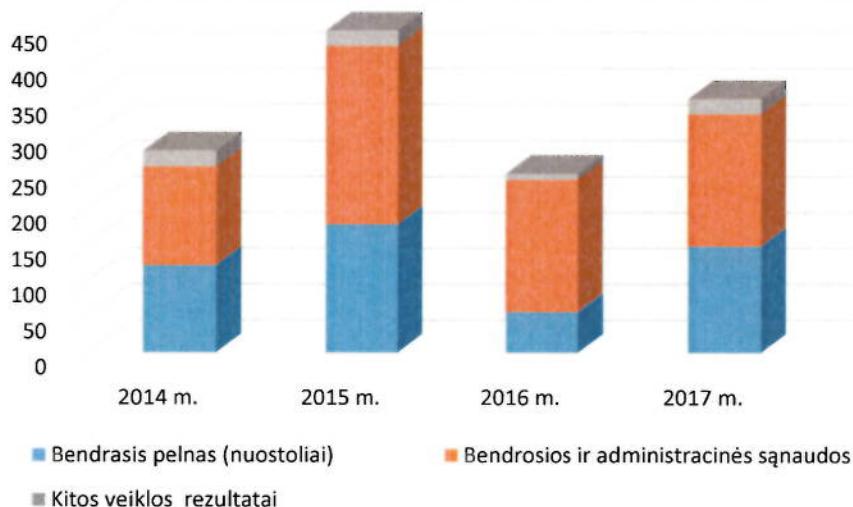
atliekų kiekis (t)				
Pakuotės atliekų kiekis (popierius, plastikas, metalas) (t)	61,50	430,69	509,97	510,52
Antrinių žaliavų kiekis (stiklas) (t)	58,62	336,38	371,98	413,084
Aptarnaujamas daugiabučių namų plotas (tūkst. kv. m)	95,3	86,5	83,04	85,9
Pirkėjų įsiskolinimas	152,6	167,0	138,3	203,4
Skolos tiekėjams (trump.)	51,0	50,0	44,7	67,3
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	1,4	-58,2	-119,4	-102,3
Pardavimo pajamos	689,1	782,6	877,5	919,1
Pardavimo savikaina	567,3	603,7	820,8	770,6
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	121,8	178,9	56,7	148,5
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	137,3	248,2	184,3	183,5
Kitos veiklos rezultatai	22,2	21,1	8,6	21,3
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	1,3	-0,6	-0,2	-0,1
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	8,0	-48,8	-119,2	-13,8
Grynas pelnas (nuostoliai)	4,5	-58,7	-119,2	-14,6
Bendrasis pelningumas, %	17,7	22,86	6,46	16,16
Pelningumas prieš apmokestinimą, %	1,16	6,23	-13,58	-1,5
Grynas pelningumas, %	0,65	-7,50	-13,58	-1,58

Išanalizavus bendrovės veiklos rezultatus 2017 m. dėl atliekų surinkimo technologijų taikymo bendrovė patyrė nuostoli, nes prioritetas buvo teikiamas ne greitai investicijai bet tinkamai paslaugų kokybei ir gyventojų gerovei. Taip pat bendrovė patyrė nuostoli transporto ekspluatacijos ir kelių priežiūros veikloje, dominuojančios rinkos kainos leidžia padengti tik tiesiogines išlaidas. Neatsiperkančios investicijos vis dar duoda didžiulį neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Lyginant su praėjusiais metais aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas, tačiau bendrovės veikla išliko nuostolinga, nes viešo interesu tenkinimo faktas neatitiko patiriamų išlaidų. Dėl bendrovės nuosavybės teise turimų patalpų nuomoti nemokamai,

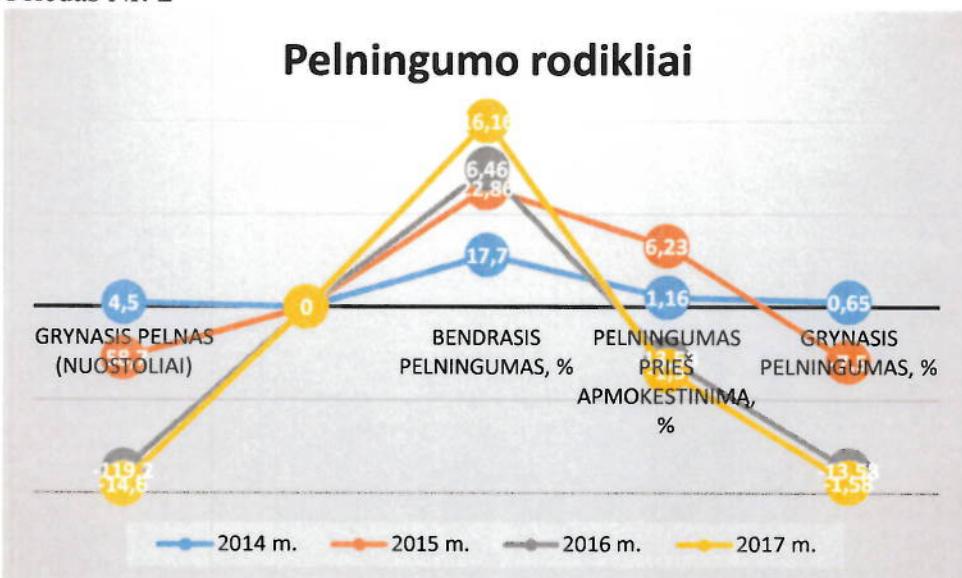
klausimas išlieka atviras ir svarstytinės. Didžiulė rizika išlieka pirkėjų skolos. Gyventojų mokumas kelia vis didesnį rūpestį bendrovei.

2017 m. bendrovė patyrė nuostolį 14,6 tūkst. eurų, atliekų tvarkymo sektoriuje ir traktorių ir kelių priežiūros sektoriuje. 2016 m. bendrovė patyrė nuostolį 119,2 tūkst. eurų, 2015 m. taip pat bendrovė patyrė nuostolį 58,7 tūkst. eurų dėl ilgalaikio turto perkainojimo, 2014 m. bendrovė turėjo 4,5 tūkst. eurų pelno. (priedas Nr. 1, 2, 3)

Priedas Nr. 1

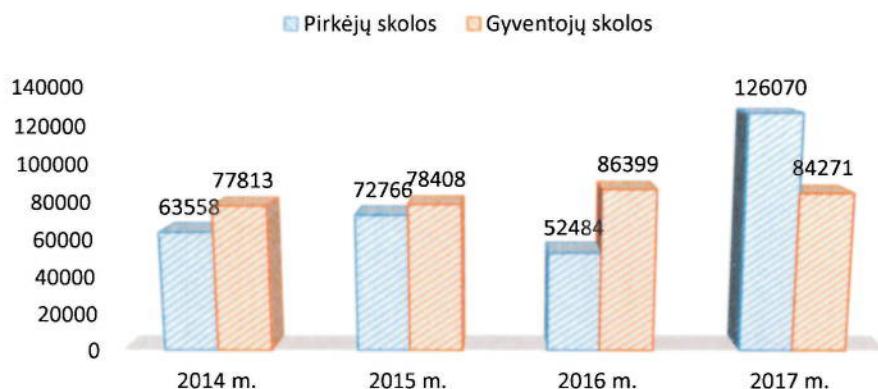


Priedas Nr. 2



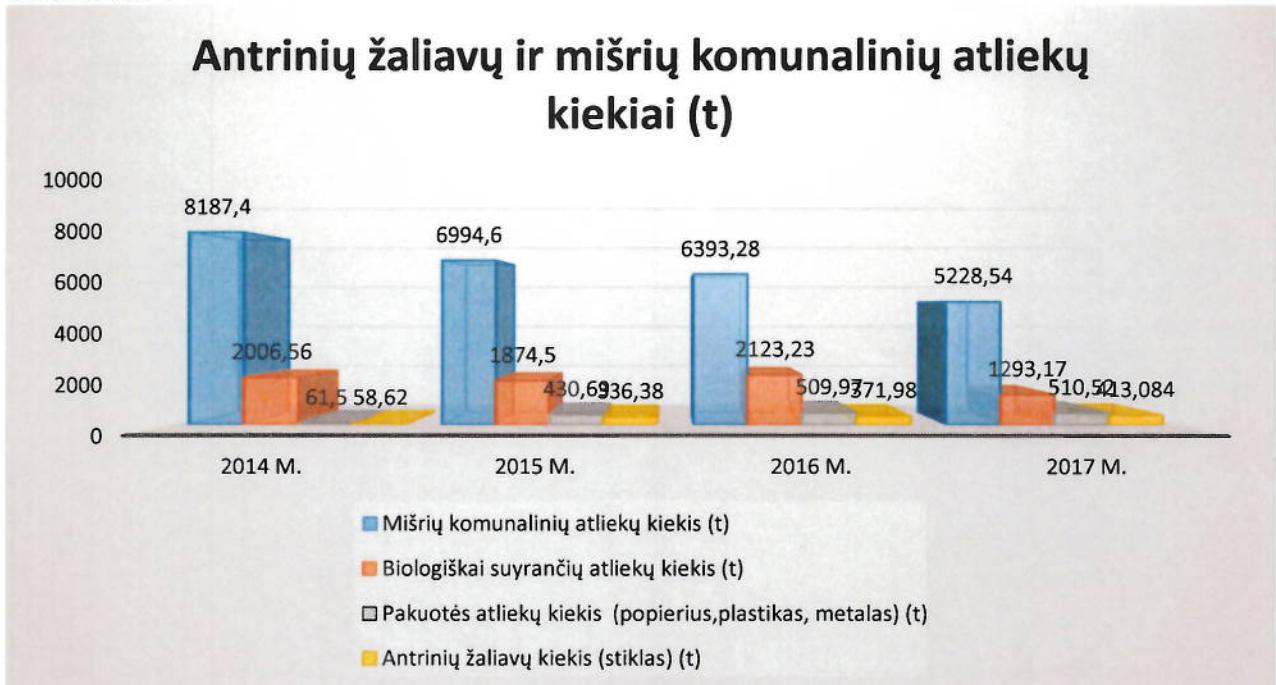
Priedas Nr. 3

PIRKĖJŲ IR GYVENTOJŲ SKOLOS EUR



2.1. 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. Įdiegus konteinerių identifikavimo sistemą, konteineriai identifikuoti RFID žyma bei inventoriniu numeriu ir nuo 2017 m. vasario 1 d. vykdomas atliekų surinkimo paslaugų monitoringas ir apskaita pagal laiką, kliento (kontakteinero) unikalų kodą ir jo vietą, taip užtikrinant nustatyta paslaugų kokybę. Naudojant pakuotės ir stiklo surinkimo priemones individualiose valdose ženkliai sumažėjo surenkamų komunalinių atliekų kiekiai. Komunalinių mišrių atliekų kiekių mažėjimas turi teigiamą ir efektyvų ekonominį naudingumą. Taikant MBA paslaugos įkainių ir didėjančius nepavojingu atliekų sąvartyno paslaugų mokesčius leidžia steigėjui mažinti patiriamas išlaidas atliekų tvarkymo sektoriuje. Bendrovė siekia atskirti pakuotių ir antrinių žaliavų surinkimo funkciją nuo rūšiavimo ir paruošimo perdirbtį, ekonominio efekto siekimas užtikrinant tinkamą paslaugų teikimą. (priedas Nr.4)

Priedas Nr. 4



2.2. Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra išlieka svarbia bendrovės veiklos sritimi. Nuolat gerinama teikiamų paslaugų kokybė ir aptarnavimas siekiant gerinti bendravimą su klientais ir tuo pačiu gerinti paslaugų kokybę. Didinti paslaugų pastebimumą, nuolat mažinant veiklos nuostolius, teikiant administravimo paslaugas. Administruojamą pastatų plotą 2017 m. gruodžio 31 d. sudarė 85927,34 kv. m. Daugiabučių namų administravimas apima visus veiksmus būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimuisi pagal tikslinę paskirtį užtikrinti vykdant nuolatinę techninę priežiūrą. Bendrovė rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkų defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos patikra ir remontu, šildymo sistemų priežiūra, saugaus naudojimo užtikrinimu, avarių likvidavimu. Teikiant daugiabučių namų statybos darbų paslaugas visi darbai perkami vadovaujantis bendrovės patvirtintomis viešujų pirkimų taisyklėmis. Siekiant užtikrinti paslaugų prieinamumą, patogumą bendroves vadybininkas problemas sprendžia vietoje, laiko sąnaudos mažėja tiek butų patalpų savininkams tiek bendrovės darbuotojų. Taip pat laiko sąnaudų mažinimui bendrovė 2018 m. ketina įsigyti nuotolinio nuskaitymo vandens skaitiklių, siekiant tikslios ir savalaikės skaitiklių parodymų apskaitos. (priedas Nr. 5)

Priedas Nr. 5

**Aptarnaujamas daugiabučių namų plotas
(tūkst. kv. m)**



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). 2017 metais 1 daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbai buvo sėkmingai baigtini ir daugiautis namas pasiekė C energinio naudingumo klasę. 2018 m. numatyta atnaujinti (modernizuoti) 5 daugiabučius namus ir užbaigti statybos darbus. 1 daugiabučiam namui paruoštas investicinis planas ir gautas butų patalpų savininkų pritarimas atnaujinti (modernizuoti) daugiautį namą.

2.4. Bendrovė teikia teritorijų priežiūros ir valymo paslaugas: prižiūri daugiabučių namų teritorijas, rūpinasi sniego valymu, žaliųjų plotų priežiūra, atlieka teritorijos valymo darbus. Isigijus naujos technikos, pagerėjo paslaugų kokybė bei veiklos efektyvumas.

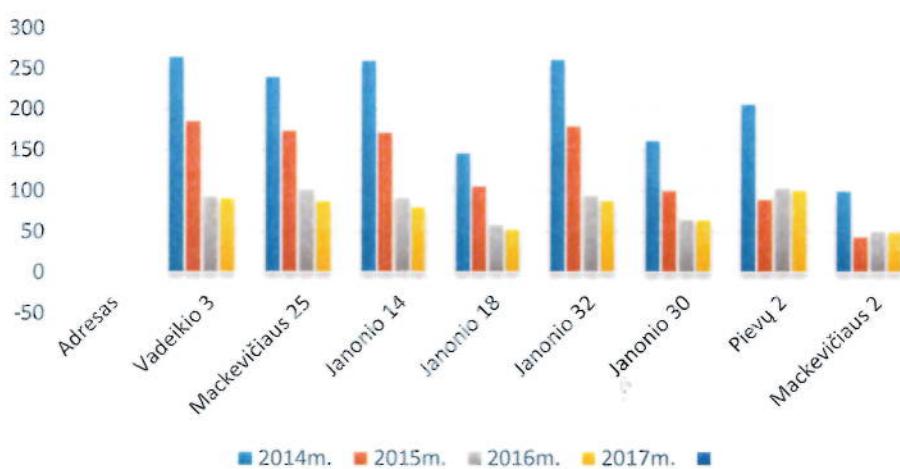
2.5. Bendrovė didelį dėmesį skiria daugiabučių namų, įmonių, įstaigų ir organizacijų šilumos punktų bei karšto vandens sistemų priežiūrai, todėl 2018 m. planuoja naudoti informacines technologijas atliekant šilumos punktų stebėjimą nuotoliniu būdu. Siekiant pateisinti klientų lūkesčius bei suteikti kokybiškas paslaugas bendrovė nuolat investuoja į modernesnes darbo priemones, darbuotojų kvalifikacijos kėlimą. Tai leidžia mažinti teikiamų paslaugų įkainius ir taip išlikti konkurencingais teikiamų paslaugų sferoje. Nuotolinio valdymo sistemos įdiegimas pagerins daugiabučių namų gyventojų prieinamumą, mažinant bendrovės darbuotojų fizinio darbo sąnaudas. Daugiabučių namų renovacija davė didžiulį šilumos taupymo efektą, - šilumos suvartojimas renovuotose daugiabučiuose namuose sumažėjo daugiau kaip 50%.

(priedas Nr. 6)

Adresas	2014m. MWh šildymui	2015m. MWh šildymui	2016m. MWh šildymui	2017m. MWh šildymui	Sunaudotos energijos skirtumas procentais
Vadeikio g. 3, Kelmė	264,875	185,251	92,744	90,990	-65,65%
Mackevičiaus g. 25, Kelmė	239,594	173,538	100,703	87,561	-63,45%
Janonio g. 14, Kelmė	259,527	171,408	91,163	79,990	-69,18%
Janonio g. 18, Kelmė	145,698	105,422	58,215	53,039	-63,60%
Janonio g. 32, Kelmė	261,434	178,938	93,677	87,990	-66,34%
Janonio g. 30, Kelmė	160,918	100,021	64,951	64,431	-59,96%
Pievų g. 2, Kelmė	206,037	89,426	103,252	100,947	-51,01%
Mackevičiaus g. 2, Kelmė	99,704	43,659	49,478	49,390	-50,46%

Priedas Nr. 6

Šilumos suvartojimas



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 apimtimi bendrovė ieško naudingų iškasenų pardavimo rinkos kuri leistų parduoti konkurencinga kaina. Gamtinį išteklių skaidymas frakcijomis didins produkto kokybę, ir pardavimo pajamas konkuruojant vietinės rinkos sąlygomis. Pirkėjų paieška ir siekis konkuruoti kiekybine išraiška leis padidinti pardavimo pajamas.

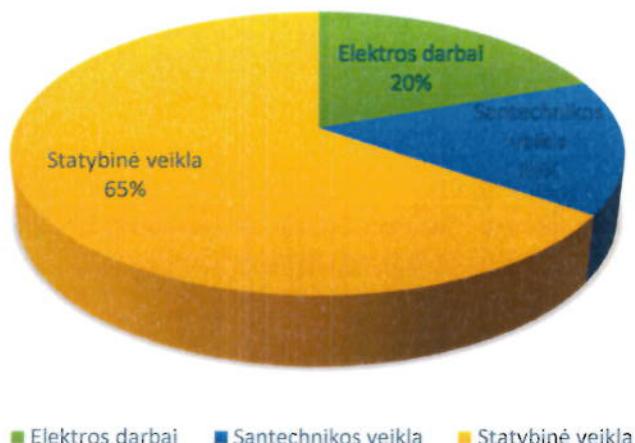
2.7. Siekiant kuo geresnių rezultatų bendrovė atlieka ir kitas paslaugas. Ieškant išorinių pajamų bendrovė dalyvavo viešuosiose pirkimuose. (priedas Nr. 7)

Kitų paslaugų pajamos 2017 m. tūkst. Eur.

Elektros darbai	33,4
Santeknikos veikla	26,3
Statybinė veikla	112,3

Priedas Nr. 7

Kitų paslaugų pajamos tūkst. Eur 2017 m.



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 bendrovių 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 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė lygi 0,29 Eur (Nulis euru 29 centai). (priedas Nr. 8)

Priedas Nr.8

Informacija apie akcijas

Akcijų skaičius	Skaičius	Nominalioji vertė, Eur	Įstatinio kapitalo dalis, proc.
1. Ataskaitinio laikotarpio pradžioje	1916220	555703,8	100
2. Per ataskaitinį laikotarpį išigyta	0	0	0
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

3.1. 2017 m. gruodžio 31 d. bendrovės atsargų likutis buvo 2,7 tūkst. eurų, per vienerius metus gautinos sumos 218,8 tūkst. eurų (pirkėjų skolos, daugiabučių namų gyventojai ir kitos gautinos sumos), pinigai sąskaitoje 22,6 tūkst. eurų (t. sk. DN gyventojų kaupiamasis fondas), iš viso trumpalaikio turto 484,2 tūkst. eurų ir ilgalaikio turto 338,9 tūkst. eurų.

Bendrovės valdomam turtui kuris néra efektyviai naudojamas pagal paskirtį ir nekuria ekonominės naudos, bendrovė priėmė sprendimą jį realizuoti, už realizuoto turto lėšas bendrovė planuoja panaudoti infrastruktūros gerinimui, pastatų rekonstrukcijoms ar naujų pastatų statybai.

3.2. 2017 m. aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas, tačiau bendrovė patyrė nuostolį. Pardavimo pajamos buvo 919,1 tūkst. eurų, pardavimo savikaina 770,6 tūkst. eurų. Iš kitos veiklos bendrovė gavo pajamų 21,3 tūkst. eurų, iš finansinės veiklos bendrovė patyrė nuostolį 0,1 tūkst. eurų. 2017 m. bendrovė patyrė nuostolį 14,6 tūkst. eurų dėl atliekų tvarkymo sektoriuje įdėgtos infrastruktūros kuri dar neturi investicinės grąžos ir traktorių ir kelių priežiūros veikloje dėl senos technikos remonto išlaidų. 2016 m. bendrovė patyrė nuostolį 119,2 tūkst. eurų (dėl ilgalaikio turto perkainotos vertės ir ilgalaikio turto nusidėvėjimo 168,4 tūkst. eurų, atliekų tvarkymo sektorius infrastruktūros diegimo 57,0 tūkst. eurų bei gatvių apšvietimo priežiūros darbų 5,4 tūkst. eurų, darbo užmokesčio, remonto ir ekspluatacijos ir kitų išlaidų).

3.3. Analizuojant bendrovės pelningumą atsiribojant nuo netiesioginių išlaidų (t.y. EBITDA vadinamas pelnas, kurį skaičiuojant neįtraukiamos palūkanos, pelno mokesčiai, nusidėvėjimas ir amortizacija). 2017 m. bendrovės EBITDA pelningumas yra 11,6 %, rodikli

galima būtų apibūdinti kaip įmonės gebėjimą apmokėti skolas ir sumokėti pelno mokesčių bei vykdyti pagrindinę įmonės veiklą.

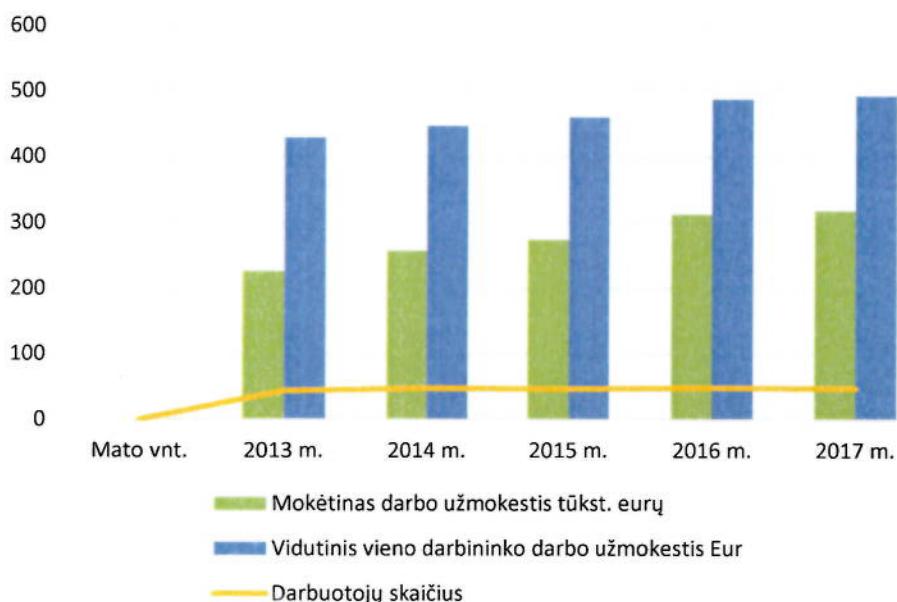
3.4. Viešos paslaugos infrastruktūros gerinimas gali prasilenkti su ekonominiu naudingumu. Tačiau žiedinis ekonomikos vidaus principas leidžia apie 70 % apyvartinių lėšų likti rajone. Nuo darbo užmokesčio bendrovė 2017 m. sumokėjo apie 27,8 tūkst. eurų GPM. Darbo užmokesčio vidurkis didėja tik dėl MMA didėjimo (tieka 2017 m. tieka 2016 m. daugiau nei 40% dirbančiųjų gavo MMA). (priedas Nr. 9)

Darbo užmokesčio dinamika

	Mato vnt.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.
Mokėtinis darbo užmokestis	tūkst. Eur	226,6	257,6	274,5	313,0	318,5
Vidutinis vieno darbininko darbo užmokestis	Eur	429	447	460	487	492
Darbuotojų skaičius	vnt	44	48	47	49	48

Priedas Nr. 9

Darbo užmokesčio dinamika



4. AUDITO IŠVADOS, REKOMENDACIJOS IR JŲ ĮVYKDYMAS

4.1. 2017 m. birželio 21 d. Kelmės rajono savivaldybės kontrolė ir audito tarnyba pateikė UAB Kelmės vietinio ūkio audito ataskaitą Nr. KA-11. Rekomendacijos pagal nustatytą terminą yra vykdomos pagal galimybes.

4.2. Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktorė nuolat analizuoją bendrovės veiklą, veikia savivaldybės ir bendrovės naudai, nes bendrovė nuolat teikia informaciją ir ataskaitas apie vykdomą veiklą ir paaiškinimus, taip pat įmonės vadovas kartą į mėnesį dalyvauja administracijos direktorės organizuojamose pasitarimuose dėl vykdomos veiklos ir rezultatų.

4.3 Remdamiesi 2018 m. balandžio 4 d. nepriklausomo auditoriaus išvadoje atkreipiamas dėmesys į finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto III.11 pastabą, kurioje atskleistas ataskaitiniame laikotarpyje atlirkas esminės apskaitos klaidų taisymas, vadovaujantis 7-uoju verslo apskaitos standartu „Apskaitos politikos, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidų taisymas“. Dėl šio dalyko nepriklausomo auditoriaus nuomonė yra besąlyginė.

4.4. Audito ataskaitoje pastebėta, jog bendrovės finansinės ataskaitos sudarytos ir pateiktos pagal 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.

4.5. Audito metu buvo pastebėta, kad pirkėjų skolose apskaitoma apie 8 860,00 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, pirmyni pripažinimo metu užregistruotas finansinis turtas (gautinos sumos) turėtų būti įvertinamas atsižvelgiant į galimą jo nuvertėjimą, t.y. pripažystamos abejotinų skolų sąnaudos. Rekomenduota prieš sudarant metines finansines ataskaitas, peržiūrėti pirkėjų skolas ir įvertinti galimą jų nuvertėjimą. Bendrovė įsipareigoja rašytine tvarka šią skolų peržiūrėjimą.

4.6. 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.

4.7. Audito ataskaitoje rekomenduota inventorizacijos metu įvertinti ar ilgalaikis materialusis turtas turi vertės sumažėjimo požymių (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.

4.8 Audito ataskaitoje pastebėta, jog už vidaus kontrolės sistemos efektyvumą, kliadų ir apgaulės išaiškinimą atsakinga bendrovės vadovybė. Vadovybės gebėjimas tinkamai organizuoti bendrovės veiklą, sukuria vidaus kontrolės sistemą, padeda užtikrinti jos efektyvumą, mažina riziką dėl galimų klaidų. Buhalterinė apskaita organizuota ir tvarkoma laikantis LR galiojančių teisės aktų reikalavimų.

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

4.10. Audito ataskaitoje pastebėta, jog bendrovėje yra patvirtintos darbo tvarkos taisyklės, darbuotojų pasirašyti pareiginiai nuostatai.

4.11. Audito ataskaitoje rekomenduotina, jog bendrovė kaupiamąsias lėšas pverstų į depozitives sąskaitas, taip užtikrindama tinkamą sukauptą lėšų apsaugą. Bendrovė įsipareigoja klausimą svarstyti.

4.12. Audito metu pastebėta, jog bendrovė per 2017 m. vykdė tam tikrus pirkimus ir įsigijo tam tikrų prekių nesilaikydama LR Viešujų pirkimų įstatyme numatytois tvarkos. Bendrovė įsipareigoja laikytis LR Viešujų pirkimų įstatyme numatytois tvarkos.

4.13. Audito ataskaitoje rekomenduotina peržiūrėti sudarytas panaudos sutartis, jas atnaujinti ir užregistruoti Juridinių asmenų registre. Rekomendacija numatyta bendrovės veiklos planuose ir bus vykdoma.

4.14. Audito metu nenustatyta reikšmingos rizikos ir neapibrėžtumų, kurie galėtų daryti poveikį finansinėms ataskaitoms.

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 viešujų 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 vietos savivaldos institucijų. Pretenzijas institucijoms ar tiesiogiai paslaugų tiekėjui gali reikšti kiekvienas individualaus būsto savininkas. Atsižvelgiant į tai, daugiabučių namų administravimo bei priežiūros srityje papildomos rizikos veiksniais 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 skolų išieškojimu.

Komunalinių mišrių atliekų kiekių mažėjimas turi teigiamą ir efektyvų ekonominį naudingumą tačiau investicijos komunalinių atliekų, antrinių žaliau surinkimui ir rūšiavimui davė didžiuolių neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Tačiau 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 didžiąją dalį kylančių problemų darbuotojai sprendžia vietoje taupant butų patalpų savininkų bei darbuotojų laiką. Bendrovės tikslas pirkti kvalifikuotą darbo jėgą, į ją investuoti ir tikėtis gerų rezultatų bendrovės naudai. 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 atnaujinti technikos parką bendrovė planuoja pagal finansines galimybes, nes šių priemonių eksplataciniė priežiūra ekonominiu požiūriu reikalauja didelių investicijų.

Valdomas nekilnojamas bendrovės turtas neatitinka realių administracinių gamybinių poreikių, kad galėtų vykdyti administracinę ir gamybinę veiklą bendrovė priversta dalį patalpų

nuomotis. Realizavus turimą nereikalingą nekilnojamąjį turtą bendrovė galėtų investuoti į infrastruktūros gerinimą, mažinant gamybinius kaštus.

Įsigyjant turtą, perkant statybos darbus bendrovė privalo vadovautis viešujų pirkimų įstatymu bei taisyklėmis, turto bei paslaugos savikaina išauga. Tai reikalauja didelių investicijų.

Direktorius



Dainius Popovas