

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

2018 METŪ VEIKLOS ATASKAITA

2019-04-04

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 35 paslaugų aptarnavimo srityje, ir 13 administracijoje (8 administracijos darbuotojų išsilavinimas yra aukštasis universitetinis, 5 darbuotojų aukštasis neuniversitetinis). Bendrovėje dirbančių darbuotojų stažo vidurkis ataskaitiniu laikotarpiu buvo apie 5.5 m., amžiaus vidurkis apie 49 metus. 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, vienos bendruomenė yra periodiškai informuojami apie bendrovės veiklą, sprendžiamas bendruomenei svarbias problemas. Tuo tikslu nuolat tobulinamas bendrovės internetinis tinklapis, sukurta bendrovės socialinio tinklo facebook paskyra, savalaikis informacijos pateikimas susirinkimų metu. Bendrovė laikosi prisiimtų ir teisės aktuose numatytyų parcių bei įspareigojimų. 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. Bendrovės direktorius aktyviai dalyvauja Lietuvos Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros asociacijos veikloje, 2018-05-24 išrinktas Lietuvos Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros asociacijos tarybos nariu ir paskirtas prezidento pavaduotoju.

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	2015	2016	2017	2018
Mišrių komunalinių atliekų kiekis (t)	6994,60	6393,28	5228,54	5491,02

Biologiškai suvrančių atliekų kiekis (t)	1874,50	2123,23	1293,17	1270,61
Pakuotės atliekų kiekis (popierius, plastikas, metalas) (t)	430,69	509,97	510,52	587,40
Antrinių žaliavų kiekis (stiklas) (t)	336,38	371,98	413,084	326,239
Perdirbtą pakuotę (kartonas, plastikas) (t)			245,799	288,692
Perdirbtas (stiklas) (t)			347,38	333,62
Aptarnaujamas daugiabučių namų plotas (tūkst. kv. m)	86,5	83,04	85,9	82,4
Pirkėjų įsisikolinimas	167,0	138,3	203,4	233,4
Skolos tiekėjams (trump.)	50,0	44,7	67,3	107,2
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	-58,2	-119,4	-102,3	-64,7
Pardavimo pajamos	782,6	877,5	919,1	985,6
Pardavimo savikaina	603,7	820,8	770,6	810,0
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	178,9	56,7	148,5	175,6
Bendrosios ir administracinių sąnaudos	248,2	184,3	183,5	214,1
Kitos veiklos rezultatai	21,1	8,6	21,3	60,2
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos (rezultatas)	-0,6	-0,2	-0,1	0,6
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	-48,8	-119,2	-13,8	22,3
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-58,7	-119,2	-14,6	20,1
Bendrasis pelningumas, %	22,86	6,46	16,16	17,81
Pelningumas prieš apmokestinimą, %	6,23	-13,58	-1,5	2,26
Grynasis pelningumas, %	-7,50	-13,58	-1,58	2,03

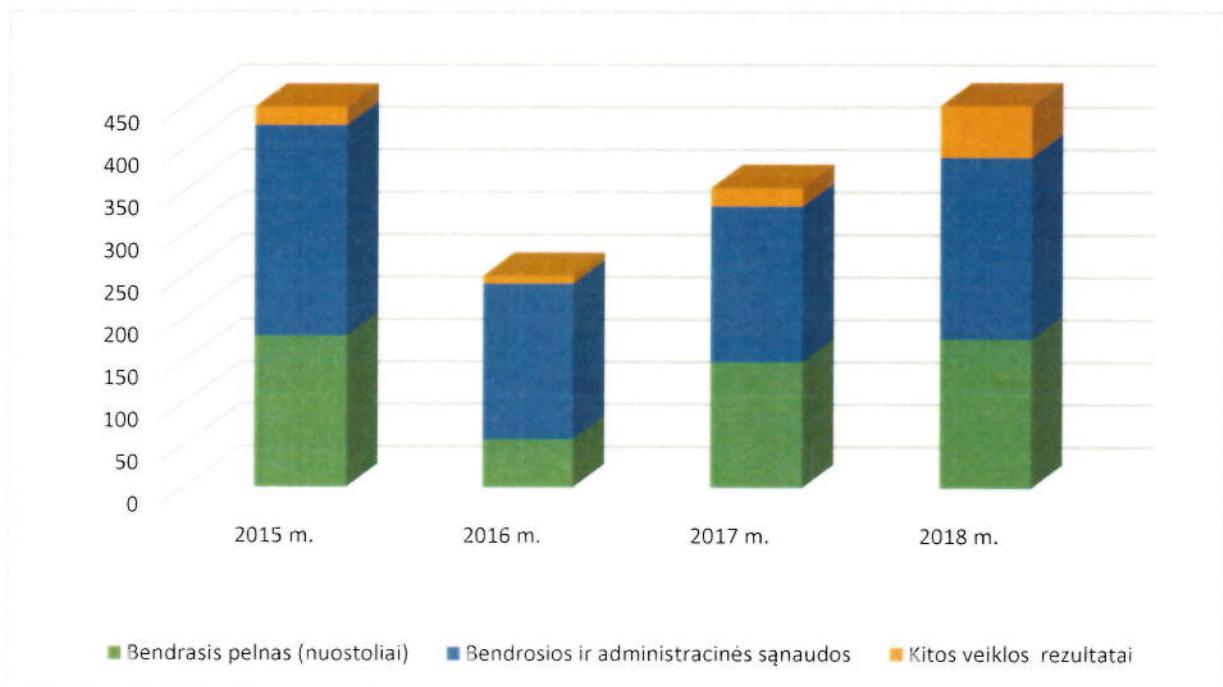
Išanalizavus bendrovės veiklos rezultatus 2018 m. dėl atliekų surinkimo technologijų tēstinumo taikymo bendrovė patyrė nuostolį, nes prioritetas buvo teikiamas ne greitai investicijai bet tinkamai paslaugų kokybei ir gyventojų gerovei. Neatsiperkančios investicijos vis dar duoda didžiulį neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Taip pat bendrovė patyrė nuostolį iš daugiabučių

namų techninės priežiūros bei teritorijų priežiūros, dėl proporcinių taikomų mažų įkainių, teikiamų paslaugų pajamos neuždengia patirtų išlaidų. Elektros priežiūros veikloje, dominuojančios rinkos kainos leidžia padengti tik tiesiogines išlaidas. Lyginant su praėjusiais metais aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas, tačiau bendrovės pagrindinė veikla išliko nuostolina, nes viešo interesu tenkinimo faktas neatitiko patiriamų išlaidų. Už daugiabučių namų administravimą, techninę priežiūrą, šilumos punktų ir karšto vandens sistemų priežiūrą, teritorijų priežiūrą bei daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) bendrovė generuoja 16 % visų pajamų. Už atliekų tvarkymą bendrovė generuoja 43 % visų pajamų.

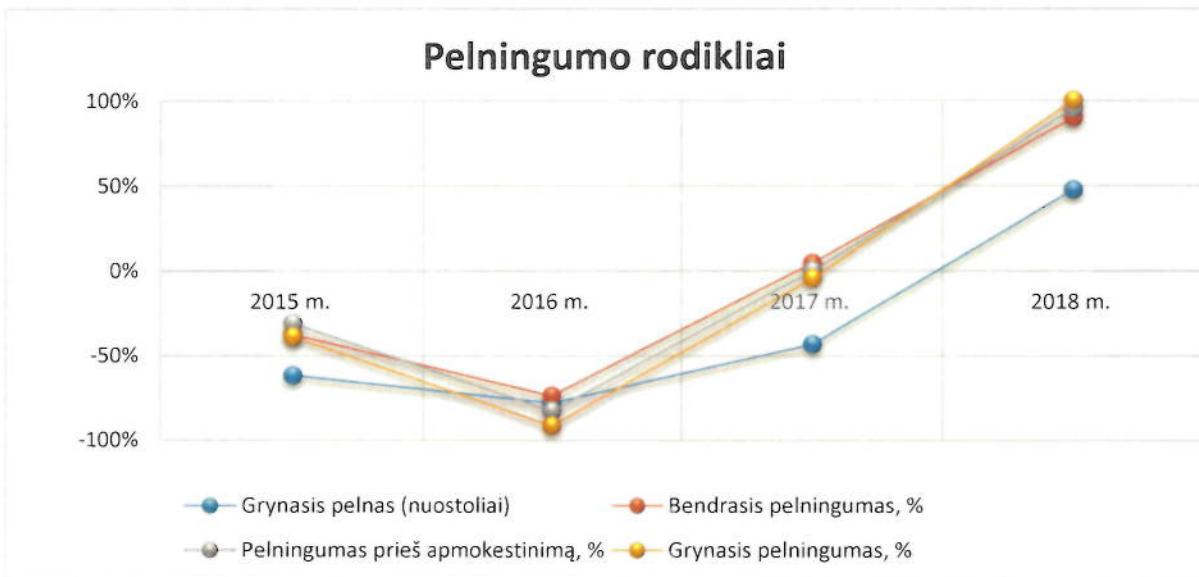
Klausimas dėl bendrovės nuosavybės teise turimų patalpų nuomotai nemokamai išlieka atviras ir svarstytinės. Didžiulė rizika išlieka pirkėjų skolos. Nors gyventojų skolos bendrovei siek ties sumažėjo, tačiau jų mokumas kelia vis didesnį rūpestį bendrovei.

Nors bendrovė iš pagrindinės veiklos 2018 m. patyrė nuostolį, tačiau aktyvus naudingujų iškasenų pardavimas, statybinės veiklos ir sanotechnikos darbai lėmė bendrovės pelningumą. Bendrovė 2018 m. gavo 20,1 tūkst. eurų pelno. 2017 m. bendrovė patyrė nuostolį 14,6 tūkst eurų, atliekų tvarkymo sektorius ir traktorių ir kelių priežiūros sektorius. 2016 m. bendrovė patyrė nuostolį 119,2 tūkst. eurų, 2015 m. taip pat bendrovė patyrė nuostolį 58,7 tūkst. eurų dėl ilgalaikio turto perkainojimo. (priedas Nr. 1, 2, 3)

Priedas Nr. 1



Priedas Nr. 2



Priedas Nr. 3



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 įvaizdį. Bendrovė siekia puoselėti

gamtą ir jos išteklius. Mišrių ir komunalinių atliekų kiekis priklauso tik nuo Kelmės rajono gyventojų atsakingumo rūšiuojant atliekas ir vartotojiškumo įpročių bei atliekų tvarkytojų atsakingo požiūrio. Kiekviena neišrūšiuota mišrių ir komunalinių atliekų tona duoda neigiamą poveikį aplinkai bei mokamiems mokesčiams, todėl bendrovė primena rajono gyventojams bei juos informuoja dalindama informaciją apie atliekų rūšiavimą ir naudingumą. Nuo 2017 m. vykdomas atliekų surinkimo paslaugų monitoringas ir apskaita pagal laiką, kliento (konteinerio) unikalų kodą ir jo vietą, taip užtikrinant nustatyta paslaugų kokybę. Nuolat tikslinami duomenys apie atliekų priemonių turėtojus, ir atnaujinamos atliekų surinkimo priemonės (kontakteiniai). Tam tikslui bendrovė papildomai įsigijo 50 naujų stiklui ir plastikui konteinerių, kuriuos išdalino rajono gyventojams. Taikant MBA paslaugos įkainį ir didėjančius nepavojingų atliekų sąvartyno paslaugų mokesčius steigėjas gali mažinti patiriamas išlaidas atliekų tvarkymo sektoriuje. Pakuočių tvarkymo sektoriuje iškyla daug rizikos veiksnių dėl organizacijų, metinių kiekių ir kainų, paslaugų suteikimo. Pakuočių rūšiuotojai ir paruošėjai keičia paslaugų kainą atsižvelgdami į rinkos pokyčius, ko neįmanoma nuspėti pirmame ketvirtysteje. Organizacijos nėra atsiskaičiusios su bendrove 117,421 tūkst eurų už ataskaitinį laikotarpį. Kylanti grėsmė organizacijų mokumui bendrovės rezultatams daro neigiamą įtaką. Bendrovė siekia atskirti pakuočių ir antrinių žaliaivų surinkimo funkciją nuo rūšiavimo ir paruošimo perdirbtį, tačiau inicijuoti teisės aktų pakeitimai nėra priimti. Bendrovė savanoriškai ir neatlygintinai vykdo švietėjišką informacinię ir metodinę veiklą atliekų turėtojams, tuo deklaruodama bendrovės politiką kuri neapibrėžiama vien paslaugų tiekimu už atlygi. Taip bendrovė siekia misijos, kurti harmoningą gyvenimo ir darbo aplinką teikiant kompleksiškas ir kokybiškas paslaugas. Paslaugų užtikrinimui bendrovė įsigijo transporto priemonę, mažiau teršiančią aplinką, atliekų išvežimui ir surinkimui iš viešųjų erdviių. (priedas Nr.4)

Priedas Nr. 4

Antrinių žaliaivų ir mišrių komunalinių atliekų kiekiniai (t)



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 sąnaudas. Administruijamų pastatų plotą 2018 m. gruodžio 31 d. sudarė 82435,84 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, avarių likvidavimui. Teikiant daugiabučių namų statybos darbų paslaugas, visos paslaugos perkamos vadovaujantis bendrovės patvirtintomis viešųjų pirkimų taisyklėmis. Siekiant užtikrinti paslaugų prieinamumą, patogumą bendroves vadybininkas problemas sprendžia vietoje, laiko sąnaudos mažėja tiek butų patalpų savininkams tiek bendrovės darbuotojams. Siekiant tikslios ir savalaikės skaitiklių parodymų apskaitos ir esant butų ir kitų patalpų savininkų pritarimui planuojama įdiegti nuotolinio nuskaitymo vandens skaitiklių įrangą. (priedas Nr. 5)

Priedas Nr. 5

Aptramaujamas 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). 2018 metais 3 daugiabučiai namai buvo atnaujinti (modernizuoti) darbai sėkmingai baigtini ir daugiabučiai namai pasiekė C energinio naudingumo klasę. 2019 m. numatyta atnaujinti (modernizuoti) 2 daugiabučius namus ir užbaigtini statybos darbus. 3 daugiabučiam namam (Duryno g. 12, Tytuvėnai, Duryno g. 10, Tytuvėnai, Jaunimo g. 4, Tytuvėnai) paruošti investiciniai planai ir skelbiamas konkursas statybos rangos darbams atlikti. Vieno daugiabučio namo butų patalpų savininkai pakartotinai pareiškė norą atnaujinti daugiabutį gyvenamąjį namą (Kooperacijos g. 28, Kelmė).

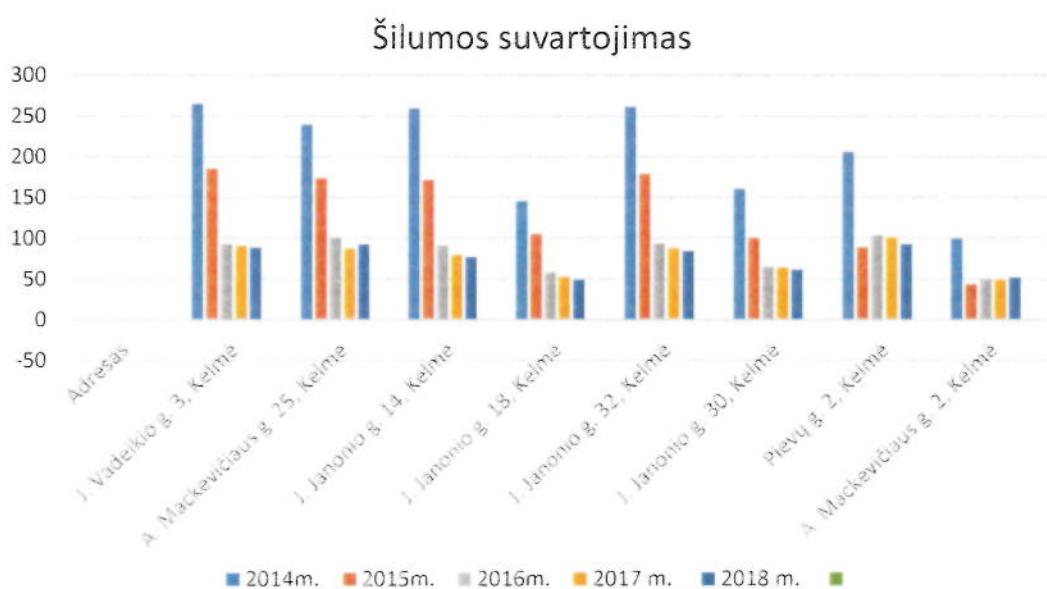
2.4. Bendrovė teikia teritorijų priežiūros ir valymo paslaugas: prižiūri daugiabučių namų teritorijas, rūpinasi sniego valymu, žaliųjų plotų priežiūra, atlieka teritorijos valymo darbus.

2.5. Bendrovė didelį dėmesį skiria daugiabučių namų, įmonių, įstaigų ir organizacijų šilumos punktų bei karšto vandens sistemų priežiūrai. Siekiant pateisinti klientų lūkesčius bei suteikti kokybiškas paslaugas bendrovė nuolat investuoja į modernesnes darbo priemones, darbuotojų kvalifikacijos kėlimą. Tai leidžia mažinti teikiamų paslaugų iškainius ir taip išliskti konkurencingais teikiamų paslaugų sferoje. 2018 m. šilumos punktų priežiūrai įdiegta nuotolinio valdymo sistema, kuri pagerins daugiabučių namų gyventojų prieinamumą, mažinant bendrovės darbuotojų fizinio darbo sąnaudas, bei užtikrins greitą reagavimą į šildymo sistemos sutrikimus. Daugiabučių namų renovacija davė didžiulį šilumos taupymo efektą, - šilumos suvartojimas renovuotose daugiabučiuose namuose sumažėjo daugiau kaip 50%.

(priedas Nr. 6)

Adresas	2014m.	2015m.	2016m.	2017 m.	2018 m.	Sunaudotos energijos skirtumas procentais
	MWh šildymui	MWh šildymui	MWh šildymui	MWh šildymui	MWh šildymui	
J. Vadeikio g. 3, Kelmė	264,875	185,251	92,744	90,990	88,856	-66,45%
A. Mackevičiaus g. 25, Kelmė	239,594	173,538	100,703	87,561	92,818	-61,26%
J. Janonio g. 14, Kelmė	259,527	171,408	91,163	79,990	77,114	-70,29%
J. Janonio g. 18, Kelmė	145,698	105,422	58,215	53,039	49,609	-65,95%
J. Janonio g. 32, Kelmė	261,434	178,938	93,677	87,990	84,704	-67,60%
J. Janonio g. 30, Kelmė	160,918	100,021	64,951	64,431	62,027	-61,45%
Pievų g. 2, Kelmė	206,037	89,426	103,252	100,947	93,021	-54,85%
A. Mackevičiaus g. 2, Kelmė	99,704	43,659	49,478	49,390	52,277	-47,57%

Priedas Nr. 6



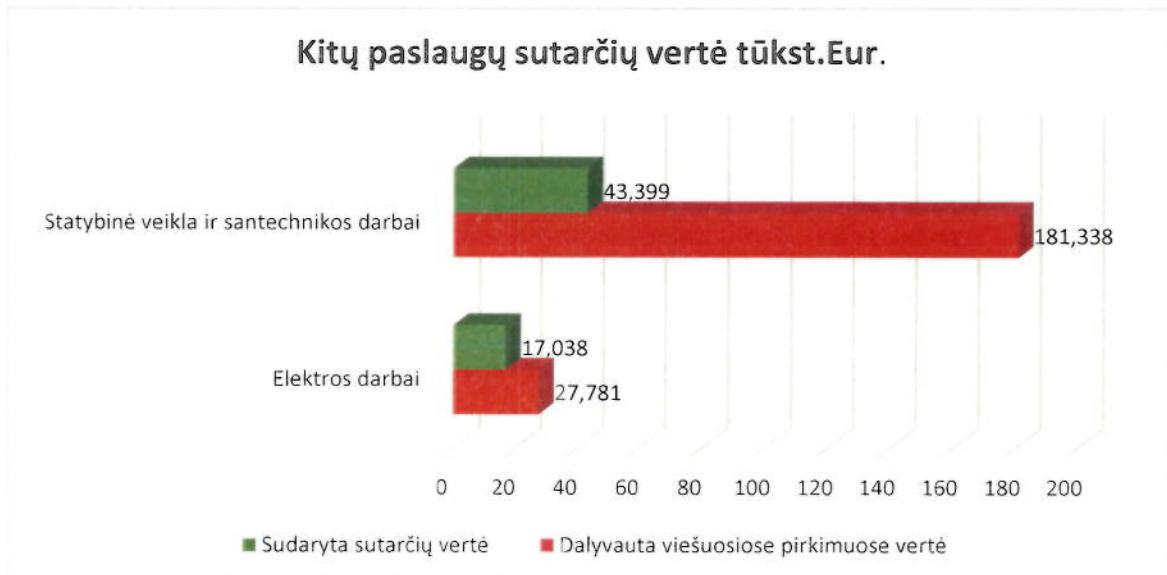
2.6. Žvyro ir smėlio karjerų eksploatavimas bei minėtų naudingų iškasenų pardavimas leidžia bendrovei sėkmingiau vykdyti inžinerinę kelių priežiūrą konkuruojant vietinės rinkos sąlygomis. Mažėjant darbų apimtims bendrovė ieško naudingų iškasenų pardavimo rinkos, kuri leistų parduoti konkurencinga kaina. Gamtinių ištaklių skaidymas frakcijomis didins produkto kokybę, ir pardavimo pajamas konkuruojant vietinės rinkos sąlygomis. Pirkėjų paieška ir siekis konkuruoti kiekybine išraiška ženkliai padidino naudingų iškasenų realizavimą ir pardavimo pajamas.

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

Kitų paslaugų sutarčių vertė 2018 m. tūkst. Eur.

Veiklos rūšis	Dalyvauta viešosiose pirkimuose		Sudaryta sutarčių	
	Vertė	Kiekis	Vertė	Kiekis
Elektros darbai	27,781	34	17,038	32
Statybinė veikla ir santechnikos darbai	181,338	37	43,399	17

Priedas Nr. 7



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 eurų 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 įsigytą	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. 2018 m. gruodžio 31 d. bendrovės atsargų likutis buvo 26,2 tūkst. eurų, per vienerius metus gautinos sumos 246,1 tūkst. eurų (pirkėjų skolos, daugiabučių namų gyventojai ir kitos gautinos sumos), pinigai sąskaitoje 312,9 tūkst. eurų (t. sk. DN gyventojų kaupiamasis fondas), iš viso trumpalaikio turto 585,2 tūkst. eurų ir ilgalaikio turto 288,6 tūkst. eurų.

Bendrovės valdomam turtui kuris nėra 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. 2018 m. aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas. Pardavimo pajamos buvo 985,6 tūkst. eurų, pardavimo savikaina 810,0 tūkst. eurų. Iš kitos veiklos bendrovė gavo pajamų 60,2 tūkst. eurų, iš finansinės veiklos bendrovė gavo pajamų 1,2 tūkst. eurų. 2018 m. bendrovė turėjo 20,1 tūkst. Eurų pelno, nors iš pagrindinės veiklos bendrovė patyrė nuostolį. (Dėl atliekų surinkimo technologijų testinumo taikymo, dėl daugiabučių namų techninės priežiūros bei teritorijų priežiūros taikomų mažų įkainių, bei elektros darbų) bendrovė patyrė nuostolį. 2017 m. bendrovė patyrė nuostolį 14,6 tūkst. Eurų. Dėl atliekų tvarkymo sektoriuje įdėgtos infrastruktūros kuri dar neturi investicinės grąžos, transporto 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 eksplotacijos ir kitų išlaidų).

3.3. Analizuojant bendrovės pelningumą atsiribojant nuo netiesioginių išlaidų (t.y. EBITDA vadinamas pelnas, kurį skaičiuojant neįtraukiamos palūkanos, pelno mokesčis, nusidėvėjimas ir amortizacija). 2018 m. bendrovės EBITDA pelningumas yra 11,4 %, rodiklį

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 2018 m. sumokėjo apie 26,5 tūkst. eurų GPM. Darbo užmokesčio vidurkis didėja tik dėl MMA didėjimo (tieka 2018 m. tiek 2017 m. daugiau nei 40% dirbančiųjų gavo MMA). (priedas Nr. 9)

Darbo užmokesčio dinamika

	Mato vnt.	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.
Mokėtinis darbo užmokestis	tūkst. Eur	257,6	274,5	313,0	318,5	328,9
Vidutinis vieno darbininko darbo užmokestis	Eur	447	460	487	492	548
Darbuotojų skaičius	vnt	48	47	49	48	45

Priedas Nr. 9



4. AUDITO IŠVADOS, PASIŪLYMAI JŪ TOBULINIMUI

4.1. Audito ataskaitoje pastebėta, jog bendrovės finansinės ataskaitos sudarytos ir pateiktos pagal Verslo apskaitos standartus.

Bendrovės apskaitos politika atitinka Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą reglamentuojančius teisės aktus, ir Verslo apskaitos standartus.

4.2. Audito ataskaitoje pastebėta, jog pirkėjų skolose apskaitoma apie 4 100 EUR suma pirkėjų skolų, kurios susidariusios daugiau kaip prieš vienerius metus ir nėra apmokamos. Pagal 18-aji 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. 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.

4.3. Audito metu pastebėta, jog delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, pajamomis pripažystami vadovaujantis kaupimo principu. Rekomenduota delspinigius pripažinti pajamomis, vadovautis atsargumo principu. Bendrovė įsipareigoja peržiūrėti ir laikytis rekomendacijos.

4.4. Audito metu pastebėta ir rekomenduota, kiekvienais metais, prieš pradedant rengti finansines ataskaitas, peržiūrėti bendrovės apskaitos politiką, įvertinti ar pasikeitę Verslo apskaitos standartai ar kiti bendrovei aktualūs teisės aktai ir ar neatsirado būtinybės keisti ar patikslinti apskaitos politiką. Bendrovė įsipareigoja peržiūrėti apskaitos politiką.

4.5. Audito metu pastebėta, jog bendrovėje patvirtinta darbo užmokesčio apmokėjimo sistema nėra išsami. Rekomenduota peržiūrėti ir patikslinti bendrovės darbo užmokesčio apmokėjimo sistemą. Bendrovė įsipareigoja peržiūrėti, parengti ir patvirtinti naują darbo užmokesčio tvarkos aprašą.

4.6. Buhalterinė apskaita organizuota ir tvarkoma laikantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimų.

4.7. Įmonėje yra patvirtintos darbo tvarkos taisyklės, darbuotojų pasirašyti pareiginiai nuostatai.

4.8. Audito atlikimo 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. Nepertraukiama 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 institucijų. Pretenzijas institucijoms ar tiesiogiai paslaugų tiekėjui gali reikštii 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. Teisės aktų pakeitimasis dėl bendro naudojimo objektų techninės priežiūros tarifų skaičiavimo metodikos sukėlė nežinomybę. Pastatų inžinerinių sistemų avarijų likvidavimas būtinės, tačiau avarinių tarnybų

finansavimas nenumatytas. Dėl teisės aktų pakeitimų išaugusios darbo sąnaudos neleidžia efektyviai dirbti. Kasmet vis didėjanti problema su gyventojų skolų išieškojimu.

Komunalinių mišrių atliekų rūšiavimas turi teigiamą ir efektyvų ekonominį naudingumą tačiau investicijos komunalinių atliekų, antrinių žaliau surinkimui ir rūšiavimui darė didžiulį neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Tačiau taikant MBA paslaugos įkainį ir didėjančius savartyno paslaugų mokesčius leidžia steigėjui mažinti patiriamas išlaidas atliekų tvarkymo sektoriuje. Tinkama komunalinių atliekų turėtojų kontrolė atskleidė faktą kaip komunalinių atliekų kiekijų didėjimą bet ši tendencija gali būti kaip įrodymas, kad vis daugiau atliekų turėtojų jas tvarko tinkamai.

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 išteklių poreikį diegiant technologines naujoves leidžiančias efektyviai naudoti tiek finansinius tiek personalo resursus. Naujų darbuotojų paieška pagal darbo pobūdžio specifiką į konkrečios pareigybės keliamus reikalavimus.

Bendrovės veiklos įrangai, technikos parkui atnaujinti skiriama daugiau dėmesio ir lėšų gerinant darbo sąlygas. Bendrovė negali prisiimti rizikos įsigydama naujos technikos tačiau atnaujinti technikos parką bendrovė planuoja pagal finansines galimybes, nes šių priemonių eksploatacinė priežiūra ekonominiu požiūriu reikalauja didelių investicijų.

Valdomas nekilnojamasis bendrovės turtas neatitinka realių administracinių gamybinių poreikių, kad galėtų vykdyti administracinię ir gamybinię veiklą bendrovė priversta dalį patalpų nuomotis. Esant galimybei atnaujinti technikos parką ir įsirengti nuosavas gamybines patalpas.

Įsigyjant turą, perkant statybos darbus bendrovė privalo vadovautis viešujų pirkimų įstatymu bei taisyklėmis, turto bei paslaugos savikaina išauga. Tai reikalauja didelių investicijų. Perkant per CPO LT katalogą tiekėjo pasiūlyta mažiausia kaina, ne visada užtikrina tinkamą ir kokybišką sutartinių įsipareigojimų atlikimą.

Bendrovė siekdama tinkamai įgyvendinti LR viešujų pirkimų įstatymo nuostatas planuoja kreiptis į VŠĮ Viešujų pirkimų agentūrą atlikti nepriklausomą vidaus auditą dėl viešujų pirkimų procedūrų atitikimo.

Direktorius

Dainius Popovas

