

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

2019 METŲ VEIKLOS ATASKAITA
2020-03-05
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 52 darbuotojai: iš jų 36 paslaugų aptarnavimo srityje, ir 16 administracijoje (11 administracijos darbuotojų išsilavinimas yra aukštasis universitetinis, 5 darbuotojų aukštasis neuniversitetinis). Bendrovėje dirbančių darbuotojų stažo vidurkis ataskaitiniu laikotarpiu buvo apie 5 m., amžiaus vidurkis apie 48 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 specifiką lemia, jog klientai, vietos bendruomenė yra periodiškai informuojami apie bendrovės veiklą, sprendžiamas bendruomenei svarbias problemas. Tuo tikslu nuolat tobulinamas bendrovės internetinis tinklapis, naudojama bendrovės socialinio tinklo facebook paskyra, savalaikis informacijos pateikimas susirinkimų metu. Bendrovė laikosi prisiimtų ir teisės aktuose numatytų 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. 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. 2019 m. gruodžio 27 d. bendrovė įsteigė filialą Kelmės mokesta.

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	2016	2017	2018	2019

Mišrių komunalinių atliekų kiekis (t)	6393,28	5228,54	5491,02	5066,42
Biologiškai suyrančių atliekų kiekis (t)	2123,23	1293,17	1270,61	1222,98
Pakuotės atliekų kiekis (popierius, plastikas, metalas) (t)	509,97	510,52	587,40	656,91
Antrinių žaliavų kiekis (stiklas) (t)	371,98	413,084	326,239	351,165
Perdirbta pakuotė (kartonas, plastikas) (t)		245,799	288,692	418,616
Perdirbtas (stiklas) (t)		347,38	333,62	366,757
Aptarnaujamas daugiabučių namų plotas (tūkst. kv. m)	83,04	85,9	82,4	87,3
Pirkėjų įsiskolinimas	138,3	203,4	233,4	339,4
Skolos tiekėjams (trump.)	44,7	67,3	107,2	144,9
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	-119,4	-102,3	-64,7	-75,3
Pardavimo pajamos	877,5	919,1	985,6	1193,8
Pardavimo savikaina	820,8	770,6	810,0	991,5
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	56,7	148,5	175,6	202,3
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	184,3	183,5	214,1	234,2
Kitos veiklos rezultatai	8,6	21,3	60,2	8,2
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos (rezultatas)	-0,2	-0,1	0,6	-2,3
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	-119,2	-13,8	22,3	-26,0
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-119,2	-14,6	20,1	-26,0
Bendrasis pelningumas, %	6,46	16,16	17,81	16,95
Pelningumas prieš apmokestinimą, %	-13,58	-1,5	2,26	-2,17
Grynasis pelningumas, %	-13,58	-1,58	2,03	-2,17

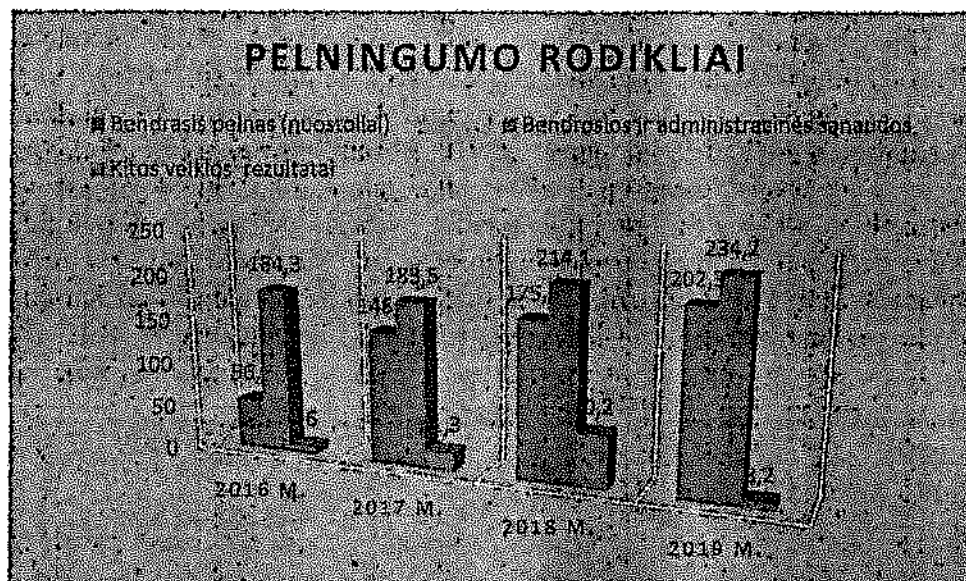
Išanalizavus bendrovės veiklos rezultatus 2019 m. dėl atliekų surinkimo technologijų testavimo taikymo bendrovė patyrė nuostolį, nes prioritetas buvo teikiamas ne greitai investicijai

bet tinkamai paslaugų kokybei ir gyventojų gerovei. Bendrovė investavo ir pasirengė pusiau požeminių aikštelių aptarnavimui Kelmės mieste ir Tytuvėnų mieste. Neatsiperkančios investicijos vis dar duoda didžiulį neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Taip pat bendrovė patyrė nuostolį iš elektros priežiūros veiklos, dėl sudarytų sutarčių kuriuose darbai buvo nepagrįstai mažinami, o galiausiai sutartys buvo nutrauktos. Dėl sumažėjusių užsakymų pagal dominuojančias rinkos kainas elektros darbai nepadengė išlaidų. Jei rinkos pokyčių nebus, svarstytinas klausimas dėl veiklos nebuvimo 2020 m. Lyginant su praėjusiais metais aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas, tačiau bendrovės pagrindinė veikla išliko nuostolinga.

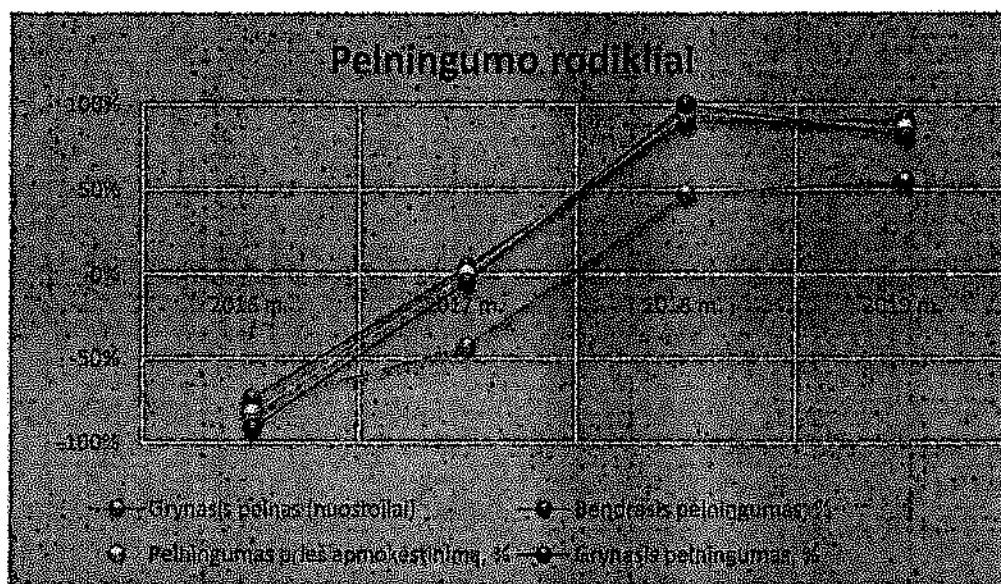
Už daugiabučių namų administravimą, techninę priežiūrą, šilumos punktų ir karšto vandens sistemų priežiūrą, teritorijų priežiūrą bei daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) bendrovė generuoja 13 % visų pajamų. Už atliekų tvarkymą bendrovė generuoja 43 % visų pajamų. Didžiulė rizika išlieka pirkėjų skolos kurios 2019 m. išaugo iki 36%. Didelį nerimą kelia vis didėjančios gyventojų skolos, jų mokumas kelia vis didesnę rūpestį bendrovei.

Bendrovė iš pagrindinės veiklos – atliekų surinkimo ir tvarkymo ir elektros darbų 2019 m. patyrė didžiulį nuostolį, tačiau aktyvus naudingųjų iškasenų pardavimas, statybinės veiklos ir santechnikos darbai sušvelnino nuostolį iki – 26,0 tūkst. eurų. 2018 m. bendrovės pelnas sudarė 20,1 tūkst. Eur. 2017 patyrė nuostolį 14,6 tūkst eurų, 2016 m. bendrovė patyrė nuostolį 119,2 tūkst. Eurų. (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. Generuoti didžiausias pajamas, bet tuo pačiu išlaidas ir nuostolius. 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 neišrūšiauta mišrių ir komunalinių atliekų tona duoda neigiamą poveikį aplinkai bei mokamiems mokesčiams, todėl bendrovė primena rajono gyventojams bei juos informuoja skleisdama informaciją apie atliekų rūšiavimą ir naudingumą. Nuo

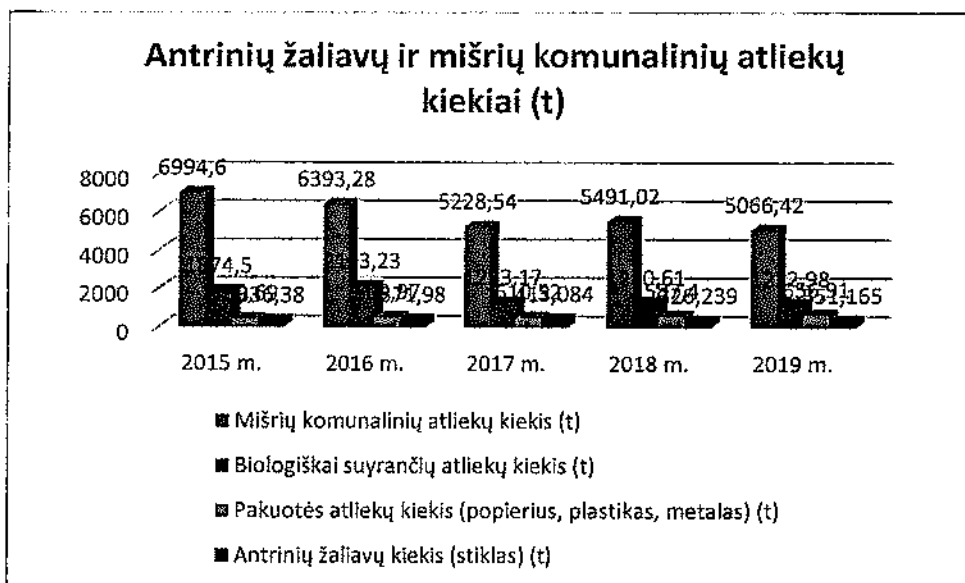
2017 m. vykdomas atliekų surinkimo paslaugų monitoringas ir apskaita pagal laiką, kliento (konteinerio) unikalų kodą ir jo vietą, taip užtikrinant nustatytą paslaugų kokybę. Nuolat tikslinami duomenys apie atliekų priemonių turėtojus, ir atnaujinamos atliekų surinkimo priemonės (konteineriai). Atliekų rūšiavimas jų surinkimo vietose ilgalaikėje perspektyvoje teiks efektyvesnę naudą mažinant komunalinių atliekų kiekį patenkantį į sąvartyną. Bendrasis surenkamas pakuočių kiekis ir morfologinė sudėtis vienam gyventojui ženkliai pagerėjo.

Pakuočių rūšiuotojai ir paruošėjai keičia paslaugų kainą atsižvelgdami į rinkos pokyčius, ko neįmanoma nuspėti pirmame ketvirtyje. Organizacijos nėra atsiskaičiusios su bendrove 139,8 tūkst eurų už ataskaitinį laikotarpį. Kylanti grėsmė organizacijų mokumui bendrovės rezultatams daro neigiamą įtaką.

Bendrovė siekia atskirti pakuočių ir antrinių žaliavų surinkimo funkciją nuo rūšiavimo ir paruošimo perdurti, tačiau inicijuoti teisės aktų pakeitimai nėra priimti. Bendrovė savanoriškai ir neatlygintinai vykdo švietėjišką informacinę ir metodinę veiklą atliekų turėtojams, tuo deklaruodama bendrovės politiką kuri neapibrėžiama vien paslaugų tiekimu už atlygį. Taip bendrovė siekia misijos, kurti harmoningą gyvenimo ir darbo aplinką teikiant kompleksiškas ir kokybiškas paslaugas.

Bendrovė siekia, kad Kelmės rajono savivaldybė svarstyty vadaus sandorio galimybę. Ilgalaikė sutartis leistų planuoti investicijas kurios mažintų veiklos nuostolius ir gerintų paslaugų kokybę (atliekų surinkimui naujos technikos įsigijimui).
(priedas Nr.4)

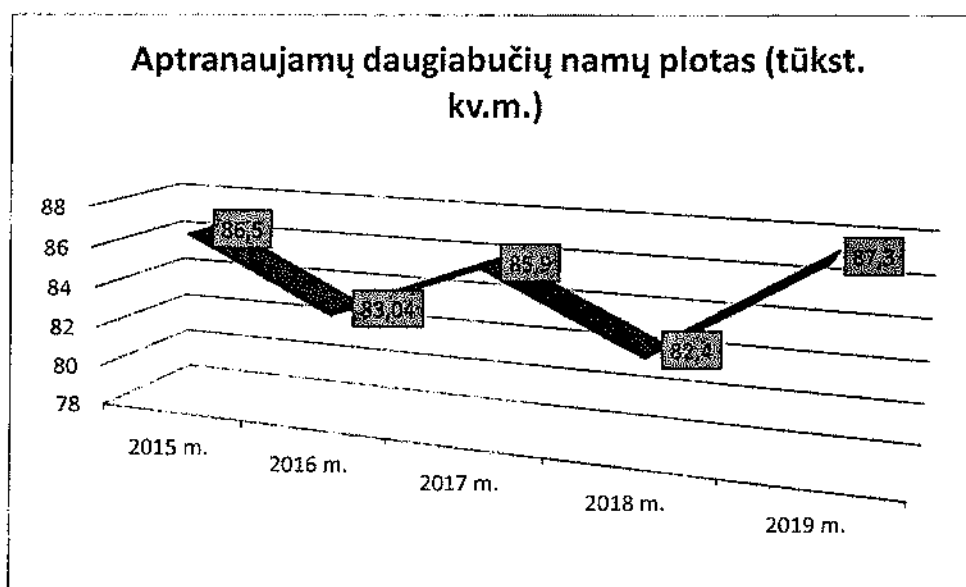
Priedas Nr. 4



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 matomumą mažinant veiklos sąnaudas. Administruojamų pastatų plotą 2019 m. gruodžio 31 d. sudarė 87283,55 kv. m. Plotas padidėjo dėl daugiabučių namų gyventojų Tytuvėnų mieste pareiškusių norą pasirinkti administratorių UAB Kelmės vietinį ūkį. Paslaugų užtikrinimui ir patogumui bei paslaugų prieinamumui bendrovės darbuotojai problemas sprendžia vietoje taupydami laiko sąnaudas tiek butų

patalpų savininkų tiek bendrovės darbuotojų. Daugiabučių namų administravimas apima visus būtinus veiksmus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslią paskirtį užtikrinti vykdant nuolatinę techninę priežiūrą. Bendrovė rūpinasi pagrindinių pastato konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos patikra ir remontu, šildymo sistemų priežiūra, saugaus naudojimo užtikrinimu, avarių likvidavimu. Teikiant daugiabučių namų statybos darbų paslaugas, visos paslaugos perkamos vadovaujantis bendrovės patvirtintomis viešųjų pirkimų taisyklėmis. Siekiant tikslios ir savalaikės skaitiklių parodymų apskaitos ir esant butų ir kitų patalpų savininkų pritarimui planuojama įdiegti nuotolinio nuskaitymo vandens skaitiklių įrangą. Teikiama paslaugų kokybė lemia, kad klientai renkasi administravimo paslaugą. (priedas Nr. 5)

Priedas Nr. 5



2.3. Mažinant daugiabučių namų gyventojų išlaidas už šilumos sunaudojimą ir toliau yra atliekamas daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas). 2019 metais buvo užbaigti 2 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbai. Durpyno g. 12, Tytuvėnai, Durpyno g. 10, Tytuvėnai, Kooperacijos g. 28, Kelmė daugiabučiams namams parengti atnaujinimo (modernizavimo) darbų techniniai projektai ir 2020 m. planuojama atlikti atnaujinimo (modernizavimo) darbus. 2019 m. BETA paskelbus teikti paraiškas daugiabučių namų šilumos punktų ir šildymo sistemos atnaujinimą (modernizavimą) išreiškė susidomėjimą vieno daugiabučio namo butų ir patalpų savininkai.

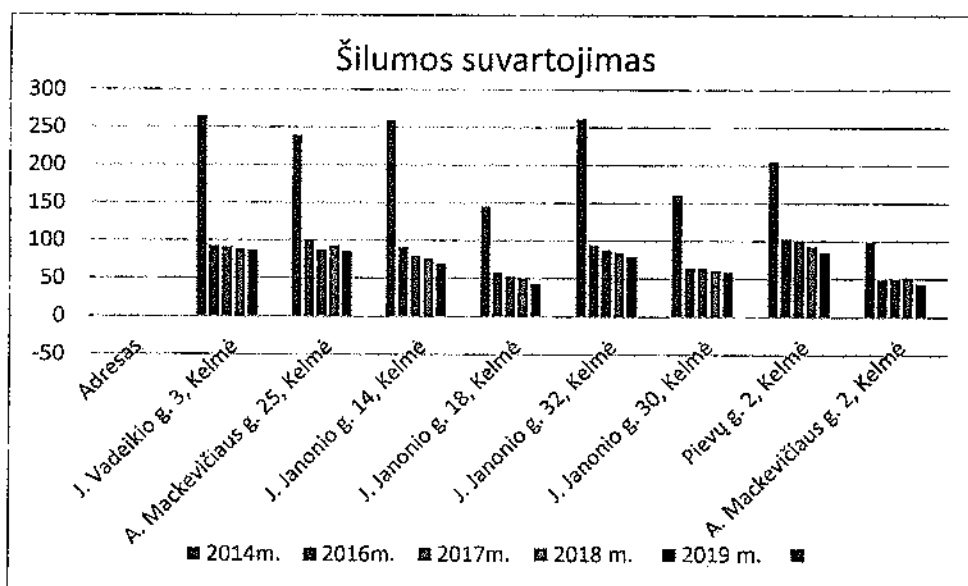
2.4. Bendrovė teikia teritorijų priežiūros ir valymo paslaugas: prižiūri daugiabučių namų teritorijas, rūpinasi sniego valymu, žaliųjų plotų priežiūra, atlieka teritorijos valymo darbus.

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 įkainius ir taip išlikti konkurencingais teikiamų paslaugų sferoje. 2018 m. šilumos punktų priežiūrai įdiegta nuotolinio valdymo sistema, duoda teigiamą naudą mažinant bendrovės fizinio darbo sąnaudas bei užtikriną greitą reagavimą į šildymo sistemos sutrikimus. Daugiabučių namų renovacija davė didžiulį šilumos taupymo efektą, - šilumos suvartojimas renovuotose daugiabučiuose namuose sumažėjo daugiau kaip 50%. 2019 m. perimtas šilumos punktų ir šildymo sistemos priežiūra Tytuvėnų mieste. Tam tikslui sukurta nuolatinė darbo vieta Tytuvėnuose spręsti problemas vietoje ir teikti operatyvinę pagalbą. (priedas Nr. 6)

Adresas	2014m.	2016m.	2017m.	2018 m.	2019 m.	Sunaudotos energijos skirtumas procentais
	MWh šildymui	MWh šildymui	MWh šildymui	MWh šildymui	MWh šildymui	
J. Vadeikio g. 3, Kelmė	264,875	92,744	90,990	88,856	87,000	67,15
A. Mackevičiaus g. 25, Kelmė	239,594	100,703	87,561	92,818	85,686	64,24
J. Janonio g. 14, Kelmė	259,527	91,163	79,990	77,114	69,297	73,30
J. Janonio g. 18, Kelmė	145,698	58,215	53,039	49,609	43,067	70,44
J. Janonio g. 32, Kelmė	261,434	93,677	87,990	84,704	78,738	69,88
J. Janonio g. 30, Kelmė	160,918	64,951	64,431	62,027	59,181	63,22
Pievų g. 2, Kelmė	206,037	103,252	100,947	93,021	84,789	58,85
A. Mackevičiaus g. 2, Kelmė	99,704	49,478	49,390	52,277	43,971	55,90

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

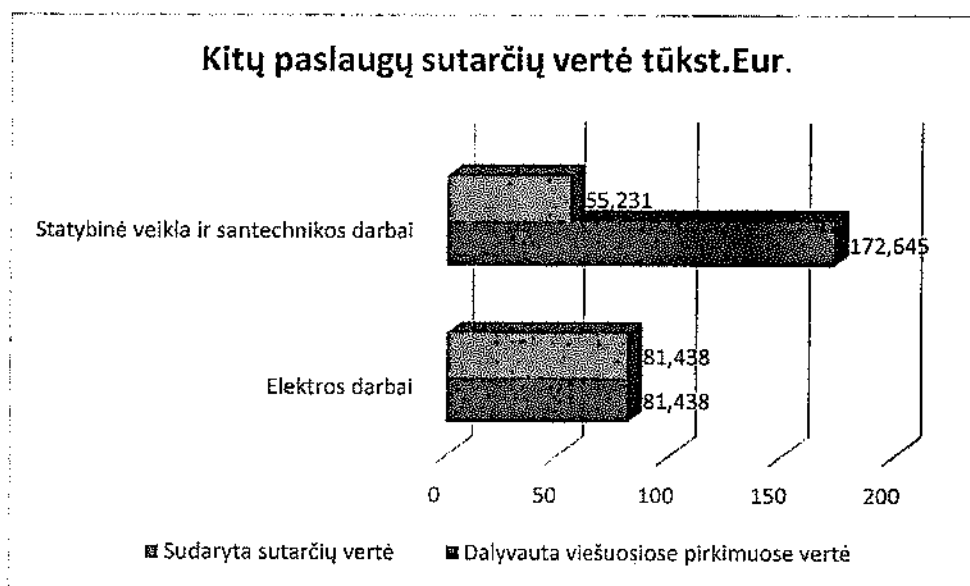
parduoti konkurencinga kaina. Gamtinių išteklių skaidymas frakcijomis didins produkto kokybę, ir pardavimo pajamas konkuruojant vietinės rinkos sąlygomis. Pirkėjų paieška ir siekis konkuruoti kiekybine išraiška ženkliai padidino naudingų iškasenų realizavimą ir pardavimo pajamas. Aktyvūs pardavimai leido sumažinti patiriamas išlaidas kitų bendrovės šakų.

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 2019 m. tūkst. Eur.

Veiklos rūšis	Dalyvauta viešosiose pirkimuose		Sudaryta sutarčių	
	Vertė	Kiekis	Vertė	Kiekis
Elektros darbai	81438,05	8	81438,05	8
Statybinė veikla ir santechnikos darbai	172645,60	35	55231,87	24

Priedas Nr. 7



2.8. Bendrovės filialas Kelmės Mokesta.

2019 m. pradėtas įgyvendinti Kelmės r. sav. projektas – įmokų surinkimas į vieną sąskaitą. Tam tikslui įsteigtas UAB Kelmės vietinio ūkio filialas „Kelmės mokesta“. Bendrovė plėsdama veiklą siekia racionaliai panaudoti turimą turtą Dariaus ir Girėno g.2A, Kelmė. Filialo veikla numatoma vykdyti nuo 2020-01-01.

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 keičiama 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 įsigyta	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. 2019 m. gruodžio 31 d. bendrovės atsargų likutis buvo 16,6 tūkst. eurų, per vienerius metus gautinos sumos 343,8 tūkst. eurų (pirkėjų skolos, daugiabučių namų gyventojai ir kitos gautinos sumos), pinigai sąskaitoje 328,3 tūkst. eurų (t. sk. DN gyventojų kaupiamasis fondas), iš viso trumpalaikio turto 588,8 tūkst. eurų ir ilgalaikio turto 300,3 tūkst. eurų. Pasirašyta sutartis aikštelės Raseinių g. 62B, Kelmė projekto parengimui už 6,6 tūkst. eurų, atlikta gerbuvio darbų už 3,9 tūkst. eurų.

3.2. 2019 m. aktyvūs pardavimų veiksmai leido sparčiai didinti paslaugų pardavimo pajamas. Pardavimo pajamos buvo 1193,8 tūkst. eurų, pardavimo savikaina 991,5 tūkst. eurų. Iš kitos veiklos bendrovė gavo pajamų 8,2 tūkst. eurų, iš finansinės veiklos bendrovė gavo pajamų 0,9 tūkst. eurų. 2019 m. bendrovė patyrė 26,0 tūkst. Eurų nuostolio. Nuostolis susidarė iš pagrindinės veiklos. (Dėl atliekų surinkimo technologijų tęstinumo taikymo ir elektros darbų). 2018 m. bendrovė gavo 20,1 tūkst. Eurų pelno. 2017 m. bendrovė patyrė nuostolį 14,6 tūkst. eurų (dėl atliekų tvarkymo sektoriuje įdiegtos infrastruktūros kuri dar neturi investicinės gražos, transporto ir kelių priežiūros veikloje dėl senos technikos remonto išlaidų).

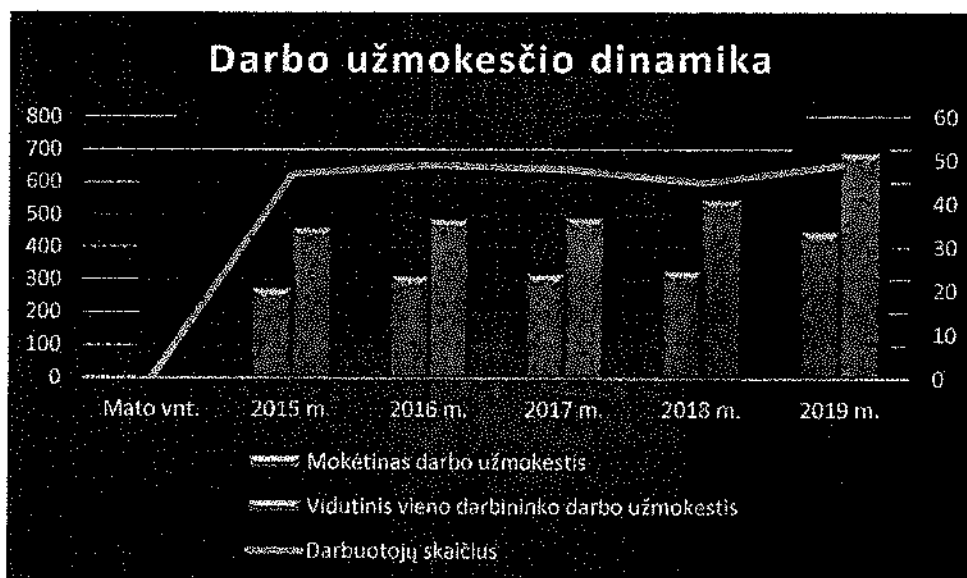
3.3. Analizuojant bendrovės pelningumą atsižvelgiant nuo netiesioginių išlaidų (t.y. EBITDA vadinamas pelnas, kurį skaičiuojant neįtraukiamos palūkanos, pelno mokestis, nusidėvėjimas ir amortizacija). 2019 m. bendrovės EBITDA pelningumas yra 5,47 %, rodiklį galima būtų apibūdinti kaip įmonės gebėjimą apmokėti skolas ir sumokėti pelno mokestį 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 2019 m. sumokėjo apie 61,00 tūkst. eurų GPM. Darbo užmokesčio vidurkis didėja tik dėl MMA didėjimo (2019 m. apie 60% dirbančiųjų gavo beveik MMA, 2018 m. daugiau nei 40% dirbančiųjų gavo MMA). (priedas Nr. 9)

Darbo užmokesčio dinamika

	Mato vnt.	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.
Mokėtinas darbo užmokestis	tūkst. Eur	274,5	313,0	318,5	328,9	450,10
Vidutinis vieno darbininko darbo užmokestis	Eur	460	487	492	548	691,00
Darbuotojų skaičius	vnt	47	49	48	45	49

Priedas Nr. 9



4. AUDITO IŠVADOS, PASIŪLYMAI JŲ TOBULINIMUI

4.1. Audito metu nenustatyta jokių auditoriaus nuomone modifikavimo priežasčių. Bendrovės finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais parodo bendrovės 2019 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus bei pinigų srautus

pagal VAS ir atitinka Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme nustatytus finansinės atskaitomybės parengimo reikalavimus.

5. PROBLEAMOS, SIŪLYMAI IR SPRENDIMO BŪDAI

5.1. Rizika išlieka kaip ir ankstesniais metais: infliacija, gyventojų mokumas, dideli gyvenamųjų namų bendrasavininkų reikalavimai, 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 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 vietos savivaldos vykdomi patikrinimai. Laiku atliktas ir teisingas nustatytų maksimalių tarifų indeksavimas taip pat vienas iš rizikos veiksnių, turintis įtakos vykdomai veiklai daugiabučių namų administravimo bei priežiūros paslaugų srityje. Teisės aktų pakeitimas dėl bendro naudojimo objektų techninės priežiūros tarifų skaičiavimo metodikos sukėlė nežinomą. Pastatų inžinerinių sistemų avarijų likvidavimas būtinas, 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 jų susidarymo vietoje turi teigiamą ir efektyvų ekonominį naudingumą tačiau investicijos komunalinių atliekų, antrinių žaliavų surinkimui ir rūšiavimui darė didžiulį neigiamą poveikį bendrovės rezultatams. Tačiau taikant MBA paslaugos įkainį ir didėjančius sąvartyno paslaugų mokesčius leidžia steigėjui mažinti patiriamas išlaidas atliekų tvarkymo sektoriuje. Tinkama komunalinių atliekų turėtojų kontrolė atskleidė faktą kaip komunalinių atliekų kiekių didėjimą bet ši tendencija gali būti kaip įrodymas, kad vis daugiau atliekų turėtojų jas tvarko tinkamai. Įtaka galima ir dėl AP panaikinimo Užvenčio ir Kražių seniūnijose.

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 universalus 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 žmoniškųjų 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 nekilnojamas bendrovės turtas neatitinka realių administracinių gamybinių poreikių, kad galėtų vykdyti administracinę ir gamybinę veiklą bendrovė priversta dalį patalpų nuomotis. Esant galimybei atnaujinti technikos parką ir įsirengti nuosavas gamybines patalpas.

Įsigyjant turtą, perkant statybos darbus bendrovė privalo vadovautis viešųjų 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 vykdydama savivaldybės pavestas funkcijas rizikuoja savo turtu kai bankrutuoja rangovas, dėl netinkamo rangovo darbų atlikimo. Šiuo metu Sodų g. 11, Tytuvėnai daugiabučio namo savininkų bendrija pateikė ieškinį administratoriui sumoje 86926,22 Eur. ir 6% dydžio procesines palūkanas ir bylinėjimosi išlaidas.

Direktorius



Dainius Popovas