



**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
„VISAGINO BŪSTAS“**

Įmonės kodas 155498117
Statybininkų g. 24, 31205 Visaginas

2019 METŲ VEIKLOS ATASKAITA



VISAGINAS

TURINYS

I. BENDROJI DALIS.....	3
1. Bendroji informacija.....	3
2. Bendrovės vizija, misija, tikslai.....	3
3. Bendrovės valdymas.....	3
5. Valdymo struktūra.....	4
6. Bendrovės ir bendrovės vadovo vaidmuo ir indėlis sprendžiant ir įgyvendinant bendrovei keliamus tikslus.....	5
7. Bendrovės patikrinimai.....	10
II. BENDROVĖS VEIKLA.....	10
8. Paslaugų teikimas.....	10
9. Skolų išieškojimas.....	21
10. Viešieji pirkimai.....	23
III. FINANSINIAI REZULTATAI.....	24
IV. BAIGIAMOJI DALIS.....	28
Priedas. Bendrovės organizacinė struktūra.....	29

I. BENDROJI DALIS

1. Bendroji informacija

UAB „Visagino būstas“ (toliau – bendrovė), buvusi specialios paskirties bendrovė, yra įsteigta Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka, 1995 m. liepos 20 d. reorganizavus Visagino valstybinę būtų ūkio įmonę. Bendrovė įsteigta ir veikia vadovaujantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikos įstatymais bei norminiais teisės aktais, kurie reglamentuoja bendrovės veiklą. Bendrovės buveinės adresas: Statybininkų g. 24, 31205, Visaginas, bendrovės kodas 155498117.

Bendrovės įstatai įregistruoti VĮ Registrų centre 2018 m. lapkričio 16 d.

Bendrovės finansiniai metai prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d.

Bendrovės įstatinis kapitalas 1558673 Eur. Jis padalintas į 5374736 paprastųjų vardinių 0,29 Eur nominalios vertės akcijų.

UAB „Visagino būstas“ akcijos 100 % priklauso Visagino savivaldybei.

Bendrovė yra asociacijos „Lietuvos būtų ūkis“, Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacijos (SKIA) narė.

2. Bendrovės vizija, misija, tikslai

Bendrovės vizija – tapti geriausia komunalinių paslaugų sektoriaus kompanija.

Bendrovės misija – teikti kokybiškas paslaugas miesto gyventojams ir juridiniams asmenims, kad visiems gyventi būtų patogiau.

Bendrovės tikslas – tenkinti akcininkų turtinius interesus, tai yra uždirbti akcininkui pelną, vykdant kasdienę įmonės veiklą: gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo konstrukcijų, jų inžinerinių įrenginių, esančių bendro naudojimo vietose, administravimą ir techninę priežiūrą, gyvenamųjų namų atnaujinimą (renovaciją), bendro naudojimo vietų valymą, paviršinių nuotekų (lietaus) kanalizacijos tinklų priežiūrą ir atnaujinimą, komunalinių atliekų tvarkymą.

3. Bendrovės valdymas

Bendrovės valdymo organai yra:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Valdyba;
- Bendrovės direktorius.

Aukščiausias valdymo organas – visuotinis akcininkų susirinkimas. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas išsamiai reglamentuoja jo kompetencijai priskirtus klausimus.

Valdyba – tai kolegialus valdymo organas, kuris yra bendrovės ašis, aplink kurią sukasi akcininkai, t. y. asmenys, atsakingi už įstatinio kapitalo suformavimą, ir vadovas kartu su įmonės administracija, t. y. asmenys, kurie tą kapitalą tiesiogiai naudoja, kad būtų sukurta papildoma ekonominė vertė ir nauda.

Valdyba susideda iš trijų narių:

Eil. Nr.	Vardas, pavardė	Paskyrimo įsakymas	Pastaba
1.	Birutė Krapavickaitė	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-04-30 įsakymas Nr. ĮV-E-126	
2.	Dmitrij Balan	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-04-30 įsakymas Nr. ĮV-E-126	Valdybos pirmininkas nuo 2019-05-07
3.	Irina Michailova	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-04-30 įsakymas Nr. ĮV-E-126	

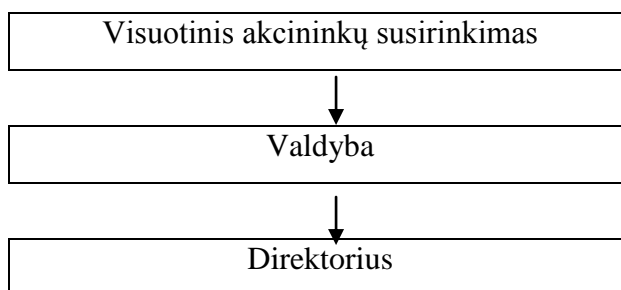
Valdybos pirmininkas – Dmitrij Balan.

Kolegialus valdymo organas yra atsakingas už strateginį vadovavimą bendrovei ir kitų esminių bendrovės valdymo funkcijų vykdymą.

Direktorius yra vienasmenis bendrovės valdymo organas, kurio pagrindinis uždavinys įgyvendinti bendrovės organų numatytą veiklos strategiją, organizuoti ir vykdyti gamybinę bei komercinę veiklą, užtikrinti šios veiklos pelningumą, tinkamą bendrovės turto naudojimą, jo saugojimą ir gausinimą.

Bendrovės vadovas – iki 2019 m. balandžio 17 d. Erlandas Galaguz, nuo 2019 balandžio 18 d. l. e. direktoriaus pareigas – Vytautas Šlaustas.

4. Valdymo struktūra



Bendrovės organizacinė struktūra detalizuota 1 priede.

Per ataskaitinį laikotarpį vyko valdybos posėdžių – 7.

Bendrovės administracija užtikrina ir suteikia valdybos posėdžiams patalpas bei sekretoriaus darbą.

5. Bendrovės ir bendrovės vadovo vaidmuo ir indėlis sprendžiant, įgyvendinant bendrovei keliamus tikslus

Bendrovės vaidmuo Visagino savivaldybėje pakankamai reikšmingas ir atsakingas, nes jos veikla tiesiogiai susijusi su kiekvienu miesto gyventoju, su kiekvienu juridiniu asmeniu. Nuo tinkamai suteiktų komunalinių atliekų tvarkymo, lietaus nuotekų tinklų priežiūros, daugiabučių namų administravimo, atnaujinimo ir techninės priežiūros ir kt. paslaugų priklauso miestiečių gyvenimo kokybė.

Bendrovės direktoriaus vaidmuo – įgyvendinti bendrovės tikslų pasiekimą. Visomis galimomis priemonėmis paveikti bendrovės darbuotojų požiūrį į darbą, kas nulemia gerą bendrovei priskirtų funkcijų vykdymą, ritmingą ir užtikrintą bendrovės darbą. Spręsti namų butų ir kitų patalpų savininkų problemas, susijusias su bendrovės vykdoma veikla ir teikiamomis paslaugomis. Inicijuoti ir padėti spręsti miesto vykdomajai valdžiai klausimus, susijusius su miesto daugiabučių namų priežiūra, komunalinių atliekų tvarkymu, miesto paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūra, daugiabučių namų atnaujinimo (renovacijos) klausimais ir pan.

Bendrovės veikla labai plati ir apima skirtingas sritis, kurias reglamentuoja daugybė teisės aktų, techninių reglamentų, tvarkų ir taisyklių. Todėl labai daug priklauso nuo vadovo, kaip valdymo veiklą realizuojančio asmens, kuris apsprendžia kitų žmonių veiksmus ir pastangas siekiant bendro tikslo, kompetencijos, novatoriškumo, reiklumo sau ir bendrovės specialistams. Tam tikslui panaudojant visas turimas priemones ir turimus išteklius, investicijas į darbuotojų kvalifikacijos kėlimą, darbo vietas, darbo procesų optimizavimą ir pan. – viską vadovas turi įvertinti ir nukreipti į keliamus bendrovės tikslus.

Bendrovės vadovo pareiga viešinti įmonės veiklą Visagino miesto gyventojams, teikiant kuo daugiau informacijos apie galimybes pagerinti daugiabučių gyvenamųjų namų būklę (vienas iš būdų tai, žinoma, dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje), apie aplinkosauginių reikalavimų vykdymą bei švaros Visagino mieste palaikymą. Ne ką mažesnis vadovo vaidmuo gerinant bendrovės įvaizdį bendraujant ir bendradarbiaujant su kitomis organizacijomis, įmonėmis, asociacijomis, plėtojant ryšius su klientais ir partneriais.

Bendrovės vadovo pareiga kurti gerą ir sveiką darbo aplinką. Todėl labai svarbus yra vadovo ir darbuotojų gebėjimas suprasti vienas kitą bei sėkmingai kartu dirbti komandoje. Būtent darbuotojai savo žiniomis bei gebėjimais didina organizacijos konkurencinį pranašumą. Be kompetentingų darbuotojų nė viena organizacija negalėtų siekti savo tikslų, veikti efektyviai, našiai. Todėl nuolat keliami bendrovės darbuotojų (specialistų) kvalifikaciją. 2019 metais direktorius bei kiti bendrovės specialistai dalyvavo mokymuose bei seminaruose:

- seminare „Gaminių ir pakuočių apskaita Vieningoje gaminių, pakuočių ir atliekų apskaitos informacinėje sistemoje;

- seminare „III pakapos praktiniai mokymai, viešųjų pirkimų vykdymo aktualijos 2019 m.“;
- atestacijoje „Suvirintojų kvalifikacijos patikrinimas ir atestacija pagal EN ISO 9606 standartą“;
- dalyvavo Lietuvos komunalinių įmonių asociacijos narių metiniame ataskaitiniame-rinkiminiame susirinkime;
 - seminare „Asmens duomenų apsauga bei atsakomybė už asmens duomenų apsaugos teisės aktų pažeidimus įsigaliojusius ES Bendrajam duomenų apsaugos reglamentui (BDAR);
 - dalykinėje kelionėje Slovėnijoje. Dalykinis bendradarbiavimas ir patirties pasidalijimas buitinių atliekų surinkimo ir tvarkymo srityje;
 - dalyvavo Būsto energijos taupymo agentūros kartu su Aplinkos ministerija rengiamoje konferencijoje-diskusijoje „Savivaldos indėlis įgyvendinant energinio efektyvumo didinimo programas“;
 - konferencijoje „Danfoss, Dahlgeros ir WILO siūlomi sprendimai renovuojamų pastatų inžinerinių sistemų efektyvumui didinti“;
 - seminare „BDAR praktinis įgyvendinimas po metų įsigaliojimo, į ką reikėtų atkreipti dėmesį, dažniausiai daromos klaidos, asmens duomenų apsaugos pareigūno paskyrimas“;
 - dalyvavo seminare Austrijoje, kuriame buvo kviečiama susipažinti su Austrijos šimtmetine būsto valdymo ir eksploatavimo patirtimi;
 - mokymuose „Viešųjų pirkimų vykdymo aktualijos 2019 m.“;
 - viešojoje konsultacijoje „Gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų elektros instaliacijos ir eksploatavimo ypatumai“;
 - konferencijoje „Kaip tvarkysime pakuotes: sprendimai švariai ateičiai“;
 - pasitarime šiais klausimais: 1) Lietuvos Respublikos namų bendrojo naudojimo objektų valdymo; 2) Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.82 str., 4.83 str., 4.85 str., pakeitimo ir 4.84 str. pripažinimo netekusiu galios; 3) Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinimo (modernizuoti) įstatymo Nr. I-2455 2 ir 5 straipsnių pakeitimo;
 - diskusijoje „Atsparumo korupcijai didinimas įmonių valdyme“;
 - seminare „Viešieji pirkimai pasitinka 2020 m.: pakeitimai, praktika, efektyvumas“;
 - renginyje „Pastatų atnaujinimo indėlis, siekiant klimatui neutralios ekonomikos“;
 - seminare „Nauji dokumentų rengimo, tvarkymo ir apskaitos reikalavimai: projektai ir galimi iššūkiai“;
 - susitikime su LR Prezidento patarėjais, Utenos apskrities savivaldybių atsakingais specialistais šiomis temomis:

1) prisijungimas prie centralizuotų vandens ir nuotekų tinklų;

2) keleivių vežimas. Problemos ir perspektyvos;

- renginyje „Visa Lietuva gyvena savivaldybėse: sėkmė ir problemos. Lietuvos Savivaldybių gerovių indeksas 2019“.

Įgytomis žiniomis bei informacija bendrovės direktorius dalinasi su bendrovės specialistais, metodiškai stengiasi ir siekia jas pritaikyti bendrovės veikloje,

Labai svarbu, kad bendrovės viešinama informacija gyventojams ir klientams būtų ne tik girdima, bet ir teisingai suprantama, nes aiškinimas nėra paprastas mechaniškas procesas. Dažnam gyventojui trūksta techninių žinių, trukdo silpnos valstybinės kalbos mokėjimo žinios, trūksta teisinių žinių, dėl to dažnai teisės aktai suprantami netinkamai, savaip interpretuojami.

Priėmimo metu, direktorius stengiasi paprastai, aiškiai, ta kalba, kuri gyventojui (klientui) yra suprantama, pateikti paaiškinimus į jam rūpimus klausimus. Tai direktoriui tampa postūmiu giliau ir plačiau nagrinėti teisės aktus, ir ieškoti tinkamiausių variantų, siekiant spręsti Visagino gyventojų (klientų) problemas bei gerinti jų gyvenimo kokybę, kiek tai yra susiję su vykdoma įmonės veikla.

Vykdam atnaujinimo (modernizavimo) „Visagino energizacija“ programą buvo praversti susirinkimai su gyvenamųjų namų butų savininkais. Susirinkimuose gyventojai supažindinti su namų atnaujinimo (modernizavimo) procedūra. Gyventojams išaiškinta namo atnaujinimo (modernizavimo) finansavimo tvarka, kredito gavimo ir grąžinimo galimybės ir terminai. Paaiškinta kokia valstybės paramos dalis jiems priklausys, koks numatomas po renovacijos namo funkcionavimo ir ilgaamžiškumo pasikeitimas, šilumos sutaupymo kiekis, kokia galimų papildomai įdiegti priemonių nauda. Paviešinta informacija ir jau atnaujintų namų pavyzdžiai, padėjo gyventojams pakeisti savo neigiamą nuomonę apie namų atnaujinimo (modernizavimo) naudą į teigiamą pusę. Vis daugiau miesto gyventojų pradėjo domėtis galimybėmis atnaujinti (modernizuoti) savo būstus.

Daug daugiabučių namų atnaujinimo (renovacijos) klausimais buvo bendrauta su UAB Ignalinos butų ūkio specialistais, nes Ignalinos miestas yra pažengęs daugiabučių pastatų atnaujinimo srityje, taip pat BETA Utenos skyriumi.

Mūsų mieste vyksta daugiabučių namų atnaujinimo darbai. 2019 metais atliktas Festivalio g. 10, Jaunystės g. 13 (I korpusas) namų atnaujinimas (modernizavimas). Vyksta gyvenamojo namo Kosmoso g. 28 atnaujinimo darbai, kurie labai vėluoja.

Organizuodamas kasdieninę bendrovės veiklą bei siekdamas užsibrėžtų tikslų, direktorius įgyvendina valdybos patvirtintą bendrovės veiklos strategiją, sudaro pajamų–išlaidų sąmatas, organizuoja darbuotojų mokymus, kontroliuoja įvairių planų vykdymą, tobulina veiklos strategijos tikslų įgyvendinimo priemones, kontroliuoja darbų vykdymo procesus, konsultuoja darbuotojus ir klientus bendrovės veiklos klausimais, dalyvauja Visagino savivaldybės administracijos, mero

organizuojamuose posėdžiuose ir pasitarimuose, teikia savivaldybei visokeriopą informaciją bendrovės veiklos klausimais, bendradarbiauja su įvairiomis institucijos ir įmonėmis daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais. Vadovas rūpinasi bendrovės turto saugumu – sudarydamas įmonės turto draudimo ir apsaugos sutartis, rūpinasi darbuotojų darbo sąlygomis, rūpinasi įmonėms reikmėms nenaudojamų, laisvų patalpų nuoma, formuoja organizacinę struktūrą, kontroliuoja skyrių vadovų darbą.

Personalo skyriuje parengti 1186 įsakymai, iš jų:

- atostogų klausimais 675;
- komandiruočių klausimais 62;
- darbo sutarties sudarymo 63;
- darbo sutarties nutraukimo 69;
- kitais klausimais 315;
- nuobaudų skyrimo klausimais 2.

Bendrovės veiklos klausimais 238 įsakymai, iš jų:

- dėl teisės aktų ir kt. patvirtinimo, įsakymų pakeitimo, papildymo – 67;
- dėl lėšų kaupimo – 74;
- dėl darbo grupių, komisijų sudarymo – 16;
- kitais klausimais – 81.

Per ataskaitinį laikotarpį gauta ir užregistruota 2172 raštų bei prašymų, iš jų:

iš fizinių asmenų 832, iš jų:

- dėl bendro naudojimo vietų valymo periodiškumo keitimo – 12;
- dėl įregistravimo e. aptarnavimo sistemoje – 175;
- dėl sienų sandūrų remonto – 152;
- dėl pažymų išdavimo (apie priskaičiavimus ir apmokėjimus už komunalines paslaugas, įsiskolinimus ir kt.) – 20.

- dėl lėšų kaupimo įvairiems darbams – 74;
- dėl buto užliejimo akto kopijos išdavimo – 25;
- dėl stogo, įėjimo ir balkonų stogelių remonto – 26;
- lėšų kaupimo įėjimo durų gamybai ir montavimui – 68;
- lėšų kaupimo laiptinės langų gamybai ir montavimui – 48;
- dėl lėšų kaupimo pašto dėžučių keitimui – 24;
- dėl automatinių judesio daviklių laiptinėje įrengimo – 15;
- dėl liftų nuolatinės priežiūros paslaugų teikėjo pasirinkimo – 25;
- kitais klausimais – 192.

iš juridinių asmenų – 1340 raštai, iš jų:

- dėl informacijos pateikimo (įvairiais, su įmonės veikla susijusiais, klausimais) – 137;
- Visagino socialinių paslaugų centro paklausimai – 91;
- dėl atliekų tvarkymo – 19;
- dėl patalpų nuomos – 36;
- dėl namų atnaujinimo (modernizavimo) bei šilumos punktų renovacijos – 27;
- antstolių dokumentai (vykdomieji/tvarkomieji) – 420;
- dėl draudiminių įvykių – 19;
- banko priežiūros tarnybų bei VĮ Turto banko klausimais – 10;
- sutarčių klausimais – 36;
- Energetikos inspekcijos ir Kainų ir energetikos kontrolės komisijos klausimais – 93;
- paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo klausimais – 16;
- susirašinėjimo su Visagino savivaldybės meru, administracija veiklos klausimais – 182;
- kitais klausimais – 254.

Raštai išnagrinėti ir perduoti vykdytojams, atsakymai parengti.

Parengti bendrovės veiklos klausimais 1037 raštai, išduota 480 buhalterinių pažymų, 21 archyvo duomenų pažyma.

Per ataskaitinį laikotarpį, siekiant užtikrinti darbuotojų saugias darbo sąlygas, įsigyta individualių darbo apsaugos priemonių, spec. drabužių už 6669 Eur. Darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų (draudimo kompanija AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje, draudimo kaina 106 Eur). Periodiškai tikrinama darbuotojų sveikata, atsižvelgiant į asmenų privalomo sveikatos tikrinimo aprašo reikalavimus. Vertinama ar gali darbuotojai dirbti tam tikrą darbą konkrečiomis darbo sąlygomis, siekiant apsaugoti darbuotojų sveikatą nuo galimų profesinės rizikos veiksnių poveikio bei siekiant išvengti ar kuo anksčiau diagnozuoti profesines ligas.

Per ataskaitinį laikotarpį darbuotojų nedarbingumas sudarė 1382 kalendorinių dienų.

2020 metais sudaryta sutartis su Visagino savivaldybės parinkta UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“ dėl finansinių ataskaitų rinkinio už 2019 metus audito.

Metinės finansinės ataskaitos sudaromos pasibaigus finansiniams metams. Finansinės ataskaitos rengiamos vadovaujantis galiojančiais Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Verslo apskaitos standartu (VAS), kurie apima Lietuvos Respublikos apskaitos instituto parengtus ir patvirtintus standartus ir metines rekomendacijas, bei kitais, Lietuvos Respublikos finansinę apskaitą reglamentuojančiais teisės aktais.

reikalavimais. Bendrovės atskaitomybė parengta vadovaujantis kaupimo ir veiklos tęstinumo principais, darant prielaidą, kad bendrovė artimiausiu metu tęs savo veiklą.

2019 m. buvo organizuota 14 aukcionų. Aukcionuose buvo parduodamas pasenęs ir nusidėvėjęs, bendrovės veikloje nebenaudojamas arba nebetinkamas naudoti turtas. Iš viso parduota turto už 1561 Eur (su PVM). Aukcioną organizuoja direktoriaus įsakymu sudaryta komisija, vadovaujantis Aukcionų vykdymo tvarkos aprašu. Informacija apie parduodamą turtą skelbiama žiniasklaidoje, įmonės interneto svetainėje www.visaginobustas.lt.

6. Bendrovės patikrinimai.

2019 metais bendrovėje vyko planiniai patikrinimai:

- LR valstybinės energetikos inspekcijos dėl šilumos bei karšto vandens sistemų priežiūros daugiabučiuose – 2 patikrinimai;
- Aplinkos apsaugos departamento prie AM Ignalinos aplinkos apsaugos inspekcijos – 1 patikrinimas;
- Audito – 2 patikrinimai.

2019 metais bendrovės veikla nebuvo stabdoma, jokių veiklos apribojimų nebuvo ir nebuvo skirta baudų.

Bendrovės vertinimas:

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
<ul style="list-style-type: none"> • Kvalifikuotas ir atsakingas personalas; • Daugiabučių namų administravimo ir techninės priežiūros patirtis; • Gera infrastruktūra; • Kompleksinių paslaugų teikimas; • Turimos visos veiklai reikalingos licencijos ir leidimai; • Nuolatinis darbuotojų kvalifikacijos kėlimas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Personalo senėjimas; • Nepakankamas žinių valdymas (patirties perdavimas); • Sudėtingas ir lėtas pirkimų procesas; • Nuostolingų paslaugų teikimas, kurių negalima atsisakyti; • Priklausomybė nuo politinių sprendimų; • Nuolat didėjantis darbo užmokestis.
GALIMYBĖS	GRĖSMĖS
<ul style="list-style-type: none"> • Dalyvauti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų teikimo atrankose; • Plėsti paslaugų spektrą; • Kelti specialistų profesinę kompetenciją. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politinė įtaka; • Galimi griežtesni norminiai reikalavimai aplinkosaugos srityje; • Energetinių išteklių ir žaliavų brangimas; • Mokesčių naštos didėjimas; • Minimalaus darbo užmokesčio didėjimas.

II. BENDROVĖS VEIKLA

7. Paslaugų teikimas

Bendrovė teikė paslaugas:

- bendro naudojimo objektų administravimas;

- daugiabučių namų techninė priežiūra;
- daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra;
- daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas);
- BNV valymas;
- avarijų likvidavimas ir lokalizavimas;
- paviršinių lietaus nuotekų tinklų priežiūra;
- komunalinių atliekų tvarkymas;
- finansinė veikla;
- kitos paslaugos.

Bendrovė teikia paslaugas pagal tarifus ir kitas paslaugas, už kurias gauna pajamas:

Eil. Nr.	Paslaugų pavadinimas	Pajamos (Eur)
1.	Techninė priežiūra	140110
2.	Bendro naudojimo objektų administravimas	209818
3.	Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas	122333
4.	Bendro naudojimo patalpų valymas	264348
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	716459
6.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	167367
7.	Bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbai ir darbai pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus	628157
8.	Rūšių valymo pajamos	10457
9.	Deratizacijos ir dezinfekcijos darbai	9510
10.	Administravimo paslaugų pajamos (renovacija)	3965
11.	Paviršinių nuotekų (lietaus) tvarkymas	173195
12.	Kitos veiklos pajamos	95141
13.	Finansinės veiklos pajamos	14650
	Iš viso:	2555510

7.1. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimas

Pagrindinis uždavinys – palaikyti daugiabučių namų techninę būklę, užtikrinti stabilumą ir patikimumą, atitikimą LR teisės aktais nustatytiems privalomiesiems reikalavimams, laiku organizuoti remonto darbus.

2019 m. gruodžio 31 d. duomenimis bendrovė administruoja 192 namus, jų naudingas plotas 439164 m². Įgyvendinant viešo administravimo funkcijas ir administruojant namus buvo organizuoti ir atlikti bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbai:

Eil. Nr.	Pavadinimas	Adresas	Vykdytojas	Darbu kaina Eur (be PVM)
1.	Buitinės ir lietaus kanalizacijos remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	26928
2.	Turėklų pagaminimas ir montavimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	1266
3.	El. siurblių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	317
4.	Šilumos punktų modernizavimo (atnaujinimo) darbai	Gyvenamieji namai	UAB „BIS“	1845
5.	Vamzdžių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	176
6.	Šiukšlių surinkimo kaušų keitimas daugiabučiuose namuose	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	347
7.	Šilumokaičių praplovimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	2642
8.	Įėjimų metalinių durų montavimas	Gyvenamieji namai	UAB „TTS“	65253
9.	Stogų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	1197
10.	Stogų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Dengsta“	29917
11.	Stogų konstrukcijų (prie liuko) remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Erlinga“	5071
12.	Stogų ventiliacijos konstrukcijų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Erlinga“	5040
13.	Sienų plokščių hermetizavimas	Gyvenamieji namai	UAB „Telšių Alpina“	4547
14.	Sienų sandūrų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Telšių Alpina“	147305
15.	Mūrinių sienų tinko remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Telšių Alpina“	3846
16.	Fasadų sienų sandūrų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Alpinus .LT“	5600
17.	Nuogrindų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino tiekimas ir statyba“	6075
18.	Balkonų stogelių remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	2534
19.	Įėjimų stogelių remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	3514
20.	Betonavimo darbai	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	1187
21.	Sienų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	5808
22.	Liftų remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Kauno liftai“	8191
23.	Langų keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Rimgova“ UAB „Litvarus“ UAB „Windowsa“	57741

24.	Langų angokraščių remontas po langų keitimo	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	8919
25.	Vamzdžių izoliacijos remontas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	186
26.	Šiukšlių bunkerių keitimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	253
27.	Stogo liukų gamyba ir montavimas	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	1054
				396759
28.	Kiti darbai	Gyvenamieji namai	UAB „Visagino būstas“	231398
	Iš viso:			628157

Siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų priežiūrą, buvo atlikti kiti darbai ir organizuotos kitos paslaugos:

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Įmonės pavadinimas	Kaina be PVM (Eur)
1.	Liftų eksploatavimas	UAB „Schindler-Liftas“ UAB „Ailama“ UAB „Kauno liftai“	24694 621 31328
2.	Liftų techninė priežiūra	VšĮ Technikos priežiūros tarnyba	3890
3.	Namų rūšių valymas	UAB „Corpus A“	10457
4.	Šiukšlių šachtų pravalymas	UAB „Mobetos komercijos grupė“	126
5.	Dezinsekcijos ir deratizacijos paslaugos	UAB „Kenkėjų kontrolės tarnyba“	9510
6.	Šilumos punktų valdymo darbai	UAB „Cgates“	1807

Vykdamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimus, 2019 metais pateikta kaupti – 353067 Eur. Sukaupta – 198398 Eur. Butų ir kitų patalpų savininkų skola – 154575 Eur.

Administravimo tarifai patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. TS-103 „Dėl Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, jie yra diferencijuoti. Kiekvieno namo, priklausomai nuo ploto ir statybos metų, administravimo tarifai viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje.

7.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra

Techninės priežiūros tarifai patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2019 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. TS-24 „Dėl Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių

techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“ taikomi nuo 2019 m. balandžio 1 d. Jie viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje. Iki 2019 m. balandžio 1 d. buvo taikomi techninės priežiūros tarifai, patvirtinti Visagino savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. TS-89 (dėl euro įvedimo pakeistas 2014 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. TS-133).

Statinio techninis prižiūrėtojas, atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę.

7.3. Avarijų lokalizavimas ir likvidavimas

Bendrovėje nuolat budi santechnikas ir elektrikas, jiems yra priskirtas automobilis, kurio pagalba galima skubiai reaguoti į gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų paraiškas bei pervežti įrenginius, reikalingus avarių likvidavimui.

2019 metais gautų iškvietimų skaičius - 2 943 (šaltkalvių-remontininkų (santechinių tinklų ir įrenginių gedimai ir/ar avarijos) – 2 349, šaltkalvių-elektrikų (elektros įrenginių gedimai) – 594), iš jų išieginėmis ir šventinėmis dienomis - 1730. Avarių likvidavimo ir lokalizavimo srityje dirbo 7 darbuotojai. Avarių lokalizavimo ir likvidavimo paslaugos teikiamos 24 val. per parą, 7 dienas per savaitę.

Bendrovės darbuotojai ne tik likviduoja avarijas, šalina inžinerinių sistemų gedimus, bet ir nustato jų priežastis bei surašo atitinkamus aktus.

7.4. Komunalinių atliekų tvarkymas

Nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2019 m. rugpjūčio 31 d. UAB „Visagino būstas“ komunalines atliekas tvarkė pagal 2018 m. gruodžio 31 d. Komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius viešojo paslaugų pirkimo-pardavimo sutartį Nr. 5-493/18-123.

2019 m. birželio 27 d. Visagino savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-16 „Dėl Visagino savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo vidaus sandorio pagrindu“ pavesta UAB „Visagino būstas“ vidaus sandorio pagrindu teikti komunalinių atliekų tvarkymo paslaugas Visagino savivaldybės teritorijoje. Nuo 2019 m. rugsėjo 1 d. šios paslaugos teikiamos pagal 2019 m. rugsėjo 5 d. Mišrių komunalinių ir didelių gabaritų atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugų sutartį Nr. 5-346/18-73 Paslaugų teikimo terminas 36 mėn.

2019 metais surinkta 4 872,54 t atliekų, iš jų:

mišrių komunalinių atliekų – 4 563,84 t, iš jų:

- iš fizinių asmenų - 2 475,77 t;
 - iš juridinių asmenų - 2 077,11 t;
 - akcijoje „Darom 2019“ - 10,96 t;
- didelių gabaritų atliekų (baldu) – 234 t;
 tekstilės atliekų (iš UAB „Visatex“) – 74,70 t.

Lyginant su kitais metais:

Eil. Nr.	Atliekų pavadinimas	Metai			
		2016	2017	2018	2019
1	Mišrios komunalinės atliekos	4 561,94	4 593,44	4 637,90	4 563,84
2	Didelių gabaritų atliekos	126,54	124,30	220,52	234
3	Kitos atliekos (tekstilė)	52,56	69,22	67,54	74,70

UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“ priėmė atliekas skaičiuodama atliekų šalinimo („vartų“) mokestį:

- mišrios komunalinės atliekos – 50,95 Eur/t be PVM;
- kitos atliekos (tekstilė) – 43,39 Eur/t be PVM.

Didelių gabaritų atliekos pristatomos į didelių nepavojingų atliekų priėmimo aikštelę, esančią Karlių kaime, Visagino sav. Sutartis dėl didelių nepavojingų atliekų laikino saugojimo ir šalinimo sudaryta su fiziniu asmeniu.

Didelių gabaritų atliekų priėmimo kaina – 40,00 Eur /t be PVM.

Atliekų tvarkymo srityje dirba specialus autotransportas:

Eil. Nr.	Transporto priemonės pavadinimas	Įsigijimo metai	Įsigijimo vertė	Pastabos
1.	MAN TGM.240 DFP 848	2007-10-23	151 212	šiukšliavežė
2.	MAN LE 18.220 ARG 890	2005-05-20	125 000	šiukšliavežė
3.	MAN LE 18.220 AHR 409	2005-02-17	125 000	šiukšliavežė
4.	MAN TGS GZM 470	2013-10-30	185 979	šiukšliavežė
5.	MAN TGS 28.320 HOJ 970	2014-12-30	198 890	šiukšliavežė
6.	MAN TGS 26.320 DZS 491	2008-08-23	203348	šiukšliavežė
7.	MAN 12.180 AHK 280	2005-01-14	55 800	savivartis su kranu
8.	MAN LGE 548	2019-10-08	20 650	savivartis su kranu

Už transporto priemonių remontą sumokėta tiekėjams 26329 Eur, techninę apžiūrą 195 Eur, draudimą 4336 Eur.

2019 metais bendrovė dalyvavo akcijoje „Darom 2019“, kurios metu surinkta ir perduota į Utenos regioninį atliekų sąvartyną 10,96 t atliekų.

Visagino savivaldybės gyventojai bei juridiniai asmenys aprūpinti atliekų surinkimo konteneriais:

- daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose (virš 5-ių aukštų) stovi 102 vnt. 1,1 m³, 0,75 m³ arba 0,77 m³ talpos konteineriai;
- daugiabučių gyvenamųjų namų (iki 5-ių aukštų) gyventojai naudojami 40-čia pusiau požeminių 5 m³ talpos kolektyviniais konteineriais;
- juridiniai asmenys – 1,1 m³ talpos konteineriais.

Bendrovė turi įsigijusi:

- 485 vnt. 1,1 m³ talpos konteinerius;
- 70 vnt. 0,77 m³ talpos konteinerius;
- 5 vnt. 0,75 m³ talpos konteinerius;
- 45 vnt. 5 m³ talpos pusiau požeminius konteinerius, iš jų 40 įrengta mieste numatytose aikštelėse.

aikštelėse.

Atliekų tvarkymo ir transporto skyriuje dirba 15 darbuotojų.

7.5. Bendro naudojimo patalpų valymas

2019 m. gruodžio 31 d. bendro naudojimo patalpų valymo plotas daugiabučiuose namuose sudarė – 39319 m², palyginus su 2018 m. darbo apimtis padidėjo 0,8 % dėl paslaugų atnaujinimo pagal gyventojų prašymus.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ nustatyta, kad valymo paslaugos sąmatas ir tarifą, kai šią paslaugą teikia administratorius, tvirtina savo sprendimu patalpų savininkai. Vadovaujantis šiuo nutarimu 2019 m. buvo organizuojami susirinkimai ir vykdomas balsavimas raštu dėl bendro naudojimo vietų valymo paslaugų sąmatų ir tarifų patvirtinimo. Patvirtinti bendro naudojimo vietų valymo paslaugų tarifai viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje.

Ši paslauga neprivaloma ir patalpų savininkų nuožiūra (sprendimu) bendro naudojimo patalpų valymą galima organizuoti savo jėgomis.

2019 m. gruodžio 31 d. duomenimis, butų ir kitų patalpų savininkai bendro naudojimo patalpų valymą patys organizavo 34 namuose ir 17 atskirose laiptinėse, sumažino valymo periodiškumą iki 3 kartų per savaitę 89 namuose ir 67 atskirose laiptinėse.

7.6. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūra

Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifas patvirtintas 2005 m. rugsėjo 29 d. Visagino savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-492 (dėl euro įvedimo pakeista 2014 m. spalio 30 d sprendimu Nr. TS-172). Šis tarifas neatitinka nei faktinių bendrovės sąnaudų, nei atliekamų darbų

apimties. Dėl naujų tarifų patvirtinimo buvo kreiptasi į Visagino savivaldybę 2013–2017 metų laikotarpiu, bet iki šiol, pažeidžiant Lietuvos Respublikos šilumos įstatymą bei šilumos tiekimo ir vartojimo taisykles, taip ir nepatvirtintas maksimalus šilumos sistemų priežiūros tarifas ir nepatvirtinta jo apskaičiavimo metodika. Todėl šių paslaugų teikimas bendrovei yra nuostolingas, nes įmonės faktinės sąnaudos, nuolat didėjant minimaliam darbo užmokesčio, keičiantis priežiūros taisyklių reikalavimams, didėjant darbo apimtims, nuo 2005 metų labai išaugo. Be to, Visagino mieste susiklostė labai neigiama situacija šių inžinerinių sistemų priežiūros atžvilgiu, kai vienoje teritorijoje egzistuoja dvi skirtingos šildymo sistemos: atvira ir uždara. Šių skirtingų sistemų priežiūra skiriasi kaip ir darbų sudėtis, priežiūros bei reguliavimo darbai, šilumokaičių praplovimo darbai ir kt. Esant tokiai situacijai I mikrorajono butų savininkams, kurių namai turi automatinius šilumos mazgus, teikiamos papildomos sąskaitos pagal atliktų darbų sąmatas už nuotolinį stebėjimą, už šilumokaičių praplovimą, jų keitimą ir t. t.

2019 metais, siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų šilumos punktų priežiūrą, buvo atlikti šie darbai:

- 4 vnt. karšto vandens sistemos siurblių keitimas – 384 Eur;
- 32 vnt. šilumokaičių praplovimas – 3 197 Eur.

Įgyvendinat Ignalinos programos Projektą Nr. VDH.02 „Visagino miesto centrinės šildymo sistemos modernizavimas ir atnaujinimas (2 etapas)“ vykdomas 2-sis šilumos punktų modernizavimo etapas. 2019 metais šildymo sistemų balansavimas atliktas 82 namuose.

2019 metais jokių šildymo bei karšto vandens sistemų avarijų nebuvo.

7.7. Namų atnaujinimas (modernizavimas)

Įgyvendinant Visagino miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose pastatuose programą „Visagino Energizacija“, 2019 m. buvo atlikti šie darbai:

- Organizuota ir pravesta 16 daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.
- Kosmoso g. 28, Visagine, namo atnaujinimas (modernizavimas) yra įvykdytas 88,13 %. Rangovui keičiant šildymo sistemą iš vienvamzdės į dvivamzdę šakotinę kolektorinę, teko papildomai įrengti 3814,01 metrų vamzdyno. BETA pritarus ir finansuotojui Šiaulių bankui pasirašius sutartį dėl papildomo kredito skyrimo, šis klausimas išspręstas. Apšiltinant namo fasadą, tose vietose, kur balkonuose buvo įrengtos priešgaisrinės evakuacinės kopėčios, fasadinei namo sienai pastorėjus, nebeliko galimybės jų atstatyti ir tuo pačiu baigti fasado šiltinimo darbų. Teko parengti projektavimo užduotį ir kreiptis į rangovą, kad parengtų projektą balkonams ir evakuacinėms kopėčioms atstatyti, nes be jų pastato eksploatavimas negalimas. Rangovas rengia balkonų su evakuacinėmis kopėčiomis atstatymo projektą. Kadangi tai užima papildomo laiko,

turėjome pasirašyti su rangovu papildomą susitarimą pratęsti pagrindinę sutartį iki 2020-01-20. Be to, tuo pačiu metu name vykdomas dar vienas projektas, perplanuojant esamas patalpas į gyvenamuosius butus.

- Festivalio g. 10, Visagine, namo atnaujinimas (modernizavimas) užbaigtas laiku ir perduotas vertinti Valstybinės statybų inspekcijos komisijai. Apskaičiuojant investicijų paskirstymą butų ir kitų patalpų savininkams ir mėnesines kredito grąžinimo ir palūkanų įmokos dydį, pastebėjome, kad rangovas atliktų statybos darbų priėmimo ir perdavimo aktų prieduose Nr. 1 neteisingai įrašė plotą, vietoj naudingo namo ploto buvo nurodytas bendras. Dėl šios klaidos rangovas buvo neteisingai paskaičiavęs investicijų paskirstymą butų ir kitų patalpų savininkams ir išrašęs neteisingas PVM sąskaitas faktūras apmokėjimui. Investicijų paskirstymas perskaičiuotas, butų ir kitų patalpų savininkams pateikti mokėjimo pranešimai.

- Visagino g. 5, Visagine, gyvenamojo namo atnaujinimo (modernizavimo) techninis darbo projektas yra parengtas ir namo butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintas. Atlikta techninio darbo projekto ekspertizė. 2019 m. gruodžio 29 d. paskelbtas konkursas dėl rangos darbų pirkimo.

- Jaunystės g. 13 (I korpusas), Visagine, namo atnaujinimas (modernizavimas) yra įvykdytas 85,91 %. Pagrindinės sutarties terminas baigėsi 2019-10-18. Rangovui nespėjus nurodytu terminu baigti rangos darbų, sutartį teko pratęsti iki 2020 m. balandžio 30 d.

- Pasirašyta sutartis su UAB „Froleta“ dėl gyvenamojo namo Festivalio g. 1, Visagine, atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano parengimo.

7.8. Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūra

UAB „Visagino būstas“ yra paviršinių nuotekų tvarkytoja Visagino miesto savivaldybėje, paskirta Visagino savivaldybės tarybos 2015 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. TS-251.

Siekiant tinkamai apskaičiuoti lietaus nuotekų tinklų priežiūros tarifą pagal kainų nustatymo metodiką, patvirtintą Valstybės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2016 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. 13-92, parengtas veiklos planas, kurį patvirtino Visagino savivaldybės taryba.

Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2018 m. kovo 15 d. nutarimu Nr. O3E-74 „Dėl UAB „Visagino būstas“ paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinės kainos vienašališko nustatymo“ komisija vienašališkai nustatė paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinę kainą abonentams, perkantiems paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugą – 0,29 Eur/m³ (be pridėtinės vertės mokesčio).

Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2019 m. balandžio 10 d. nutarimu Nr. O3E-103 „Dėl UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotos paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinės kainos derinimo“ komisija nustatė UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotą paviršinių nuotekų

tvarkymo paslaugos bazinę kainą antraisiais bazinės kainos galiojimo metais abonentams, perkantiems paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugą – 0,29 Eur/m³ (be pridėtinės vertės mokesčio).

Visagino savivaldybės taryba 2019 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. TS-127 „Dėl UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotos paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinės kainos nustatymo“, nustatė perskaičiuotą paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinę kainą abonentams, perkantiems paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas – 0,29 Eur/m³ (be pridėtinės vertės mokesčio).

Sunkiai sprendžiamas klausimas dėl paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūros. Tinklų būklė prasta, daug metų nebuvo skiriamos lėšos šių tinklų profilaktiniam valymui. Todėl einamoji tinklų priežiūra šiuo metu reikalauja daug investicijų. Nepaisant to, darbai yra vykdomi kiek įmanoma pagal esamą situaciją, kad paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai atliktų nepertraukiamą savo funkciją.

2019 metais atlikti paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų priežiūros remonto darbai ir kitos paslaugos:

Eil. Nr.	Pavadinimas	Adresas	Pastabos	Numatoma sutarties kaina (Eur be PVM)	Pirkimo apimtis
1.	Lietaus tinklų apžiūra, leidžiantis į šulinį, išsiaiškinant pažeidimus tinkluose	Visaginas	UAB „Meleksas“	22 285	327 vnt.
2.	Grunto transportavimas savivarčiais, perkraunant ekskavatoriumi		UAB „Meleksas“	7 164	832 m ³
3.	Išmetamų teršalų matavimų rezultatai	I, II ir III mikrorajonas	UAB „Ekometrija“	1 120	4 kartus per metus
4.	Paviršinių nuotekų tinklų diagnostika, atliekant vaizdo įrašą	Visaginas	UAB „Meleksas“	7 186	118 val.
5.	Šulinių valymas rankiniu būdu	Visaginas	UAB „Meleksas“	36 055	228 vnt.
6.	Betoninių lataukų šuliniuose remontas	Visaginas	UAB „Meleksas“	1 929	13 vnt..
7.	Šulinio angos paaukštinimas g/b žiedais	Visaginas	UAB „Meleksas“	1 819	10 vnt.
8.	II gr. grunto kasimas ir užpylimas ekskavatoriumi suverčiant į sankasą	I, II ir III mikrorajonas	UAB „Meleksas“	2 464	808 m ³
9.	Asfalto-betono dangos atstatymas	Visaginas	UAB „Meleksas“	12 496	126,2 m ²
10.	Vandens pašalinimas iš tranšėjų ir duobių siurbliu	Visaginas	UAB „Meleksas“	9 476	654 val.
11.	II gr. grunto kasimas ir užpylimas rankiniu būdu	Visaginas	UAB „Meleksas“	6 944	198 m ³

	nesutvirtintose tranšėjose				
12.	Statybinių šiukšlių išvežimas		UAB „Meleksas“	3 433	344 m/3
13.	Lietaus nuotekų surinkimo latakų tvarkymas, keitimas	Visaginas	UAB „Meleksas“	11 243	56 m
14.	Šaligatvio, bordiūrų įrengimas ant betono pagrindo	Visaginas	UAB „Meleksas“	109	4 m
15.	Nuotakyno praplovimas hidrodinamine mašina	Visaginas	UAB „Meleksas“	42 303	390 val.
16.	Lietaus kanalizacijos šulinio 1 m. aukščio angos remontas, keičiant g/b žiedus	Visaginas	UAB „Meleksas“	3 570	8 vnt.
17.	Ketinių liukų keitimas	Visaginas	UAB „Meleksas“	2 526	7 vnt.
18.	Šulinio perdengimo plokštes keitimas	Visaginas	UAB „Meleksas“	1 235	9 vnt.
19.	Kelio dangos nuėmimas (frezavimas freza asfaltbetonio dangoje)	Visaginas	UAB „Meleksas“	2 321	
20.	Nuotekų tinklų valymas II išleistuve rankiniu būdu	Visaginas	UAB „Meleksas“	1 198	7 val.

Buvo išvalyti šuliniai kiemuose, reaguojant į gyventojų prašymus bei nusiskundimus. Nuolat kruopščiai prižiūrimas ir valomas upelis, esantis Energetikų g., kuris patenka į miesto paviršinių lietaus nuotekų sistemą. Artėjant rudens sezonui upelis, kurio išėjime yra įrengtos apsauginės grotos, nuolat užsikemša, dėl šios priežasties didėja rizika, kad pakils vandens lygis, ko pasekoje būtų apsemta važiuojamoji kelio dalis, artimiausių gyvenamųjų namų rūšiai bei sodo bendrijų sklypai, esantys upelio tekėjimo zonoje.

2019 m. buvo pasirašytos sutartys su abonentais, perkančiais paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugą:

Eil. Nr.	Abonentas	Sutarties Nr.
1.	VĮ „Turto bankas“	Nr. 2019.80-65
2	UAB „Rivona“	Nr. 2019.80-66
3	Visagino viešoji biblioteka	Nr. 2019.80-68
4	UAB „Prekybos centrų valdymas“	Nr. 2019.80-64
5	UAB „Vilkaragis“	Nr. 2019.80-67
6	Visagino šeimos ir vaiko gerovės centras	Nr. 2019.80-01

Dėl pakeistų plotų buvo pasirašyti papildomi susitarimai prie sutarčių su Visagino šeimos ir vaiko gerovės centru bei UAB „Viada LT“.

7.9. Patalpų ir mechanizmų nuoma

Per ataskaitinį laikotarpį įmonė nuomojo patalpas ir mechanizmus:

- butas adresu Draugystės g. 23-107, plotas 35,86 m²;
- butas adresu Sedulinos al. 14/3-65, plotas 32,52 m²;
- administracinis pastatas adresu Statybininkų g. 24:

nuomai skirtas plotas	– 935,62 m ² ;
išnuomota	– 935,62 m ² .
- administracinis pastatas adresu Taikos pr. 17:

nuomai skirtas plotas	– 245,88 m ² ;
išnuomota	– 245,88 m ² .
- administracinis pastatas adresu Sedulinos al. 16:

nuomai skirtas plotas	– 153 m ² ;
išnuomota	– 153 m ² .
- Sedulinos al. 14/3:

tuščias plotas	– 83,14 m ² ;
----------------	--------------------------
- administracinės patalpos adresu Parko g. 4:

tuščias plotas	– 140,99 m ² ;
----------------	---------------------------

2019 metų nuomos pajamos sudaro 69716 Eur, iš jų mechanizmų nuoma – 5953 Eur. Sąnaudų patirta už 34286 Eur. Sąnaudos skaičiuojamos visam nuomai skirtam plotui, nepriklausomai ar patalpos išnuomos, ar ne.

7.10. Pinigų perlaidos

Bendrovė turi Lietuvos banko licenciją, kuri leido išlaikyti komunalinių mokesčių priėmimo kasas. Klientų patogumui kasoje įrengti AB Swedbank terminalai. 2019 metais per bendrovės kasas surinkta 1210298 Eur, iš jų per terminalus 533777 Eur.

Sudaryta pinigų inkasacijos sutartis su UAB „EUROCASH1“, už 1 iškvietimą mokama 8,50 Eur.

Sudarytos sutartys su Visagino savivaldybe dėl pinigų surinkimo už Visagino savivaldybei priklausančių patalpų nuomą, sutarties kaina 470 Eur mėn., su UAB „Kauno liftai“, sutarties kaina 10 proc. nuo surenkamos sumos – vidutiniškai 450 Eur per mėn., su VšĮ Technikos priežiūros tarnyba, sutarties kaina 6 proc. nuo surenkamos sumos.

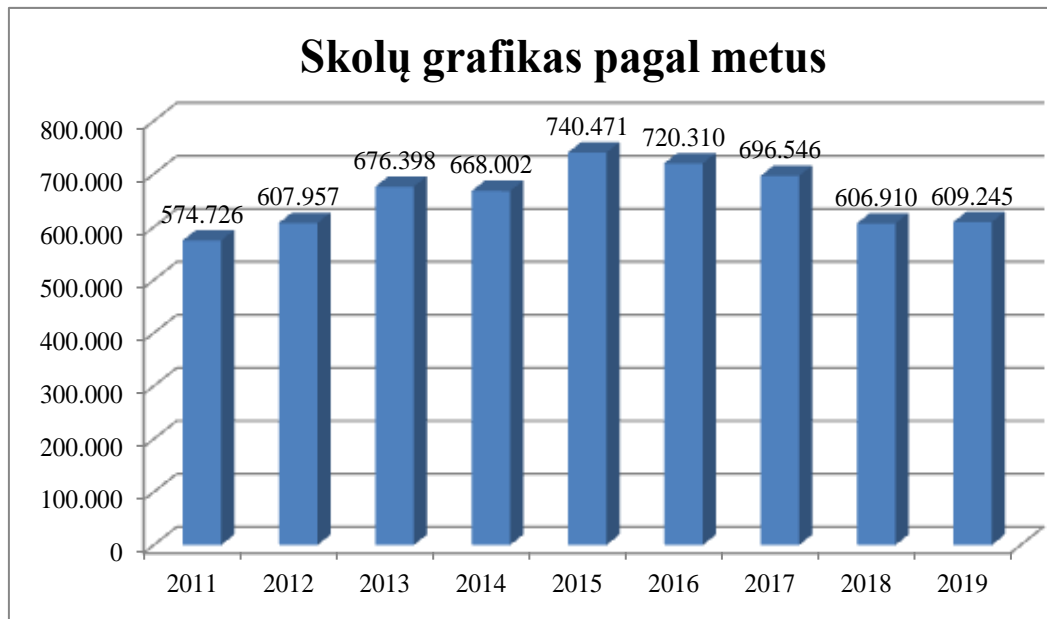
8. Skolų išieškojimas

Bendrovėje patvirtinta skolų išieškojimo tvarka.

Bendras 2019 m. gruodžio 31 d. įsiskolinimas sudaro 609245Eur, iš jų:

fizinių asmenų – 534484 Eur;

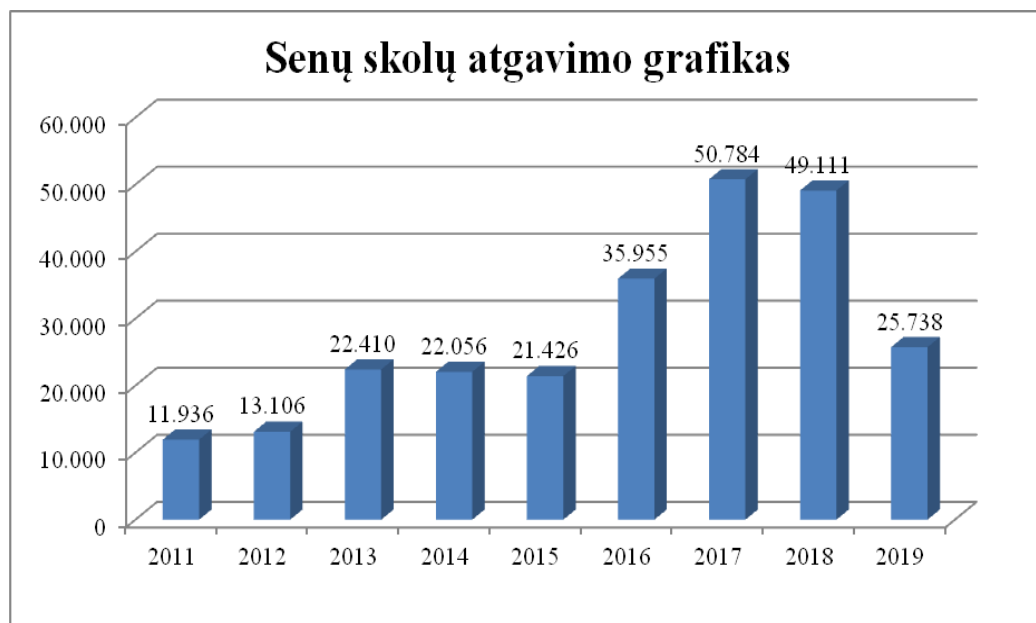
- juridinių asmenų – 74761 Eur.
- Fizinių asmenų įsiskolinimas:
 - už komunalines paslaugas – 410919 Eur;
 - už remonto darbus – 123565 Eur.



Išieškant skolas, buvo vykdomas prevencinis darbas: siunčiamos pretenzijos, raginimai skolininkams, pateikiami ieškiniai, pareiškimai į teismą.

Tokiu būdu buvo atgauta senų skolų 25738 Eur, iš jų:

- per UAB „Gelvora“ – 183 Eur;
- per UAB „Credibell“ – 109 Eur;
- per antstolius – 25446 Eur.



2019 metais teismui perduota išieškoti 40950 skolų Eur. Sudaryta skolų padengimo grafikų 5731 Eur sumai.

Pagrindiniai skolininkai juridiniai asmenys, kurių pradelstas įsiskolinimas:

TŪB „Energija“	- 5163 Eur;
UAB „Nikvikas“	- 1284 Eur;
UAB „Kašgarija“	- 1938 Eur;
UAB „Lithuanian glass recycling“	- 1151 Eur;
UAB „Visagino prekybos centras“	- 594 Eur;
UAB „Moldeks“	- 1071 Eur;
Aleksej Vetlugin	- 907 Eur;
Jelena Nikitina	- 1270 Eur;
UAB „Investment & Financial Consultations“	- 6943 Eur;
Bendra Lietuvos, JAV ir Rusijos įmonė UAB „DKD“	- 1959 Eur;
UAB „ENERGIJOS TAUPYMO CENTRAS“	- 4291 Eur;
Garažų eksploatavimo bendrija „Motoras“	- 13079 Eur;
Garažų eksploatavimo bendrija „Vairas“	- 6132 Eur;
Garažų statybos ir eksploatavimo bendrija „Viržas“	- 6493 Eur.

Per 2019 metus pripažinta beviltiškų skolų 9883 Eur, iš jų:

- fizinių asmenų 8896 Eur;

Nurašyta beviltiškų skolų 16474 Eur, iš jų juridinių asmenų – 2913 Eur.

9. Viešieji pirkimai

Bendrovė yra perkančioji organizacija. Viešuosius pirkimus vykdo viešųjų pirkimų komisija arba pirkimų organizatorius. Viešųjų pirkimų komisijos pirmininkė – Edita Noreikienė. Pirkimų organizatorės – Lilija Patalauskienė ir Edita Noreikienė. Pirkimai vykdomi vadovaujantis viešųjų pirkimų įstatymu, mažos vertės pirkimų tvarkos aprašu, bendrovės pirkimų planu. Bendrovėje yra paskirti atsakingi asmenys už sutarčių vykdymą.

2019 m. mažos vertės pirkimų bendra visų sudarytų sutarčių vertė ir pirkimų skaičius (išskyrus tokius, kurie atlikti vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo 25 straipsnio 3 dalimi, 4 dalimi, ar kai atlikti pirkimai, po kurių sutarytų pirkimo sutarčių nereikalaujama paskelbti CVP IS vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo 86 straipsnio 9 dalimi, taip pat kai pirkimai atlikti per centrinę perkančiąją organizaciją):

Pirkimo objekto rūšis:	Bendra sudarytų sutarčių vertė (Eur) su PVM	Bendras pirkimų skaičius
Prekės	139550	11
Paslaugos	56376	9
Darbai	359491	34
Iš viso	55517	54

2019 m. sudarytos sutartys, kurių nereikalaujama paskelbti pagal viešųjų pirkimų įstatymo 86 str. 9 dalį:

Bendra sudarytų sutarčių (išskyrus supaprastintus pirkimus) vertė (Eur) su PVM	Bendra sudarytų sutarčių, atlikus supaprastintus (išskyrus mažos vertės) pirkimus, vertė (Eur) su PVM	Bendra sudarytų sutarčių, atlikus mažos vertės pirkimus, vertė (Eur) su PVM
0,00	0,00	110162
Bendras pirkimų skaičius	Bendras pirkimų skaičius	Bendras pirkimų skaičius
0,00	0,00	330

2019 m., atlikus supaprastintas pirkimo procedūras, sudarytos:

- 1 (viena) prekių pirkimo sutartis, sutarties vertė – 94622 Eur su PVM;
- 2 (dvi) paslaugų pirkimo sutartys, sutarčių vertė – 423500 Eur su PVM;
- 3 (trys) darbų pirkimo sutartys, sutarčių vertė – 351504 Eur su PVM.

2019 m., naudojantis Centrinės perkančiosios organizacijos katalogu (CPO), buvo sudaryta 13 (trylika) sutarčių, sutarčių vertė – 47795,00 Eur su PVM.

III. FINANSINIAI REZULTATAI

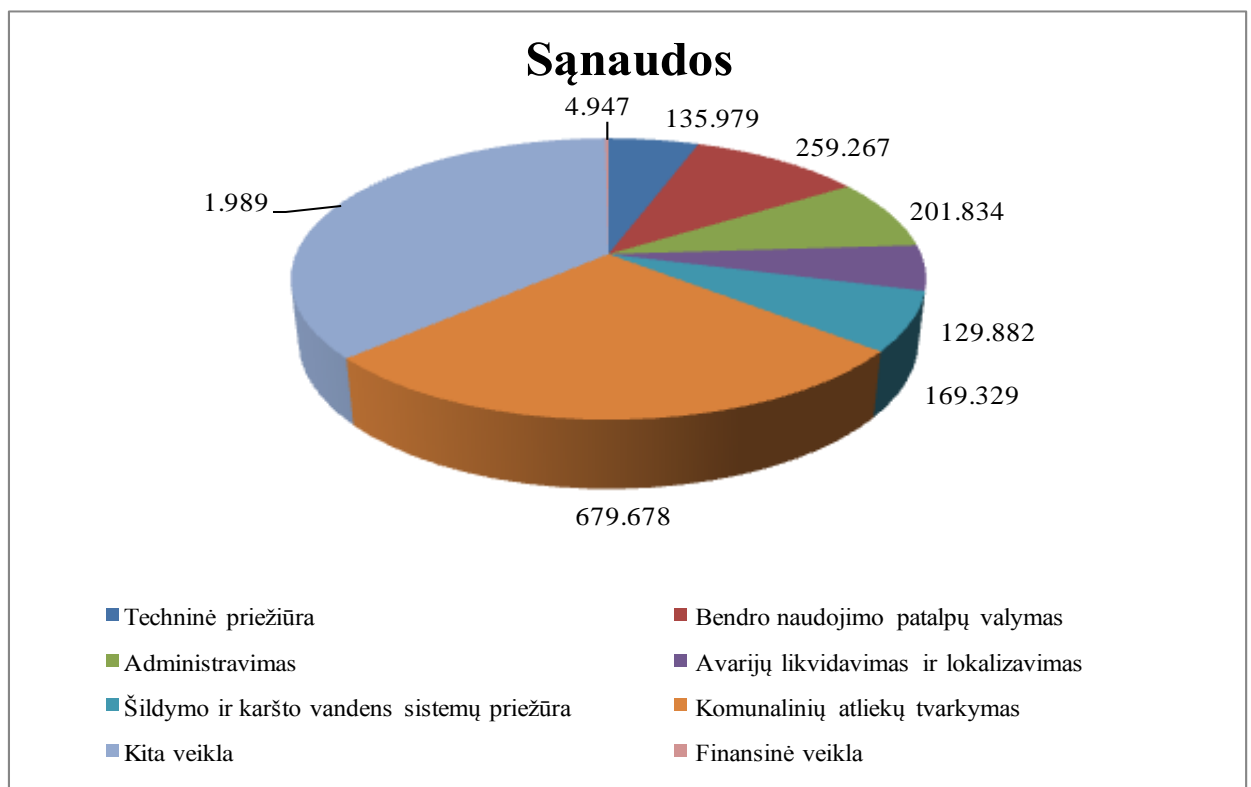
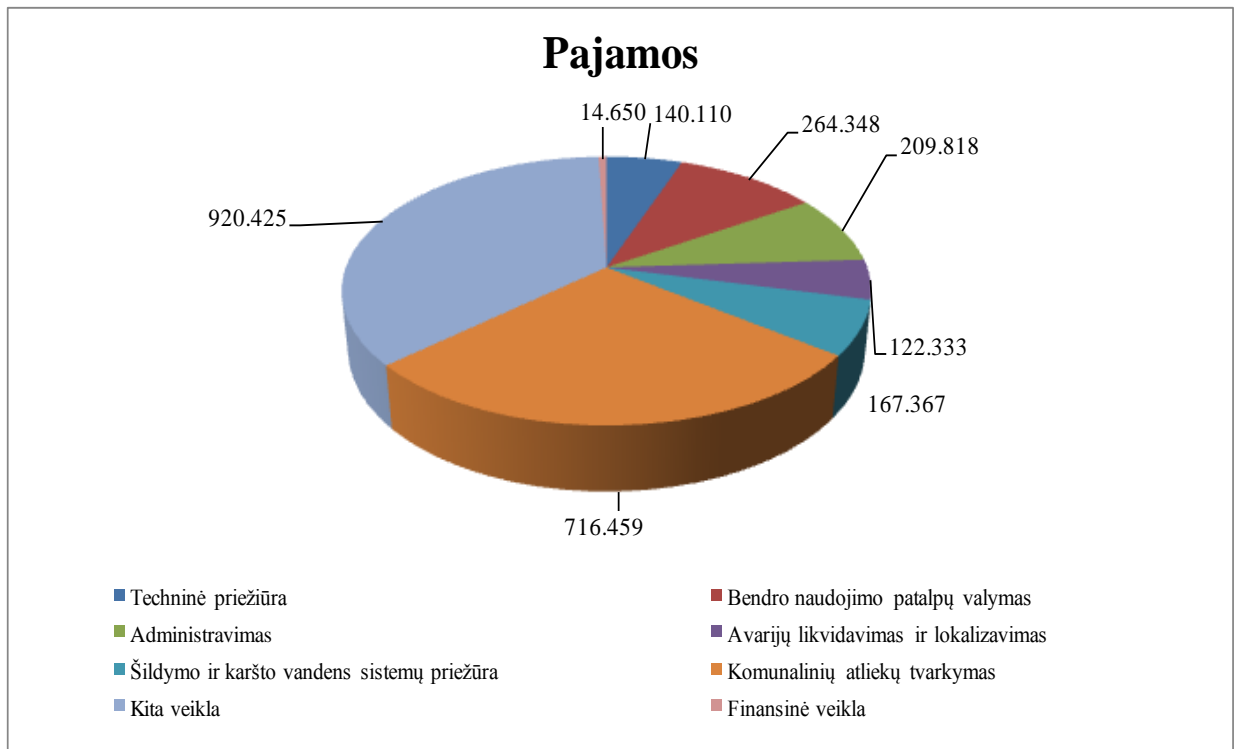
Bendrovė 2019 metais atliko darbų ir suteikė paslaugų už 2555510 Eur, iš jų pagrindinės veiklos pajamos – 2282937 Eur. Palyginus su 2018 metais visos veiklos pajamos padidėjo 369758 Eur. Atitinkamai per 2019 m. laikotarpį sąnaudos sudaro 2493340 Eur. Palyginus su 2018 metais sąnaudos padidėjo 368997 Eur.

2019 metų pelnas prieš apmokestinimą 62170 Eur. Pelnas apmokestinamas 15% pelno mokesčio tarifu pagal LR pelno mokesčio įstatymą, bendrovė priskaičiavo 7662 Eur pelno mokesčio. Atidėtojo pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos, susijusios su laikinųjų skirtumų atsiradimu ir išnykimu, sudaro (-2384) Eur. Pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje – 10046 Eur.

Ataskaitinių finansinių metų grynas pelnas (nuostoliai) 52124 Eur.

Pajamos, sąnaudos ir pelnas (nuostoliai) pagal veiklos kryptis:

Segmento pavadinimas	Suteikiamų paslaugų pajamos								
	Techninė priežiūra	Bendro naudojimo patalpų valymas	Administravimas	Avarių likvidavimas ir lokalizavimas	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	Komunalinių atliekų tvarkymas	Kita veikla	Finansinė veikla	Iš viso:
2019 m. pajamos:	140110	264348	209818	122333	167367	716459	920425	14650	2555510
2019m. sąnaudos:	135979	259267	201834	129882	169329	679678	912424	4947	2493340
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą, Eur	4131	5081	7984	-7549	-1962	36781	8001	9703	62170



2019 metais sumokėta mokesčių:

- gyventojų pajamų	162277 Eur;
- socialinio draudimo	284390 Eur;
- PVM	349400 Eur;

- nekilnojamojo turto	1272 Eur;
- žemės	1050 Eur;
- avansinio pelno	5768 Eur;
- aplinkos teršimo mokesčio	1906 Eur.

Vidutinis darbuotojų darbo užmokestis – 783 Eur, iš jų:

- administracija – 1268 Eur;
- daugiabučių namų administravimas – 918 Eur;
- eksploatavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra – 787 Eur;
- BNV valymas – 559 Eur;
- komunalinių atliekų tvarkymas – 796 Eur;
- namų atnaujinimas – 905 Eur.

Palyginus su vidutiniu darbo užmokesčiu Lietuvoje, paskelbtu Statistikos departamento, jis sudaro 69 %.

Darbuotojų jubiliejų proga nupirkta 13 dovanų už 694 Eur.

2019 metų gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 131 darbuotojai:

Eil. Nr.	Skyrius	Darbuotojų skaičius
1.	Vadovai, administracija	17
2.	Daugiabučių gyv. namų administravimas	4
3.	Eksploatavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra	53
4.	Bendro naudojimo patalpų valymas	32
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	15
6.	Daugiabučių gyv. namų renovacija	1
7.	Paviršinių nuotekų (lietaus) tvarkymas	1
8.	Kiti	8

Darbuotojams 2019 m. suteikta:

- nemokamų atostogų 137 darbo dienos;

Nuo 2017-11-21 bendrovėje išrinkta ir veikia Darbo taryba, kurią sudaro 5 nariai.

Bendrovės 5 profesijų darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (draudimo poliso kaina 106 Eur). Sudaryta bendrosios civilinės atsakomybės draudimas draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (sutarties kaina 2936 Eur). Bendrovės turto draudimas – ADB „Gjensidige“ (sutarties kaina 710 Eur).

PAGRINDINIŲ RODIKLIŲ PALYGINIMAI

Eil.	Pavadinimas	Metai	Pokytis	Pastabos
-------------	--------------------	--------------	----------------	-----------------

Nr.		2016	2017	2018	2019	su 2018m. (+)/(-)	
1	Įstatinis kapitalas	1558673	1558673	1558673	1558673	0	
2	Pajamos	1851932	2006506	2185752	2555510	+369758	
3	Išlaidos	1688704	1990340	2124343	2493340	+368997	
4	Pelnas prieš apmokestinimą	163228	16166	61409	62170	+761	
5	Grynasis pelnas	145211	-361	60028	52124	-7904	
6	Ilgalaikis turtas	893999	1129467	1370374	1314557	-55817	
7	Trumpalaikis turtas	3042145	3299291	3568814	3295536	-273278	
8	Vartotojų skolos	720310	696 46	606910	609245	+2335	
	- fizinių asmenų	605295	604560	543852	534484	-9368	
	- juridinių asmenų	115015	91986	63058	74761	+11703	
9	Darbuotojų skaičius	141	135	133	131	-2	
10	Vidutinis mėn. atlyginimas	505	520	572	783	+211	
11	Stabilumo koeficientai						
11.1	Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykis	1,68	1,67	1,71	1,72	+0,01	
11.2	Skolos koeficientas	0,33	0,32	0,32	0,27	-0,05	
12	Likvidumo koeficientai						
12.1	Kritinio likvidumo koeficientas	1,45	1,69	1,80	1,90	+0,10	
12.2	Greito likvidumo koeficientas	2,26	2,23	2,17	2,52	+0,35	
12.3	Bendro (einamojo) likvidumo koeficientas	2,34	2,29	2,23	2,62	+0,39	
12.4	Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	0,44	0,42	0,40	0,44	+0,04	
13	Pelningumo koeficientas						
13.1	Bendrasis pelningumas	0,30	0,22	0,21	0,25	+0,04	
13.2	Grynasis pelningumas	0,083	0,00	0,031	0,030	-0,001	
13.3	Nuosavo kapitalo pelningumas	0,055	0,00	0,022	0,020	-0,002	

IV. BAIGIAMOJI DALIS

UAB „Visagino būstas“ nuolat ieško būdų kaip didinti bendrovės pajamas ir mažinti išlaidas, taupiai naudoti išteklius ir atsargas. Bendrovės darbuotojų kolektyvas yra pasirengęs maksimaliai patenkinti įvairiapusių klientų poreikius, skirti daug dėmesio atliekamų darbų kokybės gerinimui.

2020 m. bus toliau tęsiama bendrovės vykdoma veikla. Planuojamos pajamos 2 600 tūkst. Eur, sąnaudos – 2 535 tūkst. Eur, pelnas 65 tūkst. Eur.

Bendrovė planuoja atlikti remonto darbus patalpose, skirtose kokybiškam gyventojų aptarnavimui (kasos patalpos).

Esant galimybei, planuojama įsigyti paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo hidrodinaminę mašiną.

2020 metais planuojama užbaigti II ir III Visagino miesto mikrorajonų šilumos punktų modernizavimo darbus. UAB „Visagino būstas“ perims nuotolinį šilumos punktų valdymą ir priežiūrą.

Išliks poreikis investuoti į bendrovės žmogiškuosius išteklius – nuolat kelti personalo kvalifikaciją.

Miesto gyventojai bus nuolat informuojami apie pasikeitimus bendrovės darbe, apie planuojamus vykdyti privalomuosius ir atnaujinimo darbus.

Siekiant gerovės Visagino miestui bei jo gyventojams, toliau bus tęsiamas glaudus bendradarbiavimas su Visagino savivaldybe, jos įmonėmis bei kitomis institucijomis.

L. e. direktoriaus pareigas



Vytautas Šlaustas

PATVIRTINTA
UAB „Visagino būstas“
Valdybos posėdžio
2019 m. rugpjūčio 7 d. protokolu Nr. 01-02

UAB „Visagino būstas“ struktūra

