



Kėdainių butai

DAUGIABUČIŲ PRIEŽIŪRA

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS
„KĖDAINIŲ BUTAI“
METINIS PRANEŠIMAS
2023 m.**

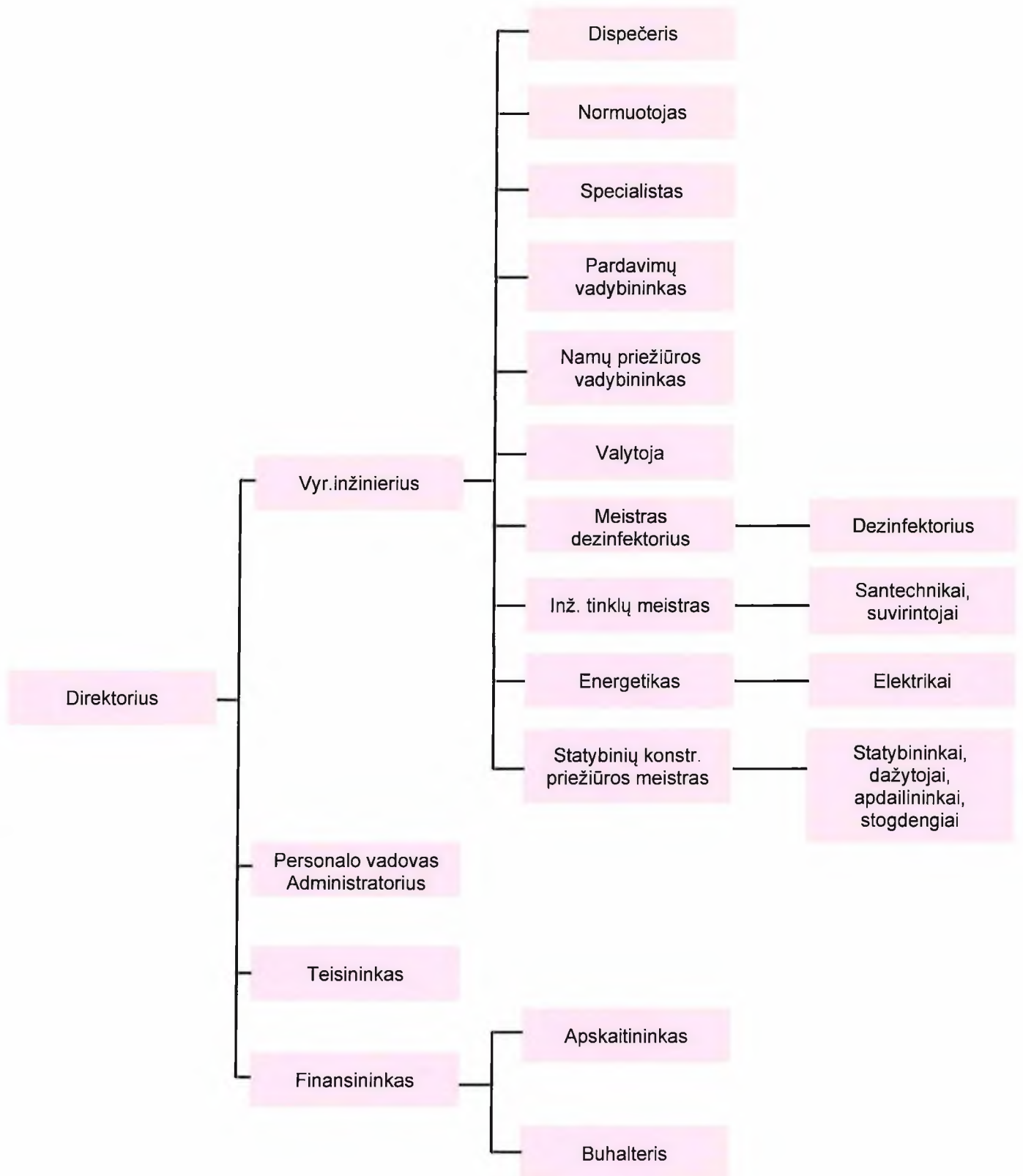
TURINYS

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ	3
1.1. DARBUOTOJAI	5
2. 2023 METŲ ESMINIŲ ĮVYKIŲ TURĖJUSIŲ REIŠMĖ BENDROVĖS VEIKLAI APŽVALGA.....	5
3. BENDROVĖS BŪKLĖS IR VEIKLOS VYKDYMO APŽVALGA.....	5
4. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR SU TUO SUSIJUSI VEIKLA.....	6
4.1. ATLIKTI DARBAI	7
4.2. SKOLOS.....	8
5. FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ, DUOMENYS APIE BENDROVĖS VADOVĄ.....	10
6. BENDROVĖS DALYVAVIMAS PROJEKTUOSE IR PROGRAMOSE	11
7. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS.....	12

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Bendrovės pavadinimas	Uždaroji akcinė bendrovė „Kėdainių butai“ (toliau- Bendrovė)
Bendrovės kodas	161130867
Buveinės adresas	Smilgos g. 9, LT-57270, Kėdainiai
Telefono numeris	8 347 61606
Elektroninio pašto adresas	administratore@kedainiubutai.lt
Interneto svetainės adresas	www.kedainiubutai.lt
Įsteigimo data	Uždaroji akcinė bendrovė „Kėdainių butai“ įregistruota 1991 m. sausio 17 d., kaip Kėdainių valstybinė butų ūkio įmonė. 1995 m. liepos 23 d. Kėdainių rajono taryba nusprendė reorganizuoti įmonę į uždarąją akcinę bendrovę. Juridinių asmenų registre bendrovės įstatai Nr. AB95-28 įregistruoti 1995 m. liepos 28 d. UAB „Kėdainių butai“ vadovaudamasi Kėdainių rajono savivaldybės tarybos sprendimu, perėmė UAB „Kėdainių profilaktinė dezinfekcija“ turtą, veiklą ir įsipareigojimus.
Įstatinis kapitalas, akcijų pokytis	Bendrovės įstatinis kapitalas 2023 m. gruodžio 31 d. – 185 295,50 Eur. Įstatinis kapitalas padalytas į 63 895 paprastųjų vardinių akcijų, kurių nominali vertė – 2,90 Eur. Visos akcijos priklauso Kėdainių rajono savivaldybei. Bendrovės įstatinis kapitalas per 2023 metus nepakito.
Veiklos sritis	Nekilnojamojo turto tvarkyba už atlygį arba pagal sutartį, pastatų remontas, restauravimas ir rekonstravimas, kitų, niekur nepriskirtų inžinerinių statinių statyba, pastatų ir statinių elektros tinklų įrengimas, vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas, kiti statybos baigiamieji ir apdailos darbai, stogų tvarkymas, įmonių administracinė ir aptarnavimo veikla, kita žmonių sveikatos priežiūros veikla

1 schema. Bendrovės struktūra



1.1. DARBUOTOJAI

Per 2023 metus atleisti 5 darbuotojai, priimta 10 darbuotojų. 2023 m. gruodžio 31d. įmonėje dirbo 32 darbuotojai (lyginant su 2022 m. +5 darbuotojai).

2023 m. Bendrovės darbo užmokestis bruto sudarė 372164 Eur (lyginant su 2022 m., +4,89%). Darbuotojams darbo užmokestis didėjo dėl minimalios algos augimo. Įmonės darbuotojų vidutinis darbo užmokestis (bruto) buvo 1065 Eur per mėnesį, padidėjo 29 Eur palyginus su 2022 metais. Darbuotojams skatinimui išmokėti vienkartiniai priedai už atliktus darbus sudarė 8570 Eur. Bendrovės direktoriui buvo priskaičiuotos sumos susijusios tik su darbo santykiais, nebuvo suteiktos paskolos ar garantijos įmonės vardu. 2023 m. vadovui priskaičiuota suma, susijusi su darbo santykiais, buvo 37364 Eur.

2. 2023 METŲ ESMINIŲ ĮVYKIŲ TURĖJUSIŲ REIKŠMĘ BENDROVĖS VEIKLAI APŽVALGA

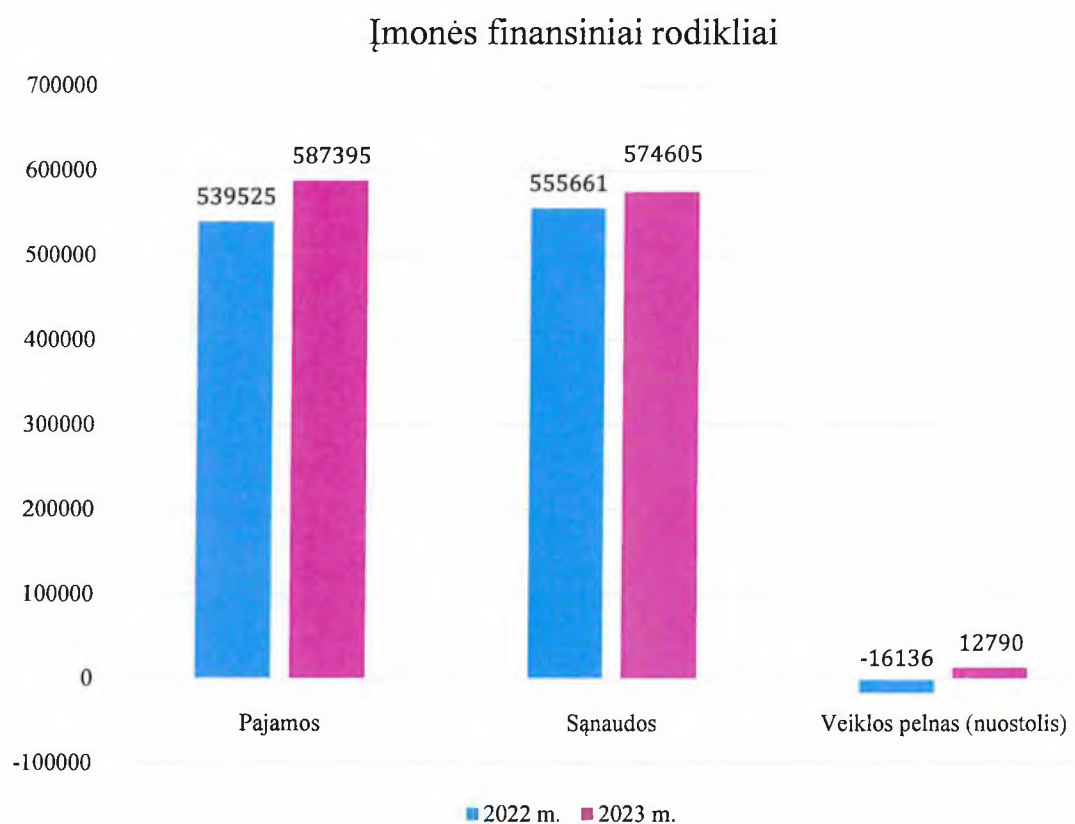
- Nesudarytas įmonės strateginis veiklos planas 2023-2026 m. laikotarpiui.
- Daugiabučių renovacijos proceso veiksmai lėmė dalies daugiabučių administravimo paslaugos su Bendrove nutraukimą.
- Neatsižvelgta į audito išvadą dėl abejotinų skolų nurašymo 99614,86 Eur.
- Neauditotos senos iš administruojamų namų gautinos sumos už eksploatavimo išlaidas – 137241,53 Eur.
- Tarybos sprendimu (2023-06-23 TS-226) patvirtintas naujas tvarkos aprašas daugiabučių administravimo tarifo apskaičiavimui.
- Perėjimas prie bendro klientų aptarnavimo telefono numerio leido suvaldyti skambučių srautus.
- Pasiūlyta daugiabučių laiptinių valymo paslauga.

3. BENDROVĖS BŪKLĖS IR VEIKLOS VYKDYMO APŽVALGA

2023 finansinius metus užbaigėme nuostolingai – 9641 Eur. Tačiau, dėl atliktų pelno nuostolio balanso korekcijų (2022 – 2023 m.) atskaitoje už 2023 m. matomas pelnas - 12790 Eur.

Žemiau pateiktame grafike vaizduojami įmonės rodikliai po atliktų korekcijų.

1 grafikas. Įmonės finansiniai rodikliai



4. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR SU TUO SUSIJUSI VEIKLA

Bendrovė 2023 m. gruodžio 31 d. administruavo 133 daugiabučius namus, kuriuose yra 3107 butai. Prie Bendrovės administruojamų daugiabučių prisijungė 7 namai, administravimą nutraukė – 3 namai bei metų pabaigoje buvo gautas vienas pranešimas apie bendrijos steigimo susirinkimą.

Pagal patikėjimo teisę UAB „Kėdainių butai“ valdo 497 savivaldybės ir socialinių būstų. Su nuomininkais sudaryta naujų sutarčių – 60 (24-ios sutartys dėl socialinio būsto, 36-ios savivaldybės).

Lentelėje (1 lentelė) pateikiamos surinktos lėšos susijusios su namų administravimo veikla.

1 lentelė. Surinktos lėšos už suteiktas paslaugas 2023 m.

Eil.nr.	Pavadinimas	Įmokos, eur
1.	Viso surinkta lėšų	627783
2.	Iš namų administravimo veiklos	
2.1.	➤ Už administravimą	115018
2.2.	➤ Techninė priežiūra	26227
2.3.	➤ Šilumos tinklų priežiūra	111780
2.4.	➤ Savivaldybės butų nuomos mokestis*	121148
2.5.	➤ Administruojamų namų kaupimo fondai	190226
2.6.	➤ Kiti (šilumos daliklio aptarnavimas, paskolų administravimas) daugiabučio namo priežiūros mokesčiai	53490
3.	Kitos teikiamos paslaugos	9894

*už nuomą surinktos lėšos grąžinamos Kėdainių rajono savivaldybei

4.1. ATLIKTI DARBAI

Per 2023 metus viso registruoti 1779 iškvietimai (tai 46,04% mažiau negu 2022 m.). Iš jų:

- 441 susiję su elektros tiekimo sutrikimais;
- 297 dėl statybinių konstrukcijų (įtrūkimai, pažeidimai ir pan.);
- 297 kanalizacijos vamzdynų gedimai;
- 744 vandens ir šilumos tiekimo sutrikimai.

Sudėtinga vertinti sumažėjusių iškvietimų skaičių, nes per 2023 m. įvyko tam tikrų pasikeitimų įmonės viduje: a) vieno bendro numerio įvedimas; b) iš UAB „Kėdainių butai“ daugiabučių namų priežiūros pasitraukę namai; c) pokyčiai su personalu (2023 m. pasikeitė namus administravę vadybininkai).

Daugiausia lėšų pareikalavę remonto darbai:

- Žemaitės g. 30, Kėdainiai, už 2125,47 Eur (nuotekų stovų keitimas), už 3807,25 Eur (įrengta automatika šiluminiame punkte);
- Žemaitės g. 10, Kėdainiai, už 5381,10 Eur (atliktas laiptinės, sienų remontas, langų keitimas), už 1019,20 Eur (apšildymo vamzdyno remontas, radiatorių keitimas);
- Knypavos g. 3, Kėdainiai, už 1391,49 Eur (remontuota karšto ir šalto vandens vamzdynai);
- Žalioji 3A, Šlapaberžės k., už 1621,87 Eur (remontuoti apšildymo sistemos stovai);
- Sodų g.12, Kėdainiai, už 3227,97 Eur (įrengta šiluminiame punkte automatinis šilumos reguliavimas);
- S. Jaugelio Telegos g. 26, Kėdainiai, už 8366,29 Eur (holų remontas);
- Chemikų g. 8 Kėdainiai, už 1162,76 Eur (stogo remonto darbai), už 1728,97 Eur (abonentų apskaitos skydų remontas);
- Žemaitės g. 28 Kėdainiai, už 2326,88 Eur (šilumokaičio ir cirkuliacinio siurblio keitimas);
- Respublikos g. 34, Kėdainiai, už 2424,26 Eur (šilumokaičio keitimas, karšto, šalto vandens stovų dalinis keitimas), už 1212,31 Eur (elektros skydų remontas);
- Smilgos g. 6, Kėdainiai, už 1326,98 Eur (šilumokaičio keitimas).

Bendra darbų imtimi 2023 m. iš privalomojo remonto lėšų atlikta darbų už 96033 Eur, o iš savarankiško kaupimo fondo – už 79680 Eur.

4.2. SKOLOS

Bendrovė vykdydama veiklą turi kitų ilgalaikių įsipareigojimų, kurie daro bendrą įtaką finansiniams rodikliams (2 lentelė).

2 lentelė. Bendrovės veiklai vykdyti tenkantys įsipareigojimai ir skolos.

Eil. nr.	Pavadinimas	Mokėjimai, Eur
1.	Skola (Taikos sutartis 10-čiai metų pagal teismo nutartį) UAB „Kėdainių vandenys“	39995
2.	Skola Kėdainių rajono savivaldybei (katilinių kuro pirkimui)	3675
3.	Skolos tiekėjams	27871
4.	Iš gyventojų surinktos kaupimo lėšos (viso)	379638
5.	Su darbuotoju išlaikymu susiję atskaitymai (mokesčiai sodrai, atostoginiai)	32970

Didelę dalį mokėtinų sumų sudaro administruojamų namų gyventojų kaupiamosios lėšos. Detalizuojama žemiau pateikiamoje lentelėje:

3 lentelė. Administruojamų namų kaupiamosios lėšos, Eur

Kaupiamųjų lėšų rūšys	2022 m.	2023 m.
Kaupimo fondas	150880	177097
Privalomojo remonto lėšos	215911	202541
Šilumos tinklų priežiūros fondas	26955	-
Viso:	393746	379638

Įmonės pagrindinė veikla yra daugiabučių namų administravimas, todėl gautinos sumos iš butų savininkų ir nuomininkų ir jų abejotinos skolos sudaro didžiausią gautinų sumų ir abejotinų skolų dalį. Per 2023 metus į gyventojų abejotinas skolas iškelta skolų už 2937 Eur, o apmokėta abejotinų skolų 1687 Eur. Lyginant su 2022 metais abejotinų skolų likutis sumažėjo 1079 Eur. Nurašyta beviltiškų gyventojų skolų nebuvo. Gyventojų įsiskolinimas už gautas paslaugas per metus padidėjo 20910 Eur.

Administruojamų namų ir butų įsiskolinimų pokyčiai atsispindi 4 lentelėje ir grafike (2 grafikas).

4 lentelė. Fizinių ir juridinių asmenų skolos

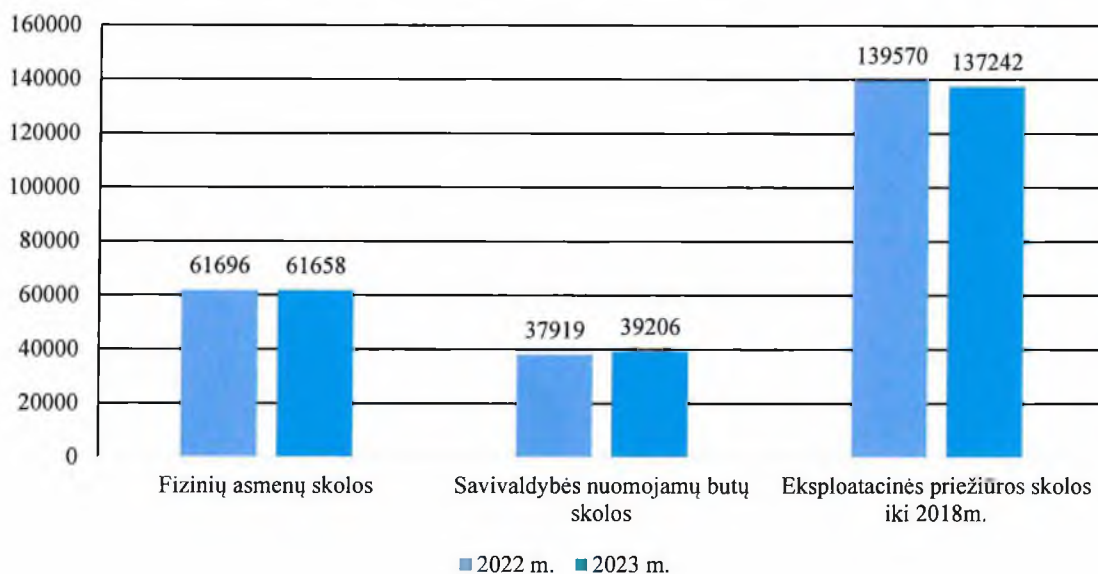
Viso	2022 m.	2023 m.
Bendras skolos dydis, Eur	506487	543524

Fizinių asmenų valdomų butų skolos	335878	359117
Juridinių asmenų valdomų butų skolos	25875	41188
Eksplloatacinės priežiūros skolos	139570	137242
Kitos skolos	5164	5977

Vykdydama veiklą įmonė susiduria su skolomis, kurios traktuojamos kaip abejotinos, t. y. skolos, kurių įmonė negali pagrįsti arba kyla abejonių dėl skolų susigrąžinimo.

2 grafikas. Abejotinos skolos

Abejotinų skolų likučiai, Eur



Bendrovėje skolos išieškamos dviem būdais: atliekant ikiteisminį skolos išieškojimą, kai siunčiami raginimai, bandoma susisiekti su skolininku ar pan. ir teisminį skolų išieškojimą, kai prieš tai atlikti veiksmai neduoda teigiamo rezultato. Darbas su skolininkais detalizuotas žemiau pateikiamoje lentelėje (5 lentelė).

5 lentelė. Skolų išieškojimas

	2022 m.		2023 m.	
	vnt.	suma	vnt.	suma
Teismui perduoti ieškiniai	46	16594,14 (skola) 396,66 (delsp.)	93	30182,85 (skola) 881,68 (delsp.)
Pasirašyti neprotestuojami vekseliai/taikos sutartys	12	4852,00	20	7194,15

Antstoliams perduota vykdomųjų raštų	64	16984,88 (skola, delsp., žym. mok.)	69	22138,75 (skola, delsp., žym. mok.)
Iš antstolių pervedtos skolos		16805		6047
Susigrąžinta delspinigių		732		275
Žyminio mokesčio		2657		2712

5. FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ, DUOMENYS APIE BENDROVĖS VADOVĄ

Vertinant 2023 metų bendrovės finansinę veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą, yra: 2023 metų balansas, 2023 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2023 metų nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita, 2023 metų finansinės atskaitomybės aiškinamasis raštas.

Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį. Finansinės analizės uždavinys – suteikti informaciją apie bendrovę, kuria remiantis būtų galima numatyti perspektyvas ir daryti racionalius valdymo sprendimus susijusius su įmonės veikla.

UAB „Kėdainių butai“ disponuoja šiais ištekliais:

1. Darbo ištekliai (darbuotojai);
2. Materialiniai ištekliai: ilgalaikis turtas, apyvartinės priemonės;
3. Finansiniai ištekliai: savininkų kapitalas, laikinai naudojami ištekliai;
4. Informacija.

Toliau gerinama daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybė, didinant veiklos efektyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie planuojamus darbus daugiabučiuose namuose bei reaguojant į gyventojų pageidavimus. Per 2023 metus buvo gauti (raštu, skambučiu) 175 gyventojų prašymai, skundai ir pranešimai.

Bendrovėje skiriamas dėmesys darbuotojų kvalifikacijai kelti. Darbuotojai siunčiami į seminarus, mokymus ir kt.

Vyriausiasis inžinierius 2023 m. dalyvavo: seminare „Asmeninės etikos vertybės ir jų poveikis sprendimams organizacijoje“, seminare „Techninių specifikacijų rengimas projektavimo ir rangos darbų pirkimuose: bendrieji ir žalieji reikalavimai, dažniausiai daromos klaidos, LAT, ETT, VPT išaiškinimai ir rekomendacijos“, seminare „Pažangi etika organizacijose: kas padeda organizacijai būti etiška, o darbuotojams-etiškai elgtis?“, seminare „Planuočių susirinkimai: reikalavimai organizavimui, protokolų teisinė reikšmė, turinys, įforminimas „gyvai“ bei nuotoliu, atsakomybė“, mokymuose „Šildymo sistemų įranga ir modernizavimas“, konferencijoje „Renovacijos aktualijos“.

Pardavimų vadybininkė 2023 m. dalyvavo seminare „Techninių specifikacijų rengimas projektavimo ir rangos darbų pirkimuose: bendrieji ir žalieji reikalavimai, dažniausiai daromos klaidos, LAT, ETT, VPT išaiškinimai ir rekomendacijos“.

Namų priežiūros vadybininkė 2023 m. dalyvavo seminare „Statinių techninė priežiūra. Naujovės, reikalavimai, atsakomybė, teisiniai ir praktiniai aspektai“.

Bendrovės ilgalaikio turto likutinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d. sudarė 17998 Eur, iš jų materialusis turtas – 17997 Eur, nematerialusis – 1 Eur.

Per 2023 metus neįsigyta ilgalaikio materialiojo turto. Per 2023 metus nurašyta ilgalaikio turto už 608 Eur sumą.

Atsargų per 2023 metus įsigijo už 85026 Eur, tame tarpe medžiagų – 69590 Eur, degalų – 15436 Eur. Bendrovės pajamoms uždirbti ir poreikiams tenkinti sunaudota medžiagų už 66484 Eur, degalų už 15458 Eur. Atsargų likutis 2023 m. gruodžio 31 d. – 13185 Eur, iš jų medžiagos sudaro už 12932 Eur, kuras – 253 Eur.

Pinigų likutis kasoje ir atsiskaitomosiose sąskaitose bankuose 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 267664 Eur.

Bendrovė 2023 metais savo įsipareigojimus įvykdė. 2023 metų veiklos rezultatas - 12790 Eur pelnas.

Bendrovė darbuotojams darbo užmokesčio skolos neturi. Su Valstybine mokesčių inspekcija ir Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba atsiskaito laiku, su kreditoriais atsiskaitoma pagal sutartyse nurodytus terminus.

6. BENDROVĖS DALYVAVIMAS PROJEKTUOSE IR PROGRAMOSE

Pasirašytos Valstybės Paramos sutartys su APVA dėl šių daugiabučių namų atnaujinimo (renovacijos): Knypavos g. 3, Kėdainiai, Paeismilgio g. 11, Kėdainiai, J. Basanavičiaus g. 11, Kėdainiai, J. Basanavičiaus g. 21, Kėdainiai, Budrio g. 11, Kėdainiai; Mindaugo g. 8, Kėdainiai.

Gauta AB Šiaulių bankas pritarimas dėl paskolos didinimo atnaujinimo (modernizavimo) daugiabučiams namų projektams finansuoti Knypavos g. 3, Kėdainiai, Paeismilgio g. 11, Kėdainiai, J. Basanavičiaus g. 11, Kėdainiai, J. Basanavičiaus g. 21, Kėdainiai.

Per 2023 m. buvo paskelbta 40 pirkimų (iš jų 38 UAB „Kėdainių butai“ administruojami namai, 2 namai bendrijų: Mindaugo g. 8, Kėdainiai, J. Basanavičiaus g. 11, Kėdainiai) per CPO.LT katalogą daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų vykdymui. Iš jų buvo nupirkti: investiciniai planai 33 vnt., projektavimo ir projekto vykdymo priežiūros paslaugos 4 vnt., projektų ekspertizės paslaugos 3 vnt.

Pagal pasikeitusias kainas perskaičiuoti ir pateikti tvirtinti gyventojams investiciniai planai J. Basanavičiaus g. 21, Kėdainiai, Knypavos g. 3, Kėdainiai, Paeismilgio g. 11, Kėdainiai, J. Basanavičiaus g. 11, Kėdainiai.

Baigti daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) projektai gavus statybos užbaigimo aktus: Smilgos g. 12, Kėdainiai, Šėtos g. 79, Kėdainiai.

7. BENDROVĖS 2024 M. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

- Stiprinti įmonės įvaizdį.
- Gerinti teikiamų paslaugų kokybę ir bendravimą su klientu.
- Didinti administruojamų namų kiekį.
- Teikti bent vieną naują paslaugą (pvz.: želdynų priežiūra, medžių genėjimas, gatvių valymas ir pan.)
- Efektyvinti daugiabučių namų modernizavimo bei kitų su daugiabučiais namais susijusių projektų veiklą.
- Stiprinti komunikaciją tarp gyventojų ir įmonės.
- Skaitmenizuoti įmonės veiklos procesus.
- Didinti išrašomų sąskaitų pateikimą elektroniniu paštu.
- Darbuotojų kvalifikacijos kėlimas – būtinybė siekiant geresnių įmonės veiklos rezultatų.
- Konkurencingas darbuotojo darbo užmokestis pasiekiamas per išsikeltus metinius tikslus/rezultatus.
- Efektyvinti darbą su skolininkais.
- Atnaujinti bent pusę turimo įmonės transporto parko.
- Atnaujinti ar papildomai įsigyti darbui reikalingos įrangos.
- Realizuoti nenaudojamą įmonės turtą.

Laikinai einantis direktoriaus pareigas



Paulius Zykas