



**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
„VISAGINO BŪSTAS“**

Patvirtinta  
UAB „Visagino būstas“ valdybos  
2021 m. rugsėjo 17 d.  
posėdžio protokolo Nr. 1-11 (1.2.) sprendimu

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „VISAGINO BŪSTAS“  
2021–2025 M. VEIKLOS PROGRAMA IR VERSLO PLANAS**

# TURINYS

1. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ.....	1
<b>1.1 Bendrovės akcijos</b> .....	1
<b>1.2 Bendrovės valdymas</b> .....	1
<b>1.3 Bendrovės veikla</b> .....	2
<b>1.4 Bendrovės vizija, misija, tikslai</b> .....	3
<b>1.5 Bendrovės veiklos segmentai</b> .....	3
2. IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ .....	3
<b>2.1 Politiniai – teisiniai veiksniai</b> .....	3
<b>2.2 Strateginių dokumentų apžvalga</b> .....	7
<b>2.3 Socialiniai veiksniai, demografinė padėtis</b> .....	12
<b>2.4 Ekonominiai veiksniai</b> .....	14
3. VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ.....	20
<b>3.1 Organizacinė struktūra</b> .....	21
<b>3.2 Personalas</b> .....	25
<b>3.3 Vidaus kontrolės sistema</b> .....	28
<b>3.4 Komunikacijos sistema</b> .....	37
<b>3.5 Finansiniai ištekliai</b> .....	38
4. RIZIKOS VERTINIMAS.....	44
5. ĮMONĖS FINANSINĖS VEIKLOS ANALIZĖ.....	47
<b>5.1 Balanso rodiklių analizė</b> .....	47
Nurašyta amortizacija.....	47
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b> .....	47
<b>LIKUTINĖ VERTĖ</b> .....	47
<b>5.2 Bendrovės finansinių rodiklių analizė</b> .....	64
6. VEIKLOS ĮPATUMAI IR SEGMENTAI.....	68
<b>6.1 Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimas</b> .....	68
<b>6.2 Daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra</b> .....	69
<b>6.3 Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas</b> .....	70
<b>6.4 Bendro naudojimo patalpų valymas</b> .....	71
<b>6.5 Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra</b> .....	71
<b>6.6 Komunalinių atliekų tvarkymas</b> .....	72
<b>6.7 Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizacija)</b> .....	74
<b>6.8 Patalpų ir mechanizmų nuoma</b> .....	76
<b>6.9 Mokėjimo paslaugų pajamos</b> .....	77
<b>6.10 Viešieji pirkimai</b> .....	77
<b>6.11 Paviršinių nuotekų tinklų priežiūra</b> .....	79
7. SSGG (SWOT) ANALIZĖ.....	85
8. PROGNOZĖS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ MODELIAVIMAS.....	87
<b>8.1 Pagrindiniai veiklos prioritetai</b> .....	87
<b>8.2 Turtas ir balanso rodikliai</b> .....	87
<b>8.3 Pajamos, sąnaudos, pelno (nuostolių) ataskaitos rodikliai</b> .....	89
PRIEDA I.....	89

# 1. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

UAB „Visagino būstas“ (toliau – Bendrovė, Įmonė) įsteigta 1995 m. liepos 20 d. perregistravus valstybės butų ūkio įmonę į specialios paskirties uždaroją akcinę bendrovę, teikiančią komunalines paslaugas Visagino miesto teritorijoje juridiniams ir fiziniams asmenims. Bendrovei pavesta vykdyti Visagino mieste daugiabučių namų administravimą bei priežiūrą (eksploatavimą), komunalinių atliekų tvarkymą bei paviršinių nuotekų tinklų eksploataciją.

<b>Bendrovės adresas:</b>	<b>Statybininkų g. 24, LT-31205 Visaginas</b>
<b>Telefonas, faksas:</b>	<b>(8 386) 70 262, (8 386) 72 260</b>
<b>Elektroninis paštas:</b>	<a href="mailto:v_bustas@visaginobustas.lt">v_bustas@visaginobustas.lt</a>
<b>Interneto tinklapis:</b>	<a href="http://www.visaginobustas.lt">www.visaginobustas.lt</a>
<b>Teisinė organizacinė forma:</b>	<b>juridinis asmuo, uždaroji akcinė bendrovė</b>
<b>Įmonės įregistravimo data:</b>	<b>1995 m. liepos 20 d.</b>
<b>Registro tvarkytojas:</b>	<b>VĮ Registrų centras</b>
<b>Įstatų registravimo data:</b>	<b>2020 m. rugsėjo 18 d.</b>
<b>Įmonės kodas:</b>	<b>155498117</b>
<b>PVM mokėtojo kodas:</b>	<b>LT554981113</b>
<b>Filialai:</b>	<b>Nėra</b>
<b>Atstovybės:</b>	<b>Nėra</b>

## **1.1** **Bendrovės akcijos**

UAB „Visagino būstas“ – uždaroji akcinė bendrovė, kurios įstatinis kapitalas yra lygus 1 558 673,44 Eur (vienas milijonas penki šimtai penkiasdešimt aštuoni tūkstančiai. Įstatinis kapitalas padalintas į 5 374 736 vienetų paprastųjų vardinių akcijų. Vienos paprastos akcijos vardinės akcijos nominali vertė 0,29 Eur. Visos akcijos (100 %) priklauso vieninteliui akcininkui – Visagino savivaldybei.

## **1.2** **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.

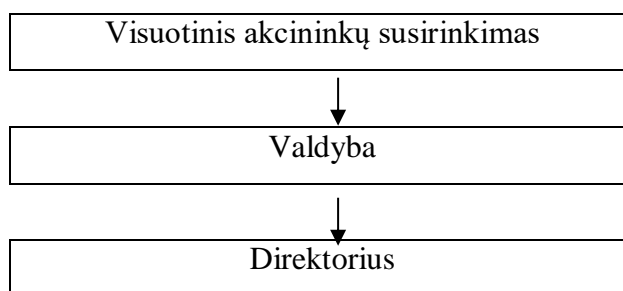
Valdyba – tai kolegialus valdymo organas, atsakingas už strateginį vadovavimą Bendrovei ir kitų esminių bendrovės valdymo funkcijų vykdymą. Valdyba renka ir atšaukia Bendrovės vadovą, nustato vadovo darbo užmokestį ir kitas darbo sąlygas, tvirtina pareiginius nuostatus, skatina ir atlieka Bendrovės vadovo darbo pažeidimų tyrimo procedūras. Valdybos kompetencija, jos teisės ir pareigos, rinkimo (skyrimo) ir atšaukimo tvarka bei kiti su valdybos veikla susiję klausimai reglamentuojami Akcinių bendrovių įstatymo nustatyta tvarka. Valdyba atlieka visas Akcinių bendrovių įstatymo priskirtas priežiūros funkcijas. Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. rugpjūčio 24 d. įsakymu Nr. IV—424 Dėl Visagino savivaldybės valdomų bendrovių valdybų narių atlygio nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo nustatytas Bendrovės

valdybos narių atlygio dydis ir mokėjimo tvarka. 2020 m. rugsėjo 18 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti Bendrovės įstatai, kuriais keičiamas Bendrovės valdybos narių skaičius, nustatant, kad Bendrovės valdybą sudaro 3 (trys) nariai.

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. Nuo 2019 balandžio 18 d. l. e. direktoriaus pareigas eina Vytautas Šlaustas, paskirtas Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 4 d. įsakymu Nr. IP - 140. Bendrovės vadovas veikia pagal Įmonės įstatus, įregistruotus 2020 m. rugsėjo 18 d. Juridinių asmenų registre. Bendrovės vadovas vadovauja Bendrovės administracijai. Bendrovės vadovujančios pareigybes (administraciją) sudaro:

1. Direktorius;
2. Vyriausioji buhalterė;
3. Teisės ir bendrųjų reikalų skyriaus vadovas;
4. Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas (atsakingas už darbų saugą);
5. Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus vadovas (atsakingas už aplinkosaugą).

### Bendrovės valdymo struktūra



Bendrovės organizacinė struktūra detalizuota Priede 1.

### **1.3 Bendrovės veikla**

UAB „Visagino būstas“ – Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. IV-E-605 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ paskirtas daugiabučių namų administratoriumi, jo veikla susijusi su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra. Bendrovės teikiamos paslaugos: daugiabučių namų administravimas, techninė priežiūra (įskaitant karšto vandens ir šildymo sistemos priežiūrą), bendro naudojimo vietų valymas, avarijų lokalizavimas, komunalinių atliekų tvarkymas, remonto paslaugų teikimas ir organizavimas, paviršinių nuotekų tinklų eksploataciją, pinigų perlaidos (mokėjimo įstaigos paslaugos pagal Lietuvos banko išduotą licenciją), patalpų bei mechanizmų nuomos paslaugos.

Bendrovė teikė mokėjimo įstaigos paslaugas Visagino savivaldybės administracijai (surenka nuomos mokesčių už savivaldybei priklausančius butus), UAB „Shindler-Liftas“, UAB „Kauno liftai“, (liftų aptarnavimo ir priežiūros mokesčiai), UAB „Ailama“ (liftų aptarnavimo ir priežiūros mokesčiai), VŠĮ „Technikos priežiūros tarnyba“ (liftų techninė patikra).

#### **1.4 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 turinius 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.

#### **1.5 Bendrovės veiklos segmentai**

Remiantis bendrovės naudojama teikiamų paslaugų tarifų sistema, galima išskirti žemiau išvardintus veiklos segmentus:

- 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:
  - patalpų, mechanizmų ir autotransporto nuoma;
  - patalpų ir atsargų pirkimas ir pardavimas;
  - paslaugų teikimas juridiniams asmenims (pagal sutartis);
  - antrinių žaliavų surinkimas.

## **2. IŠORINĖS APLINKOS ANALIZĖ**

#### **2.1 Politiniai – teisiniai veiksniai**

UAB „Visagino būstas“ savo veikloje vadovaujasi Europos Sąjungos reglamentais ir direktyvomis, Lietuvos Respublikos įstatymais ir kitais teisės aktais, Visagino savivaldybės tarybos ir administracijos direktoriaus sprendimais, kitais teisės norminiais aktais. Pagrindiniai reguliuojantys Bendrovės veiklą dokumentai:

##### **Bendri dokumentai**

- ES Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (Europos Sąjungos oficialusis leidinys | L 119/1 EUROPOS PARLAMENTO IR TARYBOS REGLAMENTAS (ES) 2016/679 2016 m. balandžio 27 d. dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB);

- Europos Parlamento ir Tarybos direktyva (ES) 2015/2366 2015 m. lapkričio 25 d. dėl mokėjimo paslaugų vidaus rinkoje, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2002/65/EB, 2009/110/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010 ir panaikinama Direktyva 2007/64/EB

Lietuvos Respublikos įstatymai

- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000-09-06, Nr. 74-2262);
- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas (Žin., 2000, Nr. 64-1914);
- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (Žin., 1998, Nr. 54-1492);
- Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (Žin., 1994-07-20, Nr. 55-1049);
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (Žin., 1996-04-10, Nr. 32-788);
- Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų įstatymas (Žin., 1995-03-08, Nr. 20-449);
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726);
- Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas (Žin., 2003-05-28, Nr. 51-2254);
- Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (Žin., 1994-12-07, Nr. 94-1833);
- Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas (TAR, 2018-07-11, Nr. 11733);
- Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas (Žin., 2000-08-04, Nr. 66-1984);
- Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (TAR, 2017-06-27, Nr. 10841);
- Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo (Žin., 2006-07-27, Nr. [82-3260](#));
- Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymas (Žin., 2001-11-28, Nr. 99-3515);
- Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas (TAR, 2017-05-04, Nr. 7550);
- Lietuvos Respublikos mokėjimo įstaigų įstatymas (Žin., 2009-12-28, Nr. 153-6887);

Vyriausybės patvirtinti teisės aktai ir kt.

- Statybos techninis reglamentas STR 1.03.07:2017 Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. DI-971 (TAR, 2016-12-30, Nr. 30156);

- Statybos techninis reglamentas STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. DI-878 (TAR, 2016-12-12, Nr. 28700);

- Statybos techninis reglamentas STR 1.12.06:2002 Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė, patvirtintas Lietuvos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 565 (Žin., 2002-11-13, Nr. 109-4837);

- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 (Žin., 2004-09-25, Nr. 143-5232);

- Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 (TAR, 2015-08-12 Nr. 12236);

- Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skirtų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 (TAR, 2015-04-21, Nr. 6085);

- Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos teikimo sutarties standartinės sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. balandžio 12 d. įsakymu Nr. DI-254 (Žin., 2013-04-18 Nr. 40-1964);

- Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. 1-297 (Žin., 2010-10-28, Nr. 127-6488);

- Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. balandžio 7 d. įsakymu Nr. 1-111 (Žin., 2010-04-15, Nr. 43-2084);

- Energetikos įrenginių avarijų ir sutrikimų tyrimo ir apskaitos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 5 d. įsakymu Nr. 1-80 (Žin., 2010-03-13, Nr. 29-1358);

- Elektros energijos tiekimo ir naudojimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. vasario 11 d. įsakymu Nr. 1-38 (Žin., 2010-02-18, Nr. 20-957);

- Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai, patvirtinti Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2018 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 1-348 (TAR, 2018-12-22, Nr. 21306);

- Viešosios vandens tiekimo sutarties standartinės sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. sausio 31 d. nutarimu Nr. 126 (Žin., 2007-02-08, Nr. 17-636);

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. DI-193 (Žin., 2007-04-14, Nr. 42-1594);

- Geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų kokybės reikalavimai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. lapkričio 4 d. įsakymu Nr. DI-878 (TAR, 2014-11-04, Nr. 15746);

- Geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų kainų nustatymo metodika, patvirtinta Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2006 m. gruodžio 21 d. nutarimu Nr. O3-92 (Žin., 2006-12-30, Nr. 143-5455);

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 24 d. nutarimas Nr. 1649 Dėl Lietuvos valstybės vėliavos ir kitų vėliavų kėlimo ir naudojimo (Žin., 2004-12-29, Nr. 186-6923);

- Informacinių ir ryšių technologijų ir saugumo rizikos valdymo reikalavimų aprašas, patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2020 m. lapkričio 26 d. nutarimu Nr. 03-174 „Dėl Informacinių ir ryšių technologijų ir saugumo rizikos valdymo reikalavimų aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2020-11-26, Nr. 25173);

- Elektroninių pinigų įstaigų ir mokėjimo įstaigų valdymo sistemos ir gautų lėšų apsaugos reikalavimų aprašas, patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2020 m. liepos 23 d. nutarimu Nr. 03-106 „Dėl Lietuvos banko valdybos 2009 m. gruodžio 30 d. nutarimo Nr. 247 „Dėl vidaus kontrolės, rizikos valdymo ir gautų lėšų apsaugos reikalavimų elektroninių pinigų ir mokėjimo įstaigoms“ pakeitimo“ (TAR, 2020-07-27, Nr. 16427);

- Elektroninių pinigų įstaigų ir mokėjimo įstaigų pradinio kapitalo ir nuosavo kapitalo skaičiavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2018 m. gegužės 24 d. nutarimu Nr. 03-83 „Dėl Elektroninių pinigų įstaigų ir mokėjimo įstaigų pradinio kapitalo ir nuosavo kapitalo

skaičiavimo taisyklių ir elektroninių pinigų įstaigų (mokėjimo įstaigų) pradinio kapitalo ir nuosavo kapitalo skaičiavimo ataskaitos formų patvirtinimo“;

- Elektroninių pinigų įstaigų ir mokėjimo įstaigų priežiūrai skirtų finansinių ir veiklos ataskaitų sudarymo, šių ataskaitų ir kitos informacijos teikimo Lietuvos bankui tvarkos aprašas patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2020 m. liepos 23 d. nutarimu Nr. 03-105 „Dėl Lietuvos banko valdybos nutarimo „Dėl Lietuvos banko valdybos 2018 m. gruodžio 20 d. nutarimo Nr. 03-259 „Dėl Elektroninių pinigų įstaigų ir mokėjimo įstaigų priežiūrai skirtų finansinių ir veiklos ataskaitų sudarymo, šių ataskaitų ir kitos informacijos teikimo Lietuvos bankui tvarkos aprašo ir priežiūrai skirtų ataskaitų formų patvirtinimo“ pakeitimo“ (TAR, 2020-07-27, Nr. 16426);

- Finansų rinkos dalyvių gaunamų skundų nagrinėjimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2013 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 03-105 „Dėl Finansų rinkos dalyvių gaunamų skundų nagrinėjimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2013-06-12, Nr. 62-3112);

- Finansų rinkos dalyviams skirti nurodymai, kuriais siekiama užkirsti kelią pinigų plovimui ir (arba) teroristų finansavimui, patvirtinti Lietuvos banko valdybos 2015 m. vasario 12 d. nutarimu Nr. 03-17 „Dėl Finansų rinkos dalyviams skirtų nurodymų, kuriais siekiama užkirsti kelią pinigų plovimui ir (arba) teroristų finansavimui, patvirtinimo“ (TAR, 2015-02-17, Nr. 2400);

Visagino savivaldybės tarybos sprendimai, Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai

- 2017-06-23 Visagino savivaldybės administracijos direktorius įsakymas Nr. IV-E-605 Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo;

- 2019-06-27 Visagino savivaldybės tarybos sprendimas Nr. TS-161 Dėl Visagino savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo vidaus paslaugų sandorio pagrindu;

- 2015-12-28 Visagino savivaldybės tarybos sprendimas Nr. TS-251 Dėl paviršinių nuotekų tvarkytojo Visagino savivaldybės teritorijoje paskyrimo;

- 2017-05-31 Visagino savivaldybės tarybos sprendimas Nr. TS-103 Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo (TAR, 2017-06-14, Nr. 9886);

- 2019-01-31 Visagino savivaldybės tarybos sprendimas Nr. TS-24 Dėl Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo;

- 2015-11-27 Visagino savivaldybės tarybos sprendimas Nr. TS-223 Dėl turto perdavimo UAB „Visagino būstas“ pagal turto patikėjimo sutartį;

Lokaliniai Bendrovės aktai

- Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skirtų namui (statiniui) atnaujinti, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas, patvirtintas UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2015 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 2-176;

- Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros įkainių sąrašas, patvirtintas UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2020 m. vasario 25 d. įsakymu Nr. 2-32;

- 2020-05-08 UAB „Visagino būstas“ įsakymas Nr. 2-67 Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbų sąrašo ir paslaugų įkainio tvirtinimo;

- Daugiabučių gyvenamųjų namų kanalizacijos sistemos aptarnavimo tvarkos aprašas, patvirtintas UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2008 m. balandžio 3 d. įsakymu Nr. 2-77/1.



2019 m. kovo 3 d. vyko savivaldybių tarybų rinkimai, kurių rezultatai paskirstė 25 Visagino savivaldybės tarybos mandatus.

Visagino savivaldybės taryba, įgyvendindama Vietos savivaldos įstatymo 16 straipsniu jai priskirtas kompetencijas, tvirtina kasmetines UAB „Visagino būstas“ vadovo ataskaitas, tvirtina daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalius administravimo mokesčio tarifus ir daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalius techninės priežiūros tarifus, tvirtina šilumos punktų ir sistemų aptarnavimo tarifą, priima sprendimus dėl sutarčių sudarymo su Bendrove vidaus sandorio pagrindu bei nustato įkainius pagal šias sutartis, tvirtina Bendrovės ilgalaikį (investicinį) veiklos planą.

Visagino savivaldybės administracijos direktorius, įgyvendindamas Vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 d. 7 p. jam suteiktus įgaliojimus, koordinuoja ir kontroliuoja Bendrovės darbą, įgyvendina juridinio asmens dalyvio turtines ir neturtines teises bei pareigas ir atlieka kitas pagal įstatymus ir savivaldybės tarybos sprendimus jam priskirtas savivaldybės juridinių asmenų valdymo funkcijas.

Vietos savivaldos rinkimų rezultatų pagrindu formuojama Savivaldybės taryba, kuri tiesiogiai renka administracijos direktorių – instituciją, atliekančią akcijų valdytojo funkcijas. Akcijų valdytojas formuoja lūkesčius įmonei, taip pat akcijų valdytojas turi teisę keisti ar rinkti naują Bendrovės valdybą bendrovės veiklai prižiūrėti, priimti kitus sprendimus, tačiau istoriškai vertinant Savivaldybės tarybos rinkimų poveikį bendrovės veiklai, galima teigti, kad poveikis nežymus.

## **2.2 Strateginių dokumentų apžvalga**

UAB „Visagino būstas“ strateginiai tikslai ir uždaviniai turi neprieštarauti šalies, regioniniams ir Visagino savivaldybės strateginių dokumentų sprendimams. Atsižvelgiant į tai, UAB „Visagino būstas“ verslo planas rengiamas atsižvelgiant į nacionalinių, regioninių ir Visagino savivaldybės strateginių dokumentų nuostatas.

### **Strateginių dokumentų sistema:**

1. Nacionaliniai strateginiai dokumentai;
2. Regioniniai strateginiai dokumentai;
3. Savivaldybės strateginiai dokumentai;
4. Bendrovės veiklos planavimo dokumentai.

### **Nacionaliniai strateginiai dokumentai**

#### **Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas**

Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas patvirtintas 2002 m. spalio 29 d. Lietuvos Respublikos seimo nutarimu Nr. IX-1154.

*Rekreacinės teritorijos.* Remiantis įvairiais kriterijais, Lietuvoje išskiriamos trys rekreacinių teritorijų grupės:

- labai didelio ir didelio potencialo rekreaciniai arealai;
- vidutinio potencialo rekreaciniai arealai;
- gana mažo ir mažo potencialo rekreaciniai arealai.

Visagino savivaldybės teritorija patenka į trečiąją grupę. Gana mažo ir mažo potencialo rekreaciniai arealai sudaro lokalinės svarbos rekreacines sistemas.

*Pramonės ir verslo teritorinė plėtra.* Pramonės ir verslo plėtra ypač rekomenduojama skatinti šiaurės rytų bei pietvakarių zonose, kurių išsivystymas užtikrintu proporcingesnę pramonės išsidėstymą šalies teritorijoje. Visaginas patenka į šiaurės rytų pramoninių zonų kompleksą (Panevėžys – Utena – Rokiškis – Visaginas). Plane numatyta, kad Visagine būtina suformuoti pramonės ir verslo plėtros zoną.

*Lietuvos valstybės pažangos strategija „Lietuva 2030“*

Lietuvos Respublikos Seimo 2012 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. XI-2015 „Dėl Valstybės pažangos strategijos „Lietuvos pažangos strategija „Lietuva“2030“ patvirtinimo“ buvo patvirtinta Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“ (toliau – Strategija). Strategija – tai valstybės vizija ir raidos prioritetai bei jų įgyvendinimo kryptys iki 2030 metų. Tai pagrindinis planavimo dokumentas, kuriuo turi būti vadovaujama priimant strateginius sprendimus ir rengiant valstybės planus ar programas. Strategija nustato šalies raidos kryptis, suprantamas ir priimtinas Lietuvos žmonėms, jų bendruomenėms, nevyriausybinėms ir verslo organizacijoms, valdžios institucijoms. Strategijos paskirtis – kurti tokią aplinką, kuri sudarytų sąlygas skleistis pažangos vertybėms. Išskiriamos trys esminės pažangos sritys – visuomenė, ekonomika ir valdymas.

*Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano valstybės teritorijos erdvinio vystymo kryptys ir teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai*

Lietuvos Respublikos Seimas 2020 m. birželio 4 d. nutarimu Nr. XIII-3021 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano valstybės teritorijos erdvinio vystymo kryptių ir teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų patvirtinimo“ patvirtino Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano valstybės teritorijos erdvinio vystymo kryptis ir teritorijos naudojimo funkcinius prioritetus. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas (toliau – LR BP) – pagrindinis šalies teritorijų planavimo dokumentas, kuriame numatoma ilgalaikė šalies teritorijos vystymo perspektyva. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gegužės 31 d. nutarimu Nr. 389 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo“ pradėtas rengti naujas šalies teritorijos bendrasis planas, kuris integruojamas į Lietuvos Respublikos strateginių dokumentų struktūrą. Tai esminiai Lietuvos teritorijos planavimo sistemos pokyčiai ir iššūkiai. Nacionalinio saugumo užtikrinimo ir stiprinimo tikslas – viena esminių sąlygų, užtikrinančių darnų, gyvybingą ir visapusišką valstybės vystymąsi. Dėl to, formuojant konceptualiuosius sprendinius, įvertinami nacionaliniam saugumui stiprinti būtini poreikiai. Įgyvendinant darnaus vystymosi principus, pagrindinis LR BP uždavinys – užtikrinti sklandų šalies vidinių sistemų ir elementų funkcionavimą, išsaugoti ir išryškinti šalies tapatumą (identitetą) Europos kontekste, sukurti konkurencingos valstybės pagrindus.

*2021 – 2030 metų Nacionalinės pažangos planas*

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2020 m. rugsėjo 9 d. nutarimu Nr. 998 „Dėl 2021 – 2030 metų Nacionalinio pažangos plano patvirtinimo“ patvirtino 2021–2030 metų nacionalinį pažangos planą (toliau – Planas). Šiuo nutarimu Vyriausybė nustatė, kad rengiant nacionalines plėtros programas, skirtas 2021–2030 metų nacionalinio pažangos plano pažangos uždaviniams, turintiems teritorinę dimensiją, įgyvendinti, vadovaujama Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano valstybės teritorijos erdvinio vystymo kryptimis ir teritorijos naudojimo funkciniais prioritetais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. birželio 4 d. nutarimu Nr. XIII-3021 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano valstybės teritorijos erdvinio vystymo kryptių ir teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų patvirtinimo“. Planas taps centriniu valstybės

pokyčių planavimo dokumentu. Jam įgyvendinti bus sutelktos visos pokyčiams skirtos investicijos, integruojant ES, kitų tarptautinių šaltinių ir papildomas nacionalinio biudžeto lėšas. Tęstinė veikla, nepatenkanti į Planą, bus įgyvendinama ir finansuojama tęstinės veiklos lėšomis. Plane numatomi ambicingi pokyčiai sprendžiant iššūkius ir siekiant sukurti valstybę, kurioje visiems gyventojams būtų užtikrintas kokybiškas gyvenimas, kiekvienam sudarant sąlygas dalyvauti visuomenėje ir kurti gerovę šalyje. Plano pagrindinis tikslas – įgalinti žmonių aktyviai veikti ir kokybiškai dirbti, gauti orias pajamas, gyventi saugioje, sveikoje ir švarioje aplinkoje. Bendrajam tikslui pasiekti užsibrėžiama 10 strateginių tikslų:

1. Pereiti prie mokslo žiniomis, pažangiosiomis technologijomis, inovacijomis grįsto darnaus ekonomikos augimo ir didinti šalies tarptautinį konkurencingumą
2. Didinti gyventojų socialinę gerovę ir įtraukti, stiprinti sveikatą ir gerinti Lietuvos demografinę padėtį
3. Didinti švietimo įtrauktį ir veiksmingumą, siekiant atitikties asmens ir visuomenės poreikiams
4. Stiprinti tautinį ir pilietinį tapatumą, didinti kultūros skvarbą ir visuomenės kūrybingumą
5. Gerinti transporto, energetinį ir skaitmeninį vidinį ir išorinį sujungiamumą
6. Užtikrinti gerą aplinkos kokybę ir gamtos išteklių naudojimo darną, švelninti Lietuvos poveikį klimato kaitai ir didinti atsparumą jos poveikiui
7. Tvariai ir subalansuotai plėtoti regionus, mažinant regionų netolygumus
8. Didinti teisinės sistemos ir viešojo valdymo veiksmingumą
9. Stiprinti Lietuvos įtaką pasaulyje ir ryšius su diaspora
10. Stiprinti nacionalinį saugumą

Šie tikslai įgyvendinami laikantis trijų horizontaliųjų principų: inovatyvumo, darnaus vystymosi ir lygių galimybių visiems.

### *Lietuvos Respublikos Vyriausybės programa*

Lietuvos Respublikos Seimas 2016 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. XIII-82 patvirtino septynioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programą 2017 – 2021 metams. Vyriausybės valstybės raidos vizija ir siūlomi sprendimai paremti penkių darnų – darnaus žmogaus, darnios visuomenės, darnaus švietimo ir kultūros, darnios ekonomikos ir darnaus valstybės valdymo – principu. Vyriausybė savo siekiu įvardija darnos, kaip pamatinio tikslo, kūrimą. Darną tiek individualiu – žmogiškuoju lygmeniu, tiek visuomenės, valstybės ar atskiros ūkinės veiklos srityje Vyriausybė laiko tikslu, kurį turime pasiekti. Darnią Lietuvą kurti Vyriausybė siūlo penkiais lygmenimis – darnaus žmogaus, darnios visuomenės, darnaus švietimo ir kultūros, darnios ekonomikos ir darnaus valstybės valdymo.

### *Regioniniai strateginiai dokumentai*

#### *Utenos regiono plėtros planas*

2020 m. gruodžio mėnesį Utenos rajono savivaldybės taryba priėmė sprendimą kartu su Anykščių, Ignalinos, Zarasų rajonų bei Visagino savivaldybėmis steigti Utenos regiono plėtros tarybą. Taip pat Utenos rajono savivaldybės taryba pritarė Utenos regiono plėtros tarybos steigimo sutarties projektui. Steigimo sutartis pasirašyta 2021 m. sausio 6 d.

Tokią tarybą steigti įpareigojo 2020 m. rugsėjo 1 d. įsigaliojusi nauja Lietuvos Respublikos regioninės plėtros įstatymo redakcija. Įstatymu įtvirtintas principas – įgyvendinti regioninę politiką

decentralizuotai, suteikiant daugiau galių regionų plėtros taryboms. Nuo šiol regiono plėtros taryba – savarankiškas juridinis asmuo, kuriam įstatymo suteikiamos nustatytos kompetencijos. Naujai įsteigta Utenos regiono plėtros taryba bus vienintelis subjektas, kuris tvirtins regiono plėtros planą, planuos ir koordinuos nacionalinės regioninės politikos įgyvendinimą Utenos regione ir bendrai su kitomis regionų plėtros tarybomis, savivaldybių institucijomis ir įstaigomis įgyvendins plėtros skatinimo priemones.

Iš visų regioninės plėtros tarybų steigėjomis (dalyvėmis) esančių savivaldybių merų ir savivaldybių tarybų deleguotų šių savivaldybių tarybų narių bus sudaroma regioninės plėtros tarybų kolegija, kuri priims visus sprendimus, susijusius su ES struktūrinės paramos lėšų panaudojimo planavimu ir konkrečių priemonių įgyvendinimu 2021–2027 m. ES struktūrinės paramos programavimo laikotarpiu.

2021 m. sausio 15 d. surengtas Utenos regiono plėtros tarybos steigiamasis susirinkimas. Steigiamajame susirinkime buvo patvirtinti Utenos regiono plėtros tarybos nuostatai, taip pat Kolegijos darbo reglamentas ir personalinė sudėtis. Šiuo metu rengiamas Utenos regiono plėtros planas 2021 – 2027 metų laikotarpiui.

#### *Utenos apskrities teritorijos bendrasis (generalinis) planas*

Utenos apskrities teritorijos bendrasis (generalinis) planas (toliau – Bendrasis planas) patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 2 d. nutarimu Nr. 1318.

Bendrojo plano sprendiniai priimti atsižvelgiant į Utenos apskrities teritorijos bendrojo plano koncepciją, aprobuotą Utenos regiono plėtros taryboje 2008 m. vasario 12 d., ir strateginio pasekmių aplinkai vertinimo proceso rezultatus. Atliekant vertinimą nustatytos ir pasirinktos tinkamiausios apskrities teritorijos vystymo alternatyvos, aptartos jų pasirinkimo priežastys.

Bendrojo plano numatomos strateginės vystymo kryptys, erdvinės raidos koncepcija parengtos 20 metų, o konkretizuoti sprendiniai – 10 metų laikotarpiui.

Svarbiausios regiono plėtros prielaidos yra rekreacinių išteklių eksploatavimas ir turizmo infrastruktūros plėtra, transporto tranzitas ir energetika, miškingumo didinimas, žuvininkystės plėtra. Visagino miesto teritorijoje Bendrasis planas numato pramonės plėtra, infrastruktūros plėtra, urbanizacija. Visagino miestas – plėtojamas kaip administracinis, branduolinės energetikos, pramonės, logistikos, paslaugų gyventojams ir verslui centras, didelį potencialą turintis regiono plėtros subcentras. Bendrajame plane Visagino miestas kartu su Utenos miestu įvardijamas kaip svarbiausia pramonės potencialo susitelkimo vieta.

Techninės infrastruktūros plėtros sprendiniuose atliekų tvarkymo srityje numatyta įrengti biodegraduojančių atliekų kompostavimo aikštelę šalia Visagino, numatyti surinktų biodegraduojančių atliekų perdirbimą ir naudojimą biodujų gamybai, įrengti stambiųjų atliekų surinkimo aikštelę Visagine. Šalia Utenos ir Visagino rezervuotos teritorijos, skirtos biodegraduojančių atliekų kompostavimo aikštelėms ir stambiųjų atliekų surinkimo aikštelėms.

#### *Visagino savivaldybės strateginiai dokumentai*

Visagino savivaldybės plėtra įgyvendinama vadovaujantis Visagino savivaldybės 2016–2022 m. strateginiu plėtros planu ir Visagino miesto teritorijos ir savivaldybės teritorijos bendraisiais planais, kurie rengiami vadovaujantis Strateginio planavimo Visagino savivaldybėje organizavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Visagino savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 26 d. sprendimu Nr. TS – 26.

Savivaldybės veiklos planavimas yra suskirstytas į tris kategorijas pagal apibrėžiamų veiklos rezultatų pasiekimo trukmę: ilgojo laikotarpio (7 metų) Visagino savivaldybės strateginio

plėtos plano; vidutinio laikotarpio (3 metų) Visagino savivaldybės strateginio veiklos plano; trumpojo laikotarpio (1 metų) savivaldybės biudžeto. Taip pat Visagino savivaldybės taryba 2019 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. TS – 253 patvirtino Visagino savivaldybės 2020 – 2030 metų ekonominės plėtos gaires.

#### Visagino savivaldybės 2016 – 2022 m. strateginis plėtos planas

Visagino savivaldybės 2016 – 2022 m. strateginis plėtos planas patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2016 m. sausio 28 d. sprendimu Nr. TS – 3.

Visagino savivaldybės 2016–2022 metų vizija: „Visaginas – inovatyvios pramonės vystymo centras su puikiai išvystyta verslo, aktyvaus poilsio ir sporto infrastruktūra, kuriame patogiu dirbti, saugiai ir sveikai gyventi“.

Strategijai įgyvendinti numatyti 3 prioritetai:

- Konkurencingo verslo skatinimas ir vietinės ekonomikos tvari plėtra;
- Aukštos, Europos Sąjungos lygį atitinkančios, visuomenės socialinės gerovės kūrimas;
- Subalansuotos ir stabilios plėtos vystymas, infrastruktūros gerinimas.

Siekama, kad Visaginas taptų inovatyvios pramonės vystymo centru, kuriame glaudžiai bendradarbiauja mokslas ir verslas. Kartu su ES ir pasaulio lyderiais bus siekiama kurti modernias technologijas ir vystyti inovacijas, teikiant prioritetą energetikos rūšių ir informacinių technologijų plėtojimui. Skatinant naujų darbo vietų kūrimą, numatyta sudaryti palankias sąlygas verslo ir mokslo plėtrai Visagine kuriant verslo, mokslo ir švietimo organizacijų bendradarbiavimo ekosistemą, steigiant pramonės parką ir informacinių technologijų centrą.

Visaginas – daugiakultūris, jaunas, aktyvus, švarus ir gražus energetikos ir technikos specialistų miestas, galintis pasiūlyti įvairių veiklų bei užsiėmimų gyventojams ir svečiams. Savivaldybės šūkis „Pasikrauk energijos Visagine!“ kviečia Jus į jaukiausią Lietuvos miestą – įgyti naujų žinių čia mokantis ir tobulėjant, kurti ir vystyti verslą čia dirbant, aktyviai ilsėtis bei sportuoti pušynų ir ežerų apsuptame Visagine.

Visagino savivaldybės vizijai siekti keliami šie ilgalaikiai socialiniai ir ekonominiai tikslai:

- subalansuota savivaldybės ekonomikos plėtra, vystant Visaginą kaip inovatyvios pramonės centrą;
- gyvenimo lygio kilimas savivaldybėje;
- savivaldybės patrauklumo investicijoms didinimas;
- savivaldybės įmonių konkurencingumo didinimas;
- kokybiškų asmens aptarnavimo tinklų plėtra;
- jaukios, patogios ir saugios aplinkos kūrimas;
- efektyvus įvairių finansinių mechanizmų paramos įsisavinimas, skatinantis savivaldybės vystymą ir patrauklumą.

#### Visagino savivaldybės 2021 – 2023 m. strateginis veiklos planas

Visagino savivaldybės 2021 – 2023 m. strateginis veiklos planas patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 18 d. sprendimu Nr. TS – 11.

Visagino savivaldybės 2021 – 2023 m. misija - sėkmingai plėtoti ir įgyvendinti savivaldos teisę, užtikrinti subalansuotą plėtrą bei kokybiškai vykdyti viešojo administravimo ir viešųjų paslaugų teikimo funkcijas, tenkinant Visagino savivaldybės bendruomenės viešuosius poreikius ir interesus.

Planui įgyvendinti yra numatyti 4 strateginiai tikslai:

- gerinti savivaldybės valdymą, formuoti Visagino savivaldybės kaip modernios, šiuolaikiškai besitvarkančios savivaldybės įvaizdį;
- gerinti socialinę aplinką teikiant kokybiškas paslaugas;
- plėtoti savivaldybės inžinierinę, susisiekimo ir rekreacinę infrastruktūrą, kurti palankią gyvenamąją aplinką;
- kurti ekonominę aplinką, palankią pramonei, verslui, turizmui, investicijoms ir žinių ekonomikai plėtoti.

Strateginiams tikslams pasiekti Visagino savivaldybėje įgyvendinamos sekančios programos:

- valdymo tobulinimo programa;
- švietimo paslaugų plėtros programa;
- kūno kultūros ir sporto plėtros programa;
- gyventojų kultūros aktyvumo skatinimo ir identiteto stiprinimo programa;
- bendruomeniškumo skatinimo programa;
- socialinės paramos skatinimo programa;
- sveikatos apsaugos paslaugų kokybės gerinimo programa;
- aplinkos apsaugos programa;
- ekonominės plėtros programa;
- viešosios infrastruktūros plėtros programa.

### Visagino savivaldybės 2020 – 2030 metų ekonominės plėtros gairės

Visagino savivaldybės 2020 – 2030 metų ekonominės plėtros gairės patvirtintos Visagino savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. TS – 253.

Visagino savivaldybės 2020–2030 m. ekonominės plėtros gairės parengtos atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Seimo 2012 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. XI-2015 „Dėl Valstybės pažangos strategijos „Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“ patvirtinimo“ patvirtintą Lietuvos pažangos strategiją „Lietuva 2030“.

Gairėse Visagino savivaldybėje išskiriamos 2020 – 2030 metams prioritetinės ekonomikos plėtros kryptys. Tai energetika - efektyvus visų rūšių energijos suvartojimas (techniniai, organizaciniai, administraciniai, ekonominiai aspektai), energijos gamyba (atsinaujinantys energijos šaltiniai), (įrangos gamyba, verslo konsultavimo paslaugos) ir kūrybinė industrija.

Gairės nustato konkrečius Visagino savivaldybės prioritetinės ekonomikos plėtros tikslus iki 2030 metų ir horizontalius prioritetus – palankios sąlygos verslui, investuotojams ir talentams.

Gairėse nurodomi esminiai 2020 – 2030 metų prioritetinių ekonomikos plėtros krypčių įgyvendinimo modelio elementai (organizacinė struktūra). Tai Visagino ekonomikos plėtros taryba, sudaryta iš pagrindinių suinteresuotųjų šalių vadovų, ir Visagino ekonomikos plėtros agentūra (VEPA). Padaliniai – energetika, kūrybinė industrija, verslo ir investicijų klimatas.

### **2.3 Socialiniai veiksniai, demografinė padėtis**

#### Gyventojų skaičius

Bendra tendencija yra ta, kad gyventojų skaičius kiekvienais metais Lietuvoje mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2017 metais Lietuvoje gyveno 2 824 030 gyventojų. 2018 metais Lietuvoje gyveno 2 801 501 gyventojas, kas 0,8 proc. mažiau nei 2017 metais. 2019

metais Lietuvoje registruota 2 792 209 gyventojai, kas 0,33 proc. mažiau nei 2018 metais. Tokį gyventojų skaičiaus mažėjimą daugiausia lėmė tarptautinė migracija (2017 metais – 47 925 migrantai; 2018 metais – 32 206 migrantai; 2019 metais – 29 273 migrantai). Išankstiniais statistiniais duomenimis, 2020 m. liepos 1 dienai Lietuvoje buvo registruota 2 794 207 gyventojai, kas 2 650 gyventojais daugiau, t. y. nedidelis, tačiau didėjimas 0,1 proc. Trumpuoju ir vidutiniu laikotarpiu geresnio migracijos balanso tendencija gali tęstis, nes dėl padidėjusio neapibrėžtumo gyventojai vengs priimti svarbius migracijos sprendimus. Svarbus veiksnys bus ir tai, kad dalies Vakarų Europos šalių ekonomikos ir darbo rinkos nuo pandemijos nukentėjo daug labiau nei Lietuvos. Kadangi paskatos emigruoti bus mažesnės, daugiau darbo neturinčių gyventojų liks šalyje, tai gali mažinti darbuotojų derybinę galią derantis dėl darbo užmokesčio.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2017 metais Visagino sav. gyveno 18 888 gyventojai. 2018 metais gyveno 18 531 gyventojas, kas 1,9 proc. mažiau nei 2017 metais. 2019 metais Visagino sav. gyveno 18 327 gyventojai, kas 1,1 proc. mažiau nei 2018 metais. Pagal esamus duomenis Visagino sav. gyventojų mažėjimas spartesnis nei Lietuvos vidurkis, tačiau situaciją Visagine įtakoja ne tik tarptautinė migracija, bet ir vidaus migracija – jaunimas išvyksta mokytis į didžiuosius Lietuvos miestus, gyventojai migruoja į didesnius miestus dėl didesnių darbo užmokesčių ir pan.

Didesnį rūpestį kelia Lietuvos statistikos departamento 2020 metų preliminarūs duomenys, pateikti liepos 1 dienai. Kaip jau buvo minėta, 2020 m. liepos 1 dienai Lietuvoje buvo registruota 2 794 207 gyventojai, kas 2 650 gyventojais daugiau, t. y. nedidelis, tačiau didėjimas 0,1 proc. Tuo tarpu Visagine 2020 m. liepos 1 dienai registruota 18 182 gyventojai, kas 145 gyventojais mažiau, t. y. mažėjimas 0,8 proc. Taigi, nežiūrint į tai, kad dėl koronaviruso pandemijos (COVID – 19) dalis Lietuvos emigrantų grįžta į Lietuvą, Visagine ši tendencija mažesnė nei Lietuvos vidurkis. Atsižvelgiant į tai, kad emigruoja ar migruoja į didžiuosius Lietuvos miestus pagrįdė jaunimas ir darbingo amžiaus gyventojai, ateityje tai gali tapti rimta problema Visagino savivaldybei susiduriant ne tik su mokesčių surinkimo problemomis bet ir darbo jėgos stoka.

#### Gyventojų amžiaus struktūra

Vertinant gyventojų amžiaus struktūros dinamiką Visagino savivaldybėje, akivaizdžiai matyti, kad Visagino savivaldybėje ne tik mažėja gyventojų skaičius apskritai, bet tuo pačiu auga pensinio ir priešpensinio amžiaus gyventojų skaičius ir didėja jų procentinis santykis palyginus su darbinio amžiaus gyventojais. Žemiau teikiamose lentelėse, vadovaujantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, parodoma gyventojų senėjimo tendencija Visagino savivaldybėje palyginus su Lietuvos vidurkiu.

#### ***Nuolatinių gyventojų skaičius pagal amžiaus grupes Visagino savivaldybėje***

<b>Metai</b>	<b>Amžius</b>		<b>Proc. santykis</b>
	<b>20 - 59</b>	<b>≥ 60</b>	
2017	10 261	5 188	50,56 (+3,87)
2018	9 479	5 501	58,03 (+7,47)
2019	8 798	5 903	67,09 (+9,06)
2020	8 273	6 240	75,43 (+8,34)

### *Nuolatinių gyventojų skaičius pagal amžiaus grupes šalyje*

<i>Metai</i>	<i>Amžius</i>		<i>Proc. santykis</i>
	<i>20 - 59</i>	<i>≥ 60</i>	
2017	1 549 343	723 388	46,69 (+1,21)
2018	1 513 590	730 174	48,24 (+1,55)
2019	1 49 5090	740 418	49,52 (+1,28)
2020	1 487 736	752 684	50,59 (+1,07)

Lyginant su Lietuvos vidurkiu, Visagino savivaldybė išsiskiria didele priešpensinio ar pensinio amžiaus gyventojų skaičiaus dalimi. Teikiami skaičiai rodo, kad jau nuo 2017 metų gyventojų, kurių amžius viršija 60 metų, viršijo darbingo amžiaus nuo 20 iki 59 metų gyventojų skaičių. Matoma bendra senyvo amžiaus gyventojų skaičiaus augimo tendencija, tačiau Lietuvos senyvo amžiaus gyventojų skaičiaus augimo vidurkis per metus tesudaro 1,28 proc. palyginus su 20 – 59 metų gyventojais, kai tuo tarpu Visagino savivaldybėje šis rodiklis sudaro 7,19 proc. į metus, kas 5,62 karto daugiau nei bendras šalies vidurkis. Pateikti duomenys rodo, kad Visagino savivaldybėje labai sparčiai auga išlaikomų gyventojų skaičius.

### *Gyventojų natūrali kaita*

Bendra šalies tendencija paskutiniaisiais metais - neigiami gimstamumo rodikliai. Visagino savivaldybės padėtis šiuo atžvilgiu nėra pati blogiausia šalies vidurkio atžvilgiu, o Utenos apskrities mastu Visagino savivaldybėje šis rodiklis optimistiškiausias. Taip Visagino savivaldybėje 2015 metais šis rodiklis buvo + 7, 2016 metais – 29, 2017 metais – 28, 2018 metais – 39, 2019 metais – 62. Tuo tarpu Utenos apskrities vidurkis pagal šį rodiklį 2015 metais buvo – 120, 2016 metais – 132,33, 2017 metais – 138,67, 2018 metais – 137,67, 2019 metais – 135,17. Šie skaičiai leidžia daryti prielaidą, kad pagrindinė Visagino savivaldybės gyventojų senėjimo tendencijos priežastis ne neigiami natūralios kaitos rodikliai, o didelė emigracija ir vidinė migracija.

Ilgus metus besitęsianti emigracija, demografinių rodiklių pokyčiai, besikeičiantys visuomenės santykiai, įpročiai, požiūris ir nuostatos turi įtakos ir verslo aplinkai, o kartu ir UAB „Visagino būstas“ veiklai. Visagino savivaldybės gyventojų skaičiaus mažėjimas tiesiogiai atliepia bendrovės klientų skaičiaus mažėjimą (pvz., mažėja atliekų turėtojų skaičius). Gyventojų senėjimo tendencijos sąlygoja didėjantį išlaikomų asmenų skaičių ir tuo pačiu mažina klientų mokumo rodiklius.

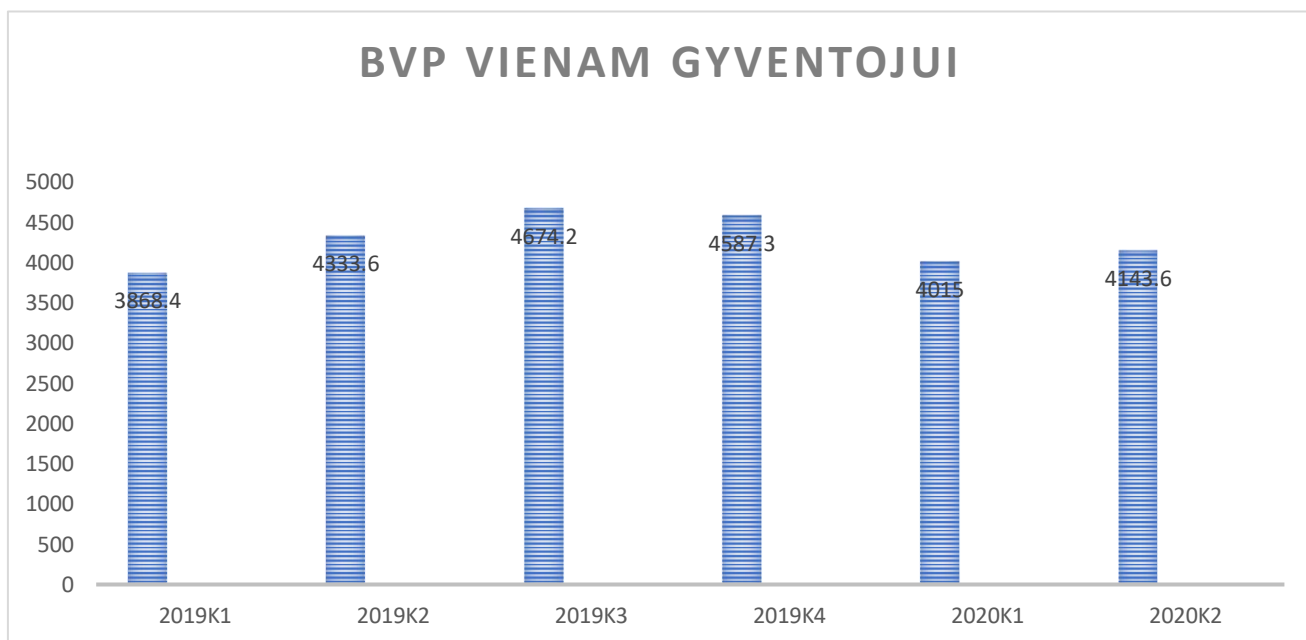
## **2.4 Ekonominiai veiksniai**

### *Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos*

Lietuvos bankas 2020 m. rugsėjo mėn. pristatė Lietuvos ekonomikos apžvalgą, kurioje apžvelgė Lietuvos ekonomikos raidą ir perspektyvas. Anot Lietuvos banko analitikų, dėl geresnės, nei prognozuota, Lietuvos ekonomikos raidos 2020 m. pirmąjį pusmetį Lietuvos banko BVP prognozės reikšmingai padidintos – šiemet BVP turėtų sumažėti 2,0 proc. Lietuvos ekonomika kol kas patyrė santykinai nedidelį nuostolį. Nepaisant pavasarį įvestų gana griežtų karantino priemonių, kuriomis buvo apribota dalis ekonominių veiklų, Lietuvos ekonomikos kryptis šių metų antrąjį ketvirtį buvo vienas mažiausių ES – per metus BVP sumažėjo 4 proc. Palankesnė, nei prognozuota, ekonomikos raida, taip pat ne tiek daug, kiek manyta, blogėjanti darbo rinkos padėtis ir papildomos ūkį skatinančios viešųjų finansų, reguliacinės bei pinigų politikos priemonės 2020 metais lems mažesnę, nei anksčiau prognozuota, ekonomikos susitraukimą. Numatoma, kad ekonomika ims



augti jau 2020 m. antrąjį pusmetį ir prieš krizę stebėtą lygį pasieks 2021 m. Esant mažesniai ekonomikos kryčiui šiemet, kitąmet taip pat numatomas mažesnis ekonomikos augimas, nei anksčiau prognozuota, – 2021 m. BVP turėtų padidėti 3,1 proc. Nemenką teigiamą poveikį ekonomikai turės fiskalinės priemonės – 2020 m. jos gali padidinti augimą 2,3, o 2021 m. – 2,6 proc. p. Prognozės sudarytos remiantis prielaida, kad pasaulyje ir Lietuvoje gali atsirasti naujų COVID-19 židinių, bet griežtų viruso suvaldymo priemonių, tokių kaip visuotinis karantinas, iš esmės pavyks išvengti. Numatoma, kad medicininis sprendimas kovai su virusu bus rastas ir pasieks plačiąją visuomenę ne anksčiau nei 2021 m., tad iki tol spartesnį ekonomikos augimą ribos didelis epidemiologinis ir ekonominis neapibrėžtumas.



Mažėjanti išorės paklausa neigiamai paveikė Lietuvos prekių ir paslaugų eksporto raidą, tačiau jau stebima atsigavimo ženklų. Dėl pandemijos ir šalių vyriausybių įvestų ribojimų pagrindinėse Lietuvos eksporto partnerėse reikšmingai krito išorės paklausa. Įkandin pasekė ir Lietuvos eksportas – antrąjį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, realusis prekių ir paslaugų eksportas sumenko daugiau nei 8 proc. Vis dėlto Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas sumažėjo pastebimai mažiau nei išorės paklausa. Tai lėmė šalies eksporto struktūrą, kurioje labiausiai paveiktos investicinės prekės ir kelionių paslaugos sudaro santykinai nedidelę dalį. Be to, skirtingai nei kai kuriose kitose šalyse, karantino metu Lietuvoje neribota apdirbamosios gamybos veikla. Lietuvos prekių ir paslaugų importas sumažėjo dar daugiau nei eksportas, todėl išaugęs grynasis eksportas netgi didino Lietuvos BVP. Atsiranda ženklų, kad šalies atvirasis sektorius po truputį atsigauja: nuo birželio mėn. ėmė didėti apdirbamosios gamybos (be mineralinių produktų) apimtis, pramonės gamybos pajėgumų panaudojimo lygis bei lietuviškos kilmės prekių (be mineralinių produktų) eksportas, tačiau pramonės įmonių apklausos rodo, kad jos vis dar susiduria su gerokai padidėjusia nepakankamos paklausos problema. Prognozuojama, kad 2020 metais eksportas kris 3,8 proc. – gerokai mažiau, nei anksčiau tikėtasi. Tikimasi, kad 2021 metais atsigaujančiam išorės paklausai, eksportas augs sparčiau (iki 6,9 %) ir labiausiai skatins ekonomikos atsigavimą.

Nepaisant padidėjusio neapibrėžtumo ir pablogėjusios padėties darbo rinkoje, privačiojo vartojimo nuosmukis nebuvo toks didelis, kaip manyta epidemijos pradžioje. Dėl epidemiologinės padėties įvesti apribojimai ir išaugęs ekonominis neapibrėžtumas antrąjį ketvirtį namų ūkių

vartojimo išlaidas per metus sumažino daugiau nei 5 proc. Tačiau namų ūkių vartojimas atsigauja itin sparčiai – mažmeninės prekybos apyvarta jau gegužės mėn. viršijo praėjusių metų lygį. Prie to prisidėjo dėl didėjusio darbo užmokesčio fondo ir socialinių pervedimų neprastėjusi namų ūkių finansinė padėtis ir pasibaigus karantinui ėmęs gerėti vartotojų pasitikėjimas. Nors padėtis darbo rinkoje pablogėjo, nedarbo lygis išaugo mažiau, nei baimintasi, 2020 m. antrąjį ketvirtį jis buvo 2,4 proc. p. didesnis nei prieš metus ir sudarė 8,5 proc. Be geresnės, nei tikėtasi, ekonomikos raidos, išvengti didesnio nedarbo padidėjimo padėjo Vyriausybės teikta parama pandemijos paveiktam verslui ir po karantino vėl ėmęs didėti ekonomikos aktyvumas. Prognozuojama, kad, esant geresnei ekonomikos padėčiai, darbo rinkos raida prognozuojamu laikotarpiu taip pat bus palankesnė, nei anksčiau manyta, – atsigaujant ekonomikai nedarbo lygis ims mažėti jau 2020 metų pabaigoje. Vidutinis darbo užmokestis dėl 2020 m. padidinto minimaliojo darbo užmokesčio, sparčiai kilusių atlyginimų valstybės sektoriuje ir geresnės, nei tikėtasi, ekonominės padėties 2020 m. turėtų pakilti 6,8 proc. Tačiau 2021 m. dėl vis dar didelio neapibrėžtumo ir sumažėjusio darbuotojų trūkumo darbo užmokestis augs lėčiau – 3,1 proc. Prognozuojama, kad šiemet privatusis vartojimas sumažės tik 2,4 proc., tačiau dėl aukštesnės, nei tikėtasi, palyginamosios bazės kitamet augs lėčiau, nei anksčiau prognozuota, ir sieks 3,9 proc.

Lietuvos bankas pažymėjo, kad vis dėlto šalies ekonomikos raidos prognozėms būdingas didelis neapibrėžtumas, todėl greta pagrindinio ekonomikos raidos scenarijaus buvo parengti ir du alternatyvieji scenarijai – atšiaurusis ir palankusis. Atšiauriam scenarijuje daroma prielaida, kad 2020 m. pabaigoje ir 2021 m. pradžioje epidemiologinė padėtis pasaulyje stipriai pablogėja. Reaguodami į šią situaciją, politikos formuotojai pagrindinėse pasaulio ekonomikose vėl įveda ekonominės veiklos apribojimų, tačiau ne tokių griežtų kaip šių metų pavasarį. Taip pat daroma prielaida, kad nors 2021 m. viduryje atsiranda medicininis sprendimas viruso plitimui sustabdyti, jo taikymas nėra iš karto veiksmingas, be to, išaugus nemokumų skaičiui, pablogėja finansinės sąlygos, o užsienio paklausa 2021 m. pradžioje nustoja augti. Pagal šį scenarijų Lietuvos ekonomikos aktyvumas imtų sparčiau didėti tik 2021 m. antrąjį pusmetį. Tokiu atveju bendras BVP kryptis šiemet siektų –2,4 proc., o kitamet BVP nepasikeistų. Palankiam scenarijuje daroma prielaida, kad po šiuo metu stebimo užsikrėtimų virusu skaičiaus šuolio daugelyje pasaulio regionų epidemiologinė situacija stabilizuojasi, tad didesnių ekonominės veiklos suvaržymų neprireikia, o medicininis sprendimas, kuris atsiranda 2021 m. viduryje, pasirodo esantis veiksmingas. Įmonių ir namų ūkių pasitikėjimo rodikliai ima gerėti, o pasaulio ekonomikai atsigaujant ima švelnėti ir finansavimo sąlygos. Remiantis šiuo scenarijumi BVP kryptis šiemet siektų tik 0,2, o kitamet ekonomikos augimas paspartėtų iki 5,0 proc. Pagal palankųjį scenarijų ekonomika prieš krizę stebėtų lygį pasiektų dar šiemet, o pagal atšiaurųjį – tik 2022 m.

Sumažėjęs ekonominis aktyvumas ir mažesnės energijos kainos mažinančiai veiks vartotojų kainų raidą. Pasauliui tebekovojant su pandemija, prognozuojama, kad naftos ir maisto žaliavų kainos šiemet turėtų būti sumažėjusios, o tai ir toliau mažinamai veiks infliaciją. Kitamet atsigaujant pasaulio ekonomikai naftos kainos turėtų kilti sparčiau. Lėčiau kilsiantis darbo užmokestis turėtų mažinti spaudimą paslaugų kainoms: prognozuojama, kad 2020 m. vidutinis metinis paslaugų kainų augimas sulėtės iki 4, o 2021 m. – turėtų siekti šiek tiek daugiau nei 2 proc. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2020 m. bus lygi 1,0, o 2021 m. – 1,2 proc.

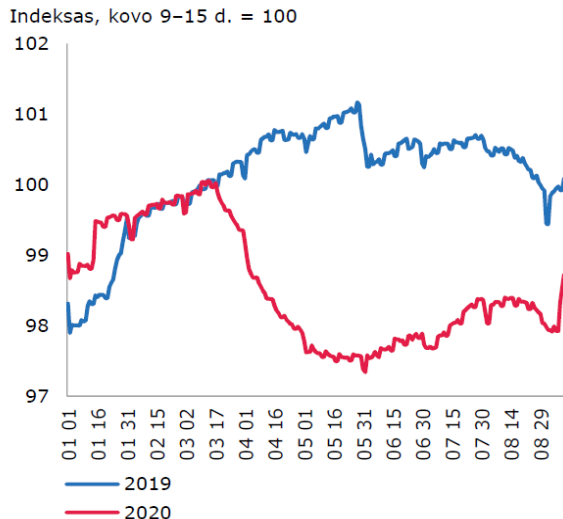
## Darbo rinka

Pandemija reikšmingai sumažino darbuotojų skaičių, tačiau dar didesnio sumažėjimo išvengta dėl ekonomikos skatinimo priemonių. Sodros duomenimis, apdraustųjų skaičius ėmė sparčiai mažėti kovo pabaigoje, o gegužės pradžioje jis iš esmės stabilizavosi. Tuo metu apdraustųjų buvo apie 2 proc., t. y. 35 tūkst. mažiau nei prieš prasidedant karantinui. Tačiau per šį laikotarpį dėl sezoniškumo paprastai apdraustųjų padaugėja apie 1,5 proc. (15 tūkst.), taigi pandemija jų skaičių sumažino apie 3 proc. (45 tūkst.). Apdraustųjų skaičiui dar labiau mažėti neleido galimybė darbuotojus išleisti į prastovas ir iš valstybės gauti subsidijų jų darbo užmokesčiui mokėti bei kitos skatinimo priemonės. Subsidijas gavę darbdaviai įsipareigojo šiems darbuotojams mokėti tam tikro dydžio atlyginimą ir po karantino atšaukimo kurį laiką jų neatleisti. Šiomis subsidijomis labai aktyviai naudojosi apgyvendinimo ir maitinimo veiklos įmonės. Jos balandžio mėn. kreipėsi dėl 55 proc. savo darbuotojų prastovų kompensavimo. Ši dalis taip pat buvo labai didelė gyventojų aptarnavimo ir prekybos veiklose – atitinkamai 26 ir 21 proc. Bendrai visose veiklose kreiptasi dėl 11 proc. (148 tūkst.) darbuotojų. Birželio pradžioje apdraustųjų skaičius ėmė augti, tačiau tai lėmė ne tik gerėjusi ekonomikos padėtis, bet ir sezoniniai veiksniai. Daugelyje veiklų apdraustųjų rugsėjo pradžioje buvo reikšmingai mažiau nei prieš metus. Labiausiai nukentėjusios veiklos yra apgyvendinimo ir maitinimo, verslo aptarnavimo, transporto. Pastarąją veikia ne tik pandemija, bet ir ES Mobilumo paketo reikalavimai.

**Birželio mėn. apdraustųjų ėmė daugėti, tačiau jų vis dar reikšmingai mažiau nei prieš metus**

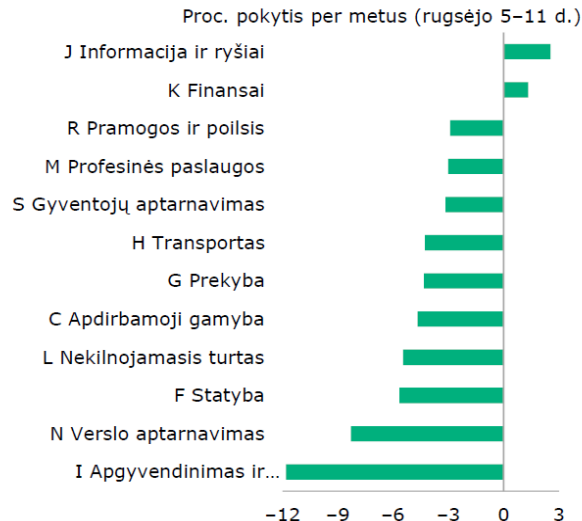
**Labiausiai nukentėjo apgyvendinimo, maitinimo ir verslui paslaugas teikiančios įmonės**

### Apdraustųjų skaičius veiklas



Šaltiniai: Sodra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

### Apdraustųjų skaičius pagal ekonomines



Šaltiniai: Sodra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Nedarbas pastebimai išaugo. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, balandžio–birželio mėn. nedarbas vidutiniškai sudarė 8,6 proc. ir, palyginti su pirmuoju ketvirčiu, padidėjo 2 proc. p. (30 tūkst. bedarbių). Užimtumo tarnybos duomenys rodo, kad liepos–rugsėjo mėn. registruotas nedarbas toliau didėjo. Nedarbo padidėjimas nebuvo toks didelis, koks galėjo būti, dėl mokamų subsidijų už prastovą esančius darbuotojus ir kitų ekonomikos skatinimo priemonių. Daugiausia prie nedarbo lygio padidėjimo prisidėjo darbo netekę darbuotojai, dirbę prekybos, apgyvendinimo ir maitinimo, transporto ir statybos veiklose. Pastarajai veiklai nebuvo taikoma daug griežtų apribojimų, tačiau pagal pridėtinės vertės nuosmukį ji buvo viena labiausiai nukentėjusių

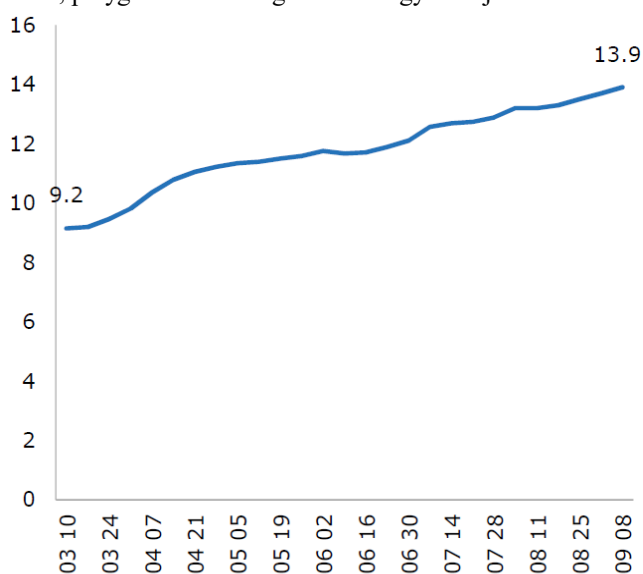
veiklų. Pandemija labai smarkiai padidino jaunimo nedarbą, šis per ketvirtį beveik padvigubėjo ir sudarė apie 20 proc. Poveikis jaunimui buvo santykinai didelis, nes nemaža jaunimo dalis dirba labiausiai paveiktose veiklose, pavyzdžiui, turizmo ir maitinimo. Birželio pabaigoje registruotas nedarbas vėl ėmė didėti, tačiau tai daugiausia lėmė ne prastėjanti ekonomikos padėtis, bet pradėta mokėti darbo paieškos išmoka, paskatinusi nedirbančius gyventojus registruotis Užimtumo tarnyboje, grįžę emigrantai ir sezoniniai veiksniai. Numatoma, kad dėl suprastėjusios tiek Lietuvos, tiek užsienio šalių ekonominės padėties nedarbo lygis šiais metais dar šiek tiek padidės, o kitais ims pamažu kristi.

### Registruotas nedarbas birželio mėn. buvo tačiau

stabilizavęsis. Tačiau jį didėti paskatino pradėta mokėti darbo paieškos išmoka

#### Registruotas nedarbas

Proc., palyginti su darbingo amžiaus gyventojais



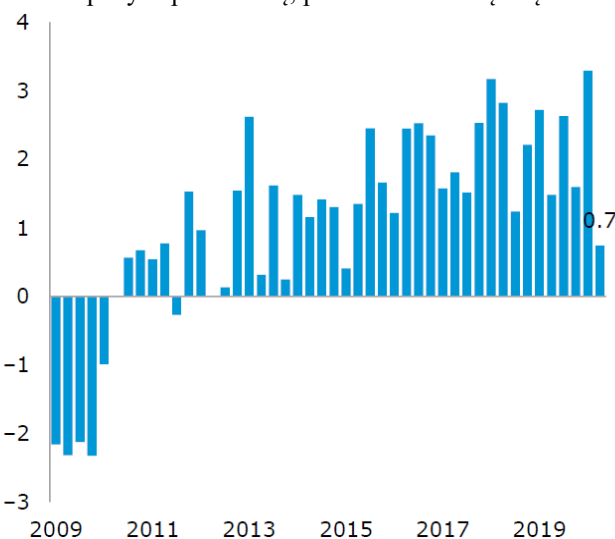
Šaltiniai: Užimtumo tarnyba.

### Darbo užmokestis ir toliau augo,

gerokai lėčiau nei įprasta

#### Darbo užmokestis, pašalinus sezono įtaką

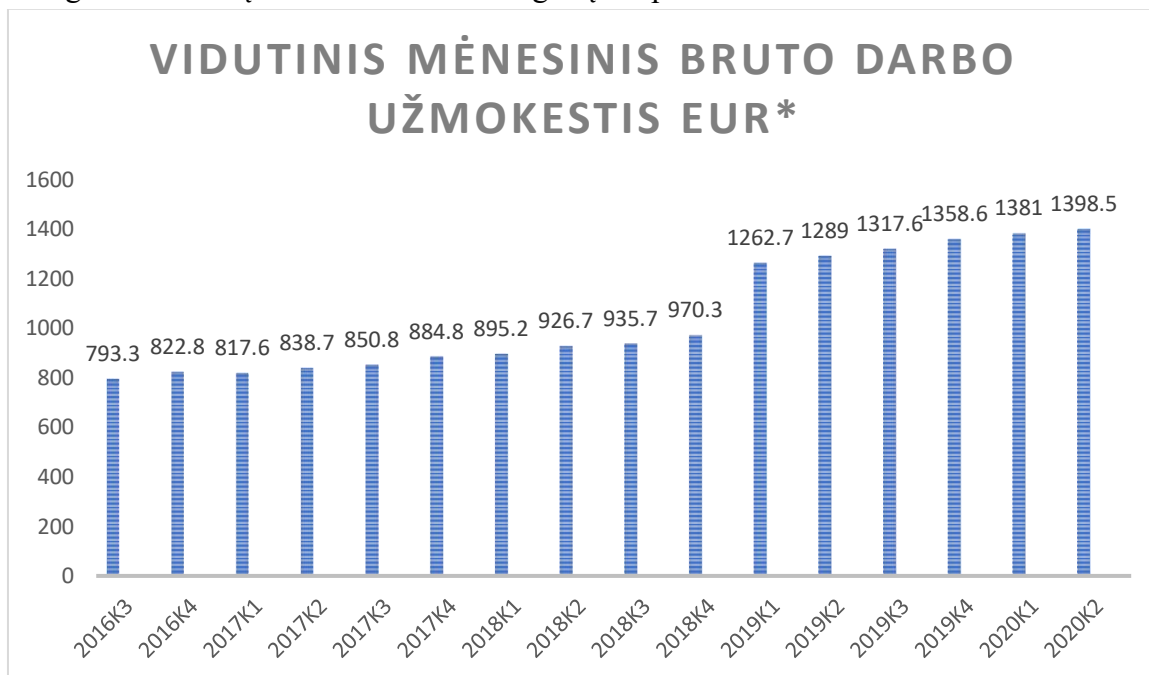
Proc. pokytis per ketvirtį, pašalinus sezono įtaką



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pandemija gana nedaug paveikė darbo užmokestį. Jis sausio–vasario mėn. kilo labai sparčiai (9,2 %). Tokį augimą lėmė pakelta MMA ir didinti viešojo sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčiai. Tačiau Sodros duomenys rodo, kad karantino laikotarpiu kovo–gegužės mėn. atlyginimai jau buvo mažesni nei metų pradžioje. Prie mažėjimo prisidėjo tai, kad daliai darbuotojų buvo mokamas ne įprastas darbo užmokestis, o iš subsidijų už prastovas mokama MMA. Taip pat dalis įmonių galėjo laikinai sumažinti darbuotojams mokamus priedus ar premijas, nes neapibrėžtumas dėl ekonomikos perspektyvų buvo ypač smarkiai išaugęs. Darbo užmokestis apgyvendinimo ir maitinimo veikloje kovo–gegužės mėn. buvo apie 10 proc. mažesnis nei prieš metus. Kitose, pavyzdžiui, prekybos, pramonės, gyventojų aptarnavimo, veiklose metinis augimas sulėtėjo iki 2–4 proc. Iš esmės nepaveiktos buvo tik viešojo sektoriaus ir informacinių technologijų veiklos. Vis dėlto, Sodros duomenimis, birželio mėn. metinis atlyginimų augimas atsigavo (ir sudarė 9 %). Jį paskatinti galėjo tai, kad darbuotojams, kuriems iš subsidijų buvo mokama MMA, birželio mėn. jau buvo išmokėtas įprastas darbo užmokestis. Taip pat galėjo būti grąžinami ir laikinai per karantiną sumažinti priedai ir premijos. Tačiau šis atsigavimas nebūtinai yra tvarus, nes ypač didelis neapibrėžtumas dėl ekonomikos ateities vers darbdavius priimti atsargius sprendimus dėl darbo užmokesčio didinimo. Šiais metais darbo užmokestis turėtų gana reikšmingai paaugti

(apie 7 %), tačiau kitais metais didelis neapibrėžtumas dėl Lietuvos ir užsienio šalių ekonominės raidos lems gerokai lėtesnį darbo užmokesčio augimą nei pastaraisiais metais.



Ekonominių veiksnių įtaka bendrovės veiklai gana svarbi. Ekonominė Lietuvos situacija, mokesčių politika, palūkanų normos turi tiesioginę įtaką verslo vystymui, taip pat ir galutinių naudos gavėjų aktyvumui, yra susijusi su komercinių paslaugų apimtimi, pirkėjų skolų dengimu. Gerėjant ekonominei situacijai auga verslumo lygis, atsiranda nauji rinkos žaidėjai, galimai su laiku gali atsirasti daugiau panašias kaip UAB „Visagino būstas“ paslaugas teikiančių įmonių, pvz., daugiabučių namų administratorių, atliekų surinkėjų, paviršinių nuotekų tvarkytojų ir pan.

Kitą vertus, gerėjant ekonominei situacijai, gyventojai yra linkę mažiau smulkių remonto ar kitų darbų gyvenamosiose patalpose atlikti savo rankomis, taigi daugiabučių namų administratorius galėtų siūlyti daugiau paslaugų gyvenamosiose patalpose.

Rinkoje augant darbo užmokesčiui, konkuruoti dėl darbo jėgos tampa vis sunkiau. Šių metų sausį vėl buvo pakeltas minimalus mėnesinis atlyginimas, šiuo metu vyksta Trišalės tarybos diskusijos, svarstoma dar kartą jį didinti, tačiau atlygio augimą labiausiai lemia ne minimalios mėnesinės algos didinimas, o darbuotojų trūkumas.

### **Išvados ir pastebėjimai**

- 1. Visagino savivaldybės politinė sudėtis turi mažą įtaką Bendrovės veiklai.***
- 2. Visagino savivaldybės tarybos ir Visagino savivaldybės administracijos sprendimai turi reikšmingą įtaką Bendrovės veiklai ir veiklos rezultatams. Visagino savivaldybės taryba tvirtina kasmetines Bendrovės vadovo ataskaitas, tvirtina daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalius administravimo mokesčio tarifus ir daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalius techninės priežiūros tarifus, tvirtina šilumos punktų ir sistemų aptarnavimo tarifą, priima sprendimus dėl sutarčių sudarymo su Bendrove vidaus sandorio pagrindu bei nustato įkainius pagal šias sutartis, tvirtina Bendrovės ilgalaikį (investicinį) veiklos planą. Visagino savivaldybės administracijos direktorius koordinuoja ir kontroliuoja Bendrovės darbą, įgyvendina juridinio asmens dalyvio turtines ir neturtines teises bei pareigas.***

3. Bendrovė savo veikloje ir ūkinės veiklos planavimo dokumentuose vadovaujasi nacionaliniais, regioniniais ir savivaldybės strateginiais dokumentais.

4. Visagino savivaldybės gyventojų senėjimą ir atitinkamai išlaikomų asmenų skaičiaus didėjimą lemia didelė emigracija ir vidinė migracija. Dalinai šią tendenciją gali pristabdyti natūrali gyventojų kaita. Esant tokiems demografiniams pokyčiams, Bendrovė artimiausiais metais gali susidurti su gyventojų mokumo mažėjimu ir atitinkamai su sunkumais surenkant mokesčius už teikiamas paslaugas.

5. Dalis Bendrovės veiklos susijusi su viešosiomis paslaugomis, kurių teikimą negali eliminuoti didėjantis gyventojų nemokumas. Tai yra specifinis Bendrovės veiklos rizikos faktorius, kuris artimiausiais metais tik didės.

6. Lietuvos ekonomika po pastovaus ir stabilaus augimo, 2020 metais I ir II ketvirčius šiek tiek smuko, tačiau ne taip stipriai, kaip planavo finansų analitikai. 2020 m. III ketvirtyje jautėsi ekonomikos atsigavimo požymių. Tolesnės tendencijos šioje srityje priklausys nuo epidemiologinės situacijos ne tik šalyje, bet ir Europoje bei vedančiosios ekonomikos pasaulio šalyse.

7. Nedarbo lygis dėl pandemijos einamaisiais metais tendencingai augo. Antroje metų pusėje šis augimas pradėjo mažėti. Pirmą pusmetį smarkiai mažėjo ir apdraustųjų skaičius. Nuo birželio mėnesio prasidėjo nedidelis augimas, tačiau apdraustųjų skaičius Lietuvoje šių metų antrą pusmetį vis vien ženkliai mažesnis, nei tuo pačiu laikotarpiu pernai metais. Tai atsiliepia gyventojų mokumui ir gali neigiamai atsiliepti Bendrovės veiklai ateinančiu laikotarpiu.

8. Pandemija neženkliai paveikė darbo užmokesčio augimą šalyje. Jis neženkliai, bet palaipsniui didėja. Tačiau analitikų vertinimu, kitais metais didelis neapibrėžtumas dėl Lietuvos ir užsienio šalių ekonominės raidos lems gerokai lėtesnį darbo užmokesčio augimą nei pastaraisiais metais. Vienok, tai staigiai nedidins Bendrovės sąnaudų darbo užmokesčiui, kitą vertus tai neleis augti gyventojų mokumui infliacijos fone, kas sukels papildomas rizikas Bendrovei.

9. Pasauliui tebekovojant su pandemija, prognozuojama, kad naftos ir maisto žaliavų kainos šiemet turėtų būti sumažėjusios, o tai ir toliau mažinamai veiks infliaciją. Kitąmet atsigauçant pasaulio ekonomikai naftos kainos turėtų kilti sparčiau. Lėčiau kilsiantis darbo užmokestis turėtų mažinti spaudimą paslaugų kainoms: prognozuojama, kad 2020 m. vidutinis metinis paslaugų kainų augimas sulėtės iki 4, o 2021 m. – turėtų siekti šiek tiek daugiau nei 2 proc. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2020 m. bus lygi 1,0, o 2021 m. – 1,2 proc. Tai gali teigiamai įtakoti Bendrovės veiklą.

### Verslo plano parengimo prielaidos ir priemonės

Esančios tendencijos bei dėl pandemijos susidariusi ekonominė ir demografinė situacija skatina nuolat stebėti išorinės aplinkos pasikeitimus ir laiku įvertinti tokių pakeitimų poveikį Bendrovės veiklai bei užtikrinti atitinkamą ir pakankamą Bendrovės veiklos koregavimą.

## 3. VIDINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Vidinė aplinkos analizė siekiama nustatyti ir įvertinti Bendrovės funkcionavimo varomąsias jėgas, apibrėžti sėkmės veiksnius, numatyti silpnybes, kurios gali turėti įtakos įmonės konkurencingumui ateityje. Vidinių veiksnių analizės sritys:

- organizacinė struktūra;
- personalas;
- vidaus kontrolės sistema;
- komunikacijos sistema;
- finansiniai ištekliai

### **3.1 Organizacinė struktūra**

UAB „Visagino būstas“ organizacinė struktūra teikiama 1 priedu. Bendrovės organizacinė struktūra vertinama analizuojant struktūrines schemas, pareigybių sąrašą (2 priedas), padalinių nuostatus, darbuotojų pareiginius nuostatus, naudojant darbuotojų tiesioginės apklausos metodą, vertinant viešą informaciją.

2019 m. rugpjūčio 7 d. UAB „Visagino būstas“ valdybos susirinkimo protokolu Nr. 01-02 patvirtinta nauja Bendrovės struktūra ir darbuotojų pareigybių sąrašas. Nauja struktūra pakeitė UAB „Visagino būstas“ 2016 m. gruodžio 15 d. posėdžio protokolu Nr. 01-17 patvirtintą įmonės struktūrą ir darbuotojų pareigybių sąrašą.

Visagino savivaldybės valdomos UAB „Visagino būstas“ pertvarkos tikslas – spręsti susidariusius iššūkius, skatinti efektyvumą ir skaidrumą savivaldybės valdomoje bendrovėje, kad savivaldybė būtų profesionali ir atsakinga įmonės savininkė, aktyviai siekiant didinti turto vertę. Savivaldybės valdomos bendrovės pertvarka siekiama, kad bendrovės valdymas būtų skaidrus, pagrįstas gero valdymo principais, orientuotas į aiškius tikslus.

#### Valdymo sistema

Bendrovės valdymo struktūros apžvalga pateikta Veiklos programos ir verslo plano 1.2. punkte. Bendrovės valdymo sąvoka apjungia pagrindinius valdymo elementus: planavimą, organizavimą, koordinavimą ir įgaliojimų paskirstymą, skatinimo ir kontrolės sistemą. Bendrovės tikslai realizuojami darbo funkcijomis. Darbo funkcijų vykdymui reikalingi ištekliai: materialiniai, finansiniai, informaciniai ir darbo jėga. Išvardinti elementai, įgaliojimai ir reikalavimai skiriami pagal darbo vietas bendrovės struktūros ribose. Darbo vieta (etatas) yra įmonės grandis ir apjungia jai skiriamas dalis, gamybinio ploto, funkcijų, materialinių ir finansinių išteklių, informacijos srauto, įgaliojimų ir reikalavimų visumą. Darbo vietų kiekis ir sudėtis turi būti optimizuotas. Viena iš darbo vietų formavimo ir optimizavimo priemonių yra formalizavimas. Formalizavimas – valdymo dokumentacijos komplekto kūrimo ir tobulinimo procesas: įmonės įstatai, funkcinės ir struktūrinės schemas, Bendrovės padalinių nuostatai, pareiginiai nuostatai, įmonės standartai, instrukcijos, procedūrų aprašymas ir t. t. Valdymo dokumentų komplektas turi sudaryti vieningą elementų sistemą.

Bendrovės valdymo grandinę sudaro visuotinis akcininkų susirinkimas, valdyba, Bendrovės administracijos vadovas (direktorius) ir padalinių vadovai. Administracija vykdo Bendrovės administravimo funkcijas. Bendrovės veiklą, valdymą, personalo funkcijų ir atsakomybės paskirstymą reglamentuoja Bendrovės įstatai, struktūros schema, darbuotojų pareigybių sąrašas, vidaus darbo tvarkos taisyklės, padalinių nuostatai, darbuotojų pareiginiai nuostatai, valdybos darbo reglamentas, kiti Bendrovės dokumentai.

Valdymo struktūra turi numatyti Bendrovės suskirstymą pagal padalinius, veiklos ir valdymo funkcijų, įgaliojimų, atsakomybės, informacinių srautų, išteklių paskirstymą.

Bendrovę sudaro 4 skyriai:

- Finansų ir ekonomikos skyrius;
- Teisės ir bendrųjų reikalų skyrius;
- Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyrius;
- Atliekų tvarkymo ir transporto skyrius.

Keturi Bendrovės etatai tiesiogiai pavaldūs Bendrovės direktoriui:

- Asmens duomenų apsaugos pareigūnas;
- Viešųjų ryšių su visuomene specialistas;
- Pastatų renovacijos (modernizacijos) vyriausiasis specialistas;
- Paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo vyriausiasis specialistas.

#### Finansų ir apskaitos skyrius

Skyrius užtikrina tinkamą bendrovės finansų valdymą, finansinių-ūkinių operacijų teisėtumo, paramos ir kitų lėšų naudojimo nustatytą tvarką ir tinkamo apskaitos dokumentų įforminimo kontrolę, tinkamą bendrovės finansinių išteklių planavimą; vykdo administruojamų namų lėšų kaupimą bei jų apskaitą, atliekant ir apmokant remonto darbus; užtikrina sąskaitų už bendrovės paslaugas parengimą ir pateikimą bendrovės klientams; užtikrina kasų darbą pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus; kontroliuoja bendrovės paslaugų tarifų apskaičiavimo teisėtumą ir pagrįstumą.

Skyriui vadovauja vyriausiasis buhalteris. Skyriaus veikla organizuojama vadovaujantis Finansų ir apskaitos skyriaus nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-31 įsakymu Nr. 2-205. Nuostatai nustato skyriaus veiklos tikslus, uždavinius, funkcijas ir atsakomybę, skyriaus teises ir darbo organizavimo tvarką.

Skyriaus funkcijoms vykdyti įsteigti 16 pilni etatai. Vienas etatas (ekonomisto) laisvas. Ekonomisto darbo krūvis paskirstytas kitiems skyriaus darbuotojams. Dėl papildomo darbo krūvio perskirstymo kitiems skyriaus darbuotojams, viršvalandinis darbas tabelyje nefiksuojamas. Tai sudaro prielaidą **ekonomisto etato optimizavimui**. Visagino savivaldybei pavedus Bendrovei vykdyti bendrojo naudojimo teritorijų tvarkymo, želdinių veisimo ir tvarkymo, paplūdimio tvarkymo darbų bei kitų viešųjų paslaugų, susijusių su Visagino miesto gerbūviu, vykdymą, svarstyti papildomų etatų skyriuje steigimo poreikis.

#### Teisės ir bendrųjų reikalų skyrius

Teisės ir bendrųjų reikalų skyrius formuoja personalo politiką, vykdo personalo administravimo funkcijas, organizuoja ir vykdo ūkinį, materialinį-techninį aprūpinimą, užtikrina tinkamą dokumentų administravimą ir valdymą, užtikrina UAB „Visagino būstas“ visų rengiamų dokumentų teisėtumą ir pagrįstumą, nuolat vykdyti skolų stebėseną ir jų išieškojimo procedūras, atstovauja Bendrovę teismuose.

Skyriui vadovauja teisės ir bendrųjų reikalų skyriaus vadovas. Skyriaus veikla organizuojama vadovaujantis Teisės ir bendrųjų reikalų skyriaus nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-31 įsakymu Nr. 2-205. Skyriaus nuostatai nustato teisės ir bendrųjų reikalų skyriaus veiklos teisinius pagrindus, uždavinius, funkcijas, teises ir pareigas, veiklos organizavimą ir atsakomybę.



Skyriaus funkcijoms vykdyti įsteigti 9 pilni etatai ir vienas 0,25 etato. Visi etatai užimti. Kurjerio etatas aprūpinamas darbu ne visą darbo laiką, todėl **tikslinga optimizacija mažinant kurjerio etatą iki 0,5**. Kiti etatai pilna apimtimi aprūpinti darbo krūviu. Didinti etatų skaičių neplanuojama.

### Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyrius

Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyrius susideda iš penkių poskyrių:

- Pastatų administravimo poskyris;
- Pastatų eksploatacijos ir remonto poskyris;
- Elektros ūkio poskyris;
- Santechninių sistemų eksploatavimo ir šilumos ūkio poskyris;
- BNV valymo poskyris.

Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyrius vykdo daugiabučių gyvenamųjų namų bei kitų pastatų administratoriaus funkcijas; atlieka pastatų konstrukcijų, inžinierinių sistemų bei bendrojo naudojimo objektų priežiūrą (eksploatavimą), vykdo daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų inžinierinių sistemų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo funkcijas, vykdo pastatų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūrą. Be to skyrius atlieka pastatų bendrojo naudojimo objektų valymo darbus, organizuoja reikalingų remonto darbų pirkimus bei vykdo darbų techninę priežiūrą.

Skyriui vadovauja Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas (atsakingas už darbų saugą). Skyriaus veikla organizuojama vadovaujantis Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-31 įsakymu Nr. 2-205. Nuostatai nustato skyriaus veiklos tikslus, uždavinius, funkcijas ir atsakomybę, skyriaus teises ir darbo organizavimo tvarką.

Skyriaus veiklai vykdyti įsteigti 85,85 etato. BNV valymo poskyrio 0,25 valytojo etatas (Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus patalpų) neužpildytas. BNV valymo poskyrio 0,25 valytojo etato (Atliekų tvarkymo ir transporto skyriaus patalpų) darbo krūvis paskirstomas valytojoms, dirbančioms pagal faktiškai tvarkomą plotą. Dėl papildomo darbo krūvio perskirstymo kitiems skyriaus darbuotojams, viršvalandinis darbas tabelyje nefiksuojamas. Tai sudaro prielaidą **0,25 valytojo etato optimizavimui**.

Santechninių sistemų eksploatavimo ir šilumos ūkio poskyrio 3,25 šaltkalvio – remontininko etatai vykdo Bendrovės avarinės tarnybos funkcijas. Darbas organizuojamas vykdant budėjimus Bendrovės patalpose paromis. Avarinės tarnybos veikla Bendrovei yra nuostolinga, todėl ekonomiškai nepagrįsta. Atsižvelgiant į tai, sprendtinas klausimas dėl **3,5 šaltkalvio – remontininko etato panaikinimo**. Panaikinus minėtus etatus, būtina perorganizuoti Vidinių santechnikos ir šilumos tinklų ir įrenginių santechnikų (18 etatų) darbą paskirstant darbo laiką darbuotojams nuo 6 val. iki 22 val., nustatant nakties metu (nuo 22 iki 6 val.) budėjimą namuose.

Elektros ūkio poskyrio 3,25 šaltkalvio – elektriko etatai vykdo Bendrovės avarinės tarnybos funkcijas. Darbas organizuojamas vykdant budėjimus Bendrovės patalpose paromis. Avarinės tarnybos veikla Bendrovei yra nuostolinga, todėl ekonomiškai nepagrįsta. Atsižvelgiant į tai, sprendtinas klausimas dėl **3,5 šaltkalvio – elektriko etato panaikinimo**. Panaikinus minėtus etatus, būtina perorganizuoti elektromonterių (5 etatai) darbą paskirstant darbo laiką darbuotojams nuo 6 val. iki 22 val., nustatant nakties metu (nuo 22 iki 6 val.) budėjimą namuose.

### Atliekų tvarkymo ir transporto skyrius

Atliekų tvarkymo ir transporto skyrius atlieka komunalinių atliekų surinkimą bei transportavimą į Utenos regiono atliekų sąvartyną; vykdo stambiagabaričių atliekų surinkimą ir pervežimą į atliekų tvarkymo aikštelę; organizuoja ir vykdo atliekų tvarkymo sistemos (GPAIS) administravimą, sudaro sutartis su atliekų turėtojais ir vykdo sutarčių vykdymo kontrolę; organizuoja turimų transporto priemonių, įrengimų nuomą; vykdo bendrovės transporto priemonių eksploatavimą, organizuoja transporto priemonių ir įrenginių apžiūras, remonto darbus, laiku apdraudžia, užtikrina saugų eksploatavimą.

Skyriui vadovauja Atlieku tvarkymo ir transporto skyriaus vadovas (atsakingas už aplinkosaugą). Skyriaus veikla organizuojama vadovaujantis Atlieku tvarkymo ir transporto skyriaus nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-31 įsakymu Nr. 2-205. Nuostatai nustato skyriaus veiklos tikslus, uždavinius, funkcijas ir atsakomybę, skyriaus teises ir darbo organizavimo tvarką.

Skyriaus veiklai vykdyti įsteigti 22,6 etatai. Skyriaus vadovo funkcijas laikinai atlieka mechanikas. Derinant skyriaus vadovo ir mechaniko pareigas, viršvalandinis darbas tabelyje nefiksuojamas. Ekonomiškai pagrįsta mechaniko funkcijas perduoti skyriaus vadovui, **naikinant mechaniko etatą**. Skyriuje taip pat laisvi šaltkalvio ir ekskavatoriaus mašinisto – traktorininko etatai. Bendrovei nesant poreikio šiose pareigybėse, **šaltkalvio ir ekskavatoriaus mašinisto – traktorininko etatai naikintini**. Skyriuje vienas vairuotojo etatas laisvas. **Nesant poreikio vieno vairuotojo pareigybėje, šis etatas naikintinas**. Skyriuje įsteigti 6,6 spec. automobilio vairuotojų etatai. Įdarbinti 6 etatai. 0,6 etato įsteigtas pakaitiniam darbuotojui priimti kitų darbuotojų atostogų metu.

### Tiesioginio pavaldumo pareigybės

Bendrovės valdyba 2019-08-07 protokolu Nr. 01-02 patvirtino keturias pareigybes, tiesiogiai pavaldžias Bendrovės direktoriui: asmens duomenų apsaugos specialistas; viešųjų ryšių su visuomene specialistas; pastatų renovacijos (modernizacijos) vyriausiasis specialistas; paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo vyriausiasis specialistas.

*Asmens duomenų apsaugos pareigūnas* (0,3 etato) užtikrina asmens duomenų saugumą ir tinkamą panaudojimą, laikantis Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos ir lokalinių UAB „Visagino būstas“ teisės aktų. Bendrovėje asmens duomenų apsaugos pareigūno pareigos suderintos su Teisės ir bendrųjų reikalų skyriaus vadovo pareigybe. Asmens duomenų apsaugos pareigūnas savo veikloje vadovaujasi Asmens duomenų apsaugos pareigūno pareiginiais nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-23 įsakymu Nr. 2-188. Pareiginiai nuostatai nustato asmens duomenų apsaugos pareigūno paskyrimo tvarką ir pavaldumą, keliamus jam kvalifikacinius reikalavimus, apibrėžia pareigų ir teisių apimtį, nustato atsakomybės ribas.

*Viešųjų ryšių su visuomene specialistas* formuoja visuomenės teigiamą nuomonę apie bendrovės veiklą, plėtoja ryšius su bendrovės klientais. Vykdydamas savo pareigas viešųjų ryšių su visuomene specialistas rengia ir platina informaciją visuomenei apie bendrovės veiklą, priima iš gyventojų paraiškas, prašymus, skundus ir kitus dokumentus, juos registruoja, perduoda vykdytojams, kontroliuoja atsakymų pateikimą, vykdo gyventojų priėmimą. Savo veikloje viešųjų ryšių su visuomene specialistas vadovaujasi viešųjų ryšių su visuomene specialisto pareiginiais nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-23 įsakymu Nr. 2-188.

Pareiginiai nuostatai nustato viešųjų ryšių su visuomene specialisto paskyrimo tvarką ir pavaldumą, keliamus jam kvalifikacinius reikalavimus, apibrėžia pareigų ir teisių apimtį, nustato atsakomybės ribas.

*Pastatų renovacijos (modernizacijos) vyriausiasis specialistas* planuoja, organizuoja, vykdo Visagino miesto daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą. Vykdydamas savo pareigas pastatų renovacijos (modernizacijos) vyriausiasis specialistas organizuoja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą. Tame tarpe, organizuoja susirinkimus su daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais, pildo protokolus, įformina priimtus sprendimus ir užtikrina tolesnį jų įgyvendinimą, konsultuoti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus projektų įgyvendinimo klausimais, organizuoja investicinių planų parengimo, derinimo, tvirtinimo procedūras, techninio darbo projekto pirkimo procedūrą, rangos darbų ir jų techninės priežiūros paslaugų pirkimo procedūras, kontroliuoja sutarčių susijusių su namo atnaujinimu (modernizavimu) vykdymą, rengia ir teikia projekto įgyvendinimo ataskaitas, kontroliuoja sąskaitų pagal atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktus apmokėjimo procesą, rengia ir pildo reikiamus dokumentus, susijusius su vykdomais projektais, savo kompetencijos ribose atstovauja bendrovei visose institucijose namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais. Savo veikloje pastatų renovacijos (modernizacijos) vyriausiasis specialistas vadovaujasi pastatų renovacijos (modernizacijos) vyriausiojo specialisto pareiginiais nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-29 įsakymu Nr. 2-196. Pareiginiai nuostatai nustato pastatų renovacijos (modernizacijos) vyriausiojo specialisto paskyrimo tvarką ir pavaldumą, keliamus jam kvalifikacinius reikalavimus, apibrėžia pareigų ir teisių apimtį, nustato atsakomybės ribas.

*Paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo vyriausiasis specialistas* organizuoja ir vykdo Visagino miesto savivaldybės paviršinių nuotekų tinklų eksploatavimą, priežiūra ir tvarkymą. Tuo tikslu jis rengia ir įgyvendina monitoringo programas, organizuoja gavimą ir savalaikį atnaujinimą taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimo, rengia investicinius planus, sudaro sutartis su abonentais ir vykdo jų kontrolę, rengia ir teikia ataskaitas RAAD, atlieka tinklų inventorizavimą ir diagnostiką, vertina, analizuoja ir kaupia visą informaciją, susijusią su paviršinių nuotekų tvarkymu. Paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo vyriausiasis specialistas savo veikloje vadovaujasi paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo vyriausiojo specialisto pareiginiais nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-10-31 įsakymu Nr. 2-202. Pareiginiai nuostatai nustato paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo vyriausiojo specialisto paskyrimo tvarką ir pavaldumą, keliamus jam kvalifikacinius reikalavimus, apibrėžia pareigų ir teisių apimtį, nustato atsakomybės ribas.

### **3.2 Personalas**

2020 metų gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 141 darbuotojas:

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Skyrius</b>	<b>Darbuotojų skaičius</b>
1.	Vadovai, administracija	17
2.	Daugiabučių gyv. namų administravimas	4
3.	Eksploatavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra	48
4.	Bendro naudojimo patalpų valymas	40
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	17
6.	Daugiabučių gyv. namų atnaujinimas (modernizavimas)	1
7.	Paviršinių nuotekų (lietaus) tvarkymas	1

8.	Kiti	13
----	------	----

Per 2020 m. priimta 61 darbuotojas (įskaitant nuolatinį, papildomą, terminuotą, projektinį darbus), atleisti 66 darbuotojai.

Vidutinis darbuotojų darbo užmokestis – 846 Eur, iš jų:

- administracija – 1351 Eur;
- daugiabučių namų administravimas – 976 Eur;
- eksploataavimo ir inžinerinių sistemų priežiūra – 840 Eur;
- BNV valymas – 611 Eur;
- komunalinių atliekų tvarkymas – 890 Eur;
- namų atnaujinimas – 950 Eur.
- paviršinių nuotekų tinklų priežiūra – 1050.

Palyginus su vidutiniu darbo užmokesčiu Lietuvoje, paskelbtu Statistikos departamento, jis sudaro 68 %.

Vadovaujantis bendrovėje patvirtinta darbo apmokėjimo sistema, darbuotojams jubilieju proga nupirka 17 dovanų už 758 Eur; darbuotojų vaikams šv. Kalėdų proga nupirka 14 dovanų už 248 Eur.

Bendrovės 5 profesijų darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (draudimo poliso kaina 130 Eur). Sudaryta draudimo sutartis dėl bendrosios civilinės atsakomybės draudimo kompanijoje AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje (sutarties kaina 2935 Eur), bendrovės turtas – ADB „Gjensidige“ (sutarties kaina 710 Eur).

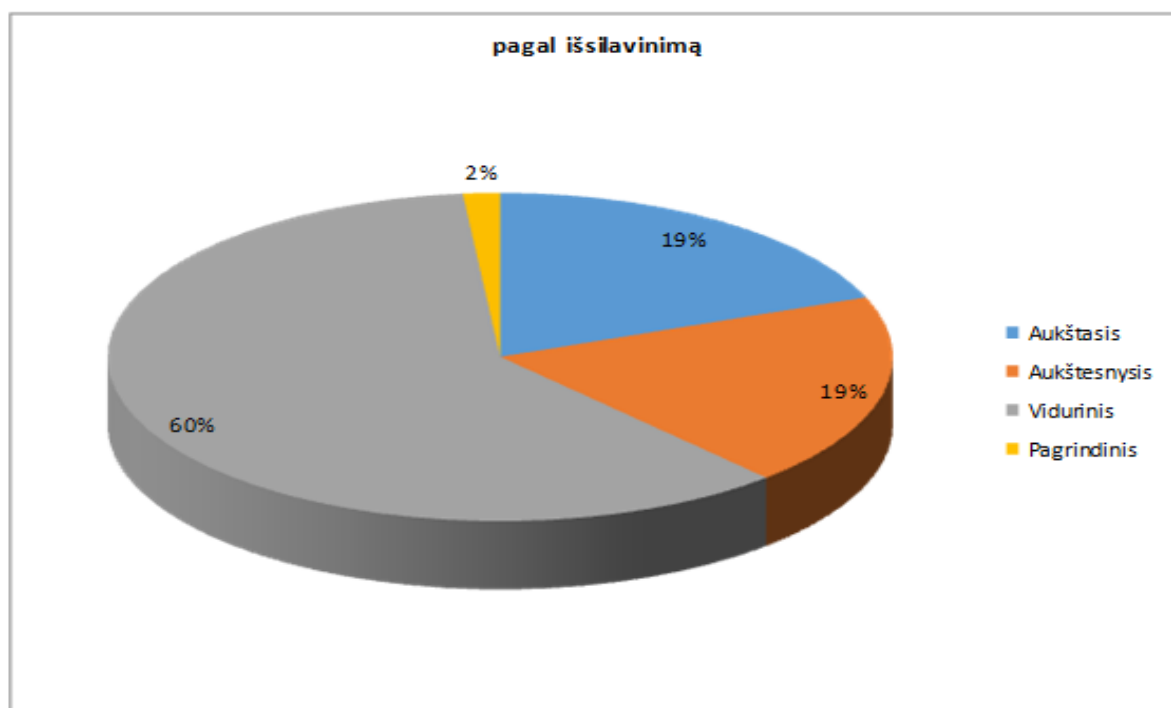
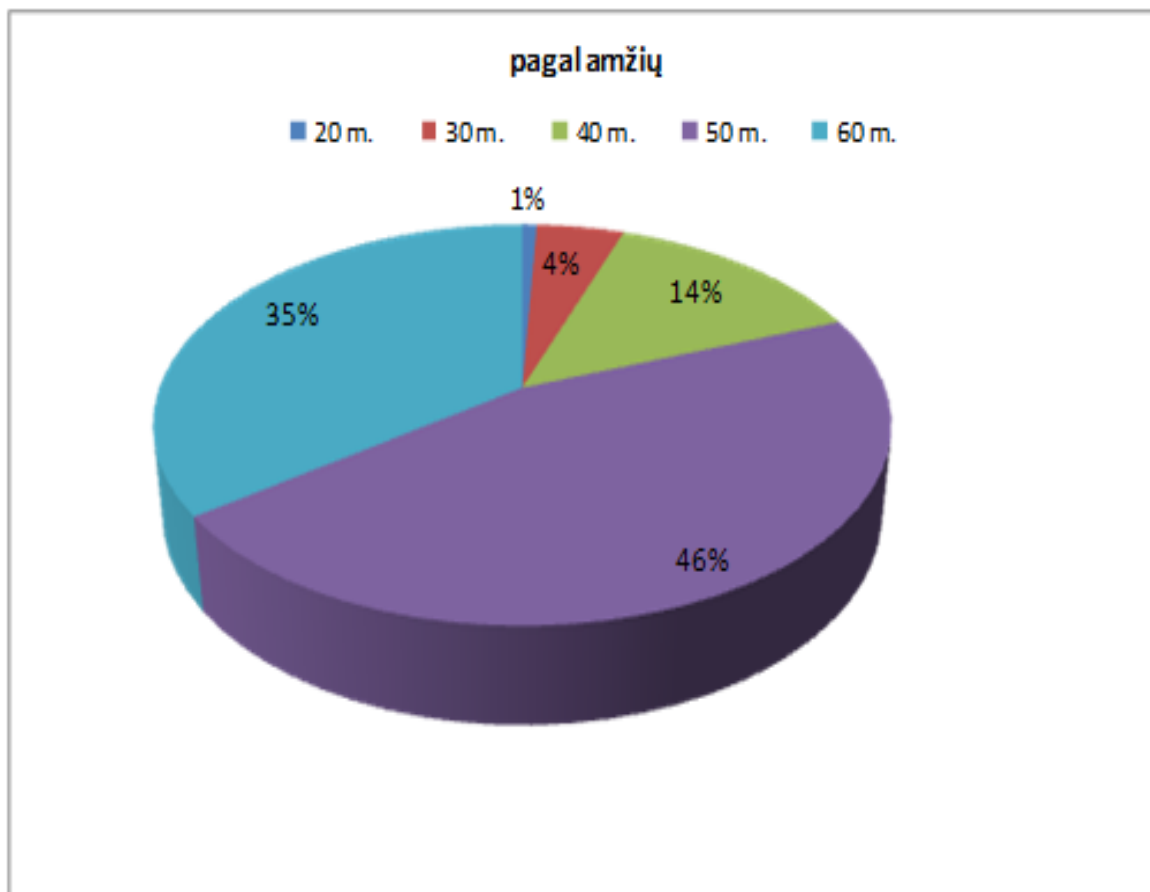
Per ataskaitinį laikotarpį, siekiant užtikrinti darbuotojų saugias darbo sąlygas, įsigyta individualių darbo apsaugos priemonių, spec. darbo drabužių už 16767 Eur. Darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų (draudimo kompanija AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje, draudimo kaina 130 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.

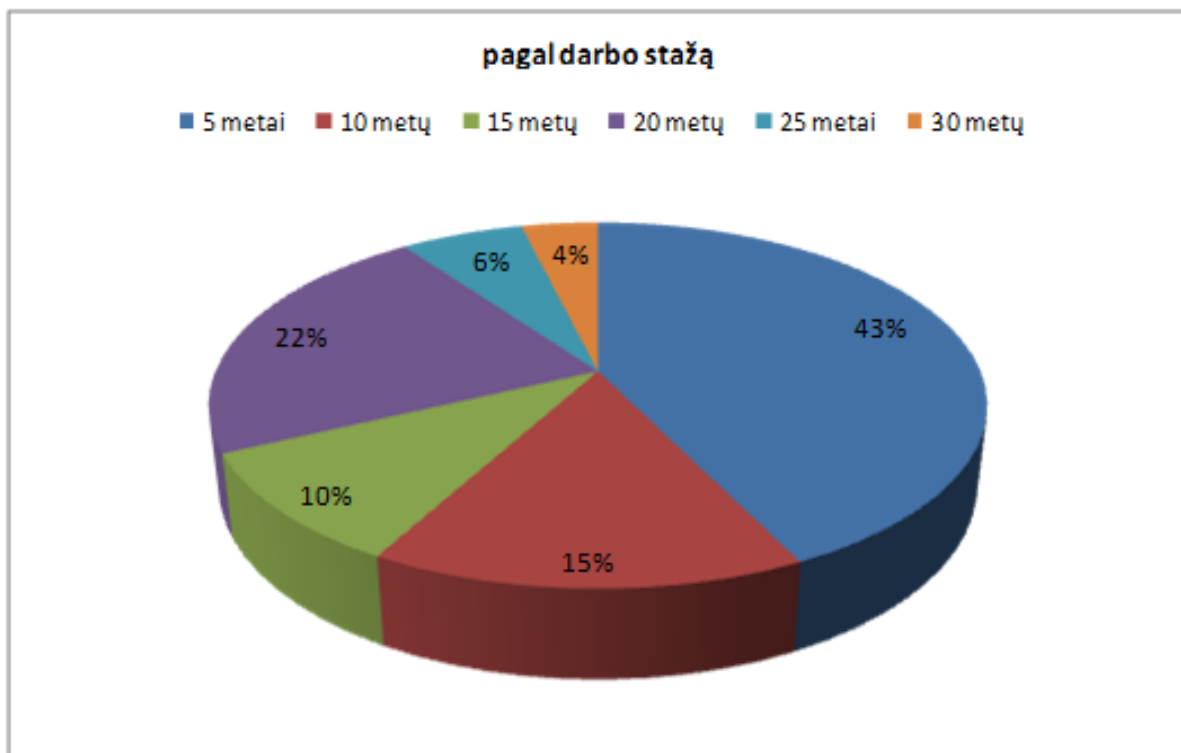
Dėl koronaviruso plitimo Lietuvos Respublikoje buvo imtasi ligos prevencijos priemonių darbo vietose. Darbuotojams išduotos asmens apsaugos priemonės, kiekvieną dieną, prieš pradėdant darbą, matuojama temperatūra, suteikta galimybė dirbti nuotoliniu būdu.

2020 metais daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių dezinfekavimo darbams atlikti buvo įdarbinta 10 valytojų, kuriems buvo mokamas minimalus darbo užmokestis. Iš viso šiems darbuotojams buvo sumokėta 9869 Eur darbo užmokesčio iš įmonės lėšų.

Nupirka apsaugos, dezinfekavimo priemonių už 28006 Eur (su PVM).

Darbuotojų paskirstymas:





Bendrovė didelį dėmesį skiria darbuotojų mokymui, kvalifikacijos kėlimui. Bendrovė užtikrina, kad darbuotojai turėtų įstatymų numatytus darbui privalomus atestatus ir kvalifikacijos pažymėjimus. Darbuotojų turimos kompetencijos ir įgūdžiai lemia jų gebėjimą savo darbą atlikti profesionaliai, būti savo srities specialistais ir prisidėti prie bendrovės sėkmingos veiklos vystymo. 2019 m. buvo apmokyti ir atestuoti 15 darbuotojų:

- pagal suvirintojo kvalifikacijos tikrinimo programą - 2 žm;
- suteikta teisė dirbti naftos produktų degalinės operatoriumi - 1 žm.;
- suteikta teisė dirbti kėlimo kranų darbų vadovu - 1 žm.;
- pagal kėlimo platformų ir jų įrangos operatoriaus programą - 1 žm.;
- pagal darbdavio įgalioto asmens programą - 9 žm.;
- pagal slėginių vamzdinių operatoriaus mokymo programą - 1 žm.;

Einamaisiais 2020 m. apmokyti ir atestuoti 16 darbuotojų:

- pagal darbuotojo, eksploatuojančio technologinius šilumos įrenginius iki 1 MW programą -9 žm.;
- pagal slėginių indų operatoriaus programą – 2 žm.;
- pagal elektrotechnikos darbuotojo, eksploatuojančio ir vykdančio darbus elektros įrenginiuose iki 1000V programą – 5 žm.

Darbuotojai nuolat raginami tobulinti valstybinę kalbą, tačiau problema dėl personalo valstybinės kalbos mokėjimo bei vartojimo vis dar išlieka.

### **3.3 Vidaus kontrolės sistema**

Vertinant Bendrovės vidaus kontrolės sistemą atliktas kompleksinis ir sisteminis Bendrovės lokalinių dokumentų vertinimas, jų atitikimas galiojantiems teisės aktams ir aktualumas Bendrovės kasdienėje vykdomoje veikloje.

Vidaus kontrolė yra kompleksinis ir nenutrūkstamas procesas, kurį, siekiant UAB „Visagino būstas“ strateginiuose planavimo dokumentuose numatytų tikslų, įgyvendina bendrovės vadovybė, struktūriniai padaliniai bei darbuotojai.

Vidaus kontrolės sistema Bendrovėje kuriama ir palaikoma, atsižvelgiant į veiklos ypatumus, teisės aktus bei kitus dokumentus, reglamentuojančius jos veiklą.

Vidaus kontrolė skirta nustatyti ir valdyti didžiausias rizikas, su kuriomis bendrovė susiduria vykdydama veiklą, ir užtikrinti, kad būtų pasiekti tokie vidaus kontrolės tikslai:

- Bendrovės veikla atitiktų galiojančius įstatymus, jai taikomus teisės aktų reikalavimus, strateginius dokumentus bei vidaus politiką;
- turtas, informacija bei kiti ištekliai būtų saugomi nuo praradimo, iššvaistymo, pasisavinimo, neteisėto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, sukčiavimo ir kitų neteisėtų veikų;
- veikla būtų įgyvendinama laikantis patikimo finansų valdymo principo, t. y. skaidriai, ekonomiškai ir rezultatyviai, numatant savalaikes efektyvias priemones galimiems nuostoliams išvengti ar sumažinti;
- finansinės operacijos atliekamos ir įtraukiamos į apskaitą pagal teisingumo, apskaitos išsamumo, savalaikiškumo ir teisėtumo principus;
- informacija apie UAB „Visagino būstas“ finansinę ir kitą veiklą, naudojama tiek Bendrovės viduje, tiek priežiūros, informavimo tikslais ar kitų trečiųjų asmenų, būtų teikiama laiku, ji būtų patikima, aktuali, išsami ir teisinga;
- Bendrovės darbuotojai turėtų galimybę, vykdant savo pareigas, nustatyti, įvertinti, stebėti ir kontroliuoti rizikas, su kuriomis savo veikloje susiduria Bendrovė.

UAB „Visagino būstas“ vidaus kontrolė organizuojama vadovaujantis šiais pagrindiniais principais:

- Tinkamumo – vidaus kontrolė pirmiausia turi būti įgyvendinama tose Bendrovės veiklos srityse, kuriose susiduriama su didžiausia rizika.
- Efektyvumo – siekiama vidaus kontrolės procesus ir priemones nustatyti taip, kad vidaus kontrolės įgyvendinimo sąnaudos neviršytų atliekamų vidaus kontrolės veiksmų gaunamos naudos.
- Rezultatyvumo – turi būti pasiekti vidaus kontrolės tikslai.
- Optimalumo – vidaus kontrolė turi būti proporcinga rizikai ir neperteklinė.
- Dinamiškumo – vidaus kontrolė turi būti nuolat tobulinama, atsižvelgiant į pasikeitusias Bendrovės veiklos sąlygas.
- Nenutrūkstamo funkcionavimo – vidaus kontrolė turi būti įgyvendinama nuolatos.

Siekiant įgyvendinti pagrindinius vidaus kontrolės tikslus pagal nustatytus principus, vidaus kontrolė Bendrovėje skirstoma į šiuos tarpusavyje susijusius elementus:

- kontrolės aplinka;
- rizikos valdymas ir vertinimas;
- kontrolės veikla;
- informacija ir komunikacija;
- stebėseną.

### Kontrolės aplinka

Kontrolės aplinka – tai aplinka, kurioje vykdoma Bendrovės veikla ir darbuotojai įgyvendina savo pareigas ir kurioje funkcionuoja vidaus kontrolės sistema. Kontrolės aplinka apima Bendrovės organizacinę struktūrą, valdymą, personalo valdymo politiką, vadovų, darbuotojų profesinio elgesio principus ir taisykles, kompetenciją ir kitus veiksnius, turinčius įtakos vidaus kontrolės įgyvendinimui ir kokybei.

Pagrindinės Bendrovės veiklos yra nurodytos Bendrovės įstatuose, detaliau reglamentuotos padalinių (skyrių) nuostatais, tiesioginio pavaldumo darbuotojų pareiginiiais nuostatais.

Bendrovės organizacinė struktūra, patvirtinta 2019 m. rugpjūčio 7 d. UAB „Visagino būstas“ valdybos susirinkimo protokolu Nr. 01-02, užtikrina vertikalius ir horizontalius ryšius (įskaitant, bet neapsiribojant informavimą, komunikaciją ir atskaitomybę), o valdymas organizuojamas taip, kad būtų optimizuoti korporatyviniai ryšiai, išlaikant tinkamą pusiausvyrą ir funkcijų pasiskirstymą tarp bendrovės padalinių ir darbuotojų, efektyviai naudojami turimi resursai bei užtikrinti akcininko interesai.

UAB „Visagino būstas“ veiklos kontrolę, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose, užtikrina Bendrovės priežiūros ir kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – direktorius. Valdyba ir direktorius nustato Bendrovės vidinę organizacinę struktūrą, tokią kaip padalinių, darbo grupių struktūra (įskaitant etatų skaičių), pavaldumą, funkcijas, atsakomybes bei atskaitomybę. Padalinių veikla kontroliuojama direktoriaus ir padalinių vadovų. Atskiri funkcijų, kontrolės pavedimai yra nustatomi direktoriaus įsakymų pagrindu.

Žmogiškųjų išteklių valdymo procesai (darbuotojų atranka, priėmimas į darbą, atleidimas, mokymai, veiklos vertinimas, skatinimas, darbuotojų teisės ir pareigos, komunikavimas ir kt.) reglamentuoti UAB „Visagino būstas“ darbo tvarkos taisyklėmis, patvirtintomis Bendrovės direktoriaus 2018-12-31 įsakymu Nr. 2-280. Minėtos taisyklės žmogiškųjų išteklių valdymo procesus reglamentuoja aiškiai ir skaidriai. Bendrovės darbuotojams keliami nepriekaištingos reputacijos, etiško elgesio, pakankamos patirties, kompetencijos ir reikiamų įgūdžių savo pareigoms atlikti reikalavimai. Siekiama efektyvaus darbo organizavimo, darbo kokybės, vidinės tvarkos, racionalaus Bendrovės turto bei darbuotojų darbo laiko panaudojimo. Be to, Bendrovėje veikia UAB „Visagino būstas“ lygių galimybių ir psichologinio smurto prevencijos politika ir jos įgyvendinimo programa, suderinta su Bendrovės darbo taryba ir patvirtinta UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-01-24 įsakymu Nr. 2-17.

Darbuotojų kompetencija, pareiginės funkcijos ir atsakomybė apibrėžiamos pareiginiuose nuostatuose, darbo sutartyse, darbuotojo pasirašomuose įsipareigojimuose, konfidencialumo ir komercinių paslapčių sutartyse, konfidencialumo pasižadėjimuose, nešališkumo deklaracijose bei kituose vidiniuose teisės aktuose.

Bendrovėje taikomos tinkamos prevencinės priemonės, skirtos darbuotojų darbingumui, sveikatai ir gyvybei darbe išsaugoti. Šių priemonių įgyvendinimas pavestas atestuotam darbo saugos ir sveikatos specialistui, kuris savo darbe vadovaujasi pareiginiiais nuostatais, kitais teisės aktais, reglamentuojančiais darbų saugą. UAB „Visagino būstas“ vidaus darbo taisyklės nustato darbuotojams prievolę pagal Bendrovės direktoriaus nustatytą grafiką periodiškai tikrintis būklę. Sveikatos patikrinimą apmoka Bendrovė. Bendrovės darbuotojai, kuriems yra pavesta įgyvendinti darbuotojų saugos ir sveikatos reikalavimus skyriuje, priimamus į darbą pavaldžius darbuotojus pasirašytinai informuoja apie galimus profesinės rizikos veiksnius ir supažindina juos su reikiamomis darbuotojų saugos ir sveikatos instrukcijomis bei kitais būtinais darbuotojui žinoti norminiais ir Bendrovės lokaliniais teisės aktais.



Didelis dėmesys skiriamas skaidriai ir objektyviai organų narių ir darbuotojų atrankai:

- UAB „Visagino būstas“ valdybos nariai atrenkami vadovaujantis 2015 m. birželio 17 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 631 patvirtintu Kandidatų į valstybės ar savivaldybės įmonės, valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės ar jos dukterinės bendrovės kolegialų priežiūros ar valdymo organą atrankos aprašu (su vėlesniais pakeitimais). Įgyvendinant gerosios valdysenos rekomendacijas, į kolegialų valdymo ir priežiūros organų sudėtį įtraukiami nepriklausomi nariai.
- UAB „Visagino būstas“ direktorių konkurso būdu renka Bendrovės valdybos sudaryta atrankos komisija. Konkurso tvarką reglamentuoja UAB „Visagino būstas“ konkurso direktoriaus pareigoms užimti tvarkos aprašas, patvirtintas UAB „Visagino būstas“ valdybos 2019-12-18 sprendimu Nr. 01-07.
- Vykdam kitų darbuotojų atranką ir siekiant įsitikinti, kad kandidatas turi reikiamą išsilavinimą, patirtį, gebėjimus, žinias bei nepriekaištingą reputaciją, Bendrovės direktoriaus įsakymu sudaroma atrankos komisija, į kuria skiriami kompetentingi Bendrovės darbuotojai.

Siekiant užtikrinti skaidrų ir efektyvų valdymą bei vengiant galimų interesų konfliktų, valdybos nariai, Bendrovės direktorius, skyrių vadovai, viešųjų pirkimų komisijos nariai, pirkimų organizatoriai savo privačius ir viešuosius interesus deklaruoja Vyriausiajai tarnybinės etikos komisijai Lietuvos Respublikos viešųjų ir privačių interesų derinimo valstybinėje tarnyboje įstatymo nustatyta tvarka.

Bendrovėje galioja UAB „Visagino būstas“ darbuotojų darbo apmokėjimo sistema, patvirtinta UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2020-05-20 įsakymu Nr. 2-71 (Sistema). Sistemoje apibrėžiami bendri ir aiškūs Bendrovės darbuotojų piniginio atlygio už darbą principai ir pagrindinės darbo apmokėjimo sistemos nuostatos. Atlygio sistema yra paremta Bendrovės pareigybių struktūra, kurią sudaro visos pareigybės, suskirstytos į pareigybių lygius pagal jų svorį, vertę ir įtaką įmonės veiklos rezultatams, funkcijoms atlikti reikalingas žinias ir darbo patirtį, funkcijų sudėtingumą, atsakomybės prisiėmimo laipsnį ir vadovavimo lygį. Siekiama, kad darbuotojų atlyginimas už darbą atitiktų darbuotojo veiklos rezultatus, rodomas pastangas, kompetenciją, darbo patirtį, atsakomybės prisiėmimo laipsnį ir pan. Sistema parengta konsultuojantis ir derinant su Bendrovės darbuotojų atstovais. Su atlyginimo sistema darbuotojai yra supažindinami pasirašytinai.

Bendrovėje UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2014-06-03 įsakymu Nr. 2-154 patvirtinta UAB „Visagino būstas“ apskaitos politika, kurioje reglamentuojama finansinės apskaitos Bendrovėje tvarka, finansinių ataskaitų parengimo ir teikimo taisyklės, nustatomos atsakomybės ribos.

Visose Bendrovės veiklos srityse vykdoma nuolatinė ir kryptinga korupcijos prevencijos politika, užtikrinanti skaidrią ir veiksmingą darbuotojų veiklą. Bendrovėje veikia UAB „Visagino būstas“ korupcijos prevencijos programa, patvirtinta UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2013-09-10 įsakymu Nr. 2-214. UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2013-09-10 įsakymu Nr. 2-214 patvirtintas UAB „Visagino būstas“ veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo tvarkos aprašas. Bendrovėje paskirtas darbuotojas, atsakingas už korupcijos prevenciją Bendrovėje.

Bendrovėje gerai organizuota viešųjų pirkimų procedūrų atlikimo sistema. Visi pirkimų komisijos nariai pateikę nešališkumo deklaracijos formą, patvirtintą Viešųjų pirkimų tarnybos direktoriaus 2017-06-23 įsakymu Nr. IS-93.

Siekiant užtikrinti Bendrovėje asmens duomenų apsaugą ir tinkamą naudojimą, laikantis Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos ir lokalinių Bendrovės teisės aktų, bendrovėje įsteigta Asmens duomenų apsaugos pareigūno pareigybė. Asmens duomenų apsaugos pareigūnas savo veikloje vadovaujasi Asmens duomenų apsaugos pareigūno pareigūniais nuostatais, patvirtintais UAB „Visagino būstas“ 2019-10-23 įsakymu Nr. 2-188. Bendrovėje priimti ir galioja sekantys teisės aktai, reglamentuojantys asmens duomenų apsaugą:

- Asmens ir vaizdo duomenų tvarkymo procedūrų aprašas, patvirtintas UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2018-05-29 įsakymu Nr. 2-113;
- UAB „Visagino būstas“ 2018-05-29 įsakymas Nr. 2-115 dėl prieigos teisių tvarkyti asmens duomenis suteikimo;
- UAB „Visagino būstas“ informacinių ir komunikacinių technologijų naudojimo bei darbuotojų stebėsenos ir kontrolės darbo vietoje tvarka, suderinta su Bendrovės darbo taryba ir patvirtinta UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2019-01-24 įsakymu Nr. 2-18.

- 

#### Rizikos vertinimas ir valdymas

Rizikos valdymas – tai sisteminis procesas, kurio metu identifikuojami, analizuojami ir įvertinami veiksniai, galintys turėti neigiamos įtakos veiklai, priimami ir įgyvendinami sprendimai dėl neigiamos įtakos sumažinimo iki priimtino lygio, vykdoma rizikos veiksnių priežiūra.

Rizikos valdymo procesas apima visas reikšmingas Bendrovės veiklos sritis ir padeda nustatyti bei valdyti tikėtinus rizikos veiksnius, kurie gali neigiamai paveikti Bendrovės veiklą, taip pat suteikti pakankamą užtikrinimą, kad tiek ilgalaikiai, tiek ir trumpalaikiai veiklos tikslai bus pasiekti, o teisės aktais pavestos vykdyti funkcijos bei kiti sutartiniai įsipareigojimai bus tinkamai įgyvendinti.

Įgyvendinant tinkamumo principą Bendrovės rizikos valdymo politikoje yra apibrėžtos tokios esminės rizikos, kurių tinkamas valdymas yra ypatingai svarbus siekiant bendrovės strateginiuose planavimo dokumentuose numatytų tikslų:

- Strateginė rizika – esminiai neapibrėžtumai, susiję su veiklos aplinkos pokyčiais ir Bendrovės gebėjimu pasinaudoti šiais pokyčiais arba pasirengti jiems, norint pasiekti akcininko ir vadovų įmonės strategijoje nustatytus tikslus.
- Finansinė rizika – tai rizika, kuri apima apskaitos vedimo kriterijus, skolų valdymo principus, investicijų galimybes.
- Operacinė rizika – tikimybė patirti nuostolių dėl Bendrovės darbuotojų, sistemų, netinkamų ar nepavykusių vidaus procesų arba dėl išorės įvykių bei veiksnių poveikio, įskaitant teisinės bei rinkos rizikos pasireiškimą.
- Atitikties rizika suprantama kaip galimi įvykiai ar aplinkybės, dėl kurių Bendrovės veikla gali neatitikti teisės aktų ar geriausios praktikos reikalavimų, dėl ko gali atsirasti žala Bendrovei.

Rizikos valdymo procesą sudaro šie etapai:

- rizikos veiksnių nustatymas (identifikavimas);
- rizikos vertinimas: tikimybė, poveikis, Bendrovės galimybės daryti poveikį rizikai, reikalingi ištekliai (žmogiškieji, finansiniai, informaciniai) rizikai valdyti;
- rizikos veiksnių prioretizavimas, siekiant nustatyti reikšmingas rizikas;
- nustatytų reikšmingų rizikos veiksnių valdymo priemonių nustatymas, t. y. sudaromas rizikų valdymo planas, kuriame nurodomas kiekvienos reikšmingos rizikos valdymo priemonė, įgyvendinimo terminai, atsakingi asmenys;

- nustatytų rizikos valdymo priemonių įgyvendinimas ir kontrolė.

Bendrovės rizikos vertinimo ir valdymo procesai apibendrinami Bendrovės metiniuose pranešimuose. Atskirai metiniame pranešime vertinama Bendrovės finansinės rizikos veiksniai.

**Atkreiptinas dėmesys**, kad nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojo Informacinių ir ryšių technologijų (IRT) ir saugumo rizikos valdymo reikalavimų aprašas, patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2020 m. lapkričio 26 d. nutarimu Nr. 03-174 (toliau – Aprašas). Aprašas įpareigoja finansų įstaigas IRT ir saugumo rizikos valdymą įtraukti į bendrą įstaigos vidaus kontrolės sistemą, patvirtinti įstaigos IRT strategiją, IRT ir saugumo rizikos valdymui taikyti trijų veiksmingų gynybos linijų modelį, patvirtinti informacijos saugumo politiką, atlikti įvairius informacijos saugumo testavimus, sukurti ir įgyvendinti IRT incidentų ir problemų valdymo procesą, įgyvendinti IRT projektų ir IRT pokyčių valdymo procesus, sukurti patikimą veiklos tęstinumo valdymo procesą ir taikyti kitas nustatytas priemones. Veiklos funkcijos, pagalbiniai procesai ir informaciniai ištekliai turi būti klasifikuojami pagal jų svarbą, atsižvelgiant į konfidencialumo, vientisumo ir prieinamumo reikalavimus. Įstaiga turi įvertinti IRT ir saugumo riziką ne rečiau kaip kartą per metus (arba iš esmės pasikeitus infrastruktūrai) ir turi nustatyti, kokių priemonių reikia imtis siekiant sumažinti nustatytą IRT ir saugumo riziką iki priimtino lygio. Operacinės ir saugumo rizikos vertinimo ataskaitą Bendrovė turi parengti už einamuosius kalendorinius metus ir per Pranešimų modulį pateikti Lietuvos bankui ne vėliau kaip per 14 dienų nuo atlikto IRT ir saugumo rizikos vertinimo. Vėliausias ataskaitų pateikimo terminas – einamųjų kalendorinių metų gruodžio 31 d.

**Svarbu.** 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujas Elektroninių pinigų įstaigų ir mokėjimo įstaigų valdymo sistemos ir gautų lėšų apsaugos reikalavimų aprašas (toliau – Reikalavimai), patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2020 m. liepos 23 d. nutarimu Nr. 03-106. Reikalavimai nustato, kad, užtikrinant tinkamą vidaus kontrolę bei tinkamą rizikos valdymo sistemą, įstaigoje turi būti patvirtinta rizikos valdymo strategija, kurioje turi būti apibrėžtas rizikos mastas, kiekvienos rizikos rūšies limitai ir vidinės procedūros rizikai identifikuoti, vertinti, stebėti, mažinti, kontroliuoti (Reikalavimų 11 punktas). Asmuo, atsakingas už rizikos valdymo funkcijos įgyvendinimą, turi:

- ne rečiau kaip kas ketvirtį įstaigos valdymo organui pateikti įstaigos rizikų žemėlapi;
- kartą per metus – metinę rizikos valdymo ataskaitą (Reikalavimų 13 punktas).

Bendrovės metiniuose pranešimuose pasigendama korupcijos rizikos analizės. Rekomenduotina vertinti galimos korupcijos pasireiškimo sritys, nustatant prevencijos vykdymo priemones, priemonių vykdymo terminus ir laukiamus rezultatus.

### Kontrolės veikla

Kontrolės veikla – tai UAB „Visagino būstas“ veikla, kuria siekiama sumažinti neigiamą rizikos veiksnių poveikį Bendrovei ir kuri apima įgaliojimų, leidimų, teisių atlikti operacijas suteikimą, nustatytų limitų laikymosi ir nukrypimų nuo jų fiksavimą bei vadovybės informavimą, funkcijų atskyrimą, prieigos prie turto ir dokumentų kontrolę, veiklos ir rezultatų peržiūrą, veiklos priežiūrą ir kitų vadovybės nustatytų reikalavimų laikymąsi.

UAB „Visagino būstas“ vidaus kontrolės struktūra kiekviename valdymo lygyje nustato aiškias kontrolės procedūras, padedančios laiku identifikuoti galimas rizikas, informuoti apie jas ir priimti sprendimus, galinčius užkirsti joms kelią ir jas sumažinti.

UAB „Visagino būstas“ valdyba užtikrindama tinkamą vidaus kontrolės sistemos veikimą, taiko įvairius kontrolės ir priežiūros elementus, įskaitant, bet neapsiribojant, Bendrovės metinio pranešimo svarstymą ir tvirtinimą, metinių pajamų ir išlaidų sąmatų (biudžetų) tvirtinimą, jo

vykdymo ataskaitų svarstymą, veiklos gairių, politikų ir principinių nuostatų priėmimą, jų įgyvendinimo stebėseną, veiklos ir finansinių ataskaitų svarstymą, priima sprendimus dėl sandorių, kurių vertė viršija 1/20 Bendrovės įstatinio kapitalo ir pan.

Bendrovės direktorius veikdamas vidaus kontrolės srityje savo įsakymais užtikrina vidaus kontrolės sukūrimą, jos įgyvendinimą ir tobulinimą. Organizuodamas bendrovės darbą, direktorius padalinių ir darbuotojų funkcijas apibrėžia padalinių nuostatuose ir darbuotojų pareiginiuose nuostatuose, vidaus darbo taisyklėse ir kituose vidaus teisės aktuose. Padalinio funkcijų vykdymas yra padalinamas konkrečioms darbuotojams, kurie yra tiesiogiai atsakingi už šių funkcijų vykdymą, tačiau padalinių vadovai yra atsakingi už jiems pavaldžių darbuotojų kontrolę (šiems darbuotojams priskirtų funkcijų tinkamo ir savalaikio vykdymo užtikrinimą).

Užduočių, pavedimų skyrimo ir informavimo apie jų vykdymą tvarka nustatyta vidaus darbo taisyklėse, su kuriomis pasirašytinai supažindinami visi Bendrovės darbuotojai.

Atskirų projektų, užduočių įgyvendinimui ir / ar funkcijų atlikimui direktoriaus įsakymu gali būti sudaromos darbo grupės, kurių nariai, vykdydami pavestas funkcijas, vadovaujasi darbo grupės vadovo bei jos veiklą reglamentuojančiais dokumentais.

Už galimai netinkamą darbuotojui priskirtų funkcijų ar duotų pavedimų atlikimą ar jų neatlikimą direktoriaus rezoliuciniu pavedimu atliekami tarnybiniai patikrinimai, kurių išvadomis vadovaujasi priimant sprendimą dėl poveikio priemonių taikymo darbuotojui.

Bendrovės parengti ir naudojami veikloje vidaus teisės aktai neprieštarauja vieni kitiems, nedubliuoja jau reglamentuotų procesų ir procedūrų, juose numatyta aiški atsakomybė ir atskaitomybė.

Bendrovės veikla organizuojama taip, kad būtų tinkamai atskirtos darbuotojų funkcijos, stengiantis užtikrinti galimų, interesų konfliktų, sukčiavimo, korupcijos apraiškų, tyčinių klaidų bei kitų neteisėtų veikų pasireiškimų tikimybės sumažinimą ir savalaikį fiksavimą. Tuo tikslu Bendrovėje yra patvirtinti ir taikomi tokie dokumentai kaip korupcijos prevencijos programa, vidaus tvarkos taisyklės, apskaitos politika ir kt.

Kai kurie Bendrovės dokumentai, pvz. apskaitos politika, valdybos darbo reglamentas ir kt., dėl pasikeitusios aplinkos reikalauja atnaujinimo.

#### Informacija ir komunikacija

Su vidaus kontrole susijusios informacijos kokybė ir efektyvi komunikacija turi esminės įtakos UAB „Visagino būstas“ veiklai vykdyti ir valdyti, nes valdymo organų sprendimams priimti turi būti laiku pranešama aktuali, išsami, patikima ir teisinga informacija apie vidaus ir išorės įvykius, vykstančius procesus, ūkines operacijas. Tinkama informacija ir komunikacija užtikrina tolygų kitų vidaus kontrolės elementų funkcionavimą.

Su vidaus kontrole susijusi informacija teikiama ir komunikacija vykdoma:

- Teikiant informaciją tretiesiems asmenims (kitiems subjektams, piliečiams, suinteresuotoms institucijoms), t. y. vykdant išorinę komunikaciją;
- Keičiantis informacija tarp skirtingų Bendrovės hierarchijos lygių arba tarp to paties hierarchinio lygio darbuotojų ar padalinių, t. y. vykdant vidinę komunikaciją.

Išorinė komunikacija vykdoma formuojant visuomenės nuomonę, keičiantis informacija, atsakant į interesantų ir klientų laiškus (prašymus, skundus, pretenzijas ir kt.), viešinant informaciją apie teikiamas paslaugas ir kt. UAB „Visagino būstas“ išorinė komunikacija vykdoma raštu (ataskaitos, raštai, informaciniai pranešimai, skelbimai ir pan.) ir žodžiu (Bendrovės darbuotojams

dalyvaujant pasitarimuose, renginiuose ir pan.) bei naudojamos visos masinės komunikacijos priemonės – spauda, televizija, UAB „Visagino būstas“ interneto svetainė ir kt.

Vidinė komunikacija siekiama, kad vadovybė galėtų perduoti darbuotojams, o darbuotojai gauti visą jiems reikalingą vidinę ir išorinę informaciją tinkamai ir laiku bei būtų užtikrintas grįžtamasis ryšys. Vidinės informacijos sklaida ir kontrolė užtikrinama parengiant atitinkamų funkcijų bei procedūrų vadovus, politikas, tvarkas, aprašus, darbo reglamentus bei kitus dokumentus pagal poreikį. Dokumentavimo apimtis turi būti optimali, nedubliuojanti, aiški ir suprantama. Tinkamos vidinės komunikacijos elementas yra periodinis darbuotojų informavimas apie esminius per tam tikrą periodą įvykusius įvykius, kuris gali būti atliekamas tiek žodžiu (susirinkimai), tiek raštu (ataskaitos, informacinės žinutės ir pranešimai), taip pat įdiegta dokumentų valdymo sistema, kurios valdymo procesai turi būti reglamentuoti (pvz., Dokumentų rengimo ir užduočių vykdymo taisyklės).

Informacijos sklaidai, fiksavimui, apdorojimui ir saugojimui užtikrinti Bendrovėje įdiegta informacinė sistema. Informacinė sistema (toliau – IS) – tai informacijos apdorojimo procesus (duomenų ir dokumentų tvarkymo, skaičiavimo, bendravimo nuotoliniu būdu ir pan.) vykdanči ir duomenis kaupianti sistema, kuri veikia informacinių ir ryšių technologijų pagrindu. IS kontrolė apima bendrąją kontrolę (kompiuterinių sistemų priežiūra, siekiant užtikrinti tinkamą ir nenutrūkstamą jų darbą, informacijos išsaugojimas ir atkūrimas, programinės įrangos įsigijimas, tobulinimas ir plėtra, duomenų saugomų IS apsauga ir pan.) ir taikomąją kontrolę (tiek išankstinės kontrolės diegimas, nustatant prieigos teises ir limitus atlikti tam tikrus veiksmus dirbant su IS (programine įranga, katalogais), tiek diegiant įvairias einamosios ir paskesniosios kontrolės priemones). Bendrovėje įdiegtomis IS siekiama užtikrinti, kad Bendrovės atsakingi darbuotojai būtų informuojami laiku, o esant galimybėms, reikiama informacija būtų pateikiama automatiškai.

Siekiant užtikrinti tinkamą asmens duomenų apsaugą ir su tuo susijusių teisės aktuose nustatytų reikalavimų vykdymą, asmens duomenys Bendrovėje yra tvarkomi vadovaujantis Elgesio kodeksu, patvirtintu UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2018-05-29 įsakymu Nr. 2-113, Privatumo politika, patvirtinta UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2018-05-29 įsakymu Nr. 2-114, Asmens ir vaizdo duomenų tvarkymo procedūrų aprašu, patvirtintu UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2018-05-29 įsakymu Nr. 2-113, Informavimo apie asmens duomenų saugumo pažeidimus tvarkos aprašu, patvirtintu UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2018-05-29 įsakymu Nr. 2-113, UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2018-05-29 įsakymu Nr. 2-115 dėl prieigos teisių tvarkyti asmens duomenis suteikimo, UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2018-05-29 įsakymu Nr. 2-116 dėl atsakingų asmenų už asmens duomenų naikinimą skyrimo.

### Stebėsena

Vidaus kontrolės sistemos veiklos stebėsena yra subjekto veikla, kuri skirta užtikrinti, kad vidaus kontrolės procedūros veiktų taip, kaip numatyta ir kad jos būtų keičiamos pasikeitus veiklos aplinkos veiksniams (aplinkybėms).

Bendrovės direktorius bei skyrių vadovai turi užtikrinti, kad vidaus kontrolės sistemos efektyvumas būtų vertinamas:

- nuolatos – darbuotojams atliekant savo pareigas;
- periodiškai – atliekant savęs vertinimą, vidaus ir išorės auditus.

Nuolatinė stebėsena turi būti integruota į kasdienę Bendrovės veiklą. Ji apima reguliarią priežiūros veiklą bei kitus veiksmus pagal kiekvieno darbuotojo atliekamas funkcijas. Įgyvendinant

dinamiškumo principą, už rizikų valdymą ir vidaus kontrolę atsakingi Bendrovės darbuotojai nuolatos stebi situaciją ir savarankiškai gilina žinias srityse, už kurias yra atsakingi, periodiškai dalyvauja įvairiuose mokymuose, seminaruose bei kitokio formato renginiuose, kur susipažįsta su gerąja praktika.

Darbuotojai savo veikloje susidūrę su esminiais vidaus kontrolės sistemos pažeidimais, trūkumais, identifikavę galimas rizikas ar turėdami įtarimų dėl sukčiavimo ar korupcijos turi apie tai pranešti savo tiesioginiam vadovui, o jei rizika susijusi su tiesioginio vadovo veikla – Bendrovės direktoriui ir (ar) valdybai. Taip pat turi būti sudarytos galimybės apie galimus trūkumus ir (ar) įtarimus, ypač susijusius su korupcija ir sukčiavimu, pranešti anonimiškai ir užtikrinta pranešėjo apsauga.

Bendrovės direktorius, gavęs pranešimus apie pažeidimus arba trūkumus:

- nedelsiant turi imtis veiksmingų priemonių šiems trūkumams pašalinti, laikantis principo, kad taikomos priemonės turi būti optimalios, jų taikymo sąnaudos neturi viršyti duodamos naudos.
- esant pažeidimams, trūkumams, galimai rizikai, keliantiems labai didelę grėsmę veiklos tęstinumui ar reputacijai, taip pat bet kokiems pasiteisinusiems įtarimams dėl sukčiavimo ar korupcijos, turi kuo skubiau apie tai informuoti Bendrovės valdybą.

Bendrovės vidiniuose teisės aktuose nėra reglamentuota tvarka, pagal kurią, nustačius tam tikrus neatitikimus, pažeidimus, sukčiavimo ar korupcijos atvejus ir kitokius faktus, liudijančius apie vidaus kontrolės sistemos trūkumus, būtų atliekami atskiri vertinimai, patikrinimai. Tokie patikrinimai galėtų būti atliekami ir vadovo sprendimu, tačiau tokiu atveju turėtų būti paskirtas darbuotojas, šių funkcijų atlikimui paskirtas Bendrovės direktoriaus įsakymu.

Rekomenduotina, vidiniuose teisės aktuose nustatyti tvarką ir periodiškumą, tačiau ne rečiau kaip kartą per metus, Bendrovės vadovui, skyrių vadovams ir administracijos darbuotojams atlikti savęs vertinimą ir teikti pasiūlymus veiklos kokybei gerinti.

## Dokumentų valdymas

Visagino savivaldybės administracijos direktorius 2021-02-10 įsakymu Nr. IV-E-95 nustatė, kad nuo 2021 m. liepos 1 d. Visagino savivaldybės viešojo sektoriaus subjektų ir savivaldybės valdomų įmonių dokumentai savivaldybės institucijoms siunčiami pasirašyti kvalifikuoru elektroniniu parašu; nuo 2022 m. sausio 1 d. vivose savivaldybės įstaigose ir įmonėse dokumentai rengiami, derinami ir siunčiami naudojant įdiegtą dokumentų valdymo sistemą.

Įgyvendinant minėtą įsakymą, Bendrovės 2021-02-15 prašymu Nr. 74-17, gautas Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus leidimas prisijungti prie Visagino savivaldybės dokumentų ir įrašų valdymo sistemos. 2021-03-01 įvykdytas dokumentų valdymo sistemos „Kontora“, modulio „Raštinė“ palaikymo (priežiūros) paslaugų pirkimas, sudaryta sutartis su UAB „Nevda“. 2021-05-07 įvykdytas Bendrovės darbuotojų apmokymų darbai su dokumentų valdymo sistemos „Kontora“ modulių „Raštinė“ paslaugos pirkimas. 2021-05-11 praversti Bendrovės darbuotojų mokymai. Bendrovės dokumentų valdymas planingai perkeliama į naują elektroninę dokumentų valdymo informacinę sistemą, kas leis efektyviau naudoti įmonės resursus ir patobulinti dokumentų valdymo procesą.

### **3.4 Komunikacijos sistema**

Komunikacija bendrąja prasme, tai keitimasis sukurta ar sutvarkyta informacija tarp asmenų, siekiant bendro tikslo. Efektyvi, tiksli ir kokybiška komunikacija yra svarbi kiekvienai verslo organizacijai, nepriklausomai nuo jos dydžio. Kaip ir vidaus kontrolės sistemoje, komunikacija Bendrovėje skirstoma į vidinę, kai pagrindinis dėmesys skiriamas vidinėms organizacijos tikslinėms grupėms, ir išorinę, kai komunikuojama su organizacijos išorėje esančiomis įvairiomis tikslinėmis auditorijomis.

*Vidinės komunikacijos paskirtis* – Bendrovės efektyvumo didinimas, organizacinės kultūros kūrimas, darbuotojų tarpusavio santykių gerinimas, jų bei įmonės reputacijos stiprinimas klientų atžvilgiu, ir nuolatinio informacijos keitimosi tarp įmonėje dirbančių darbuotojų efektyvumo užtikrinimas.

Atliekant bendrovės vidinio komunikavimo vertinimą Bendrovės dokumentų analizės ir darbuotojų apklausos būdais nustatyta, kad Bendrovėje be formalus vidinio komunikavimo, formalizuoto Bendrovės teisės aktuose, efektingai veikia ir neformalus darbuotojų komunikavimas, grįstas nusistovėjusiais Bendrovėje papročiais, tradicijomis, nerašytomis taisyklėmis ir pasireiškiantis bendromis kavos pertraukėlėmis, vienas kito proginiais sveikinimas ar materialine pagalba netekties ir kitais atvejais, bendrais progų ir švenčių minėjimais ir pan. Neformalus darbuotojų komunikavimas sukuria kolektyve komfortinę aplinką, mažina įtampą (kas ypatingai aktualu Covid-19 pandemijos sąlygomis), gerina darbuotojų tarpusavio santykius, kas teigiamai atsiliepiama darbo procese siekiant Bendrovės rezultatų.

Formalus vidinis komunikavimas reglamentuotas Bendrovės vidaus darbo taisyklėse, apskaitos politikos nuostatomis, padalinių nuostatais, darbuotojų pareiginiiais nuostatais, Bendrovės direktoriaus patvirtintomis įvairių procesų tvarkomis ir kitais lokaliniais Bendrovės dokumentais. Taip pat formalus komunikavimas vyksta pasitarimų bei atskirų užduočių aptarimo forma.

Formalus vidinis komunikavimas bendrovėje vykdomas raštu, žodžiu, elektroninėmis ryšio priemonėmis.

*Išorinės komunikacijos paskirtis* – skleisti pozityvią informaciją apie Bendrovės veiklą ir formuoti teigiamą bendrovės įvaizdį visuomenėje, suformuoti ir palaikyti ilgalaikius ryšius su klientais, vartotojais ir partneriais, informacijos apsikeitimas su kitomis įmonėmis, organizacijomis ir įstaigomis.

Pagrindinis bendrovės dokumentas, reglamentuojantis išorinės komunikacijos klausimus, tai Asmenų prašymų nagrinėjimo ir aptarnavimo UAB „Visagino būstas“ tvarka, parvirtinta UAB „Visagino būstas“ valdybos 2015-03-27 sprendimu Nr. 01-10. Ši tvarka reglamentuoja piliečių ir kitų asmenų prašymų nagrinėjimą ir jų aptarnavimą UAB „Visagino būstas“. Dėl struktūrinių pasikeitimų Bendrovėje, minėtas dokumentas koreguotinas atsižvelgiant į naujas aktualijas.

Bendrovėje taip pat galioja UAB „Visagino būstas“ darbuotojų elgesio standartas, patvirtintas UAB „Visagino būstas“ 2015-03-17 įsakymu Nr. 2-83. Elgesio standartas – raštiškai suformuluotos taisyklės, kurios tiksliai apibrėžia darbuotojų elgesio normas bendraujant su kiekvienu klientu ir galioja visiems darbuotojams. Kai kurios Elgesio standarto nuostatos dubliuoja Bendrovės vidaus darbo taisyklių sąlygas bei asmens duomenų apsaugą reglamentuojančius dokumentus, todėl svarstytinas klausimas dėl Elgesio standarto peržiūrėjimo, atnaujinant dokumentą ar sprendžiant klausimą dėl jo panaikinimo.

Kai kurie išorės komunikavimo klausimai nustatyti bendrovės darbuotojų pareiginėse instrukcijose ir apima gyventojų ir klientų, kurie naudojami Bendrovės paslaugomis, informavimą. Komunikavimo klausimai su klientais ir partneriais nustatomi sutartiniais santykiais (sutartimis).

Išorinė komunikacija teikiant informaciją į viešąsias erdves yra nevaldoma. Tokiu atveju pateikus neapgalvotą, nepatikrintą informaciją gali būti padaroma reputacinė žala Bendrovės įvaizdžiui. Rekomenduotina Bendrovėje sukurti išorės komunikavimo taisykles, nustatant ir formalizuojant kas, kada ir kur atstovauja Bendrovę, kokia ir kur informacija viešinama, su kuo tai derinama, numatyta atsakomybė už netinkamą informacijos pateikimą ir kt. Taisyklėse taip pat turėtų būti detalizuoti Bendrovės svetainės tvarkymo klausimai

### **3.5 Finansiniai ištekliai**

Bendrovės įstatinis kapitalas 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 1 558 673 Eur, jį sudaro 5 374 736 paprastųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 0,29 Eur. Per 2019 metus Bendrovė nebuvo supirkusi nuosavų akcijų. 2019 m. bendrovės vienintelis akcininkas buvo Visagino savivaldybės administracija, kuri valdė 100 % akcijų.

Akcinės bendrovės nuosavą kapitalą sudaro:

- įstatinis kapitalas – 1 558 673 Eur;
- privalomasis rezervas – 178 509 Eur;
- kiti rezervai – 879 522 Eur;
- ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai) – 52 124 Eur;
- nepaskirstytasis ankstesniųjų metų pelnas (nuostoliai) – 12 144 Eur.

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.

2019 metų grynasis pelnas (nuostoliai) 52124 Eur.

Pajamos, sąnaudos ir pelnas (nuostoliai) pagal veiklos kryptis 2019 metais:

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	<b>2555510</b>
2019m. sąnaudos:	135979	259267	201834	129882	169329	679678	912424	4947	<b>2493340</b>
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą, Eur	<b>4131</b>	<b>5081</b>	<b>7984</b>	<b>-7549</b>	<b>-1962</b>	<b>36781</b>	<b>8001</b>	<b>9703</b>	<b>62170</b>

Bendrovė 2020 metais atliko darbų ir suteikė paslaugų už 2505029 Eur, iš jų pagrindinės veiklos pajamos – 2237566 Eur. Palyginus su 2019 metais visos veiklos pajamos sumažėjo 50481 Eur. Atitinkamai per 2020 m. laikotarpį sąnaudos sudaro 2487539 Eur. Palyginus su 2020 metais sąnaudos sumažėjo 5801 Eur.

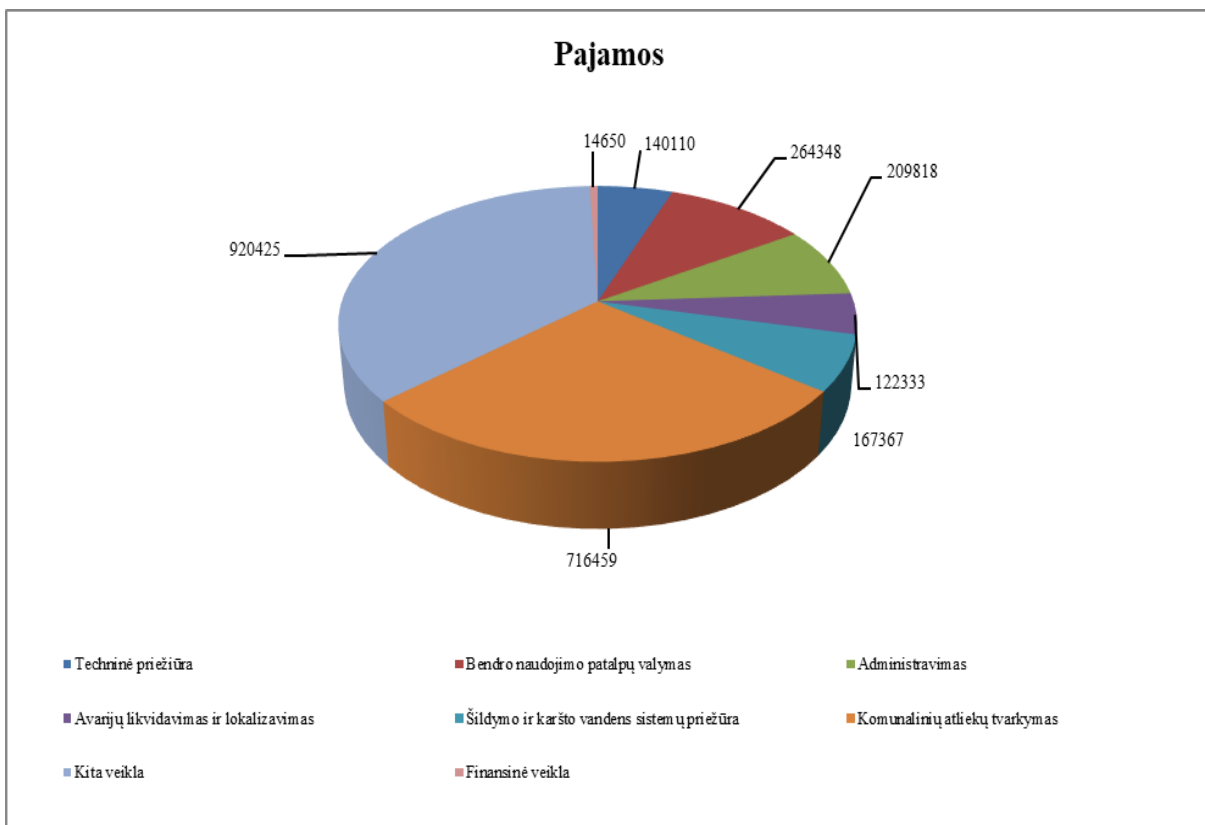
2020 metų pelnas prieš apmokestinimą 17490 Eur. Pelnas apmokestinamas 15% pelno mokesčio tarifu pagal LR pelno mokesčio įstatymą, bendrovė priskaičiavo 1279 Eur pelno mokesčio. Atidėtojo pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos, susijusios su laikinųjų skirtumų atsiradimu ir išnykimu, sudaro 1021 Eur. Pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje – 258 Eur.

2020 metų grynasis pelnas (nuostoliai) 17232 Eur.

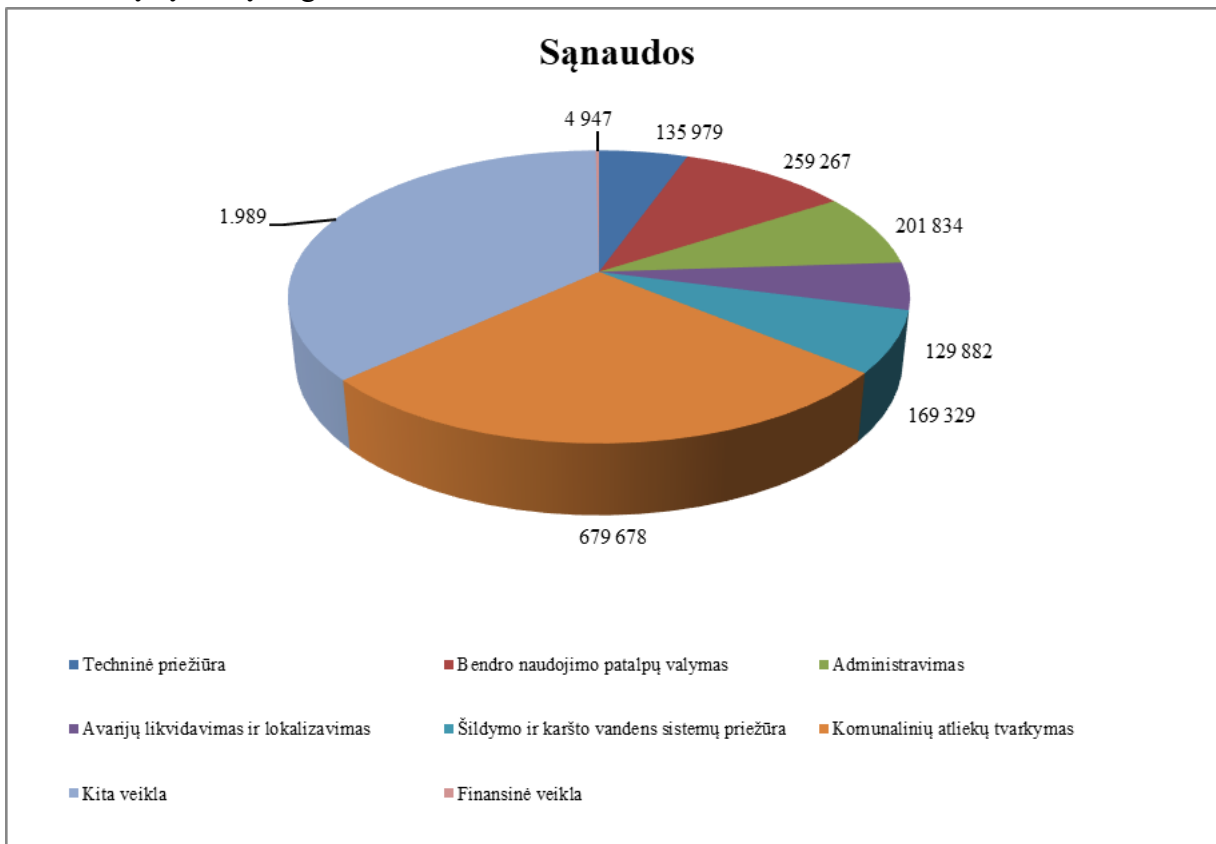
Pajamos, sąnaudos ir pelnas (nuostoliai) pagal veiklos kryptis:

Segmento pavadinimas	Suteikiamų paslaugų pajamos									Iš viso:
	Techninė priežiūra	Bendro naudojimo patalpų valymas	Administravimas	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	Komunalinių atliekų tvarkymas	Paviršinių nuotekų tvarkymas	Kita veikla	t. t. mokėjimo paslaugų teikimas	Finansinė veikla	
2020 m. pajamos:	85955	292859	207884	147345	735715	167332	856209	10245	11730	2505029
2020 m. sąnaudos:	84649	287622	204726	151057	720006	192159	845511	2049	1809	2487539
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą:	<b>1306</b>	<b>5237</b>	<b>3158</b>	<b>-3712</b>	<b>15709</b>	<b>-24827</b>	<b>10698</b>	<b>8196</b>	<b>9921</b>	<b>17490</b>

2019 metų pajamų diagrama

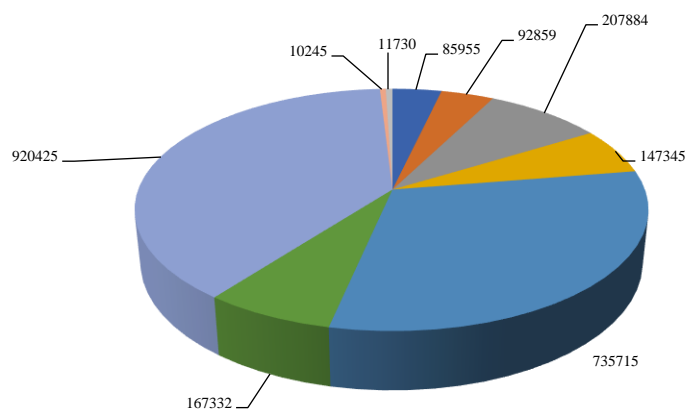


2019 metų sąnaudų diagrama



2020 metų pajamų diagrama

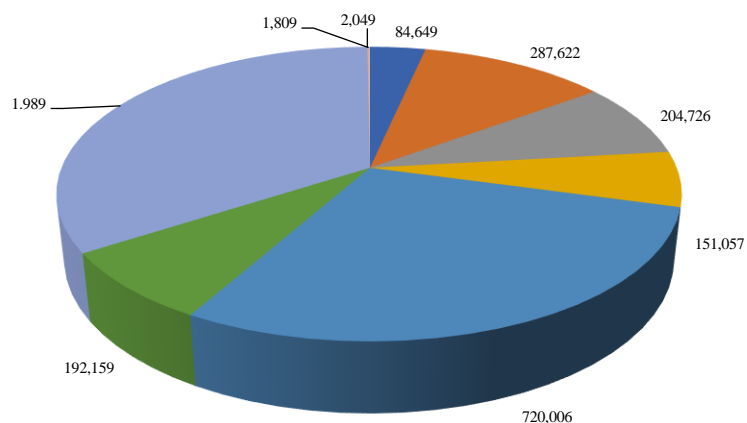
### Pajamos



- Techninė priežiūra
- Administravimas
- Komunalinių atliekų tvarkymas
- Kita veikla
- Finansinė veikla
- Bendro naudojimo patalpų valymas
- Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra
- Paviršinių nuotekų tvarkymas
- t. t. mokėjimo paslaugų teikimas

### 2020 metų sąnaudų diagrama

### Sąnaudos



- Techninė priežiūra
- Administravimas
- Komunalinių atliekų tvarkymas
- Kita veikla
- Bendro naudojimo patalpų valymas
- Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra
- Paviršinių nuotekų tvarkymas
- t. t. mokėjimo paslaugų teikimas

**PAGRINDINIŲ RODIKLIŲ PALYGINIMAI**

Eil. Nr.	Pavadinimas	Metai				Pokytis su 2019m. (+)/(-)
		2017	2018	2019	2020	
1	Įstatinis kapitalas	1558673	1558673	1558673	1558673	0
2	Pajamos	2006506	2185752	2555510	2505029	-50481
3	Išlaidos	1990340	2124343	2493340	2487539	-5801
4	Pelnas prieš apmokestinimą	16166	61409	62170	17490	-44680
5	Grynasis pelnas	-361	60028	52124	17232	-34892
6	Ilgalaikis turtas	1129467	1370374	1314557	1225231	-89326
7	Trumpalaikis turtas	3299291	3568814	3295536	3321328	+257928
8	Vartotojų skolos - fizinių asmenų - juridinių asmenų	696 46 604560 91986	606910 543852 63058	609245 534484 74761	669508 573061 96447	+60263 +38577 +21686
9	Darbuotojų skaičius	135	133	131	141	+10
10	Vidutinis mėn. atlyginimas	520	572	783	846	+63
11	Stabilumo koeficientai					
11.1	Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykis	1,67	1,71	1,72	1,74	+0,02
11.2	Skolos koeficientas	0,32	0,32	0,27	0,27	0,00
12	Likvidumo koeficientai					
12.1	Kritinio likvidumo koeficientas	1,69	1,80	1,90	1,71	-0,19
12.2	Greito likvidumo koeficientas	2,23	2,17	2,52	2,65	+0,13
12.3	Bendro (einamojo) likvidumo koeficientas	2,29	2,23	2,62	2,76	+0,14
12.4	Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	0,42	0,40	0,44	0,47	+0,03
13	Pelningumo koeficientas					
13.1	Bendrasis pelningumas	0,22	0,21	0,25	0,21	-0,04
13.2	Grynasis pelningumas	0,00	0,031	0,030	0,008	-0,022
13.3	Nuosavo kapitalo pelningumas	0,00	0,022	0,020	0,007	-0,013

**Išvados ir pastebėjimai**

1. *Bendrovės valdybos patvirtinta nauja Bendrovės struktūra yra tradicinė hierarchinė, kas leidžia optimaliai ir operatyviai valdyti Bendrovėje vykstančius veiklos procesus. Vidinis struktūrinis padalinių suskirstymas optimizuotas pagal atliekamas darbo funkcijas ir vykdomas užduotis. Bendrovės valdymo dokumentacijos komplektas (formalizavimas) sudaro vieningą elementų sistemą, nustatančią griežtai apibrėžtas funkcijas, teises, pareigas ir atsakomybės ribas.*

*Bendrovėje nustatytas pareigybių sąrašas yra perteklinis ir gali būti optimizuotas atsižvelgiant į pagrindinių ir privalomų funkcijų vykdymo galimybes.*

2. *Pagal LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo 4 str. 3 d. nurodytus rodiklius, Bendrovė atitinka vidutinės įmonės kriterijus. Pagal amžių Bendrovės darbuotojų kolektyvas yra pakankamai brandus – 81 proc. darbuotojų amžius viršija 50 metų amžių. Šis rodiklis suponuoja išvadą, kad Bendrovės personalas pakankamai patyręs, turi daugiau žinių ir patirties, gali daugiau laiko skirti darbo užduočių atlikimui. Personalo išsilavinimo lygis atitinka valdymo personalo ir vykdomųjų pareigybių santykį. Darbuotojų stažo rodiklis vertintinas kritiškai, nes šis rodiklis paskaičiuotas su laikinai priimamais darbuotojais atostogų metu (iš čia ir labai didelis priimamų – atleidžiamų darbuotojų skaičius), todėl realiai Bendrovėje vyrauja 10 - 20 metų stažą išdirbę darbuotojai, kas rodo darbo santykių stabilumą Bendrovėje. Darbuotojų kvalifikacijos kėlimo procesas Bendrovėje vyksta planuotai ir pagal poreikį. Darbuotojų kvalifikacija atitinka*

*užimamų pareigų lygį. Darbuotojai apdrausti nuo nelaimingų atsitikimų, kas vertintina kaip papildoma garantija darbuotojams.*

*Dėl Bendrovės darbo kolektyvo senėjimo, ilgainiui įmonė gali susidurti su kvalifikuotų darbuotojų stoka. Be to, vyresnio amžiaus darbuotojai mažiau imlūs naujovėms, konservatyvūs, nelinkę mokytis ir tobulėti, dažniau susiduria su sveikatos problemomis.*

*3. Vidaus kontrolės sistema Bendrovėje organizuota tinkamai ir pakankamai efektingai. Bendrovė stengiasi nuolat atnaujinti lokalinius teisės aktus, nustatančius vidaus kontrolės mechanizmus. Didelis dėmesys skiriamas asmens duomenų apsaugai, darbuotojų atrankos procedūroms, keliami aukšti reikalavimai viešųjų pirkimų organizavimui, darbuotojų saugai ir sveikatai. Atliekamos rizikos vertinimo procedūros. Bendrovės įdiegta IS atitinka reikalavimus, keliamus saugiai informacijos sklaidai.*

*Nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojus naujiems teisės aktams, reglamentuojantiems mokėjimo įstaigų veiklos valdymo, vidaus kontrolės ir atitikties reikalavimus, būtina parengti Bendrovės lokalinius teisės aktus, atitinkančius Lietuvos banko Finansų rinkos priežiūros tarnybos rekomendacijas.*

*Bendrovėje nevertinama korupcijos kontrolės rizika, nereglamentuota galimybė suinteresuotiems asmenims apie galimus korupcijos ir sukčiavimo atvejus Bendrovėje, pranešti anonimiškai. Bendrovėje nėra nustatyta pranešimų apie darbo pažeidimus tvarka, nereglamentuotas galimų pažeidimų tyrimo procesas (kokiais atvejais pradedamas tyrimas, kas jį atlieka, kokia tvarka jis atliekamas, tyrimo terminai, pareigūno atliekančio tyrimą įgaliojimai ir t. t.). Bendrovėje nėra numatytos vadovų (direktoriaus ir skyrių vadovų) ir administracijos darbuotojų vertinimo procedūros. Dėl naujai parengtų, pasikeitusių ar papildytų Bendrovės lokalinių aktų bei struktūrinių pasikeitimų, kai kurie dokumentai reikalauja atnaujinimo (pvz. Apskaitos politika, Valdybos darbo reglamentas ir kt.). Bendrovėje nereglamentuoti dokumentų valdymo procesai.*

*4. Bendrovėje sukurta efektyvi vidinė ir išorinė komunikavimo sistema. Komunikavimas formalizuotas Bendrovės teisės aktuose. Kolektyve susiformavusi neformali vidinio komunikavimo ryšių sistema.*

*Bendrovėje nėra išorinės komunikacijos taisyklių. Kai kurie dokumentai, reglamentuojantys komunikavimo klausimus, pasenę, reikalauja peržiūrėjimo ir atnaujinimo.*

*5. Bendrovės finansiniai ištekliai pakankami ir stabilūs. Privalomas rezervas viršija įstatyme nustatytą 1/10 dalies nuo įstatinio kapitalo. Bendrovė turi sukaupusi rezervų ir nepaskirstyto pelno sėkmingai tolesnei bendrovės plėtrai. Tokiu būdu neigiamai Bendrovės veiklą įtakojantys pokyčiai ženkliai nepaveiks Bendrovės galimybių tęsti veiklą.*

#### *Verslo plano parengimo prielaidos ir priemonės*

*1. Siekiant minimizuoti bendrovės nuostolius ir optimizuoti struktūrinių padalinių veiklą, rekomenduojama pareigybėse, kuriose dirbantys darbuotojai ne pilnai aprūpinti darbo krūviu, mažinti etatus. Naikinti etatus, kurie nėra užimti, o jų darbo funkcijos be ženklaus darbo krūvio padidėjimo perduotos kitiems darbuotojams. Naikinti nuostolingai dirbančios avarinės tarnybos darbuotojų etatus, perorganizuojant kitų darbuotojų darbo laiką, paskirstant jį nuo 6.00 val. iki 22.00 val., nustatant grafikinį budėjimą namuose nakties metu ir išėginėmis bei šventinėmis dienomis.*

*2. Rekomenduojama organizuojant Bendrovės kasdienę veiklą, nustatant darbo tvarką ir darbo užduotis, atsižvelgti į su darbuotojo amžiumi susijusius veiksnius, kad kiekvienas*

*darbuotojas, nepriklausomai nuo jo amžiaus, jaustųsi galįs siekti savo asmeninių ir Bendrovės tikslų. Skatinant darbuotojų gebėjimą dirbti, skatinti jų sveikatingumą, stiprinti savo gebėjimus nuolat gilinant įgūdžius, gerinti jų motyvaciją.*

*3. Būtina parengti ir patvirtinti IRT strategiją, patvirtinti informacijos saugumo politiką, sukurti IRT incident ir problem valdymo procesą. Ne rečiau kaip kartą per metus vertinti IRT ir saugumo riziką. Šios priemonės turi būti įtrauktos į Bendrovės rizikos valdymo strategiją.*

*Rekomenduojama metiniame pranešime, be kitų rodiklių, vertinti korupcijos kontrolės riziką. Nustatyti Bendrovėje tvarką, koku būdu suinteresuotas asmuo galėtų anonimiškai pranešti apie galimas korupcijos ar sukčiavimo apraiškas. Reglamentuoti pranešimų apie darbo pažeidimus tvarką, nustatant pažeidimų tyrimo procedūrą. Nustatyti Bendrovės vadovų ir administracijos darbuotojų vertinimo procedūras. Atnaujinti Bendrovės lokalinius teisės aktus, atsižvelgiant į 2019-08-07 Bendrovės valdybos susirinkimo protokolu Nr. 01-02 patvirtintą naują Bendrovės struktūrą ir pareigybių sąrašą.*

*4. Rekomenduojama parengti Bendrovės išorinės komunikacijos taisykles.*

*5. Atsižvelgiant į Bendrovės 2020 m. finansinius veiklos rodiklius, koreguoti finansinių išteklių srautus.*

#### **4. RIZIKOS VERTINIMAS**

Rizikos įvertinimas suvokiamas, kaip procesas, kuriame pripažįstamas tam tikras rizikos pasekmių buvimas ir galimybė tai įvertinti, atsižvelgiant į visus rizikos veiksnius, galimybes paveikti, priimančių rizikos subjektų ir aplinkos būseną. Šis procesas orientuotas į tai, kad būtų įvertinta neigiama įvykio galimybė, atsižvelgiant į pagrindinius visų recipientų poveikius, kuriuos įmonė patiria, todėl išskiriami šie rizikos veiksniai:

a) išoriniai rizikos veiksniai:

- politiniai ir teisiniai;
- ekonominė rizika;
- finansinė rizika;
- gamtinė – ekologinė rizika.

b) vidiniai rizikos veiksniai:

- nuostolingų paslaugų teikimas;
- personalo senėjimas.

**Išoriniai veiksniai** – tai sąlygos, kurių įmonė paprastai negali pakeisti, bet turėtų įvertinti, nes jos daro tam tikrą įtaką Bendrovės ekonominiams rodikliams. Valstybės politikos ir valdymo struktūros stabilumas teigiamai veikia ir šalies, ir kiekvienos įmonės ekonomikos plėtotę. Didelę reikšmę turi šalies mokesčių ir teisinė sistema, ekonominius santykius reguliuojantys ir reglamentuojantys įstatymai ir norminiai aktai, lemiantys įvairaus lygio sprendimus.

**Vidiniai veiksniai** yra kontroliuojami pačios įmonės: ji kuria veiklos strategiją, kontroliuoja išteklių naudojimą, pasirenka veiklos organizavimo ir pačios veiklos principus, kontroliuoja paslaugų kokybę, numato darbuotojų motyvavimą.

*Politiniai ir teisiniai* rizikos veiksniai sietini valstybės ir savivaldos valdžios sprendimais, sietiniais su požiūriu į verslo vystymą Lietuvoje. Ne visada tokie sprendimai naudingi bendrovėms, kontroliuojamoms savivaldybių. Labai dažni įvairaus lygio valstybės ir savivaldybės kontroliuojančių institucijų tarnybų patikrinimai apsunkina Bendrovės veiklą, nes patikrinimo

medžiagos pateikimui eikvojami Bendrovės resursai. Rengiamas svarstymui ir priėmimui LR daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymas, kurio nemažai nuostatų nėra naudingos Bendrovei.

*Ekonominė rizika* gali susidaryti blogėjant šalies ir pasaulio ekonominiams rodikliams, didėjant neapibrėžtumui, dėl ko gali blogėti Bendrovės veiklos dalyvių galimybės įvykdyti savo įsipareigojimus. Tokiu būdu gali didėti Bendrovės kreditoriniai įsipareigojimai, dėl ko atsiskaitymas su debitoriais pasunkėtų, Bendrovė prarastų dalį atsargų, nepasiektų reikiamos paslaugų apimtys, neįgyvendintų numatytų tikslų.

*Finansinė rizika* susijusi su visomis veiklomis, kuriose naudojami pinigai. Dėl taikomų ilgalaikių COVID-19 stabdymo priemonių, didėja rizika, susijusi su pinigų perkamąja galia. Tai infliacinė ir deficito rizika, likvidumo rizika, investicinė rizika (prarasta nauda ir pajamos, tiesioginiai nuostoliai).

*Gamtinė – ekologinė rizika* susijusi su vykdoma Bendrovės paviršinių nuotekų tinklų priežiūros veikla. Bendrovės aptarnaujamoje teritorijoje yra visa eilė garažų eksploatavimo bendrijų, kurios pagal Aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. [D1-193](#) patvirtintą Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 4 punktą, priskiriamos prie galimai teršiamų teritorijų. Vykdoma minėtose bendrijose veikla beveik nekontroliuojama ir įvykus technogeninei avarijai, visa atsakomybė už jos padarinius tektų Bendrovei.

*Nuostolingų paslaugų teikimas* siejamas su avarijų likvidavimo ir lokalizavimo veikla bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra. Šių viešųjų paslaugų teikimas priskirtas Bendrovės funkcijoms ir Bendrovė negali jų atsisakyti.

*Personalo senėjimas* kelia pavojų natūraliai Bendrovės darbuotojų kaitai. Be to, vyresnio amžiaus darbuotojai mažiau imlūs naujovėms, jie sunkiai prisitaiko prie kintančių darbo sąlygų, naujų technologijų, nelinkę tobulėti.

Bendrovė su rizika susiduria kasdien, tai įprasta gyvenimo dalis. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti bendrovės pelną, paslaugų kokybę, labai svarbu surasti pusiausvyrą tarp nepalankių rizikos padarinių bei sąmoningo rizikos prisiėmimo. Siekiant šio tikslo bendrovėje atsižvelgiama į visas: finansines, technologines, socialines ir aplinkos apsaugos rizikas.

Pagrindinių rizikos veiksnių apibūdinimas:

✓ bendrovės priklausomybė nuo Visagino savivaldybės tarybos sprendimų, kurie dėl politinių sumetimų ne visada yra naudingi bendrovei, be to, delsimas jų priėmimas;

✓ klientų migracija ir emigracija bei nemokumas didina bendrovės skolas, kurios tampa beviltiškomis;

✓ gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarijų daugiabučių namų inžinerinėse sistemose riziką, didėja darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų;

✓ plačiai išsidėstę aptarnaujami objektai, dėl šių priežasčių kyla rizika dėl atliktos darbų kokybės ir netinkamo darbo laiko panaudojimo;

✓ teismų ir teismo antstolių išlaidos, kurios gali padidinti esamas skolas, jų taip ir neatgavus;

✓ nekokybiškų medžiagų įsigijimas, nes pagal pirkimo procedūras perkamos medžiagos pagal mažiausios kainos kriterijų;

✓ sutarties su nepatikimu tiekėju sudarymo rizika, nes pagal pirkimo procedūras paslaugos perkamos pagal mažiausios kainos kriterijų;

✓ teisės aktai, nustatantys privalomuosius reikalavimus, reikalauja gyventojų sprendimų.

✓ gyventojų pasyvumas sprendimų priėmimo kontekste (nedalyvavimas namo gyventojų susirinkimuose, nuomonės keičiant tarifus už teikiamas paslaugas nepateikimas) apsunkina darbų organizavimą, nes butų ir kitų patalpų savininkų nuomonė nesutampa su priimtais ir patvirtintais teisės aktais;

✓ politiniai sprendimai ir bendrovės įsipareigojimai (namų atnaujinimo (modernizacijos) projektų administravimas, paviršinių nuotekų tvarkymas) be pasiruošimo ir lėšų;

✓ specialistų kvalifikacijos stoka;

✓ nuolat didėjantis minimalus darbo užmokestis (akcininkui delsiant priimti nepopuliarius sprendimus bei neskiriant dotacijų būtinai veiklai vykdyti, kuri atitiktų bent minimalius teisės aktų reikalavimus);

✓ energijos išteklių brangimas;

✓ didelis neapibrėžtumas dėl šalies ekonominės raidos COVID-19 pandemijos kontekste;

✓ padidėjusios Bendrovės veiklos sąnaudos ir sumažėjusios pajamos dėl COVID-19 pandemijos.

Rizikų identifikavimas ir vertinimas svarbus procesas, tačiau tai ne baigtinis priemonių sąrašas. Ne mažiau yra svarbu yra rizikų valdymo procedūros.

Tarptautinė aukščiausiųjų audito institucijų organizacija (TAAIO) apibrėžia, kad **organizacijos rizikos valdymas tai** – organizacijos valdybos, vadovybės ir kitų darbuotojų vykdomas procesas, taikomas nustatant strategiją ir kitose įmonės srityse, kuriuo siekiama identifikuoti potencialius įvykius, kurie gali turėti neigiamos įtakos įmonei, taip pat valdyti riziką, kad ji neviršytų rizikos toleravimo laipsnio, teikti pagrįstą organizacijos tikslų įgyvendinimo užtikrinimą (COSO 2004 m. ERM modelis). *Rizikų valdymas* Bendrovėje atliekamas per

sukurta ir įdiegta vidaus kontrolės sistema, atliekančią prevencinę funkciją (vidaus kontrolės sistema apžvelgiama šio plano 3.3. punkte). Nors vidaus kontrolės sistema veikia pakankamai sklandžiai ir efektyviai, tačiau ji neapima visų įmonės veiklos ir atskirų procesų rizikų. Rizikų valdymas Bendrovėje taip pat atliekamas veiklos planavimo priemonėmis, tačiau šiomis priemonėmis rizikų vertinimas atliekamas nesistemiškai ir intuityviai. Bendrovėje nėra parengto rizikos valdymo plano.

### **Išvados ir pastebėjimai**

*1. Bendrovė – pelno siekiantis juridinis asmuo. Bendrovė vykdo pavestas jai viešąsias paslaugas, kurios nuostolingos - avarijų likvidavimo ir lokalizavimo veiklą bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą. Šių paslaugų atsisakyti neįmanoma, tačiau būtina siekti minimizuoti neigiamas rizikos veiksnio pasekmes.*

*2. Bendrovės personalo senėjimas susijęs su bendra ne tik šalies, bet ir Europos visuomenės senėjimo tendencija. Nesant galimybei įtakoti natūralią darbuotojų kaitą, būtina, organizuojant Bendrovės kasdienę veiklą, atsižvelgti į su darbuotojo amžiumi susijusius veiksnius.*

*3. Bendrovės rizikos valdymas turi sudaryti sistemą, kuri apima vidaus kontrolę ir taip pat formuoja tvirtesnę sampratą, kaip organizacijos verslo sprendimai turėtų išsiskirti iš jos pagrindinės misijos bei susijusių tikslų ir teikia priemones vadovybei, kurios padeda nuspręsti kaip reaguoti į tam tikrus įvykius.*



### Verslo plano parengimo prielaidos ir priemonės

1. *Rekomenduojama svarstyti galimybę optimizuoti avarijų likvidavimo ir lokalizavimo veiklą, peržiūrint Bendrovės Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus etatų skaičių optimizuojant juos ir organizuoti darbą kaip tai aprašyta šio plano 3.1. poskyryje.*

2. *Svarbu aktyvinti darbuotojų sveikatos stiprinimą ir prevenciją, sukuriant sąlygas sveikatos elgsenai palaikyti, galimybę dažniau atlikti profilaktinius sveikatos patikrinimus. **Būtina** darbuotojams sudaryti sąlygas nuolat tobulinti savo žinias, mokymus ir konsultavimą nukreipiant į įgūdžių būti aktyviais formavimą, mokymą efektyviai ieškoti informacijos, taip pat stiprinti pasitikėjimą savimi, tenkinti bendravimo ir asmeninio tobulėjimo poreikius. **Turi būti** formuojama diskriminacijos dėl amžiaus prevencijos politika, diegiama vadovybės ir kolegų pagarba ir įvertinimas, kas vyresnio amžiaus darbuotojams gerina pasitenkinimą darbu ir didina motyvaciją dirbti. **Patariama** mažinti fizinės darbo aplinkos poveikį, fizinį darbo krūvį, suteikti lankstų, pritaikytą ir ergonomišką darbo grafiką bei galimybę planuoti ir kontroliuoti savo darbą.*

3. *Rekomenduojama sukurti ir įdiegti kompleksinės rizikos valdymo sistemą, vadovaujantis COSO ERM metodika. Atlikti atitikties išoriniams reikalavimams (standartams, reglamentams, priežiūros institucijų reikalavimams ir pan.) įvertinimą, optimizuoti atitikties užtikrinimo procesą.*

## 5. ĮMONĖS FINANSINĖS VEIKLOS ANALIZĖ

### 5.1 Balanso rodiklių analizė

Pateikta 2020 m. ataskaitinio ir praėjusio ataskaitinio laikotarpio (lyginamoji) informacija bei paaiškintos reikšmingos finansinių ataskaitų sumos ir jų pasikeitimo priežastys.

#### **Įgalaikis nematerialusis turtas**

	Programinė įranga	Kitas nematerialusis turtas	Iš viso:
<b>ĮSIGIJIMO SAVIKAINA</b>			
2019 m. gruodžio 31 d.	<b>81310</b>	<b>16164</b>	<b>97474</b>
Įsigytas turtas per 2019 m.	6400	-	6400
Nuvertėjimas (-)	-	-	0
Nurašytas turtas per 2019 m.	-	-	0
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>87710</b>	<b>16164</b>	<b>103874</b>
<b>AMORTIZACIJA</b>			
2019 m. gruodžio 31 d.	80003	<b>16164</b>	<b>96167</b>
Amortizacija per 2020 m.	2272	-	2272
Nuvertėjimas (-)	-	-	0
Nurašyta amortizacija	-	-	0
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>82275</b>	<b>16164</b>	<b>98439</b>
<b>LIKUTINĖ VERTĖ</b>			
2019 m. gruodžio 31 d.	1307	0	1307
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>5435</b>	<b>0</b>	<b>5435</b>

2019 m. Bendrovė įsigijo nematerialaus turto, t. y. kredito, paimto daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti) ir palūkanų apskaitos programą 1 300 Eur.

2020 m. Bendrovė įsigijo nematerialaus turto, atnaujinta interneto svetainė 6400 Eur.

Nematerialusis turtas visiškai nusidėvėjęs, bet dar naudojamas veikloje, kurio įsigijimo savikaina sudarė: 2019 m. gruodžio 31 d. – 95 991 Eur.

Nematerialus turtas visiškai nusidėvėjęs, bet dar naudojamas veikloje, kurio įsigijimo savikaina sudarė:

<b>Turtas</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Programinė įranga	95991	95991
<b>viso:</b>	<b>95991</b>	<b>95991</b>

**Ilgalaikis materialusis turtas**

	<b>Pastatai, statiniai</b>	<b>Mašinos, įrengimai</b>	<b>Transporto priemonės</b>	<b>Nebaigta statyba</b>	<b>Kiti įrengimai</b>	<b>Investicinis turtas</b>	<b>Viso:</b>
<b>ĮSIGIJIMO SAVIKAINA</b>							
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1701845</b>	<b>3495798</b>	<b>912111</b>	<b>632680</b>	<b>184149</b>	<b>1512</b>	<b>6928095</b>
Turto įsigijimas per 2020 m.				4826	9016	-	13842
Nuvertėjimas (-)	-			-	-	-	0
Perleistas, perkeltas ir nurašytas turtas					-9053	-811	-9864
Perrašymai iš vieno straipsnio į kitą	5796			-5796			0
<b>Įsigijimo savikaina 2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1707641</b>	<b>3495798</b>	<b>912111</b>	<b>631710</b>	<b>184112</b>	<b>701</b>	<b>6932073</b>
<b>NUSIDĖVĖJIMAS</b>							
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1442975</b>	<b>3197442</b>	<b>873679</b>	<b>-</b>	<b>163524</b>	<b>328</b>	<b>5677948</b>
Nusidėvėjimas per 2020 m.	23712	65262	11984	-	6745	-	107714
Nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-	0
Perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas					-9053	-207	-9260
Perrašymai iš vieno straipsnio į kitą	-	-	-	-	-	-	0
<b>Turto nusidėvėjimas 2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1466687</b>	<b>3262704</b>	<b>885663</b>	<b>-</b>	<b>161216</b>	<b>132</b>	<b>5776402</b>
<b>LIKUTINĖ VERTĖ</b>							
<b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>258870</b>	<b>298356</b>	<b>38432</b>	<b>632680</b>	<b>20625</b>	<b>1184</b>	<b>1250147</b>
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>240954</b>	<b>233094</b>	<b>26448</b>	<b>631710</b>	<b>22896</b>	<b>569</b>	<b>1155671</b>

Ilgalaikis materialusis turtas visiškai nusidėvėjęs, bet dar naudojamas veikloje, kurio įsigijimo savikaina sudarė:

<b>Ilgalaikio turto grupė</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Pastatai ir statiniai	535433	514061
Mašinos ir įranga	21991	21991
Transporto priemonės	523266	523266
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	150802	152979
Investicinis turtas	0	0
<b>viso:</b>	<b>1231492</b>	<b>1212297</b>

Materialus turtas visiškai nusidėvėjęs, bet dar naudojamas veikloje, kurio įsigijimo savikaina sudarė: 2018 m. gruodžio 31 d. – 1 305 645 Eur;

2019 m. gruodžio 31 d. – 1 196 060 Eur.

2019 m. Bendrovė įsigijo naudotą savivartį 20 650 Eur, nuovažą (pandusą) neįgaliesiems 10 694 Eur, vartus 3 719 Eur, kt. įrangą 3993 Eur, remonto sąnaudų savikaina padidinta šiukšliavežės mašinos įsigijimo savikaina 12 474 Eur.

Nurašyto ilgalaikio turto pradinė vertė 3 169 Eur, likutinė vertė 2 Eur.

Parduoto ilgalaikio turto pradinė vertė 24 301 Eur, likutinė vertė 56 Eur.

2020 m. Bendrovė įsigijo stotelę degazavimo T60+P 2754 Eur, vaizdo stebėjimo sistemą 1610 Eur ir apsaugos sistemą 1200 Eur, seifai Valberg FRS 51 EL 992 Eur, kt. ilgalaikį materialųjį turtą 2460 Eur, remonto sąnaudų savikaina padidinta pastato įsigijimo savikaina 5796 Eur.

Nurašyto ilgalaikio turto pradinė vertė 9053 Euro, likutinė vertė 1 Eur.

Parduoto ilgalaikio turto pradinė vertė 811 Euro, likutinė vertė 604 Eur.

2015 m. pabaigoje pagal Visagino savivaldybės turto patikėjimo sutartį Nr. 5-434 buvo perduota neatlygintinai savivaldybės turtas lietaus kanalizacijos tinklai Visagino m., kurių pradinė vertė 2 829 537 Eur, likutinė vertė 11 772 Eur. Sutartis sudaryta iki 2035 m. gruodžio 31 d.

Pagal pasirašytą 2016 m. liepos 14 d. partnerystės sutartį Nr. 5-230 tarp Bendrovės ir Visagino savivaldybės administracijos, 2017 m. kovo 20 d. iš Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto „Inžinierinių paviršinių nuotekų surinkimo iš šalinimo tinklų rekonstravimas Visagino g. atkarpoje nuo Parko g. iki Vilties g.“ sutartį Nr. 05.1.1 – APVA – R – 007 – 91-0002 tarp

Bendrovės ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros vykdomas projektas.

Rekonstrukcijos darbai susiję su Visagino savivaldybės turto patikėjimo sutartimi Nr.5-434 perduotais neatlygintinai lietaus kanalizacijos tinklais Visagino m. 2020 m. pabaigoje nebaigti statybos darbai – 631 710 Eur.

#### **Kitas ilgalaikis turtas**

Kitą ilgalaikį turtą sudaro atidėtojo pelno mokesčio turtas – 64125 Eur.

<b>Apmokestinamieji ir įskaitomieji laikinieji skirtumai</b>	<b>Atidėtojo mokesčio turto bazė</b>	<b>Tarifas %</b>	<b>Atidėtasis pelno mokesčio turtas</b>
<b>2020 m.</b>			
Žaliavų, medžiagų, sudedamųjų dalių vertės sumažėjimas	42 608	15	6 391
Abejotinos skolos	298 092	15	44 714
Beviltiškos skolos...	20 709	15	3 106
Atostoginių kaupimai, įskaitant SODRos mokesčius.	66 094	15	9 914
<b><u>Iš viso:</u></b>	<b><u>427 503</u></b>		<b><u>64 125</u></b>
<b>2019 m.</b>			
Žaliavų, medžiagų, sudedamųjų dalių vertės sumažėjimas	35 630	15	5 344
Abejotinos skolos	302 263	15	45 339
Beviltiškos skolo	30 192	15	4 529
Atostoginių kaupimai, įskaitant SODRos mokesčius.	52 609	15	7 891
<b><u>Iš viso:</u></b>	<b><u>420 694</u></b>		<b><u>63 103</u></b>
<b>pokytis</b>	<b><u>6 809</u></b>	<b>X</b>	<b><u>1 022</u></b>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio išipareigojimo grynoji vertė</b>			-
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turto grynoji vertė</b>			<b>64 125</b>

### Atsargos ir išankstiniai apmokėjimai

	2020-12-31	2019-12-31
Atsargos sandėliuose, tame skaičiuje:	165878	144475
<i>Medžiagos, komplektavimo gaminiai</i>	100522	92610
<i>Kuras, atsarginės dalys</i>	10877	19245
<i>Kitas trumpalaikis turtas (inventorius, apsaugos priemonės)</i>	51316	30655
<i>Blankai</i>	3163	1965
Atsargų nukainojimas iki gryniosios galimo realizavimo vertės bei nejudančių atsargų nuvertinimas (-)	-42608	-35630
Išankstiniai apmokėjimai	9994	8135
Abejotinos skolos (-)	-6693	-6943
<b>Atsargos ir išankstiniai apmokėjimai iš viso:</b>	<b>126571</b>	<b>110037</b>

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje iki finansinių ataskaitų sudarymo, bendrovė vertina atsargų nuvertėjimą.

Bendrovė pagal savo veiklos specifiką atsargas laiko ne pardavimui, bet pardavimo ar paslaugų sutartims vykdyti. 2020 m. atsargų įsigijimo savikaina nuvertinta 100 proc. tų atsargų, kurios įsigytos iki 2011 metų ir iki 2020-12-31 nebuvo panaudotos įmonės veikloje.

2019 m. tokių atsargų buvo už 34335 Eur, 2020 m. – 41319 Eur, nuvertinta savikaina padidėjo 6984 Eur. 2019 m. atsargų nukainojimas iki gryniosios galimo realizavimo vertės sudarė 1295 Eur, 2020 m. – 1289 Eur, nukainota savikaina, panaudojus atsargas, sumažėjo 6 Eur. 2020 m. nuvertinimo ir nukainojimo savikainos skirtumas sudaro 6978 Eur.

Rengiant pelno (nuostolių) ataskaitą šios sąnaudos 6978 Eur parodomos bendrųjų ir administracinių sąnaudų straipsnyje.

Išankstinis apmokėjimas tiekėjui UAB "Investment & Financial Consultations" 6693 Eur pripažintas abejotina skola. Abejotinos skolos per 2020 metus atgauta suma – 250 Eur.

### Per vienerius metus gautinos sumos

	2020-12-31	2019-12-31
Pirkėjų skolos	669508	609245
Abejotinos pirkėjų skolos (-)	-291399	-295320
Beviltiškos pirkėjų skolos (-)	-20710	-30192
Kitos gautinos sumos:	<b>375163</b>	<b>11782</b>
– lėšų kaupimas VB priklausančiam turtui	69	422
– avansu sumokėtas pelno mokestis	8891	3580
– lėšų kaupimas	894	723
– sukaupti delspinigiai	0	662
– kitos gautinos sumos	2222	4038
– Būsto taupymo agentūra	359984	0
– Būsto taupymo agentūra	746	0
– gautinas ES finansavimas	2357	2357
<b>Gautinos sumos iš viso:</b>	<b>732562</b>	<b>295514</b>

### Abejotinos pirkėjų skolos (-)

Skolininkai	Abejotinos skolos suma 2020-01-01	Pripažinta abejotina skola	Nurašyta (pripažinta beviltiška) abejotina skola	Atgauta abejotina skola	Abejotinos skolos suma 2020-12-31
Juridiniai asmenys skolos viso:	5083	41658	10	808	45923
fizinių asmenų skolos viso:*	290237				245476
<b>viso:</b>	<b>295320</b>	<b>41658</b>	<b>10</b>	<b>808</b>	<b>291399</b>

\*Kadangi pagal įmonės taikomą apskaitos politiką fizinių asmenų abejotinos skolos atsižvelgus į vėlavimo laikotarpį, vertinamos pagal tam tikrą procentą, todėl aukščiau lentelėje atskleista abejotinių skolų pradinis ir galutinis likutis.

2019 m. abejotinos skolos sumažintos 658 Eur, beviltiškomis skolomis pripažinta 9 882 Eur.

2020 m. beviltiškomis skolomis pripažinta suma – 5915 Eur, atgauta suma – 2435 Eur, nurašyta suma – 12963 Eur.

Būsto taupymo agentūros skola: Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos Panevėžio priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Visagino priešgaisrinės gelbėjimo tarnybai atlikus gyvenamojo namo adresu Kosmoso g. 28, Visagine, atnaujinimo (modernizavimo) darbų pagal sutartį NR.CPO17356 inspekciją, paaiškėjo, kad atstacius senus evakuacinius laiptus, jie neatitiks Gaisrinės saugos taisyklių pagrindinių reikalavimų ir todėl pastato eksploatavimas nebus galimas ir namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas negalės būti pabaigtas. Buvo užsakyta ekspertizė jų būklei įvertinti. Pateiktame vertinimo akte balkonai pripažinti avarinės būklės, nurodoma juos demontuoti ir įrengti naujus balkonus, atitinkančius esminius statinio reikalavimus. Kadangi šie darbai nebuvo numatyti Investicijų Plane, 2019 m. liepos mėnesi buvo organizuotas daugiabučio namo, esančio Kosmoso g. 28, Visagine, butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu dėl pritarimo tikslinti Investicijų Planą. Butų ir kitų patalpų savininkai Investicijų Plano tikslinimui pritarė. Parengus balkonų atstatymo/įrengimo Techninį Darbo Projektą ir atlikus jo ekspertizę, su rangovu buvo sudarytas papildomas susitarimas Nr. 4 prie pagrindinės sutarties Nr. CPO17356 dėl papildomų rangos darbų 359984 Eur su PVM, atlikimo. 2020 m. gruodžio mėn. rangovas užbaigė rangos darbus. Šie darbai nebuvo numatyti Investicijų Plane, todėl bendrovė privalėjo iš savo lėšų apmokėti rangovui už atliktus papildomus rangos darbus.

Kadangi be aukščiau išvardintų darbų atlikimo pastato eksploatavimas nebūtų galimas, namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas negalėtų būti sėkmingai įgyvendintas ir gauta valstybės parama šiam projektui, bendrovė kreipėsi į Būsto taupymo agentūrą dėl Investicijų Plano tikslinimo ir sumokėtų lėšų rangovui už papildomus darbus atgavimo.

Gautinas ES finansavimas: pagal pasirašytą 2016 m. liepos 14 d. partnerystės sutartį Nr.5-230 tarp Bendrovės ir Visagino savivaldybės administracijos, 2017 m. kovo 20 d. iš Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto „Inžinierinių paviršinių nuotekų surinkimo iš šalinimo tinklų rekonstravimas Visagino g. atkarpoje nuo Parko iki Vilties g.“ sutartį Nr.05.1.1-APVA-R-007-91-0002 tarp Bendrovės ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros vykdomas projektas.

Negauta 2020 m. pabaigai finansavimo lėšų 2357 Eur. 2021-01-06 buvo pateiktas projektą įgyvendinančiai VšĮ Aplinkos projektų valdymo agentūrai galutinis mokėjimo prašymas ir 2021-02-23 buvo patvirtintas. Lėšos bus pervestos į įmonės sąskaitą.

#### **Trumpalaikės investicijos**

<b>Eur</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Terminuoti indėliai	402 650	499 900	200 000	300 192	658 214	857 614
Kitas trumpalaikis turtas	0	0	0	0	0	0
<b>Pinigai ir pinigų</b>	<b>402 650</b>	<b>499 900</b>	<b>200 000</b>	<b>300 192</b>	<b>658 214</b>	

#### **Pinigai ir jų ekvivalentai**

Pinigus sudaro Bendrovės pinigai (kasoje, banko sąskaitose ir pinigai kelyje) bei mokėjimo paslaugų vartotojų lėšos, esančios atskiroje banko sąskaitoje. Pagrindiniai mokėjimo paslaugų

vardotojai: Visagino savivaldybės administracija, UAB „Schindler-Liftas“, UAB „Kauno liftai“, VŠĮ „Techninės priežiūros tarnyba“. Mokėjimo paslaugų vartotojų lėšos (iki pareikalavimo) 2019 m. ataskaitinių metų pabaigoje sudaro 9851 Eur, 2020 m. ataskaitinių metų pabaigoje sudaro 11 044 Eur.

Pinigai kelyje – tai paslaugų pirkėjų sumokėti mokesčiai už suteiktas paslaugas Bendrovės kasose per banko terminalus (atsiskaitymas banko kortelėmis) arba Internetu bei pagal sutartį perduoti pervežimui iš Bendrovės kasos į banką pinigai (AB Swedbank).

#### Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Eur	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Pinigai banko sąskaitose	2 047 317	2 365 622	2 840 229	2 397 158	1 857 232
Pinigai kasoje	8 022	20 881	21 150	25 471	17 396
Pinigai kelyje	1 382	1 805	1 857	0	119
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš</b>	<b>2 056 721</b>	<b>2 388 308</b>	<b>2 863 236</b>	<b>2 422 629</b>	<b>1 874 747</b>

#### Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

Eur	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ateinančiųjų laikotarpių sąnaudos	5 734	4 734	4 653	6 054	6 013
<b>Ateinančiųjų laikotarpių</b>	<b>5 734</b>	<b>4 734</b>	<b>4 653</b>	<b>6 054</b>	<b>6 013</b>

Ateinančiųjų laikotarpių sąnaudas sudaro būsimųjų laikotarpių transporto priemonių draudimo sąnaudos 1688 Eur, įmonės turto, darbuotojų draudimo nuo nelaimingų atsitikimų, civilinės atsakomybės draudimo sąnaudos 1402 Eur, kitų sąnaudos 713 Eur, terminuotų indėlių palūkanų sukauptos pajamos 1931 Eur.

#### Nuosavas kapitalas

Bendrovės įstatinis kapitalas 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 1 558 673 Eur, jį sudaro 5 374 736 paprastųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 0,29 Eur. Per 2020 metus Bendrovė nebuvo supirkusi nuosavų akcijų. 2020 m. bendrovės vienintelis akcininkas buvo Visagino savivaldybės administracija, kuri valdė 100 % akcijų.

Bendrovės nuosavą kapitalą sudaro:

- įstatinis kapitalas – 1 558 673 Eur;
- privalomasis rezervas – 178 509 Eur;
- kiti rezervai – 879 522 Eur;
- ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai) – 52 124 Eur;
- nepaskirstytasis ankstesniųjų metų pelnas (nuostoliai) – 12 144 Eur.

Kitus rezervus sudaro:

- rezervas beviltiškomis skoloms - 50000 Eur;
- rezervas kompiuterinėms programoms įsigyti - 5000 Eur;
- rezervas atliekų tvarkymo plėtrai - 200000 Eur;
- rezervas renovacijos programų įgyvendinimui - 49743 Eur;
- rezervas lietaus kanalizacijos tinklų priežiūrai - 115000 Eur;
- rezervas administracinio pastato rekonstrukcijai - 150000 Eur;
- rezervas Europos sąjungos projektų vykdymui - 296744 Eur.

#### Pelno (nuostolių) paskirstymo projektas 2019 m.

Straipsniai	Suma (Eur)
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) praėjusių finansinių metų pabaigoje	12 144
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostolis)	52 124
Paskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostolis) finansinių metų pabaigoje	64 268
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Pervedimai iš rezervų	13 035

Paskirstytinas pelnas	77 303
<b>Pelno paskirstymas:</b>	77 303
į privalomąjį	
premioms darbuotojams	10 420
dividendams išmokėti	40 000
į kitus	0
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) finansinių metų pabaigoje	26 883

#### **Pelno (nuostolių) paskirstymo projektas 2020 m.**

<b>Straipsniai</b>	<b>Suma</b>
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) praėjusių finansinių metų pabaigoje	77303
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostolis)	17232
Paskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostolis) finansinių metų pabaigoje	94535
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	0
Pervedimai iš rezervų	0
Paskirstytinas pelnas	<b>94535</b>
<b>Pelno paskirstymas:</b>	<b>94535</b>
į privalomąjį	0
premioms darbuotojams, tantjemoms išmokėti	18907
dividendams išmokėti	75628
į kitus	0
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) finansinių metų pabaigoje	0

#### **Dotacijos, subsidijos**

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. D1-546 Bendrovės projektui „Teršiamos teritorijos paviršinių nuotekų valymo pajėgumų didinimas Visagino mieste“ skirtas finansavimas iš Lietuvos aplinkos apsaugos investicijų fondo programos lėšų. 2015 m. rugsėjo 23 d. pasirašyta finansavimo ir priežiūros sutartis Nr. LAAIF-S-22(2015). Maksimali skiriama subsidijos suma 13 439 Eur. 2016 m. įsigyta ir sumontuota lietaus nuotekų valymo įranga 21 450 Eur, ankstesniais ataskaitiniais metais gauta subsidijos suma 12 866 Eur, įrangos likutinė vertė 8 683Eur.

2015 m. pabaigoje pagal Visagino savivaldybės turto patikėjimo sutartį Nr. 5-434 buvo perduota neatlygintinai savivaldybės turtas lietaus kanalizacijos tinklai Visagino m., kurių pradinė vertė 2 829 537 Eur, likutinė vertė 11 772 Eur. Sutartis sudaroma iki 2035 m. gruodžio 31 d. Turto likutinė vertė 2019 m. gruodžio 31 d. 7 063 Eur. Turto likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d. 5886 Eur.

Pagal pasirašytą 2016 m. liepos 14 d. partnerystės sutartį Nr. 5-230 tarp Bendrovės ir Visagino savivaldybės administracijos, 2017 m. kovo 20 d. iš Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto „Inžinierinių paviršinių nuotekų surinkimo iš šalinimo tinklų rekonstravimas Visagino g. atkarpoje nuo Parko iki Vilties g.“ sutartį Nr. 05.1.1-APVA-R-007-91-0002 tarp Bendrovės ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros buvo vykdomas projektas.

2019 m. nebaigtos statybos vertė 631 710 Eur. 2020 m. dotacijos ir nebaigtos statybos vertė 631710 Eur nepakito.

#### **Gautų ir panaudotų dotacijų lėšos**

	Dotacijų likutis 2019.12.31	Gauta dotacijų 2020 m.	Panaudota dotacijų 2020 m.	Dotacijų likutis 2020.12.31
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. liepos 17 d. įsakymu Nr.D1-546 Bendrovės projektui „Teršiamos teritorijos paviršinių nuotekų valymo pajėgumų didinimas Visagino mieste“ skirtas finansavimas iš Lietuvos aplinkos apsaugos investicijų fondo programos lėšų.				

Paviršinių nuotekų valymo įrenginių vertė	8683	0	1287	7396
Negauta subsidijos suma	0	0	0	0
2015 m. pabaigoje pagal Visagino savivaldybės turto patikėjimo sutartį Nr.5-434 buvo perduota neatlygintinai savivaldybės turtas lietaus kanalizacijos tinklai Visagino m.				
Lietaus kanalizacijos tinklų likutinė vertė	7063	0	1177	5886
Pagal pasirašytą 2016 m. liepos 14 d. partnerystės sutartį Nr.5-230 tarp Bendrovės ir Visagino savivaldybės administracijos, 2017 m. kovo 20 d. iš Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto „Inžinierinių paviršinių nuotekų surinkimo iš šalinimo tinklų rekonstravimas Visagino g. atkarpoje nuo Parko iki Vilties g.“ sutartį Nr.05.1.1-APVA-R-007-91-0002 tarp Bendrovės ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros buvo vykdomas projektas.				
Nebaigtų statybos darbų savikaina	631710	0	0	631710
<b>Viso:</b>	<b>647456</b>	<b>0</b>	<b>2464</b>	<b>644992</b>

### Kiti atidėjiniai

Visagino savivaldybės administracijai tapus komunalinių atliekų sistemos administratoriumi buvo paskelbtas komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugų viešasis pirkimas, kuris neįvyko.

Komunalinių atliekų gabenimas yra viena iš pagrindinių bendrovės veiklos sričių ir pralaimėjus šį atliekų vežėjo konkursą, būtų tekę spręsti klausimus dėl specialaus autotransporto atliekų tvarkymo srityje visiško ar dalinio atsisakymo ir darbuotojų, dirbusių šioje srityje, perkvalifikavimo ar net atleidimo iš bendrovės.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. Visagino savivaldybėje pradėjus taikyti rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą sistemą, bendrovė laikinai (iki pradės veiklą naujai išrinktas komunalinių atliekų vežėjas) tapo komunalinių atliekų vežėju Visagino savivaldybės teritorijoje.

Buvo suformuoti atidėjiniai išmokoms darbuotojams, dirbantiems atliekų tvarkymo srityje 24 316 Eur.

### Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai

<b>Mokėtinos skolos</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skolos tiekėjams	137 916	46 410	138 833
Avansu gautos sumos	40 510	71 195	53 472
Atlyginimai ir soc. Draudimas	24 760	23 799	29 946
Atostogų rezervas	66 094	52 609	56 884
Kiti įsipareigojimai	934 286	1 065 494	1 314 472
▪ mokesčiai	39 006	38 551	30 037
▪ eksploatacinių lėšų įsipareigojimai	668 608	710 574	780 048
▪ kaupiamosios lėšos	214 085	301 885	489 323
▪ trečiųjų asmenų lėšos	11 044	9 851	10 107
▪ iš darbuotojų DU išskaičiuotos sumos	16	212	322
▪ kitos mokėtinos sumos	122	2 594	3 519
▪ atgautinas užstatas	975	735	735
▪ sukaupti delspinigiai	0	662	113
▪ gražinamos kompensacijos	430	430	268
<b>Iš viso:</b>	<b>1 203 566</b>	<b>1 259 507</b>	<b>1 593 607</b>



Skolos tiekėjams sudaro Bendrovės įsiskolinimas už pirktas prekes ir paslaugas 137 916 Eur, iš jų:

<i>už elektros energiją</i>	2378
<i>už šilumą, vandenį</i>	1734
<i>už atliekų utilizavimo paslaugas</i>	24510
<i>už kurą</i>	7606
<i>už rūšių valymo paslaugas</i>	1607
<i>už remonto paslaugas</i>	89252
<i>už interneto paslaugas</i>	238
<i>už projektų rengimą</i>	0
<i>už nuomą</i>	3396
<i>už ryšio paslaugas</i>	165
<i>už patalpų apsaugą</i>	362
<i>už apskaitos programų aptarnavimą</i>	1157
<i>už prekes</i>	2481
<i>už kitas paslaugas</i>	3030

Eksploatacinių lėšų įsipareigojimai: Metų eigoje UAB „Visagino būstas“ pagal Visagino savivaldybės patvirtintus tarifus apskaičiuoja gyvenamųjų patalpų savininkams mėnesines įmokas už šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbus. Bendrovė tvarko atskirai kiekvieno gyvenamojo namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbų apskaitą, per metus priskaičiuotų mokesčių surinkimą ir panaudojimą. Metams pasibaigus suvedami visų metų apskaitos duomenys ir apskaičiuojamas skirtumas tarp per metus priskaičiuotų mokesčių ir panaudotų lėšų darbams atlikti, t. y. nepanaudotos lėšos. Šios lėšos naudojamos namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros darbams ir darbams pagal privalomuosius statinio priežiūros reikalavimus. Per 2020 m. surinkta lėšų 176250 Eur, buvo panaudota 218216 Eur.

Kaupiamųjų lėšų įsipareigojimai: Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimas, jų dydžio apskaičiavimas ir sukauptų lėšų apsauga vykdoma pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą tvarką. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, išdėstant juos ilgalaikiame daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane.

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo 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“ 12 p. „už ilgalaikiame plane nenumatytus darbus, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams ir deformacijoms, inžinerinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius, kurie neįskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifus), apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų faktines išlaidas ir atitinkamus mokestinius dokumentus“.

Kadangi nuo 2019 m. balandžio mėn. patvirtinus techninės priežiūros tarifą, į tarifą neįskaičiuoti darbai, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, darbai apmokami kaupiamųjų lėšų sąskaita. Per 2020 m. surinkta lėšų 312801 Eur, buvo panaudota 400601 Eur.

Trečiųjų asmenų lėšos – surinktos lėšos pagal sutartis su Visagino savivaldybės administracija, UAB „Shindler liftas“, VŠĮ „Techninės priežiūros tarnyba“, UAB „Kauno liftai“, UAB „Ailama“ bei kiti.

Skolų, už kurias Bendrovė yra užstačiusi vertingą turtą, nėra.

### Sukauptos sąnaudos ir ateinančiųjų laikotarpių sąnaudos

Pavadinimas	2020-12-31	2019-12-31
Sukauptos sąnaudos pagal sutartis	1800	1944
Ateinančiųjų laikotarpių pajamos (sukauptos palūkanos pagal banko sutartis)	907	632
<b>viso:</b>	<b>2707</b>	<b>2576</b>

### 5.2. Pelno (nuostolių) ataskaitos rodiklių analizė

Bendraja prasme pelnas, tai teigiamas skirtumas tarp pajamų ir sąnaudų. Neigiamas skirtumas tampa nuostoliu.

Pajamos Bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą. Pajamomis laikomas tik ekonominės naudos padidėjimas. Pajamomis nepripažįstamos trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos, taip pat pridėtinės vertės mokestis, kadangi tai nėra Bendrovės gaunama ekonominė nauda ir šios sumos nedidina nuosavo kapitalo. Pajamos įvertinamos tikrąja verte, atsižvelgiant į suteiktas ir numatomas nuolaidas. Atsižvelgiant į Bendrovės specifiką, pajamomis pripažįstamos pagal galiojančius tarifus gavėjams priskaičiuotos sumos už komunalinės paslaugas. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje apskaitomos faktiškai suteiktos paslaugos. Faktiškai suteiktų paslaugų pardavimo vertė pripažįstama uždirbtomis pajamomis, o skirtumas – Bendrovės įsipareigojimu (nepanaudotomis lėšomis, skirtomis būsimųjų laikotarpių paslaugų naudojimui).

#### Pajamos

##### Pardavimo pajamos

Eil.Nr.	Paslaugų pavadinimas	2020-12-31	2019-12-31
1.	Techninė priežiūra	85955	140110
2.	Bendro naudojimo objektų administravimas	207884	209818
3.	Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas	37642	122333
4.	Bendro naudojimo patalpų valymas	292859	264348
5.	Komunalinių atliekų tvarkymas	735715	716459
6.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	147345	167367
7.	Bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbai ir darbai pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus	693307	628157
8.	Kitos pardavimo pajamos	36859	34345
	<b>Viso:</b>	<b>2237566</b>	<b>2282937</b>

#### Sąnaudos

##### Pardavimo savikaina

Pavadinimas	2020-12-31	2019-12-31
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	99606	94537
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	1026841	885460
Sunaudotų medžiagų savikaina	38293	49712
Eksplotavimo, remonto sąnaudos	5389	3949
Pirktos paslaugos (t. t. subrangovai)	506625	613025
Transporto sąnaudos	70594	72572
Kitos sąnaudos	31313	16300
<b>Pardavimo savikaina viso:</b>	<b>1778661</b>	<b>1735555</b>

## Veiklos sąnaudos

Pavadinimas	2020-12-31	2019-12-31
Ilgalaikio turto amortizacija ir nusidėvėjimas	5203	7452
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	383659	355917
Komunalinės paslaugos ir elektra	20335	9405
Ūkinės, remonto sąnaudos	40014	23256
Apsaugos bei inkasavimo paslaugos	5607	5685
Mokesčiai	5114	4788
Abejotinų bei beviltiškų skolų sąnaudos bei jų išieškojimo sąnaudos.	-1990	5281
Atsargų nuvertinimo padidėjimas (sumažėjimas)	6978	-3059
Nuomos paslaugos	33580	4591
Draudimo sąnaudos	7460	7777
Banko paslaugos	8953	6238
Telekomunikacijų paslaugos	2783	2941
Juridinės, audito ir kt. konsultacinės paslaugos	4100	13709
Kitos sąnaudos	-16204	26026
Kompiuterinių ir kitų įrengimų eksploatavimas	4708	7845
Kanceliarinių prekių sąnaudos	1890	2154
Mokymo, prenumeratos, asociacijų sąnaudos	6580	7127
Transporto remonto ir eksploatavimo sąnaudos	1339	1795
<b>Veiklos sąnaudos iš viso:</b>	<b>520109</b>	<b>479749</b>

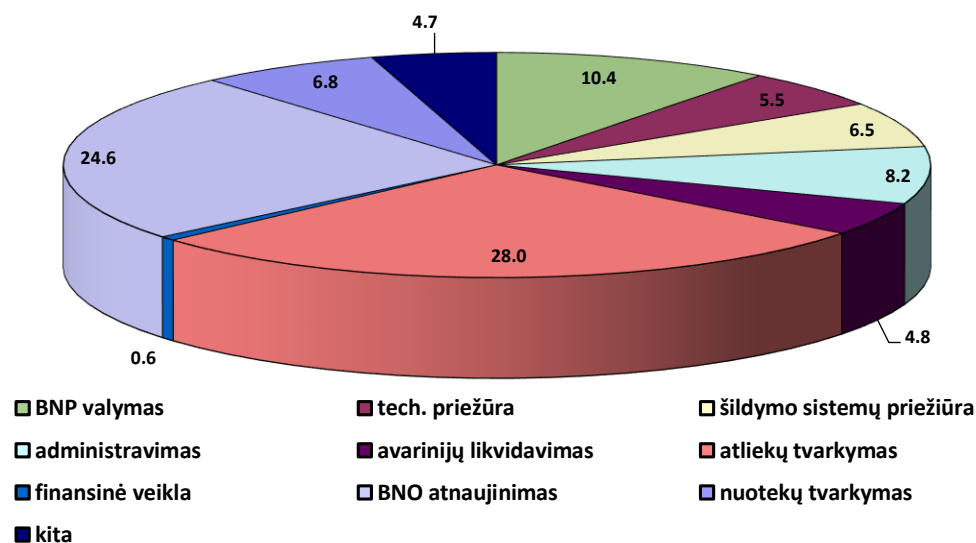
## Kita veikla

Pavadinimas	2020-12-31	2019-12-31
Turto pardavimo pajamos	5200	1298
Nuomos pajamos	64552	63995
Paviršinių nuotekų (lietaus) tvarkymo pajamos	167332	173195
Kitos pajamos	18649	19435
<b>Kitos veiklos pajamos viso:</b>	<b>255733</b>	<b>257923</b>
Ilgalaikio turto nurašymas	605	51
Nuomos veiklos sąnaudos	16699	19096
Kitos sąnaudos (paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos ir kt.)	171039	258433
<b>Kitos veiklos sąnaudos viso:</b>	<b>188343</b>	<b>277580</b>
<b>Kitos veiklos rezultatas:</b>	<b>67390</b>	<b>-19657</b>

## Finansinė ir investicinė veikla

Pavadinimas	2020-12-31	2019-12-31
Banko palūkanų pajamos	0	0
Palūkanos už indėlius	1832	1958
Baudos, delspinigiai	9898	12692
<b>Finansinės ir investicinės veiklos pajamos, iš viso:</b>	<b>11730</b>	<b>14650</b>
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	426	456
<b>Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos, iš viso:</b>	<b>426</b>	<b>456</b>
<b>Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas:</b>	<b>11304</b>	<b>14194</b>

### Pajamų struktūra 2019 m.

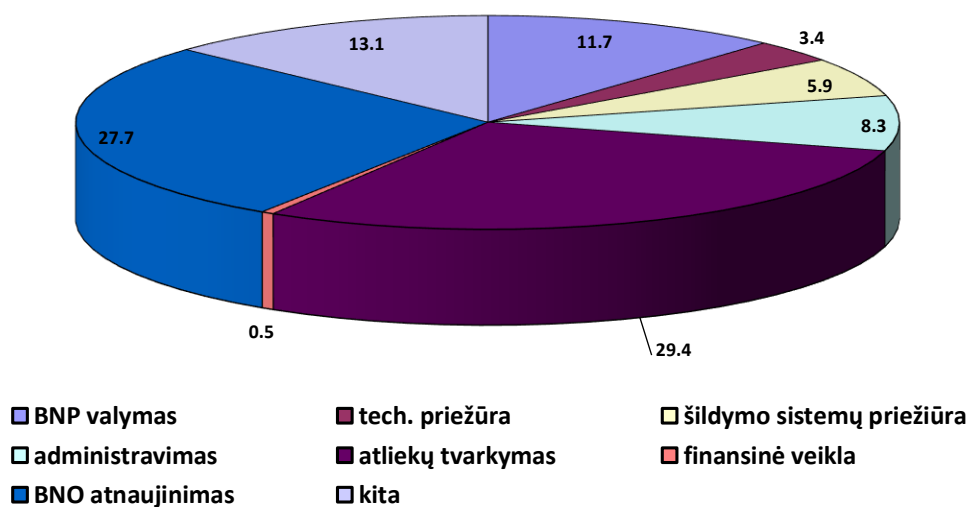


2

### 019 m. pajamos sudarė 2 555 510 Eur:

1. Techninė priežiūra – 5,5 %
2. Administravimas – 8,2 %
3. Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas – 4,8 %
4. BNP valymas – 10,4 %
5. Komunalinių atliekų tvarkymas – 28 %
6. Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra – 6,5 %
7. BNO atnaujinimo darbai – 24,6 %
8. Paviršinių nuotekų tvarkymas – 6,8 %
9. Kitos pajamos – 4,7 %
10. Finansinės veiklos pajamos – 0,6 %

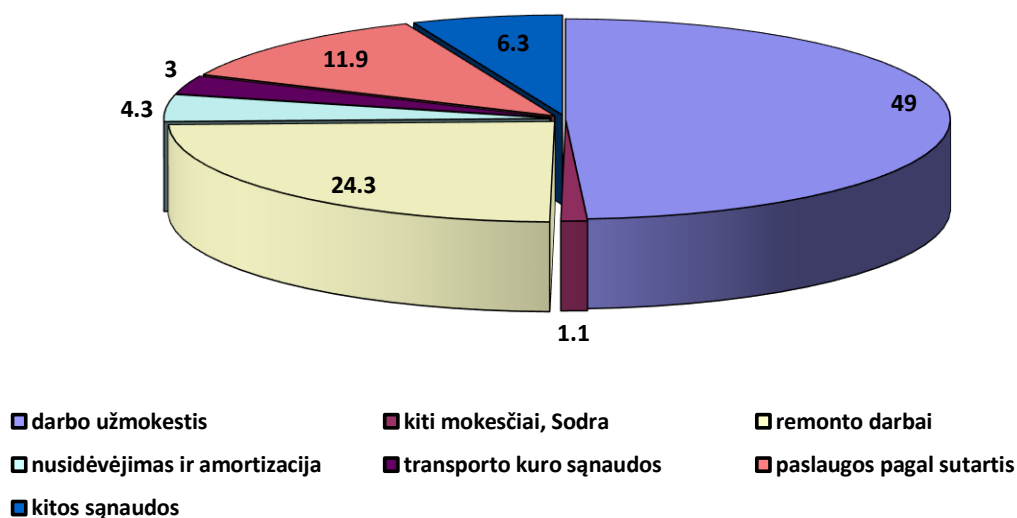
### Pajamų struktūra 2020 m.



## 2020 m. pajamos sudarė 2 505 029 Eur:

1. BNP valymas - 11,7%
2. tech. priežiūra - 3,4%
3. šildymo sistemų priežiūra - 5,9%
4. administravimas - 8,3%
5. atliekų tvarkymas - 29,4%
6. finansinė veikla - 0,5%
7. BNO atnaujinimas - 27,7%
8. kitos - 3,1%

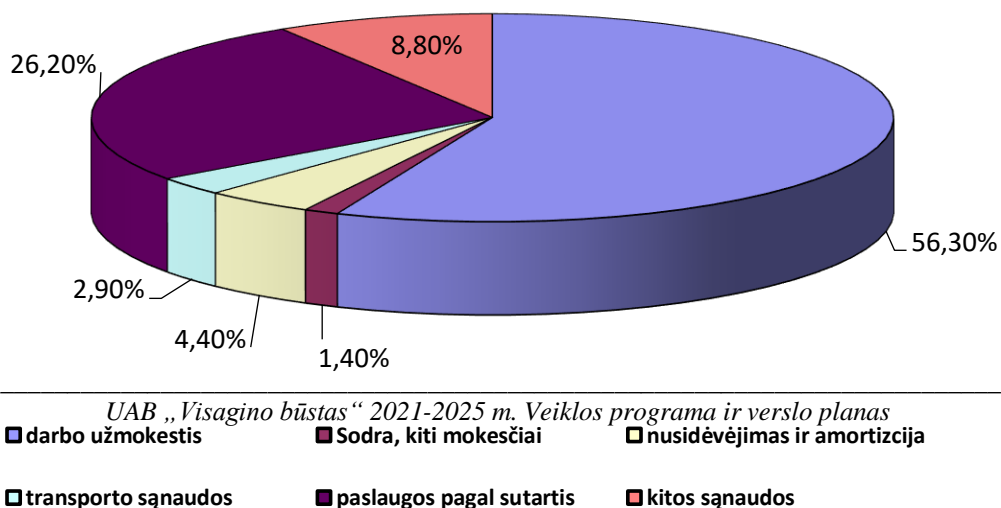
## Sąnaudų struktūra 2019 m.



## 2019 m. sąnaudas sudarė 2 493 340 Eur:

1. darbo užmokestis – 49 %
2. remonto darbai – 24,3 %
3. paslaugos pagal sutartis – 11,9 %
4. nusidėvėjimas ir amortizacija – 4,3 %
5. kiti mokesčiai, Sodra – 1,1 %
6. transport kuro sąnaudos – 3 %
7. kitos sąnaudos – 6,3 %

## Sąnaudų struktūra 2020 m.



2020 m. sąnaudos sudarę 2 487 539 Eur:

1. darbo užmokestis - 56,3%
2. Sodra, kiti mokesčiai - 1,4%
3. nusidėvėjimas ir amortizacija - 4,4%
4. transporto sąnaudos - 2,9%
5. paslaugos pagal sutartis - 26,2%
6. kitos sąnaudos - 8,8%

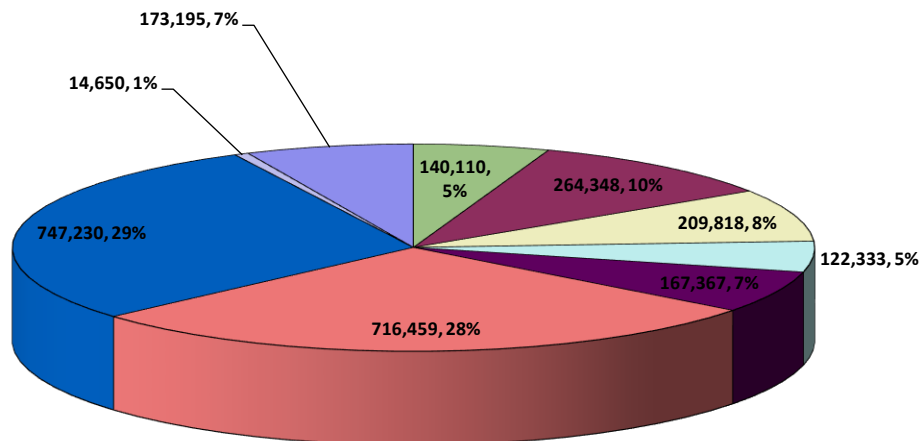
**Pajamos, sąnaudos ir pelnas pagal veiklos sritis 2019 m.:**

Segmento pavadinimas	Suteikiamų paslaugų pajamos, sąnaudos, pelnas									
	Techninė priežiūra	BNP valymas	Administravimas	Avarių likvidavimas ir lokalizavimas	Šildymo ir karšto vandens sistemų	Komunalinių atliekų tvarkymas	Paviršinių nuotekų tvarkymas	Finansinė veikla	Kita veikla	Iš viso:
<b>2019 m. pajamos:</b>	140110	264348	209818	122333	167367	716459	173195	14650	747230	<b>2555510</b>
<b>2019m. sąnaudos:</b>	135979	259267	201834	129882	169329	679678	258111	4947	654313	<b>2493340</b>
<b>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą, Eur</b>	<b>4131</b>	<b>5081</b>	<b>7984</b>	<b>-7549</b>	<b>-1962</b>	<b>36781</b>	<b>-84 916</b>	<b>9703</b>	<b>92917</b>	<b>62170</b>

Pajamos, sąnaudos ir pelnas pagal veiklos sritis pateikiami lentelėje:

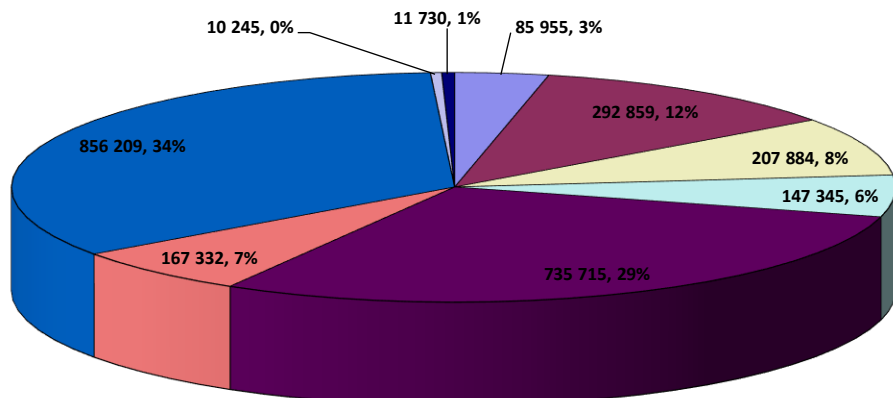
Segmento pavadinimas	Suteiktos paslaugos									Iš viso:
	Techninė priežiūra	Bendro naudojimo patalpų valymas	Administravimas	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	Komunalinių atliekų tvarkymas	Paviršinių nuotekų tvarkymas	Kita veikla	t. t. mokėjimo paslaugų teikimas	Finansinė veikla	
<b>2020 m. pajamos:</b>	85955	292859	207884	147345	735715	167332	856209	10245	11730	2505029
<b>2020 m. sąnaudos:</b>	84649	287622	204726	151057	720006	192159	845511	2049	1809	2487539
<b>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą:</b>	<b>1306</b>	<b>5237</b>	<b>3158</b>	<b>-3712</b>	<b>15709</b>	<b>-24827</b>	<b>10698</b>	<b>8196</b>	<b>9921</b>	<b>17490</b>

## 2019 M. PAJAMOS PAGAL VEIKLOS SRITIS



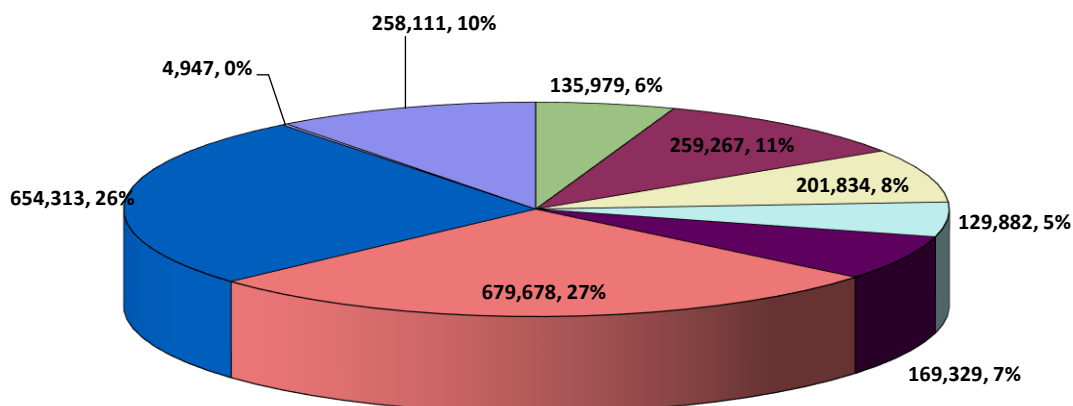
- Techninė priežiūra
- Administravimas
- Šildymo sistemų priežiūra
- Kita veikla
- Paviršinių nuotekų tvarkymas
- Bendro naudojimo patalpų valymas
- Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas
- Komunalinių atliekų tvarkymas
- Finansinė veikla

## 2020 M. PAJAMOS PAGAL VEIKLOS SRITIS



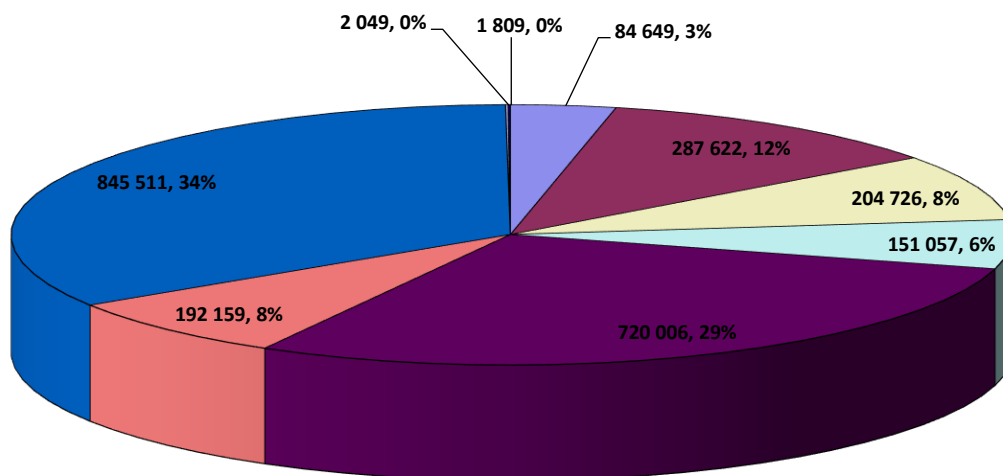
- Techninė priežiūra
- Administravimas
- Komunalinių atliekų tvarkymas
- Kita veiklas
- Bendro naudojimo patalpų valymas
- Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra
- Paviršinių nuotekų tvarkymas
- t. t. mokėjimo paslaugų teikimas

## 2019 M. SĄNAUDOS PAGAL VEIKLOS SRITIS



- Techninė priežiūra
- Bendro naudojimo patalpų valymas
- Administravimas
- Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas
- Šildymo sistemų priežiūra
- Komunalinių atliekų tvarkymas
- Kita veikla
- Finansinė veikla
- Paviršinių nuotekų tvarkymas

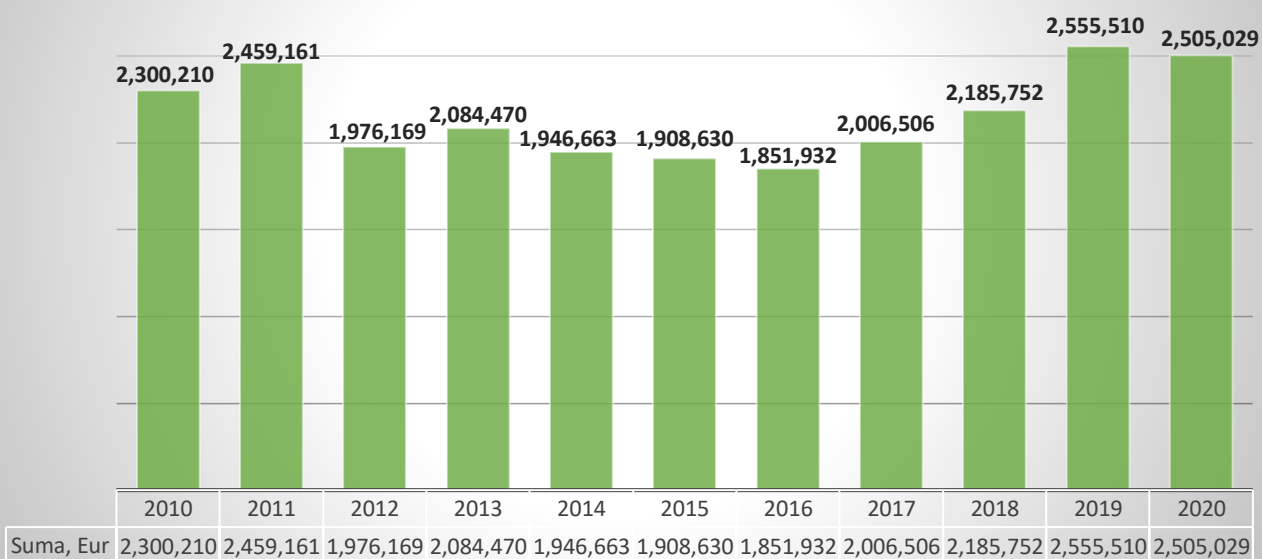
## 2020 M. SĄNAUDOS PAGAL VEIKLOS SRITIS



- Techninė priežiūra
- Bendro naudojimo patalpų valymas
- Administravimas
- Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra
- Komunalinių atliekų tvarkymas
- Paviršinių nuotekų tvarkymas
- Kita veiklas
- t. t. mokėjimo paslaugų teikimas
- Finansinė veikla



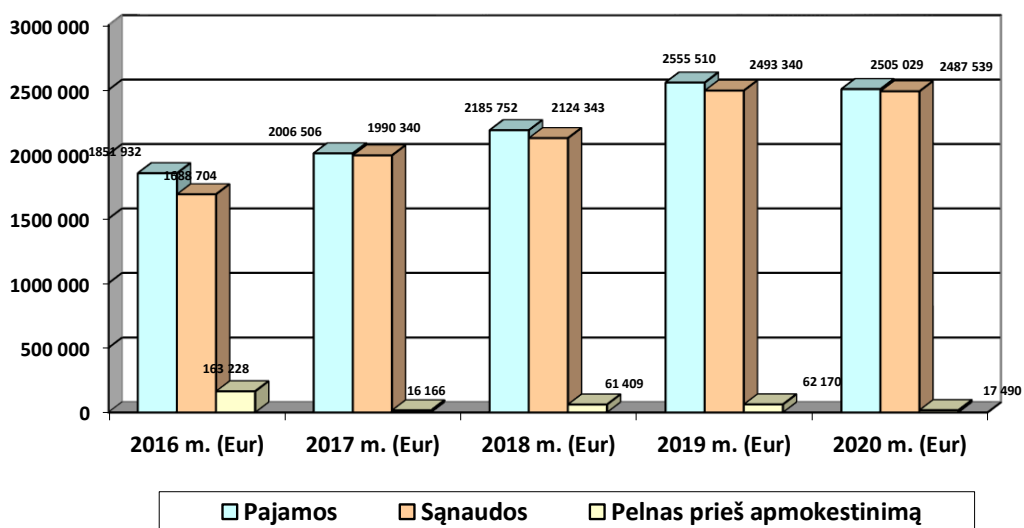
## Bendrovės pajamų grafikas



### Pajamų, sąnaudų, pelno palyginimas su ankstesniais metais:

Pavadinimas	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur
Pajamos	1851932	2006506	2185752	2555510	2505029
Sąnaudos	1688704	1990340	2124343	2493340	2487539
Pelnas prieš apmokestinimą	163228	16166	61409	62170	17490

### Pajamų, sąnaudų, pelno palyginimas su ankstesniais metais:



## **5.2 Bendrovės finansinių rodiklių analizė**

Finansinių rodiklių analizė yra viena iš svarbiausių finansinių valdymo funkcijų. Finansinių rodiklių analizės tikslas yra nustatyti bendrą Bendrovės finansinę būklę, silpnąsias puses, galinčias turėti neigiamos įtakos Bendrovės veiklai ateityje bei apibrėžti stipriąsias Bendrovės veiklos puses ir jų efektyvaus išnaudojimo galimybes.

Finansinės analizės metu yra apskaičiuojami įvairūs absoliutūs ir santykiniai rodikliai, kurių pagrindu yra sprendžiama apie bendrovės pelningumą, likvidumą, apyvartumą ir pan.

### **Likvidumo koeficientai:**

RODIKLIS	L. geri ir geri rodikliai	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Kritinio likvidumo koeficientas	0,2	1,45	1,69	1,80	1,90	1,71
Greito likvidumo koeficientas	1,2	2,26	2,23	2,17	2,52	2,66
Bendro (einamojo) likvidumo koeficientas	2,0	2,34	2,29	2,23	2,62	2,76
Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas	Kuo didesnis, tuo geriau	0,44	0,42	0,4	0,44	0,47

Likvidumo rodikliai rodo ar bendrovė sugeba grąžinti įsipareigojimus. Bendrasis likvidumo koeficientas nusako, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija įsipareigojimus. Kritinio likvidumo koeficientas nusako, kiek kartų labiausiai likvidus turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus.

### **Stabilumo koeficientai:**

RODIKLIS	L. geri ir geri rodikliai	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
		Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė	Reikšmė
Nuosavo kapitalo ir įstatinio kapitalo santykis	0,50	1,68	1,67	1,71	1,72	1,74
Skolos koeficientas	nuo 0,2 iki 0,5	0,33	0,32	0,32	0,27	0,26

Įsiskolinimo koeficientas, dar vadinamas ir skolos koeficientu, parodo kiek vienam turto eurui tenka skolų. Kuo rodiklio reikšmė žemesnė, tuo skolos labiau padengtos turtu. Laikoma, kad koeficiento reikšmei esant žemiau 0,5 būklė yra gera, reikšmė virš 0,7 būklė laikoma nepatenkinama.

### **Pelningumo koeficientai:**

RODIKLIS	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.
Bendrasis pelningumas	0,30	0,22	0,21	0,25	0,21
Grynasis pelningumas	0,083	0,00	0,031	0,03	0,008
Nuosavo kapitalo pelningumas	0,055	0,00	0,022	0,020	0,007

Bendrasis pelningumas nustato, kiek pelno tenka kiekvienam grynujų pardavimų pajamų vienetui. Grynasis pelningumas nusako, kiek grynojo pelno tenka kiekvienam grynujų pardavimų

pajamų vienetui. Nuosavo kapitalo pelningumo koeficientas nusako, kiek pelno tenka kiekvienam investuotam piniginiam vienetui.

#### **Kiti rodikliai:**

<b>RODIKLIS</b>	<b>2016 m.</b>	<b>2017 m.</b>	<b>2018 m.</b>	<b>2019 m.</b>	<b>2020 m.</b>
Ilgalaikis turtas	893 999	1 134 618	1 370 374	1 314 557	1225231
Trumpalaikis turtas	3 042 145	3 299 291	3 568 814	3 295 536	3318504
Nuosavas kapitalas	2 619 030	2 608 820	2 668 848	2 680 972	2698204
Įstatinis kapitalas	1 558 673	1 558 673	1 558 673	1 558 673	1558673
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	1 299 630	1 439 085	1 593 607	1 259 507	1203566
Ataskaitinių metų grynas pelnas	145 211	-361	60 028	52 124	17232

Į **ilgalaikio turto** apskaitą įtrauktas *ilgalaikis nematerialus turtas*, kurio likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d. sudaro 5 435 Eur, *ilgalaikis materialus turtas*, kurio likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d. sudaro 1 155 671 Eur, ir *kitas ilgalaikis turtas*, kurį sudaro atidėtojo pelno mokesčio turtas – 64 125 Eur.

Ilgalaikis materialusis turtas, iš kurio Bendrovė tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio vertė didesnė už nustatytą Bendrovėje minimalią ilgalaikio turto vertę – 290 eurų, pripažįstamas ilgalaikiu turtu. Pastatams ir statiniams minimali turto vertė nenustatyta. Ilgalaikis materialusis turtas apskaitoje registruojamas įsigijimo (pasigaminimo) savikaina, finansinėse ataskaitose parodomas įsigijimo savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą. Kai turtas parduodamas arba nurašomas, jo įsigijimo vertė ir sukauptas nusidėvėjimas sąskaitoje yra eliminuojamas, o pardavimo pelnas ar nuostolis apskaitomas pelno (nuostolių) sąskaitoje.

**Trumpalaikis turtas** – turtas, kurį Bendrovė sunaudoja ekonominei naudai gauti per vienerius metus. Trumpalaikį Bendrovės turtą sudaro *atsargos*, kurių vertė 2020 m. gruodžio 31 d. siekė 126 571 Eur, *per vienerius metus gautinos sumos* – 732 562 Eur, *trumpalaikės investicijos* – 402 650 Eur, *pinigai ir pinigų ekvivalentai* – 2 056 721 Eur.

**Nuosavas kapitalas** – tai Bendrovės kapitalas, kuris yra finansuojamas Bendrovės akcininkų. Nuosavas kapitalas lygus įmonės turtui minus jos įsipareigojimams. Bendrovės nuosavą kapitalą sudaro *įstatinis kapitalas*, kuris lygus 1 558 673 Eur, *rezervai* – 1 058 031 Eur, *nepaskirstytas pelnas* – 64 268 Eur.

**Įstatinis kapitalas** nuo Bendrovės įsteigimo nekito ir yra 1 558 673 Eur, jį sudaro 5 374 736 paprastųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 0,29 Eur. Bendrovės vienintelis akcininkas Visagino savivaldybės administracija, kuri valdo 100 % akcijų.

**Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai** per vienerius metus sudaro 1 203 566 Eur. Šią sumą sudaro *gauti avansai* – 40 510 Eur, *skolos tiekėjams* – 137 916 Eur, *kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai* – 1 025 140 Eur.

**Ataskaitinių metų grynas pelnas** tai grynas Bendrovės finansinis metinės veiklos rezultatas. Jis apskaičiuojamas iš Bendrovės finansinio metinės veiklos rezultato atėmus ataskaitinio laikotarpio apskaičiuotas mokesčių sumas.

#### **Išvados ir pastebėjimai**

**1. Bendrovės balansas tai įmonės finansinė ataskaita, atspindinti Bendrovės turtą, įsipareigojimus ir akcininkų nuosavybę paskutinei ūkinės veiklos laikotarpio dienai. Laikoma, kad įmonės veikla yra stabili, jeigu įsipareigojimai neviršija nuosavybės, kurią sudaro įstatinis**

kapitalas, rezervai ir nepaskirstytas pelnas. Pagal pateiktų duomenų analizę, Bendrovės įsipareigojimai 2020 m. gruodžio 31 d. tesudaro 44,89 proc. nuo Bendrovės nuosavo kapitalo. 2019 metais šis rodiklis sudaro 47 proc. nuo Bendrovės nuosavo kapitalo. 2018 metais 59,7 proc., 2017 metais – 55,2 proc., 2016 metais – 53,7 proc., 2015 metais – 42,9 proc. Šie parametrai nurodo į Bendrovės veiklos stabilumą ir likvidumą. Teigiamą įtaką Bendrovės veiklos stabilumui daro nedidelė veiklos priklausomybė nuo žaliavų kainos.

2. *Pelno (nuostolių) finansinė ataskaita apibendrina įmonės veiklą per paskutinį ataskaitinį laikotarpį, parodo, kaip pasikeitė įmonės finansinė būklė nuo praėjusio balanso paskelbimo. Tam, kad suformuoti objektyvesnį vaizdą, apžvelgiami kelių paskutinių metų finansiniai pokyčiai Bendrovėje.*

*Nuo 2013 m. iki 2016 m. pajamos tendencingai mažėjo. Nuo 2017 m. stebimas stabilus Bendrovės pajamų augimas, kuris 2019 metais išaugo iki aukščiausio rodiklio nuo 2010 m., o 2020 metais neženkliai sumažėjo, kas sietina su COVID-19 metu paskelbto karantino ribojimais. Pajamų augimas nuo 2017 metų sietinas su naujų paslaugų teikimu ir dotacijų įsisavinimu naujų investicinių projektų vykdymui. Didžiausia pajamų dalis tenka atliekų tvarkymo veiklai ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbams Bendra apimtimi tai 52,6 proc. Atsižvelgiant į tai, kad pajamos Bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą, ataskaitinės pajamos ir piniginės įplaukos gali skirtis. Didžiausia pajamų dalį sudarantys veiklos sektoriai reikalauja ir didžiausių sąnaudų. Nežiūrint į tai, atliekų tvarkymas ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai pelninga veikla.*

*Nuo 2017 metų Bendrovės veiklos sąnaudos didėjo. Tai sietina su išoriniais faktoriais, tokiais kaip spartus darbo užmokesčio didėjimas, žaliavų ir medžiagų pabrangimas, klientų nemokumas ir kt. Tokios sąnaudos sunkiai valdomos ir nepriklauso nuo Bendrovės.*

*Nuostolingiausia veikla per 2019 - 2020 metus tai paviršinių nuotekų tvarkymas. Tai susiję su paviršinių nuotekų tinklų susidėvėjimu. Būtinės investicijos į nuotekų tvarkymo tinklų modernizavimą ir remontą. Šių investicijų nepadengia surenkami mokesčiai iš abonentų.*

*Bendrovė atlieka ne tik gryno pelno analizę, bet ir veiklos pelno (EBIT) analizę. Šis rodiklis geriausiai atspindi Bendrovės galimybes generuoti pinigų srautus. EBIT analizė suponuoja išvadą, kad Bendrovės veikla pelninga ir turi teigiamą dinamiką.*

3. *Kritinio (absoliutaus) likvidumo koeficiento palankus atsparumo rodiklis yra 0,2 (rodiklis = grynieji pinigai / trumpalaikiai įsipareigojimai). Kuo šis rodiklis didesnis, tuo įmonė atsparesnė trumpuoju laikotarpiu. Šis Bendrovės rodiklis nuo 1,45 2016 metais pastoviai augo ir 2019 metais sudarė 1,90. Aukštas pinigų padengimo koeficientas reiškia, kad įmonė pakankamai atspari finansavimo atžvilgiu trumpuoju laikotarpiu. 2020 metais šis Bendrovės rodiklis smuko iki 1,71, tačiau šis rodiklis nėra ženklus ir neįtakoja finansavimo atsparumo trumpuoju laikotarpiu.*

*Greito likvidumo koeficientas – finansinį įmonės likvidumą matuojantis rodiklis, kuris lygina įmonės likvidžiausią turtą su trumpalaikiais įsipareigojimais (rodiklis = (trumpalaikis turtas – atsargos) / trumpalaikių įsipareigojimų). Jei šis rodiklis viršija 1 – 1,2, tai jau geras rezultatas. Kuo šis rodiklis didesnis, tuo įmonė atsparesnė finansavimo trūkumui trumpuoju laikotarpiu. Bendrovėje šis rodiklis svyravo 2016 – 2020 metais nuo 2,26 iki 2,66, kas yra labai geras atsparumo rodiklis.*

*Bendrasis (einamojo) likvidumo rodiklis lygina įmonės trumpalaikį turtą su jos trumpalaikiais įsipareigojimais (rodiklis = trumpalaikis turtas – trumpalaikiai įsipareigojimai).*

*Šis rodiklis yra aukštas, jei jis viršija 2. Bendrovėje 2016 – 2020 metais šis rodiklis svyravo nuo 2,34 iki 2,76, o tai rodo į Bendrovės aukštą finansinį atsparumą trumpuoju laikotarpiu.*

*Grynojo apyvartinio kapitalo koeficientas – finansinis rodiklis, lyginantis įmonės pardavimus su jos apyvartiniu kapitalu (rodiklis = pardavimai / apyvartinis kapitalas). Kuo įmonės apyvartumas didesnis, tuo daugiau pavyksta pasiekti apyvartos (pajamų) su turimu apyvartiniu kapitalu, tad didesnis rodiklis reiškia efektyvesnį įmonės valdymą (tik apyvartinio kapitalo atžvilgiu).*

*Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas nustato, kad nuosavas kapitalas negali būti mažesnis kaip 0,5 įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio. Kuo šis santykis didesnis, tuo įmonės finansiniai rodikliai geresni. Bendrovėje šis rodiklis 2016 – 2020 metais svyravo tarp 1,68 ir 1,74, kas rodo į Bendrovės ilgalaikį finansinį stabilumą.*

*Įsiskolinimo (skolos) koeficientas – tai finansinis rodiklis, lyginantis įmonės skolas su visu jos turtu (rodiklis = įsipareigojimai / turtas). Kuo šis rodiklis aukštesnis, tuo įmonė naudoja daugiau skolinto kapitalo. Kuo daugiau skolinto kapitalo – tuo didesnė rizika. Normalu, jei vidutinei įmonei šis rodiklis svyruoja tarp 0,2 ir 0,5. Bendrovėje šis rodiklis 2016 – 2020 metais svyravo tarp 0,33 ir 0,26, kas nurodo į neaukštą finansinę Bendrovės riziką.*

*Bendrasis pelningumo koeficientas (Gross margin ratio) yra vienas iš pradinių ir bendriausių šios grupės rodiklių. Skaičiuojant šį rodiklį naudojami du svarbūs, įmonės veiklą apibūdinantys, parametrai, tai pardavimo pajamos ir pardavimo savikaina (rodiklis = (pardavimo pajamos – pardavimo savikaina) / pardavimo pajamos). Gaunamas rezultatas, tai kiek nuo vieno euro uždirbama centų. Kuo jis didesnis, tuo geriau. Bendrovėje šis rodiklis 2016 – 2020 metais svyravo tarp 0,30 ir 0,21, t. y. Bendrovė nuo vieno euro uždirbdavo nuo 0,21 iki 0,30 cento. Tai labai mažas rodiklis, rodantis, kad bendrovės pelningumas labai žemas.*

*Grynasis pelningumo koeficientas (Net Profit or Net Income Ratio) arba grynasis pelningumas tai rodiklis kuris apskaičiuojamas padalinant grynojo pelno dydį iš pardavimų apimties (rodiklis = grynasis pelnas / pardavimo pajamos). Grynasis pelningumas parodo koks įmonės veiklos efektyvumas. 2020 m. Bendrovė nuo vieno euro uždirbo 0,008 cento grynojo pelno 2019 m. Bendrovė nuo vieno euro uždirbo 0,03 cento grynojo pelno. 2018 m. šis rodiklis buvo 0,031, 2017 m. – 0,00, 2016 m. – 0,083. Kuo šis rodiklis didesnis, tuo geriau. Bendrovės grynasis pelningumas labai žemas.*

*Nuosavo kapitalo pelningumo rodiklis (ROE, Return On Equity) parodo kiek efektyviai panaudojamas nuosavas įmonės kapitalas (įmonės savininkų investuoti pinigai ir turtas), t. y. kiek kiekvienam įmonės nuosavo kapitalo eurui tenka grynojo pelno (rodiklis = grynasis pelnas / nuosavas kapitalas). Ši reikšmė parodo investuotų pinigų grąžą. Laikoma, kad šis rodiklis yra geras kai jis viršija 10. Bendrovėje 2020 m. šis rodiklis buvo 0,007. 2019 m. šis rodiklis buvo 0,020, 2018 m. – 0,022, 2017 m. – 0,00, 2016 m. – 0,055. Bendrovės nuosavo kapitalo pelningumas labai žemas.*

### **Verslo plano parengimo prielaidos ir priemonės**

*1. Rekomenduojama aktyviau dalyvauti projektuose ir programose, finansuojamose Lietuvos investiciniais fondais ir Europos Sąjungos struktūriniais fondais. Aktyvinti darbą su debitoriais (ypatingai su juridiniais asmenimis), mažinant debitorinių įsipareigojimų santykį su Bendrovės turtu. Mažinti nereikalingų ir nuvertėjusių atsargų kiekį.*

*2. Rekomenduojama planuojamas veiklos sąnaudas derinti su pajamomis, kurios pilnai užtikrins sąnaudų padengimą. Sąnaudų ir pajamų valdymą atspindėti Bendrovės veiklos planavimo dokumentuose.*

*3. Rekomenduojama peržiūrėti nuostolingų veiklų įkainius, reorganizuoti avarijų likvidavimo veiklos organizavimą. Paviršinių nuotekų infrastruktūros tvarkymui pritraukti subsidijas per investicinius ir struktūrinius fondus.*

## **6. VEIKLOS ĮPATUMAI IR SEGMENTAI**

UAB „Visagino būstas“ savo veiklą vykdo Visagino savivaldybės teritorijoje. Bendrovės klientai skiriami į dvi kategorijas: fiziniai asmenys (apie 74proc.) ir juridiniai asmenys (26 proc.). Bendrovės veikla skirstoma į du segmentus: įstatyminiu pagrindu pavestų funkcijų atlikimas (viešosios paslaugos) ir paslaugos teikiamos sutartinių santykių pagrindu (nuoma, fin. paslaugos ir kt.).

Nuo 2017-07-01 įsigaliojo Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo pataisos, kuriomis savivaldybėms buvo uždrausta tiesiogiai ar per savo kontroliuojamas įmones užsiimti nauja ūkine veikla (9<sup>1</sup> straipsnis). Tokia veikla įmanoma tik esant visai eilei išimčių, numatytų įstatymo pataisomis. Šie draudimai tiesiogiai riboja Bendrovės rinką bei galimybes didinti veiklos efektyvumą.

### **6.1 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.

2020 m. gruodžio 31 d. bendrovė administravo 190 namų. 2019 metų bėgyje administruojamų namų skaičius nemažėjo. 2020 metais vieno Bendrovės administruojamam namo butų ir kitų patalpų savininkai įsteigė vieną bendriją. Bendra tendencija – bendrijų steigimo proceso mažėjimas.

Visagino mieste viso 256 administruojamų daugiabučių. Bendrovės administruojamų namų dalis sudaro 74,22 procentai. Kita rinkos dalis – 66 daugiabučiai, įsteigę bendrijas, kurios šioje veikloje sudaro pagrindinę konkurenciją Bendrovei. Bendrijos, nebūdamos PVM mokėtojais, turi konkurencinį pranašumą, turėdamos galimybę mažinti savo sąnaudas 21 procentų, nemokėdamos PVM. Bendrovė šios aplinkybės įtakoti negali. Bendrovės privalumas vykdant namų administravimą – visiškas veiklos skaidrumas, atskaitomybė ir profesionalumas. Būtent šiais rodikliais Bendrovė turi remtis, siekdama išsaugoti šios veiklos turimą rinkos dalį. Padėtį sunkina ta aplinkybė, kad įstatymai detalčiai reglamentuoja bendrijų steigimą, tačiau nėra numatyta aiškaus mechanizmo pereinant iš bendrijos administravimo formos prie savivaldybės paskirto administratoriaus teikiamų paslaugų gavimo. Pastebėtina ir tai, kad Bendrovė nėra sudariusi nei vienos sutarties su bendrijomis dėl daugiabučių techninės priežiūros, nors ši praktika plačiau taikoma kitose savivaldybėse. Šioje srityje Bendrovė turi potencialą.

Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. IV-E-605 bendrovė buvo paskirta Visagino savivaldybėje esančių daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi 5 metams (nuo 2017 m. liepos 1 d. iki 2022 m. liepos 1 d.).

Asmenų, pretenduojančių teikti Visagino savivaldybės teritorijoje daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašė (Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-04-16 įsakymo Nr. IV-E-106 priedas) be UAB „Visagino būstas“ registruota UAB „Litmilman“ Visagino filialas, kuri Visagino savivaldybės teritorijoje veiklos nevykdo ir konkurencijos Bendrovei nesudaro.

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. Tarifai kiekvienam namui, priklausomai nuo ploto ir statybos metų, viešai paskelbti bendrovės interneto svetainėje [www.visaginobustas.lt](http://www.visaginobustas.lt).

Vadovaujantis daugiabučių namo bendrojo naudojimo objektų nuostatais, kasmet rengiami administruojamų namų ūkiniai ir finansiniai planai, kurie teikiami butų savininkams derinti ir priimti sprendimus. Ūkiniai ir finansiniai planai viešai skelbiami bendrovės interneto svetainėje ir kiekvieno daugiabučio namo skelbimų lentose, įrengtose laisvai prieinamose vietose. 2020 metais buvo parengti ir iškabinti kiekvieno administruojamojo gyvenamojo namo skelbimo lentose 190 ūkiniai–finansiniai planai. Taip pat rengiami ilgalaikiai 4 metų namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planai. Susipažinus su Bendroveje rengiamais metiliais ir ilgalaikiais planais nustatyta, kad į planus nėra įtraukta informacija apie daugiabučių gyvenamųjų namų inžinierinių sistemų nusidėvėjimo laipsnį ir būtinąsias primones inžinierinių sistemų remontui ir atnaujinimui. Tai sudaro pretekstą savininkams ir draudimo bendrovėms teisiniu keliu reikalauti žalos, padarytos inžinierinių sistemų trūkumais, atlyginimo.

Administratoriaus veiklos ataskaitos, kuriose nurodomi ir namų remonto planai, viešai skelbiamos bendrovės interneto svetainėje. Namų apžiūros aktai, bendro naudojimo objektų aprašai saugomi namų bylose. Ataskaitų formos patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. gegužės 23 d. įsakymu Nr. D1-450. Pastatų techninės priežiūros vadybininkai pasiruošę derinti su namų butų ir kitų patalpų savininkais planus bei jų pakeitimus.

2020 m. bendrovė ne tik vykdė daugiabučių namų administravimo funkcijas, bet ir organizavo papildomus remonto darbus UAB „Visagino būstas“ jėgomis bei perkant kitų įmonių paslaugas. Remonto darbų poreikis buvo nustatomas įvertinus daugiabučių namų techninę būklę, atsižvelgiant į gyventojų prašymus, kontroliuojančių institucijų reikalavimus. Dalis remonto darbų buvo atliekama iš sukauptų gyventojų lėšų, dalis investuojant bendrovės lėšas, tikintis atgauti lėšas už atlikus darbus ir pateikus gyventojams sąskaitas.

Vykdam 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, 2020 metais pateikta mokestinių pranešimų 312958 Eur sumai kaupti. Sukaupta – 164284 Eur. Butų ir kitų patalpų savininkų skola – 148673 Eur.

## **6.2 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).

Daugiabučių gyvenamųjų namų technine priežiūra atlieka trys specialistai, turintys aukštąjį techninį išsilavinimą ir galiojančius Ypatingojo statinio statybos vadovo ir ypatingo statinio techninės priežiūros vadovo kvalifikacijos atestatus. Žemesnės grandies specialistai pastoviai dalyvauja kvalifikacijos kėlimo programose ir turi licencijavimo įstaigų leidimus dirbti su atitinkama įranga ir sistemomis.

Techninės priežiūros darbai apima elektrikų, santechnikų, statybininkų (stalių, apdailininkų, stogdengių) darbą. Techninės priežiūros darbai atliekami siekiant palaikyti namų techninę būklę, užtikrinti nepertraukiamą elektros energijos tiekimą, šalto vandens tiekimą, kanalizacijos veikimą, statybinių konstrukcijų (stogų, laiptinių langų, šiukšlių kamerų, vamzdynų, atliekų priėmimo liukų ir bunkerų, ventiliacijos sistemų, stogelių, įėjimo durų ir kt.) stabilumą. 2019 m. pajamos sudarė 140 110 Eur, sąnaudos 135 979 Eur.

### **6.3 Avarijų likvidavimas ir lokalizavimas**

Bendrovėje iki 2019 m. lapkričio 1 d. visą parą dirbo Avarinė tarnyba. Pasikeitus bendrovės struktūrai, Avarinės tarnybos, kaip padalinio, neliko, tačiau jos funkcijas vykdo Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyrius.

Avarijų likvidavimą ir lokalizavimą užtikrina 7 darbuotojai. Avarijų lokalizavimo ir likvidavimo paslaugos teikiamos 24 val. per parą, 7 dienas per savaitę. Į darbuotojų pareigas įeina ne tik avarijų lokalizavimas, gedimų inžinerinėse bei elektros sistemų nustatymas bei šalinimas, bet ir atitinkamų aktų surašymas.

Iki 2020 metų balandžio mėnesio Visagine galiojo Visagino savivaldybės tarybos nustatytas vieningas daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo tarifas – 0,023 Eur už 1 m<sup>2</sup> bendro naudingo ploto. Šis privalomas mokestis buvo panaikintas Visagino savivaldybės tarybos 2020-04-16 sprendimu Nr. TS-423 „Dėl Visagino savivaldybės tarybos 2005 m. balandžio 21 d. sprendimo Nr. TS-423 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės inžinerinių sistemų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbų sąrašo tarifui apskaičiuoti bei daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo tarifo patvirtinimo“ pripažinimo netekusiu galios“. Valdybai pritarus (2020 m. gegužės 8 d. posėdžio protokolu Nr. 01-15), naujas įkainis patvirtintas UAB „Visagino būstas“ direktoriaus 2020-05-08 įsakymu Nr. 2-67 dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbų sąrašo ir paslaugų įkainio patvirtinimo ir viešai paskelbtas bendrovės interneto svetainėje. Nustatytas avarijų likvidavimo ir lokalizavimo paslaugų įkainis – 60,04 Eur be PVM už 1 iškvietimą. Įkainis nustatytas vertinant 2019 metų avarinės tarnybos darbo sąnaudas (2019 m. spalio mėn. kainomis) vienam iškvietimui, įskaitant darbuotojų darbo užmokestį, transporto išlaidas ir netiesiogines išlaidas.

Bendrovėje nuolat būdi 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 avarijų likvidavimui.

Per 2019 metus gautų iškvietimų skaičius - 2 943 (šaltkalvių-remontininkų – 2 349, šaltkalvių-elektrikų – 594), iš jų išieginėmis ir šventinėmis dienomis - 1730.

Per 2020 metus gautų iškvietimų skaičius – 1537, iš jų: šaltkalvių-remontininkų – 1054, šaltkalvių-elektrikų – 483.



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

#### **6.4 Bendro naudojimo patalpų valymas**

2019 m. gruodžio 31 d. bendro naudojimo valymo plotas daugiabučiuose namuose sudarė – 39319 m<sup>2</sup>, palyginus su 2018 m. darbo apimtis padidėjo 0,8 % dėl paslaugų atnaujinimo pagal gyventojų prašymus.

2020 m. gruodžio 31 d. duomenimis, bendro naudojimo patalpų valymo plotas daugiabučiuose namuose sudarė – 41157 m<sup>2</sup>, palyginus su 2019 m. darbo apimtis padidėjo 4,7 % dėl daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų atnaujinti valymo paslaugas UAB „Visagino būstas“.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2015 m. rugpjūčio 5 d. priėmė nutarimą Nr. 831 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, kuriame nustatyta, kad valymo paslaugos sąmatas ir tarifą, kai šią paslaugą teikia administratorius, tvirtina savo sprendimu patalpų savininkai. Vadovaujantis šiuo nutarimu 2020 m. dėl pandemijos susirinkimai organizuojami nebuvo. Buvo vykdomi balsavimai raštu dėl minėtų 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.

2020 m. gruodžio 31 d. duomenimis, butų ir kitų patalpų savininkai bendro naudojimo patalpų valymą patys organizavo 32 namuose ir 17 atskirose laiptinėse, priėmė sprendimus sumažinti valymo periodiškumą iki 3 kartų per savaitę 91 name ir 73 atskirose laiptinėse.

#### **6.5 Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra**

Bendrovė turi LR valstybinės energetikos inspekcijos išduotą atestatą, kuriuo suteikiama bendrovei teisė eksploatuoti šilumos įrenginius.

Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifas patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2005 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. TS-492 (dėl euro įvedimo pakeistas 2014 m. spalio 30 d sprendimu Nr. TS-172). Nuo 2005 m. iki šio laiko šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifas nepasikeitė ir yra lygus 0,028 Eur/m<sup>2</sup>/mėn. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros paslaugų tarifas ir pajamos neatitinka paslaugų vykdymo sąnaudų. Šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros paslaugų tarifo paskaičiavimas neatitinka nustatytos Daugiabučių namų šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros mokesčio tarifo apskaičiavimo metodikos. Pasikeitus teisės aktams, 2013 metais buvo parengta nauja metodika, perskaičiuoti tarifai ir pateikti Visagino savivaldybei tvirtinti. Dėl šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros tarifo patvirtinimo į savivaldybę buvo kreiptasi 2014–2017 metais, bet iki šiol Visagino savivaldybė nepatvirtino šildymo bei karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų. Dėl nepatvirtintų naujų tarifų bendrovės paslauga nuostolinga, nes įmonės faktinės sąnaudos ženkliai padidėjo nuo 2005 metų. (2005 m. liepos 1 d. minimalus darbo užmokestis buvo 550 Lt (159 Eur), o 2019 m. gruodžio 31 d - 555 Eur). Visagino savivaldybei įgyvendinus projektą „Visagino miesto centralizuoto šildymo

sistemos modernizavimas ir atnaujinimas (2 etapas)“, 2020 metais baigti 2–3 mikrorajonų šilumos punktų modernizavimo darbai. Nuo šiol visame mieste daugiabučiuose namuose įrengta uždaroji šildymo ir karšto vandens tiekimo sistema.

2020 metais, siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų šilumos punktų priežiūrą, buvo atlikti šie darbai:

- 6 vnt. karšto vandens sistemos siurblių keitimas – 453,75 Eur;
- 3vnt. elektroninių valdiklių Rubisafe remonto ir keitimo darbai – 1010,40 Eur.

2020 metais daugiabučiuose namuose jokių šildymo bei karšto vandens sistemų avarijų nebuvo.

Nuolat vykdoma šilumos suvartojimo analizė, šilumos įrenginių butuose atitikimo projektui analizės ir apžiūros.

### **Utenos apskrities savivaldybėse galiojantys šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifai**

<i>Įmonės pavadinimas</i>	<i>Tarifas be PVM</i>
UAB „Visagino būstas“	0,028
UAB „Ignalinos šilumos tinklai“	0,0541 – 0,0708
AB „Panevėžio energija“ (Zarasų raj.)	0,0375 – 0,0484
UAB „Anykščių šiluma“	0,030 – 0,040
UAB „Molėtų švara“	0,041 – 0,055
UAB „Utenos butų ūkis“	0,033

Bendrovė 2020-10-13 raštu Nr. 74-133 „Dėl šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų“ teikė Visagino savivaldybės administracijai Daugiabučių gyvenamųjų namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo tvarkos aprašo projektą su priedais. Visagino savivaldybės administracijai pareikalavus, 2020-11-06 raštu Nr. 74-138 pateikti papildomi dokumentai prie aprašo projekto. Aprašo projekto kainos svyravimas skirtingiems namams 0,064 - 0,171 Eur/m<sup>2</sup>/mėn. Kainų skirtumas susidaro dėl taikomų skirtingų daugiabučių bendro namo ploto koeficientų ir šilumos punktų eksploatavimo laiko koeficientų. Pateiktas projektas Visagino savivaldybės administracijos nagrinėjimo stadijoje.

2020 metais pabaigtas 2 – sis šilumos punktų modernizavimo etapas, pilnai pereinant nuo elevatorinių mazgų prie automatinių šilumos mazgų, kurių šilumos sunaudojimas mažesnis 10 proc. palyginus su elevatoriniais mazgais.

### **6.6 Komunalinių atliekų tvarkymas**

Bendrovė įregistruota Atliekas tvarkančių įmonių registre ir turi teisę teikti atliekų tvarkymo paslaugas. Komunalinių atliekų gabenimas yra viena iš pagrindinių bendrovės veiklos sričių.

Visagino savivaldybėje nuo 2018 m. sausio 1 d. įvesta vietinė rinkliava už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą yra privaloma visiems nekilnojamojo turto savininkams ir naudotojams.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. pradėjus taikyti rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą sistemą, bendrovė neskaičiuoja mokesčių už komunalinių atliekų tvarkymą Visagino savivaldybės gyventojams ir juridiniams asmenims ir nesudaro sutarčių su juridiniais asmenimis.

Visagino savivaldybės administracijai tapus komunalinių atliekų sistemos administratoriumi buvo paskelbtas komunalinių atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugų viešasis pirkimas, kuris neįvyko.

2019 m. birželio 27 d. Visagino savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-16 „Dėl Visagino savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo vidaus sandorio pagrindu“, pavesta Bendrovei nuo 2019 m. rugsėjo 1d. vidaus sandorio pagrindu teikti komunalinių atliekų tvarkymo paslaugas Visagino savivaldybėje, kol Europos Sąjungos Teisingumo Teismas priims prejudicinį sprendimą pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 13 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-120-469/2018 suformuluotą kreipimąsi ir bus įvertintos trumpalaikės ir ilgalaikės UAB „Visagino būstas“ šių paslaugų teikimo perspektyvas bei socialines pasekmes. Atsižvelgiant į tai, Visagino savivaldybės administracija 2019 m. rugsėjo 5 d. sudarė su Bendrija Mišrių komunalinių ir didelių gabaritų atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo įrenginius paslaugų sutartį Nr. 5-346.

Europos Sąjungos Teisingumo Teismui pateikus išaiškinimą, Lietuvos Aukščiausiajam Teismui priėmus palankų sprendimą bei 2019-12-20 įstatymu Nr. XIII-2765 pakeitus Viešųjų pirkimų įstatymo 10 straipsnį (Vidaus sandoriai), Bendrovė tęsia vykdyti savo funkcijas pagal 2019-09-05 sutartį Nr. 5-346.

2020 m. rugsėjo 1d. Visagino savivaldybės administracija su Bendrove pasirašė susitarimą Nr. 5-390 dėl 2019 m. rugsėjo 5 d. sutarties Nr. 5-346 pakeitimo, kuriuo Bendrovei pavesta teikti tekstilės atliekų surinkimo Visagino savivaldybės teritorijoje ir jų vežimo į apdorojimo / šalinimo įrenginius paslaugas. Ši papildoma funkcija leis Bendrovei padidinti savo pajamas.

2019 metais Bendrovė surinko ir perdavė tvarkyti atliekas:

- 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.

2020 metais surinkta – 4957,12 t atliekų, iš jų:

- mišrių komunalinių atliekų – 4552,240 t, iš jų:
- iš fizinių asmenų - 3160,16 t;
- iš juridinių asmenų – 1392,08 t;
- didelių gabaritų atliekų (baldu) – 351,260 t;
- tekstilės atliekų (iš UAB „Visatex“) – 49,140 t;
- tekstilės atliekų (Visagino m.) – 4,480 t.

Palyginimas:

Eil. Nr.	Atliekų pavadinimas	Metai/t			
		2017	2018	2019	2020
1.	Mišrios komunalinės atliekos	4593,44	4637,90	4563,84	4552,240
2.	Didelių gabaritų atliekos (baldu)	124,30	220,52	234	351,260
3.	Tekstilės atliekos (Visagino m.)	-	-	-	4,480
4.	Kitos atliekos	69,22	67,54	74,70	49,140
	<b>Iš viso:</b>	<b>4786,96</b>	<b>4925,96</b>	<b>4872,54</b>	<b>4957,120</b>

Didelių gabaritų atliekos buvo pristatomos į didelių nepavojingų atlieku priėmimo aikštelę, esančią Karlių kaime, Visagino savivaldybėje. Sutartis dėl didelių nepavojingų atlieku laikino

saugojimo ir šalinimo buvo sudaryta su fiziniu asmeniu iki 2020 m. birželio 30 d. Didelių gabaritų atliekų priėmimo kaina buvo 40,00 Eur /t be PVM. Nuo 2021 m. liepos 1 d. didelių gabaritų atliekos pristatomos į UAB „Utenos regiono atliekų tvarkymo centras“.

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

- mišrios komunalinės atliekos – 50,95 Eur/t be PVM;
- didelių gabaritų atliekos – 43,39 Eur/t be PVM;
- kitos atliekos (tekstilė) – 43,39 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 TGS GZM 470	2013-10-30	185 979	šiukšliavežė
4.	MAN TGS 28.320 HOJ 970	2014-12-30	198 890	šiukšliavežė
5.	MAN TGS 26.320 DZS 491	2008-08-23	203348	šiukšliavežė
6.	MAN 12.180 AHK 280	2005-01-14	55 800	savivartis su kranu
7.	MAN LGE 548	2019-10-08	20 650	savivartis su kranu
8.	IVECO LHV 634	-	-	2019-12-11 naudoto šiukšliavežio nuomos sutartis Nr. 18-96

Už transporto priemonių draudimą sumokėta 3218 Eur, techninei apžiūrai 480 Eur, remontą 23322 Eur su PVM, kelių vinjetes 2092 Eur be PVM.

Visagino savivaldybės gyventojai bei juridiniai asmenys aprūpinti atliekų surinkimo konteneriais:

- daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose (virš 5-ių aukštų) stovi 102 vnt. 1,1 m<sup>3</sup>, 0,75 m<sup>3</sup> arba 0,77 m<sup>3</sup> talpos konteneriai;
- daugiabučių gyvenamųjų namų (iki 5-ių aukštų) gyventojai naudojami 40-čia pusiau požeminių 5 m<sup>3</sup> talpos kolektyviniais konteneriais;
- juridiniai asmenys – 1,1 m<sup>3</sup> talpos konteneriais.

Bendrovė turi įsigijusi:

- 449 vnt. 1,1 m<sup>3</sup> talpos kontenerius;
- 94 vnt. 0,77 m<sup>3</sup> talpos kontenerius;
- 8 vnt. 0,75 m<sup>3</sup> talpos kontenerius;
- 10 vnt. 0,24 m<sup>3</sup> talpos kontenerius
- 45 vnt. 5 m<sup>3</sup> talpos pusiau požeminius kontenerius, iš jų 40 įrengta mieste numatytose aikštelėse.

Atliekų tvarkymo ir transporto skyriuje dirba 17 darbuotojų.

**6.7 Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizacija)**

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

- Organizuoti ir pravesti 16 daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai 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. To pasėkoje reikia keisti jau įrengtų patalpų individualios šilumos apskaitos skaitiklių išdėstymą. Tam reikia dar kartą kreiptis į rangovą, kad atliktų papildomus darbus.

- 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 gražinimo 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) 2019 metų pabaigai 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.

Įgyvendinant Visagino miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose pastatuose programą „Visagino Enervizija“, 2020 m. buvo atlikti šie darbai:

- Dėl Covid-19 pandemijos paskelbtos ekstremalios situacijos visoje Lietuvos Respublikoje ir įvesto karantino pavyko organizuoti ir pravesti tik 5 susirinkimus daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.

- 2020-09-30 pasirašytas daugiabučio gyvenamojo namo Jaunystės g. 13 atnaujinimo (modernizavimo) statybos užbaigimo aktas. Rengiami valstybės paramos bei kredito ir palūkanų atitenkančių buto savininkams apskaičiavimai, kuriuos reikia pateikti BETA, CPVA bei namo butų ir kitų patalpų savininkams.

- 2020-12-18 pasirašytas daugiabučio gyvenamojo namo Visagino g. 5 atnaujinimo (modernizavimo) statybos užbaigimo aktas. Rengiami valstybės paramos bei kredito ir palūkanų

atitenkančių buto savininkams apskaičiavimai, kuriuos reikia pateikti BETA, CPVA bei namo butų ir kitų patalpų savininkams.

- Vykdamas gyvenamojo namo Kosmoso g. 28 atnaujinimo (modernizavimo) darbus, rangovui 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 parengė balkonų su evakuacinėmis kopėčiomis atstatymo projektą bei atliko darbus pagal parengtą projektą. Kosmoso g. 28, Visagine, namo atnaujinimas (modernizavimas) yra įvykdytas.

## **6.8 Patalpų ir mechanizmų nuoma**

2019 metais įmonė nuomojo patalpas ir mechanizmus:

- butas adresu Draugystės g.23-107, plotas 35,86 m<sup>2</sup>;
- butas adresu Sedulinos al. 14/3-65, plotas 32,52 m<sup>2</sup>;
- administracinis pastatas adresu Statybininkų g. 24:
  - nuomai skirtas plotas – 935,62 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 935,62 m<sup>2</sup>.
- administracinis pastatas adresu Taikos pr. 17:
  - nuomai skirtas plotas – 245,88 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 245,88 m<sup>2</sup>.
- administracinis pastatas adresu Sedulinos al. 16:
  - nuomai skirtas plotas – 153 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 153 m<sup>2</sup>.
- Sedulinos al. 14/3:
  - tuščias plotas – 83,14 m<sup>2</sup>;
- administracinės patalpos adresu Parko g. 4:
  - tuščias plotas – 140,99 m<sup>2</sup>;
- mechanizmų nuoma – 5953 Eur.

Bendros nuomos pajamos 2019 metais sudarė 69 716 Eur.

2020 metais įmonė nuomojo patalpas ir mechanizmus:

- butas adresu Draugystės g. 23-107, plotas 35,86 m<sup>2</sup>;
- butas adresu Sedulinos al. 14/3-65, plotas 32,52 m<sup>2</sup>;
- administracinis pastatas adresu Statybininkų g. 24:
  - nuomai skirtas plotas – 935,62 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 910,34 m<sup>2</sup>;
  - tuščias plotas – 25,28 m<sup>2</sup>.
- administracinis pastatas adresu Taikos pr. 17:
  - nuomai skirtas plotas – 245,88 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 245,88 m<sup>2</sup>.
- administracinis pastatas adresu Sedulinos al. 16:
  - nuomai skirtas plotas – 153 m<sup>2</sup>;
  - išnuomota – 141,7 m<sup>2</sup>;

tuščias plotas – 11,30 m<sup>2</sup>.

- Sedulinos al. 14/3:

tuščias plotas – 83,14 m<sup>2</sup>;

- administracinės patalpos adresu Parko g. 4:

išnuomota (nuo 2020 m. rugpjūčio 12 d.) – 140,99 m<sup>2</sup>.

2020 metų nuomos pajamos sudaro 69420 Eur, iš jų mechanizmų nuoma – 4868 Eur. Sąnaudų patirta už 32316 Eur. Sąnaudos skaičiuojamos visam nuomai skirtam plotui, nepriklausomai ar patalpos išnuomos, ar ne.

Dėl COVID-19 pandemijos ir 2020 m. kovo 14 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ paskelbto karantino šalies teritorijoje, Bendrovės direktoriaus 2020 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. 2-64 „Dėl nuomos ir su nuoma susijusių išlaidų mažinimo“, daliai nuomininkų, kurių veikla buvo uždrausta ar apribota karantino metu, 30 proc. sumažinti patalpų nuomos ir su nuoma susijusių išlaidų mokesčiai. Kitiems nuomininkams neskaičiuoti mokesčiai už suvartotą elektros energiją ir vandenį, techninės priežiūros mokestis. Taip pat dalis nuomininkų nutraukė nuomos sutartis 2020 metais.

2020 metų rugpjūčio 31 d. Bendrovės direktoriaus įsakymu Nr. 2-105 „Dėl turto pardavimo“, Bendrovės turtas butas adresu Draugystės g. 23107, Visagine, ne aukciono tvarka parduotas buto nuomininkei ir nurašytas nuo Bendrovės balanso.

### **6.9 Mokėjimo paslaugų pajamos**

Bendrovė turi Lietuvos banko licenciją, kuri leido išlaikyti komunalinių mokesčių priėmimo kasas. Klientų patogumui kasoje įrengti AB Swedbank terminalai. 2020 metais per bendrovės kasas surinkta 1058236 Eur, iš jų per terminalus 701544 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 gyvenamųjų patalpų nuomą, sutarties kaina 388 Eur mėn. be PVM, su UAB „Kauno liftai“, sutarties kaina 10 proc. nuo surenkamos sumos – vidutiniškai 446 Eur per mėn. be PVM, su VšĮ Technikos priežiūros tarnyba, sutarties kaina 6 proc. nuo surenkamos sumos, vidutiniškai 19 Eur per mėn. be PVM.

### **6.10 Viešieji pirkimai**

Bendrovė yra perkančioji organizacija, kurioje nuolat dirba direktoriaus įsakymu paskirta viešųjų pirkimų komisija ir paskirti pirkimų organizatoriai. Pirkimai vykdomi vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymu, mažos vertės pirkimų tvarkos aprašu, bendrovės viešųjų pirkimų planu.

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 sutartytų 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	139 550	11
Paslaugos	56 376	9
Darbai	359491	34
Iš viso	555 417	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	110 162
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 – 94 622 Eur su PVM;

2 (dvi) paslaugų pirkimo sutartys, sutarčių vertė – 423 500 Eur su PVM;

3 (trys) darbų pirkimo sutartys, sutarčių vertė – 351 504 Eur su PVM.

2019 m., naudojantis Centrinės perkančiosios organizacijos katalogu (CPO), buvo sudaryta 13 (trylika) sutarčių, sutarčių vertė – 47 795,00 Eur su PVM.

2020 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 sutartų 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	64677	8
Paslaugos	161493	15
Darbai	295301	30
Iš viso	521471	53



2020 m. sudarytos sutartys, kurių nereikalaujama paskelbti pagal viešųjų pirkimų įstatymo 86 str. 9 dalį:

<b>Bendra sudarytų sutarčių (išskyrus supaprastintus pirkimus) vertė (Eur) su PVM</b>	<b>Bendra sudarytų sutarčių, atlikus supaprastintus (išskyrus mažos vertės) pirkimus, vertė (Eur) su PVM</b>	<b>Bendra sudarytų sutarčių, atlikus mažos vertės pirkimus, vertė (Eur) su PVM</b>
0,00	0,00	139165
Bendras pirkimų skaičius	Bendras pirkimų skaičius	Bendras pirkimų skaičius
0,00	0,00	304

2020 m., atlikus supaprastintas pirkimo procedūras, sudarytos:

2 (dvi) prekių pirkimo sutartys, sutarčių vertė – 79860 Eur su PVM;

1 (viena) darbų pirkimo sutartis, sutarties vertė – 544500 Eur su PVM.

2020 m., naudojantis Centrinės perkančiosios organizacijos katalogu (CPO), buvo sudaryta 12 (dvylika) sutarčių, sutarčių vertė – 799507 Eur su PVM.

Visa informacija apie viešuosius pirkimus skelbiama viešai svetainėje [www.cvpp.lt](http://www.cvpp.lt).

### **6.11 Paviršinių 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/m<sup>3</sup> (be pridėtinės vertės mokesčio).

Valstybinės energetikos reguliavimo taryba 2020 m. kovo 30 d. nutarimu Nr. O3E-225 „Dėl UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotos paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinės kainos derinimo“ suderino UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotą paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinę kainą trečiaisiais bazinės kainos galiojimo metais abonentams, perkantiems paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugą – 0,27 Eur/m<sup>3</sup> (be PVM).

Visagino savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. TS-73 „Dėl UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotos paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinės kainos nustatymo“ nustatė UAB „Visagino būstas“ perskaičiuotą paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinę kainą abonentams, perkantiems paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas – 0,27 Eur/m<sup>3</sup> (be PVM). Tuo pačiu sprendimu nustatyta, kad nurodyta perskaičiuota paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugos bazinė kaina galioja 12 mėnesių nuo šios kainos įsigaliojimo dienos.

Vangiai 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.

2020 m. birželio mėnesį buvo paskelbtas viešasis pirkimas dėl paviršinių nuotekų tinklų remonto paslaugų. Konkursą laimėjo UAB „Kvant“, su kuria 2020-08-07 pasirašyta Paviršinių nuotekų ir tinklų priežiūros darbų viešojo pirkimo – pardavimo sutartis Nr. 18-43. Sutarties terminas 3 metai. Darbai vykdomi.

Šiuo metu parengtas ir Visagino savivaldybės administracijai pateiktas derinimui UAB „Visagino būstas“ 2021 – 2023 metų paviršinių nuotekų tvarkytojo veiklos ir plėtros planas, kuris suderinus su Visagino savivaldybės administracija bus pateiktas tvirtinti Visagino savivaldybės tarybai. Plano pateikimas derinimui pavėluotas, nes plano tvirtinimo Visagino savivaldybės taryboje procedūra turėjo būti atlikta iki 2021 m. sausio 1 d.

Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 34 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad paviršinių nuotekų tvarkytojai sąnaudas ir pajamas planuoja pagal patvirtintus nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planus ir paviršinių nuotekų tvarkytojų veiklos planus, parengtus pagal Geriamojo vandens tiekėjų ir nuotekų tvarkytojų veiklos planų rengimo taisykles. To paties įstatymo 5 dalyje nustatyta, kad geriamojo vandens tiekėjai ir nuotekų tvarkytojai, paviršinių nuotekų tvarkytojai numatomas investicijas privalo derinti su Valstybine energetikos reguliavimo tarnyba. Bendrovėje rengiamas UAB „Visagino būstas“ 2021 – 2023 metų paviršinių nuotekų tvarkytojo investicijų planas. Planai (investicijų ir veiklos) bus teikiami Valstybės energetikos reguliavimo tarnybai derinimui. Suderinus su Valstybine energetikos reguliavimo tarnyba investicijų planą, tarybai bus teikiama derinimui paslaugos bazinė kaina, kuri suderinus teikiama tvirtinimui savivaldybės tarybai. Planuojami atlikti darbai vėluojami.

Detalus paviršinių nuotekų sistemos aprašymas pateikiamas žemiau esančioje lentelėje.

<b>Visagino miesto paviršinių nuotekų tvarkymo sistema</b>	
Visagino m. lietaus kanalizacijos tinklai žemėje, km	43,270
Lietaus kanalizacijos tinklai nuo surinkimo šulinėlio iki kvartalinių tinklų, km	5,203
Lietaus kanalizacijos tinklai kanalizacijos kolektoriuje, km	2,170
Drenažas, km	2,249
Latakai, km	0,032
<b><i>Viso lietaus nuotekų tinklų, km</i></b>	<b>52,922</b>
Teritorijos plotas, kurioje įrengti paviršinių nuotekų tinklai, ha	280
Gyvenvietės/teritorijos dalis, kurioje įrengti paviršinių nuotekų tinklai, %	100% užstatytos miesto teritorijos
Išleistuvų skaičius – 2 vnt.	Nr. 1 – Taikos pr. pradžioje (kodas 1300029) Nr. 2 – Taikos pr. pabaigoje (kodas 1300035)
Nuotekų priimtuvas	Nr. 1 – Karoliniškės ež., Nr. 2 – Gulbinės up.
<b><i>Nuotekų tinklų tipas:</i></b>	
savitakiniai	+
spaudiminiai	-
Nuotekų siurblių skaičius	-

Siurblinių susidėvėjimas, %	-
Vidutinis tinklų amžius, metai	32
Vidutinis nuotekų tinklų susidėvėjimas, %	75 % pagal Registro duomenis, bet faktinis nusidėvėjimas yra 99 %

Bendrovė pastoviai valo šulinius 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 pasėkoje būtų apsemta važiuojamoji kelio dalis, artimiausių gyvenamųjų namų rūšiai bei sodo bendrijų sklypai, esantys upelio tekėjimo zonoje.

2018 – 2019 metais buvo atliekami lietaus nuotekų įrengimo darbai Visagino g., kurie 2019-02-14 užbaigimo aktu Nr. ACCA-100-190214-00067 užbaigti, tačiau rekonstravimo darbai neįregistruoti Nekilnojamojo turto register. Tuo tikslu būtina atlikti esamų lietaus kanalizacijos tinklų inventorizaciją bei patikslinti kadastrinių matavimų bylą skaitmenizuojant duomenis. Patikslintą kadastrinių matavimų bylą įregistruoti Nekilnojamojo turto register.

Teikdama paviršinių nuotekų tinklų priežiūros paslaugą Bendrovė 2016 metais turėjo – 6532 Eur nuostolių, 2017 metais – 22159 Eur nuostolių, 2018 metais +8249 Eur pelno, 2019 metais – 84916 Eur nuostolių, 2020 metais -24827 Eur nuostolių.

### **Išvados ir pastebėjimai**

**1. Bendrovė tinkamai pildo daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo dokumentaciją. Gyventojai apie Bendrovės veiklą informuojami teisės aktu nustatyta tvarka. Teikiamos administravimo veiklos ataskaitos atitinka Lietuvos Respublikos apsaugos ministro 2015-11-26 įsakymu Nr. D1-849 patvirtintą formą. Namų technine būklė vertinama atliekant sezonines apžiūras, kurios STR 01.07.03:2017 nustatyta tvarka įforminamos statinio apžiūros aktais. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo veikloje Visagino savivaldybės teritorijoje, Bendrovė realios konkurencijos neturi. Bendrovė administratoriumi Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-07-01 įsakymu Nr. IV-605 paskirta iki 2022-07-01. Visagino daugiabučių gyvenamųjų namų gyvavimo trukmės resursas išnaudotas 30-44 proc., kas sąlygoja dideles papildomų remonto darbų apimtis. Gyventojų įsiskolinimas Bendrovei už remonto darbus neigiamai įtakoja Bendrovės finansinius rodiklius. Gyventojams neteikiama informacija dėl inžinierinių sistemų nusidėvėjimo laipsnį ir nesiūlomos priemonės inžinierinių sistemų atnaujinimui. Neišnaudojamos galimybės teikti bendrijoms namų techninės priežiūros paslaugas.**

**2. Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalius techninės priežiūros tarifus tvirtina Visagino savivaldybės taryba. Tarifai viešai skelbiami Bendrovės interneto svetainėje, kaip tai nustatyta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 14.1.1. punkte. Bendrovės specialistų kvalifikacija pakankama ir atitinka STR 1.07.03:2017 keliamus reikalavimus. Bendrovės finansinės ataskaitos duomenimis, techninės priežiūros veikla Bendrovei pelninga, tačiau reikėtų atkreipti dėmesį, kad pajamos Bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, todėl realių pajamų ir sąnaudų santykis gali skirtis nuo ataskaitinių.**

**3. Visagino savivaldybės taryba 2020-04-16 panaikino vieningą bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo tarifą. Įvertinus avarinės tarnybos poreikį Visagino**

mieste, avarinės tarnybos funkcijų atlikimas paliktas Bendrovei, nustatant paslaugos įkainį Bendrovės direktoriaus įsakymu. Įkainis paskaičiuotas vertinant 2019 metų avarinės tarnybos darbo sąnaudas vienam iškvietimui. Toks tarifo nustatymo būdas yra ydingas, nes dėl pastoviai besikeičiančių sąnaudų (darbo užmokestis, degalai, netiesioginės išlaidos ir pan.), praėjus laiko tarpui, patvirtintas tarifas neatitinka realių sąnaudų dydžio. Realios sąnaudos iškreipiamos ir iškvietimų skaičiumi – kuo mažiau iškvietimų, tuo didesnės vieno iškvietimo sąnaudos. Kaip matyti iš akivaizdžiai ryškaus avarinės tarnybos iškvietimų skaičiaus mažėjimo, kuris susijęs su nauja apmokestinimo tvarka, avarinės tarnybos veiklos sąnaudos labai ženkliai didės ir bus dar labiau nuostolingos, nei buvo 2019 metais. Tikslus nuostolių paskaičiavimas bus atliktas pasibaigus Bendrovės finansiniams metams.

4. Bendrojo naudojimo patalpų valymo paslauga nėra privaloma ir teikiama pagal gyventojų prašymus. Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai patys tvirtina valymo paslaugos sąmatas ir tarifą, kuris priklauso nuo minimalaus darbo užmokesčio dydžio ir valymo priemonių kainų, taip pat nuo gyvenamojo namo charakteristikų (aukštų skaičius, šiukšlių šalintuvų, balkonų, holų buvimas). Be to gyventojai gali pasirinkti trijų ir penkių kartų bendrojo naudojimo patalpų valymo periodiškumą. Bendrovės finansinės ataskaitos duomenimis, bendrojo naudojimo patalpų paslauga Bendrovei pelninga, tačiau reikėtų atkreipti dėmesį, kad pajamos Bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, todėl realių pajamų ir sąnaudų santykis gali skirtis nuo ataskaitinių.

5. Bendrovė turi galiojantį valstybės energetikos inspekcijos atestatą eksploatuoti šilumos įrenginius. Šilumos įrenginių eksploatavimo darbus atlieka atestuoti ir turintys reikiamus leidimus darbuotojai. Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra Bendrovei nuostolinga. Tai sąlygota tuo, kad 2005 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. TS-492 patvirtintas ir iki šiol galiojantis 0,028 Eur/m<sup>2</sup>/mėn tarifas neatitinka Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų nustatymo metodikos, patvirtintos Valstybės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2003 m. rugpjūčio 7 d. nutarimu Nr. O3-54 (galiojanti redakcija 2016-02-01) ir UAB „Sistela“ rekomendacijų „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų“. Šiuo metu Visagino savivaldybės administracijai pateiktas Daugiabučių gyvenamųjų namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo tvarkos aprašo projektas, kuriuo siūlomas 0,064 - 0,171 Eur/m<sup>2</sup>/mėn šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifas atitinka nustatytos metodikos paskaičiavimo parametrus.

6. Nuo 2018 m. sausio 1 d. Visagino savivaldybė įvedė rinkliavą už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą bei perėmė mokesčių už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą skaičiavimo ir surinkimo funkciją. Tai teigiamai paveikė Bendrovės veiklą, nes Bendrovė atsilaisvino nuo mokesčio paskaičiavimo, paskirstymo ir surinkimo funkcijos, be to, ne tik išaugo Bendrovės pajamos, skaičiuojamos kaupimo principu, bet Bendrovė gauna užtikrintas pajamas, nes už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą atsiskaito Visagino savivaldybė. Viešųjų pirkimų įstatymo pakeitimai užtikrina Bendrovei komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos teikimą. Naujos funkcijos – tekstilės atliekų surinkimo ir vežimo į apdorojimo punktus pavedimas Bendrovei, turės teigiamos įtakos įmonės veiklai. Surenkamų komunalinių atliekų kiekiai savivaldybės teritorijoje nedidėja. Bendrovė vykdo didelių gabaritinių atliekų surinkimo ir pristatymo į nepavojingų atliekų priėmimo aikštelę. Ši paslauga apmokama iš Visagino savivaldybės biudžeto. Susirūpinimą kelia atliekų tvarkymo paslaugos vykdymui naudojamo specialaus autotransporto nusidėvėjimo laipsnis ir didelės sąnaudos jo remontui ir išlaikymui.

*Tai mažina Bendrovės sąnaudų ir pajamų santykį vykdant šią veiklą, tačiau atliekų tvarkymo paslauga vis vien pelningiausia Bendrovei.*

*7. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) procesas Visagino mieste vykdomas itin vangiai. Tai įtakoja mažos būsto kainos Visagino mieste ir gyventojų nenoras investuoti lėšas į būstą. Prie to prisideda ir gyventojų senėjimo tendencija ir mažėjančios dėl to realios žmonių pajamos. Taip pat stebėtinas žemas pastatų renovacijos (modernizavimo) specialisto, atsakingo už projektų vykdymą, kvalifikacijos lygis, prasta dokumentų, susijusių su projekto vykdymu, rengimo kokybė. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) darbai vykdomi nesilaikant darbų atlikimo terminų. Sutarčių vykdymo kontrolė vyksta netinkamai. VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra duomenimis už 2020 metus, UAB „Visagino būstas“ pagal Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų realizavimo rodiklius priešpaskutinėje vietoje Lietuvoje. Bendrovė pelno iš renovacijos veiklos segmento negauna.*

*8. Bendrovės turto nuoma pelninga Bendrovei, tačiau Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ ir 2020 m. lapkričio 4 d. nutarimu Nr. 1226 „Dėl karantino Lietuvos Respublikoje paskelbimo“ įvestos ribojimo priemonės draudžia ar riboja dalies nuomininkų veiklą, dėl ko Bendrovė, prisiimdama dalį nuomininkų nuostolių, mažina dalį nuomos ir su nuomą susijusių mokesčių, kas neigiamai atsilieps Bendrovės veiklos rezultatams. Galima prognozuoti, kad Lietuvos ekonomikai vystantis Lietuvos Banko prognozuotu atšiauriu scenarijumi, nuomininkų nemokumas sparčiai didės naujų ekonominių ribojimų kontekste, strigs atsiskaitymai, dėl ko realios Bendrovės pajamos iš patalpų nuomos ženkliai mažės. Bendrovės nuomos veiklos pajamoms įtakos turės ir nuomojamų mechanizmų ir technikos nusidėvėjimas, kas didina sąnaudas jos išlaikymui.*

*9. Mokėjimo paslaugų teikimas Bendrovei yra pelningas, tačiau jis sudaro tik 0,6 proc. Bendrovės pajamų, todėl reikšmingos įtakos Bendrovės finansiniams rodikliams nedaro. Pagrindinės Bendrovės sąnaudos teikiant šią paslaugą – kasų išlaikymas.*

*10. Bendrovė pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo 2 straipsnio 25 punkto nuostatas atitinka perkančiosios organizacijos kriterijus ir privalo savo veikloje vadovautis šio įstatymo nuostatomis perkant paslaugas ir prekes. Bendrovėje rengiamas ir tvirtinamas kasmetinis Bendrovės viešųjų pirkimų planas. Parengtas ir Bendrovės direktoriaus įsakymu patvirtintas Mažos vertės pirkimų tvarkos aprašas. Bendrovėje tinkamai reglamentuotas ir organizuotas viešųjų pirkimų procesas. Pirkimų laimėtojas nustatomas pagal mažiausios kainos kriterijų. Šis laimėtojo nustatymo metodas turi savo trūkumų – ne visada tokiu būdu laimėtoju paskelbtas rangovas sugeba tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus pagal sutartį, kas neigiamai įtakoja Bendrovės veiklą. Pirkimų paraiškos pildomos nepakankamai kvalifikuotai. Sutarčių kontrolė nepakankama.*

*11. Paviršinių nuotekų tinklų priežiūros paslaugą Bendrovei pavesta teikti ganėtinai neseniai. Dėl didelio Bendrovei perduoto paviršinių nuotekų nusidėvėjimo, jų priežiūra ir aptarnavimas reikalauja didelių sąnaudų, kas daro šią Bendrovės vykdomą veiklą nuostolinga nežiūrint į tai, kad Visagino savivaldybės teritorijoje paviršinių nuotekų paslaugos bazinė kaina aukščiausia Respublikoje. Tam įtakos turi ir ganėtinai nedidelis abonentų skaičius. 2019 metais pasikeitus paviršinių nuotekų tvarkytojų veiklos vertinimo, derinimo ir kontrolės tvarką reglamentuojantiems teisės aktams, Bendrovė nėra tinkamai pasirengusi savalaikiam investicijų ir veiklos planų parengimui ir derinimui bei bazinės paslaugos kainos nustatymo procedūrai. Po*

statybos darbų neatliktas kanalizacijos tinklų inventorizavimas, nepatįslinta kadastrinių matavimų byla.

### Verslo plano parengimo prielaidos ir priemonės

1. Rekomenduojama komunikavimą su gyventojais plėtoti elektroninėje erdvėje. Griežtinti administratorių darbo kontrolę akcentuojant dėmesį ne tik į formalų administravimo dokumentacijos įforminimą, bet į realų bendravimą su savininkais ir savalaikį informacijos teikimą. Remonto darbus planuoti iš sukauptų savininkų lėšų, vengiant naudoti Bendrovės lėšas. Į kasmetinius ūkinius finansinius ir ilgalaikius planus įtraukti informaciją apie visų inžinierinių sistemų nusidėvėjimo laipsnį ir siūlymus dėl inžinierinių sistemų modernizavimo ir atnaujinimo.

Siūlyti bendrijoms sudaryti namų techninės priežiūros sutartis.

2. Rekomenduojama specialistų kvalifikacijos kontrolė. Būtinai pastovus techninės priežiūros sąnaudų sudedamųjų dalių monitoringas ir savalaikė reakcija į sąnaudų pokyčius (didėjimą), teikiant Visagino savivaldybės tarybai tvirtinti aktualius techninės priežiūros tarifus, siekiant išvengti šios veiklos nuostolių.

3. Rekomenduojama pertvarkyti Techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus (vykdančio avarinės tarnybos funkcijas) struktūrą ir darbo organizavimą. Tuo tikslu optimizuoti šaltkalvių – remontininkų ir šaltkalvių – elektrikų etatus, vykdančius avarinės tarnybos funkcijas, perduodant šias funkcijas elektromonteriams ir santechnikams, nustatant budėjimą namuose, paskirstant darbo laiką nuo 6.00 val. iki 22.00 val. darbo dienomis.

4. Rekomenduojama vykdyti pastovų bendrojo naudojimo patalpų valymo paslaugų sąnaudų monitoringą ir laiku reaguoti į didėjančias sąnaudas, tinkamai ir laiku perskaičiuoti tarifus teikiant juos tvirtinti gyventojams.

5. Rekomenduojama vykdyti pastovų šilumos įrenginių eksploataavimo paslaugos sąnaudų ir pajamų monitoringą. Keičiantis paslaugos teikimo sąnaudoms laiku ir tinkamai perskaičiuoti paslaugos teikimo tarifus ir teikti juos tvirtinti savivaldybės tarybai.

6. Rekomenduojama vykdyti atliekų tvarkymo paslaugos teikimui naudojamo specialaus autotransporto parko atnaujinimą. Tuo tikslu naudoti ne tik Bendrovės finansinius resursus, bet ir ieškoti galimybių pritraukti Europos Sąjungos ir Valstybės investicinių fondų ir programų lėšas.

7. Rekomenduojama aktyvinti Bendrovės švietėjišką veiklą pateikiant gyventojams teigiamą informaciją apie daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) naudą ir būtinumą, akcentuojant dėmesį į daugiabučių namų konstrukcijų ir inžinierinių sistemų ir komunikacijų susidėvėjimą. Kelti darbuotojų, atsakingų už daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų vykdymą, kvalifikaciją bei sugriežtinti jų darbo kontrolę. Sugriežtinti rangos sutarčių kontrolę. Komunikuoti su bendrovėmis, sėkmingai vykdančiomis daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus, perimant naudingą patirtį.

8. Rekomenduojama su patalpų nuomininkais dalinių nuolaidų būdu dėl COVID-19 pandemijos išsaugoti turimas patalpų nuomos sutartis. Ieškant naujų nuomininkų, teikti prieinamesnę informaciją apie nuomojamas patalpas. Nuomos sutartis sudarinėti su galimybe peržiūrėti nuomos kainas. Aktyvinti transporto priemonių ir mechanizmų nuomą pastoviai skleidžiant informaciją apie nuomą gyventojams ir įmonėms prieinamuose informacijos šaltiniuose.

9. *Rekomenduojama tęsti mokėjimo paslaugų teikimą, pastoviai stebint šios paslaugos sąnaudų ir pajamų santykį. Esant nuostolingai veiklai, mažinti veiklos sąnaudas arba spręsti klausimą dėl paslaugos teikimo nutraukimo ir perėjimo prie skaitmenizuotų atsiskaitymų.*

10. *Rekomenduojama periodiškai bent kartą į metus su pirkimų iniciatoriais pravedinėti praktinius užsiėmimus, analizuojant pirkimų paraiškų pildymo reikalavimus ir dažniausiai daromas klaidas. Griežtinti pirkimo sutarčių (tame tarpe ir neilgalaikių) vykdymo kontrolę.*

11. *Rekomenduojama kelti paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo specialisto kvalifikaciją, griežtinti jo darbo kontrolę. Kontroliuoti planuojamų atlikti paviršinių nuotekų tinklų tvarkymo darbų poreikį, remonto darbams skiriamų lėšų racionalų panaudojimą. Kontroliuoti savalaikį reikiamų dokumentų pateikimą valstybinei Energetikos reguliavimo tarybai. Atlikti lietaus kanalizacijos tinklų inventorizavimą, patikslinti kadastrinių matavimų bylų skaitmenizuojant duomenis, įregistruoti pasikeitimus Nekilnojamojo turto registre.*

## 7. SSGG (SWOT) ANALIZĖ

Atliekant Bendrovės strateginį planavimą, tikslinga atlikti analizę, kuri apžvelgtų Bendrovės veiklą bei glaustai įvertintu įtakojančią įmonės veiklą aplinką. Šią užduotį padeda įvykdyti SSGG (SWOT) analizė.

SSGG analizė yra pagrindinis modelis, nurodantis organizacijos strateginių planų vystymo kryptį ir suteikiantis jiems pagrindą. SSGG atspindi stiprybes (ką organizacija yra pajėgi atlikti), silpnybes (Ko organizacija negali atlikti), galimybes (potencialiai naudingos sąlygos organizacijai) ir grėsmes (potencialiai nenaudingos sąlygos organizacijai). Tokios analizės atlikimas padeda nustatyti silpnybių poveikio versle mažinimo būdus, išryškinant stipriąsias puses.

Tradiciskai SSGG analizė apsiriboja stipriųjų ir silpnųjų vietų nustatymu Bendrovės vidinėje veikloje, kai galimybės ir grėsmės susijusios tik su išorine jos aplinka. Be to, įmonė gali atidžiau pažvelgti į bendrąjį vaizdą, apsvarstant vidines ir išorines jėgas, tuo pačiu metu atskleidžiant galimybes bei grėsmes.

### Stiprybės ir Silpnybės

Bendrovės viduje bei esminiuose santykiuose tarp įmonės ir jos klientų visuomet egzistuoja stipriosios bei silpnosios pusės. Maksimalios naudos galima pasiekti, jei Bendrovės veikla bus nukreipta į bendrovės klientus. Stiprybė tik tuomet yra prasminga, kai ji yra naudinga patenkinant klientų poreikius. Šiuo atveju stiprybė tampa pajėgumu.

Išskiriant stipriąsias puses, būtina jas įvertinti tiek iš Bendrovės, tiek iš klientų, su kuriais dirbama, pusės. Šios stiprybės būna realistinės, bet ne kuklios. Išsamiai sudarytas stipriųjų sąrašas turi atsakyti į tokius klausimus:

- Kokių privalumų įmonė turi prieš kitus?
- Ką įmonė atlieka gerai?
- Kas įmonę išskiria iš jos konkurentų?

Svarbu atkreipti dėmesį į Bendrovės skatinimo stipriąsias puses, kadangi tai sustiprina pasitikėjimą tose srityse, kur įmonė lenkia kitus. Tai tik sustiprina teigiamą klientų reakciją.

Į klientus orientuota SSGG analizė taip pat turi atskleisti potencialias Bendrovės silpnybes. Silpnybės apžvelgiamos tiek iš vidinės, tiek iš išorinės aplinkos. Svarbu, kad bendrovės silpnosios vietos būtų teisingai atskleistos, nes tik taip jas bus įmanoma kuo greičiau įveikti. Delsimas įvardinti jau egzistuojančius sunkumus tik dar labiau kenkia įmonei. Išsamiai sudarytas bendrovės silpnųjų vietų sąrašas turi atsakyti į sekančius klausimus:

- Ką veikloje galima patobulinti?

- Ko veikloje reikėtų vengti?
- Dėl ko skundžiasi klientai?
- Kokie yra klientų nepatenkinti poreikiai?

Vidinė SSGG analizės dalis turi nustatyti, kur yra reikalingų išteklių ar kur jų trūksta, identifikuoti stiprybėms bei silpnybėms. Atsižvelgdami į tai, vadovai gali vystyti įvairias strategijas, kuriose suderinamos nustatytos stiprybės su galimybėmis ir todėl sukuriama nauji sugebėjimai, vėliau tampantys tolimesnės SSGG analizės dalimi.

#### Galimybės ir Grėsmės

Bendrovė turi įvertinti išorinę organizacijos aplinką. Nepalankūs išorinės aplinkos pasikeitimai trukdo Bendrovei vykdyti jos funkcijas ir patenkinti klientų lūkesčius. Tai gali sąlygoti bendrovės neefektyvumą.

Išorinės aplinkos pasikeitimai gali atsirasti dėl bendrų rinkos pokyčių bei pasikeitimų konkurencinėje, ekonominėje, politinėje / teisinėje, technologinėje ar sociokultūrinėje aplinkose.

#### Pasikeitimai konkurencingoje aplinkoje

Rimtų konkurentų atsiradimas rinkoje gali reikšmingai paveikti Bendrovės veiklą ir veiklos rezultatus. Tokioje situacijoje bendrovė gali išlikti rinkoje tik siūlydama ir teikdama gyventojams kokybiškas paslaugas už konkurencingą kainą.

#### Pasikeitimai sociokultūrinėje aplinkoje

Socialiniai ir kultūriniai veiksniai daro įtaką ir pokyčius žmonių pažiūrose, tikėjime, normose, papročiuose ir gyvenimo būde. Bendrovės gebėjimas numatyti pokyčius šiose srityse gali suteikti pranašumo, kai tuo tarpu nesugebėjimas reaguoti į šiuos pokyčius gali būti pražūtingas. Produktų ir paslaugų sudėties pokyčiai dažnai inicijuojami siekiant pasinaudoti teikiama rinkos galimybėmis. Nesugebėjimas iš naujo įvertinti ir pergrupuoti grėsmių ir galimybių sociokultūrinėje aplinkoje gali pažeisti įmonę.

#### Pasikeitimai politinėje ir teisinėje aplinkoje

Valstybės ir savivaldybių kontroliuojamų įmonių kontrolės priemonės dažnai apriboja įmonių veiklą, didina sąnaudas, kelia papildomus reikalavimus ir grėsmes. Siekiant išlaikyti pranašumą rinkoje, svarbu identifikuoti politines ir teisines grėsmes ir galimybes.

#### Pasikeitimai vidinėje organizacijos aplinkoje

Įvairūs organizacijos viduje esantys elementai gali turėti įtakos organizacijos veikloje. Pasikeitimai valdymo struktūroje, valdymo organuose, administracijos valdymo lygmenyje ar vidiniame politiniame klimato gali sukurti vidines silpnybes, į kurias reikia atsižvelgti SSGG analizės metu.

Bendrovėje egzistuojančias galimybes bei grėsmes padeda įvardinti atsakymai į tokius iškeltus klausimus:

- Ar jūsų konkurentai tampa stipresni?
- Ar atsiranda tendencijos, kurios pabrėžia bent vieną iš jūsų trūkumų?
- Ar pastebite kitų išorinių grėsmių jūsų kompanijos sėkmingai veiklai?
- Ar turite finansinių, vystymosi ar kitų problemų kompanijos viduje?

### SSGG (SWOT) ANALIZĖ

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Kvalifikuotas ir atsakingas personalas;</li> <li>✓ Daugiabučių namų administravimo ir techninės priežiūros patirtis;</li> <li>✓ Gera infrastruktūra ir materialinė bazė;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Personalo senėjimas;</li> <li>✓ Nepakankamas žinių valdymas (patirties perdavimas);</li> <li>✓ Sudėtingas ir lėtas pirkimų procesas;</li> <li>✓ Nuostolingų paslaugų teikimas, kurių negalima</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Kompleksinių paslaugų teikimas;</li> <li>✓ Turimos visos veiklai reikalingos licencijos ir leidimai;</li> <li>✓ Konkurencijos nebuvimas;</li> <li>✓ Nuolatinis darbuotojų kvalifikacijos kėlimas.</li> </ul>	atsisakyti; <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Naujos veiklos vykdymo ribojimas;</li> <li>✓ Reguluojama paslaugų kainos politika;</li> <li>✓ Ne visada kokybiškai teikiamos paslaugos;</li> <li>✓ Priklausomybė nuo politinių sprendimų;</li> <li>✓ Didėjantys bendrovės klientų įsiskolinimai;</li> <li>✓ Didėjančios beviltiškos skolos;</li> <li>✓ Didėjančios darbo užmokesčio sąnaudos.</li> </ul>
<b>GALIMYBĖS</b>	<b>GRĖSMĖS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dalyvauti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų teikimo atrankose;</li> <li>✓ Vykdyti ekonomijos ir sąnaudų mažinimo politiką;</li> <li>✓ Mažinti klientų įsiskolinimą;</li> <li>✓ Tobulinti personalo valdymą, mažinti darbuotojų skaičių;</li> <li>✓ Plėsti paslaugų spektrą;</li> <li>✓ Kelti specialistų profesinę kompetenciją.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Politinė įtaka;</li> <li>✓ Galimi griežtesni norminiai reikalavimai aplinkosaugos srityje;</li> <li>✓ Bendrijų steigimas;</li> <li>✓ Galimas konkurencijos atsiradimas rinkoje;</li> <li>✓ Finansiniai sunkumai dėl veiklos, personalo ir finansų valdymo trūkumų;</li> <li>✓ Energetinių išteklių ir žaliavų brangimas;</li> <li>✓ Mokesčių naštos didėjimas;</li> <li>✓ Minimalaus darbo užmokesčio didėjimas.</li> </ul>

## **8. PROGNOZĖS IR FINANSINIŲ RODIKLIŲ MODELIAVIMAS**

2021 – 2025 metų UAB „Visagino būstas“ veiklos prognozės ir finansinių rodiklių modeliavimas parengtas remiantis bendrovės 2016 – 2020 metų laikotarpio analize ir darant prielaidą, kad dėl COVID-19 pandemijos Lietuvos ir Visagino savivaldybės teritorijoje, tuo pačiu ir UAB „Visagino būstas“ veikloje bus nuosmukis kol bus ribojamos kai kurios ekonominės veiklos, su paskesniu ekonomikos atsigavimu.

### **8.1 Pagrindiniai veiklos prioritetai**

2021 – 2025 metais Bendrovės veikloje numatyti sekantys prioritetai:

- I prioritetas – Bendrovės efektyvus valdymas;
- II prioritetas – apskaitos, finansų valdymo ir kontrolės tobulinimas;
- III prioritetas – personalo politika;
- IV prioritetas – paslaugos ir klientų aptarnavimas;
- V prioritetas – investicijos.

Priede Nr. 3 pateikti UAB „Visagino būstas“ 2021 – 2025 metų veiklos programos ir verslo plano prioritetai bei siekiami tikslai ir rekomenduojamos priemonės.

### **8.2 Turtas ir balanso rodikliai**

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos duomenimis ilgalaikio turto balansinė vertė – 1 225 237 Eur (2019 m. gruodžio 31 d. pokytis – 1 314 557 Eur).

Ilgalaikį turtą sudarė:

- Nematerialusis turtas – 5 435 Eur (1 307 Eur);

- Materialusis turtas – 1 155 671 Eur (1 250 146 Eur);
  - Pastatai ir statiniai – 240 954 Eur (258 869 Eur);
  - Mašinos ir įranga – 233 094 Eur (298 356 Eur);
  - Transporto priemonės – 26 448 Eur (38 432 Eur);
  - Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai – 22 896 Eur (20 625 Eur);
  - Sumokėti avansai ir vykdomi statybos darbai – 631 710 Eur (632 680 Eur);
- Kitas ilgalaikis turtas – 64 125 Eur (63 104 Eur).

Ilgalaikis materialusis turtas visiškai nusidėvėjęs, bet dar naudojamas veikloje, kurio įsigijimo savikaina sudarė:

<b>Ilgalaikio turto grupė</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Pastatai ir statiniai	535433	514061
Mašinos ir įranga	21991	21991
Transporto priemonės	523266	523266
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	150802	152979
Investicinis turtas	0	0
<b>viso:</b>	<b>1231492</b>	<b>1212297</b>

2020 m. Bendrovė įsigijo stotelę degazavimo T60+P 2754 Eur, vaizdo stebėjimo sistemą 1610 Eur ir apsaugos sistemą 1200 Eur, seifai Valberg FRS 51 EL 992 Eur, kt. ilgalaikį materialųjį turtą 2460 Eur, remonto sąnaudų savikaina padidinta pastato įsigijimo savikaina 5796 Eur.

Nurašyto ilgalaikio turto pradinė vertė 9053 Euro, likutinė vertė 1 Eur.

Parduoto ilgalaikio turto pradinė vertė 811 Euro, likutinė vertė 604 Eur.

2015 m. pabaigoje pagal Visagino savivaldybės turto patikėjimo sutartį Nr.5-434 buvo perduota neatlygintinai savivaldybės turtas - lietaus kanalizacijos tinklai Visagino m., kurių pradinė vertė 2829537 Euro, likutinė vertė 11772 Euro. Sutartis sudaryta iki 2035 m. gruodžio 31 d.

2016 m. liepos 14 d. partnerystės sutartį Nr. 5-230 tarp Bendrovės ir Visagino savivaldybės administracijos, 2017 m. kovo 20 d. iš Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto „Inžinierinių paviršinių nuotekų surinkimo iš šalinimo tinklų rekonstravimas Visagino g. atkarpoje nuo Parko iki Vilties g.“ sutartį Nr. 05.1.1-APVA-R-007-91-0002 tarp Bendrovės ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros vykdomas projektas.

Rekonstrukcijos darbai susiję su Visagino savivaldybės turto patikėjimo sutartimi Nr.5-434 perduotais neatlygintinai lietaus kanalizacijos tinklais Visagino m. 2020 m. pabaigoje nebaigti statybos darbai – 631710 Eur.

Kitą ilgalaikį turtą sudaro atidėtojo pelno mokesčio turtas – 64 125 Eur (2019 m. – 63 104 Eur.)

Technologiškai pasenęs arba pilnai nusidėvėjęs turtas nurašomas LR teisės aktų nustatyta tvarka. Bendrovėje toks turtas realizuojamas aukciono būdu už maksimalią vertę (jei daiktas tinkamas naudoti). Metalu laužas parduodamas atliekas tvarkančioms bendrovėms.

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje iki finansinių ataskaitų sudarymo, bendrovė vertina atsargų nuvertėjimą.

Bendrovė pagal savo veiklos specifiką atsargas laiko ne pardavimui, bet pardavimo ar paslaugų sutartims vykdyti. 2020 m. atsargų įsigijimo savikaina nuvertinta 100 proc. tų atsargų, kurios įsigytos iki 2011 metų ir iki 2020-12-31 nebuvo panaudotos įmonės veikloje.

2019 m. tokių atsargų buvo už 34335 Eur, 2020 m. – 41319 Eur, nuvertinta savikaina padidėjo 6984 Eur. 2019 m. atsargų nukainojimas iki grynosios galimo realizavimo vertės sudarė 1295 Eur, 2020 m. – 1289 Eur, nukainota savikaina, panaudojus atsargas, sumažėjo 6 Eur. 2020 m. nuvertinimo ir nukainojimo savikainos skirtumas sudaro 6978 Eur.

Rengiant pelno (nuostolių) ataskaitą šios sąnaudos 6978 Eur parodomos bendrųjų ir administracinių sąnaudų straipsnyje.

Išankstinis apmokėjimas tiekėjui UAB "Investment & Financial Consultations" 6693 Eur pripažintas abejotina skola. Abejotinos skolos per 2020 metus atgauta suma – 250 Eur.

Išdėstyti duomenys gali turėti įtakos balanso rodiklių pakeitimams 2021 – 2025 metų laikotarpyje.

### **8.3 Pajamos, sąnaudos, pelno (nuostolių) ataskaitos rodikliai**

Bendrovės būsimųjų laikotarpių prognoziniai Pelno (nuostolių) ataskaitos, Balansinės ataskaitos rodiklius ir grynųjų pinigų srautus einamiesiems metams ir keturiems metams į priekį skaičiuojami remiantis keturių praėjusių metų ir einamųjų metų turimais ataskaitiniais skaičiais. Prognozuojamus įmonės rezultatus įtakoja trys objektyvūs išoriniai faktoriai (pelno mokesčio tarifas, metinė infliacija ir bendrojo vidaus produkto augimas). Minėtų faktorių dydis kiekvienam prognozuojamam laikotarpiui išvedamas vadovaujantis Lietuvos Banko prognozėmis ir Statistikos departamento duomenimis. Prognozėms taikomos Lietuvos banko numatomi palankaus scenatijaus modelio parametrai ir atšiauraus scenatijaus modelio parametrai. Parametrai skaičiuojami naudojantis pažangia licencijuota Auditum PRG skaičiuokle. Prognozių paskaičiavimai teikiami Priede Nr. 4.

## **P R I E D A I**

***Priedas 1 UAB „Visagino būstas“ struktūra.***

***Priedas 2 UAB „Visagino būstas“ darbuotojų pareigybių sąrašas.***

***Priedas 3 UAB „Visagino būstas“ 2021 – 2025 metų veiklos programos ir verslo plano prioritetai ir priemonės.***

***Priedas 4 UAB „Visagino būstas“ pelno (nuostolių) ataskaitos modelis.***