

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „SAULĖS DOMINIJA“

2018 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2019 m. gegužės 10 d.
Šiauliai

1. Trumpa informacija apie įmonę, įmonės vadovą

UAB „Saulės dominija“ (toliau – Bendrovė) steigėja ir visų akcijų savininkė yra Šiaulių miesto savivaldybės administracija. Bendrovės įstatinis kapitalas – 70 113,30 Eur, kurį sudaro 24 177 vnt. 2,9 Eur nominalios vertės paprastosios vardinės akcijos.

2018 metais UAB „Saulės dominija“ teikė paslaugas:

- daugiabučių bendrabučio tipo gyvenamųjų namų administravimas;
- bendro naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra;
- šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų eksploatacija;
- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės remonto darbai;
- avarijų daugiabučių namų ir kitų patalpų inžineriniuose tinkluose likvidavimas;
- daugiabučiams namams priskirto žemės sklypo priežiūra, namų bendro naudojimo vietų valymas;
- statybos ir remonto darbai pagal sutartis.

Šią veiklą Bendrovė vykdo vadovaudamasi LR civiliniu kodeksu, LR akcinių bendrovių įstatymu, bendrovės įstatais ir kitais LR galiojančiais teisės aktais.

Bendrovės direktoriaus – Gediminas Kutelis. Direktoriaus stažas UAB „Saulės dominija“ – 8 metai.

2. Informacija apie įmonės veiklos finansinius rodiklius ir pokyčius:

| Eil. Nr. | Veiklos vertinimo rodikliai | 2016-12-31 | 2017-12-31 | 2018-12-31 | Trumpas komentaras (pagal poreikį) |
|-----------|---|------------|------------|------------|------------------------------------|
| 1. | Pardavimo pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, Eur | 12 846 | 15 453 | 14 705 | |
| 1.1. | Pardavimo pajamos, Eur | 346 851 | 417 233 | 455 866 | |
| 1.2 | Vidutinis sąlyginis metinis darbuotojų skaičius, žm | 27 | 27 | 31 | |
| 2. | Ūkinės-finansinės veiklos pelningumas | | | | |
| 2.1. | Bendras pelningumas, proc. | 13,92 | 11,6 | 14,19 | |
| 2.2. | Grynasis pelningumas, proc. | 2,38 | 2,22 | 3,13 | |
| 2.3. | Grynasis pelnas (nuostoliai), Eur | 8 258 | 9 250 | 14 284 | |
| 2.4. | Turto grąža, proc. | 3,14 | 3,42 | 5,61 | |
| 2.5. | Nuosavo kapitalo grąža, proc. | 8,85 | 9,20 | 12,22 | |
| 3. | Mokumo rodikliai | | | | |
| 3.1. | Bendrasis skolos rodiklis, koef. | 0,65 | 0,63 | 0,54 | |
| 3.2. | Bendrasis likvidumo koeficientas, koef. | 1,66 | 1,67 | 1,86 | |
| 3.3. | Apyvartinis kapitalas. Eur | 99 578 | 103 160 | 107 510 | |
| 4. | Efektyvus sąnaudų valdymas | | | | |
| 4.1. | Bendras pardavimo savikainos, pardavimo sąnaudų, bendrųjų ir administracinių sąnaudų lygis, proc. | 98,35 | 98,31 | 98,52 | |
| 4.2. | Pardavimo bendrosios ir administracinės sąnaudos, Eur. | 42 562 | 41 356 | 57 970 | |
| 5. | Papildomų finansavimo šaltinių | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <p>pritraukimas ir panaudojimas (išskyrus Savivaldybės skirtas lėšas)</p> | | | | |
|--|--|--|--|--|

3. Informacija apie pagrindinius įmonės veiklos (nefinansinius) rodiklius ir pokyčius:

2018 metais buvo išlaikyta turima teikiamų paslaugų rinka. Pastatų, jų inžinerinės įrangos atnaujinimas dėl natūralaus jų nusidėvėjimo yra neišvengiamas nuolatinis procesas. Dauguma gyventojų supranta daugiabučių namų atnaujinimo svarbą ir naudą bei nori pagerinti savo būsto kokybę.

Bendrovės specialistai, komunikuodami su administruojamų namų gyventojais padeda priimti racionalius sprendimus dėl problemų, susijusių su būsto eksploatacija. Nuolat teikiame informaciją gyventojams apie naujai rengiamus projektus jų gyvenimo sąlygoms gerinti, bendro naudojimo objektams atnaujinti, galimas rekonstrukcijas ar tiesiog būtinus remonto darbus. Rūpindamasi savais klientais bendrovė siekia užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

Norint užtikrinti klientų patenkinimą teikiamomis paslaugomis, didelę įtaką turi žmogiškasis faktorius, būtinas aukštas darbuotojų kvalifikacijos lygis. Mūsų darbuotojai turi patirties administravimo, techninės priežiūros, elektros įrenginių eksploataavimo, šilumos įrenginių aptarnavimo, patalpų remonto srityse, gali teikti kokybiškas paslaugas ir operatyviai priimti teisingus sprendimus. Skatinamas darbuotojų tarpusavio bendradarbiavimas, užtikrinantis nuolatinį keitimąsi turimomis žiniomis ir patirtimi. Darbuotojams yra sudaroma galimybė, esant poreikiui, kelti kvalifikaciją, įgyti naują ar išlaikyti ir tobulinti turimą kompetenciją.

Šiuo metu bendrovės darbuotojų darbo užmokesčio vidurkis yra žemesnis, nei šalies darbo užmokesčio vidutinis atlyginimas. Tikimasi palaipsniui kelti darbo užmokestį, kad būtų galima išlaikyti esamus darbuotojus, tuo pačiu pritraukiant naujų specialistų.

4. Informacija apie įmonės strateginių tikslų įgyvendinimą 2018 metais:

Bendrovės strateginiame veiklos plane 2018 metams buvo numatyti 2 strateginiai tikslai, jiems pasiekti numatyti 3 uždaviniai, kuriems įgyvendinti numatyta 10 priemonių.

2018 m. pilnai įgyvendintos 5 strateginio veiklos plano priemonės. Kitos 5 priemonės taip pat buvo įgyvendintos, tačiau dėl motyvuotų priežasčių nepasiekė planuotų kriterijų reikšmių. Pagal poreikį, buvo atlikta kitų, plane nenumatytų darbų.

2018 finansiniais metais buvo numatyta uždirbti 375 840 Eur pajamų. Pagrindinis rodiklis įvykdytas, gauta pajamų 455 866 Eur. Lyginant su praėjusiais metais pajamos padidėjo 21,36%. Bendrovė dalyvavo viešųjų pirkimų portale skelbiamuose konkursuose ir kelis iš jų laimėjo. Pagal tęstines ir 2018 m. naujai sudarytas sutartis buvo atlikta darbų už 59 371 Eur. Kitos sutartys buvo sudaromos atskiriems darbams atlikti. Tokiu būdu pajamų didėjimą lėmė pagal sutartis atliekami statybos ir remonto darbai. 2018 metais atlikta statybos remonto darbų už 208 995 Eur.

Didinant pardavimo pajamas, neišvengiamai didėja ir paslaugų savikaina – daugiau sunaudojama žaliavų ir medžiagų, kurių kainos ženkliai padidėjo, kyla darbo užmokesčio sąnaudos. Siekiant išsaugoti kvalifikuotą bendrovės personalą, teko peržiūrėti ir padidinti darbuotojų atlyginimus.

5. Stiprieji ir silpnieji įmonės veiklos aspektai 2018 metais.

5.1. Stiprieji veiklos aspektai.

UAB „Saulės dominija“ siekia dirbti pelningai, patenkinti gyventojų, darbuotojų ir akcininkų poreikius. Sėkmingai pasinaudota ilgalaike patirtimi eksploatuojant daugiabučius bendrabučio tipo gyvenamuosius namus, įmonės personalo darbo patirtimi, kolegiškais ryšiais su kitomis miesto įmonėmis bei savivaldybės Administracijos padaliniais. Pavyko išlaikyti turimą teikiamą paslaugų rinką.

Bendrovė turi atestatus eksploatuoti elektros, šilumos ir dujų įrenginius, suteikta teisė būti ypatingo statinio statybos rangovu. Direktorius ir specialistai atitinkamų komisijų yra atestuoti pagal darbų specifiką.

Reali pastatų gyvavimo trukmė nuolat mažėja dėl stogo, sienų, įėjimų, balkonų nusidėvėjimo, buitinių komunikacijų (vandentiekio, kanalizacijos, elektros įvadų) nusidėvėjimo bei kitų veiksnių. Ši paslaugų teikimo sritis reikalauja nuolatinio įmonės darbuotojų dėmesio. 2018 metais buvo gauta 96 gyventojų prašymai dėl avarijų likvidavimo, 184 prašymai dėl santechninių įrenginių gedimo, 167 prašymų dėl elektros instaliacijos gedimų, 47 prašymai dėl remonto darbų bendro naudojimo patalpose. Visi prašymai išnagrinėti, suteiktos paslaugos. Rangos būdu atlikti darbai – pakeistos durys ar langai 18 bendro naudojimo patalpų.

Vykdamas daugiabučių namų administravimą, bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą gauta 149 649 Eur pajamų.

Gyventojams teikiama paslauga - priskirto žemės sklypo priežiūra. Šiuo metu prižiūrima 21 namo teritorija, prižiūrimas plotas 53 110 m².

Butų savininkams pageidaujant plečiama laiptinių ir bendro naudojimo patalpų valymo paslauga. Šiuo metu ji teikiama 80 proc. administruojamų namų. Bendrovė užtikrina, kad ši paslauga būtų suteikiama laiku ir kokybiškai.

Bendrovė vykdo šilumos punktų, šildymo ir karšto vandens sistemų eksploatacija 17 daugiabučių namų. Gauta 15 934 Eur pajamų.

Vykdoma savivaldybei nuosavybės teise priklausančio viešojo tualetu priežiūra. Per 2018 metus gauta 17 678 Eur pajamų.

Atliekame Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų remonto darbus. Vykdomame remonto darbus pagal kitų įmonių ir gyventojų užsakymus. Ataskaitiniais metais atlikta statybos ir remonto darbų už 208 995 Eur.

Teigiamą bendrovės įvaizdį formuoja savalaikis atsiskaitymas su biudžetu, valstybinio socialinio draudimo fondu, medžiagų tiekėjais.

Bendrovė nuolat stebi ir vertina rinką, kad galėtų pasiūlyti naujas paslaugas administruojamų namų gyventojams.

5.2. Silpnieji veiklos aspektai.

Bendrovės prižiūrimi daugiabučiai namai yra 1963 – 1985 m. statybos, todėl patiriamos didesnės sąnaudos jų nuolatinei techninei priežiūrai. Bendrabučio tipo gyvenamųjų namų specifika yra kitokia, priežiūra sudėtingesnė. Skirtingai nei kituose daugiabučiuose gyvenamuose namuose, bendrabučiuose yra bendro naudojimo patalpos. Gyventojai bendrai naudojami vandentiekio, šilumos, dujų ir elektros įrenginiais bendro naudojimo patalpose. Visi įrenginiai reikalauja papildomos priežiūros, daugiau laiko ir darbo sąnaudų, remonto darbų poreikis yra didelis.

Dėl bendros ekonominės situacijos bendrabučiuose gyvena daugiau socialiai pažeidžiamų ir nemokių gyventojų. Nors administruojamų namų 88 proc. butų yra privatizuoti, juos įsigiję gyventojai daugeliu atveju nesijaučia savo turto savininkais. Jie netausoja namo bendrojo naudojimo patalpų, jas gadina, gyvena asocialiai, dėl įvairių priežasčių nemoka mokesčių.

Didžiausia bendrovės problema išlieka dalies gyvenamųjų patalpų savininkų ir socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimas už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios ateinančiais laikotarpiais gali dalinai virsti bendrovės nuostoliais. Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais, siekiant abipusiai geriausio rezultato, naudojami visi įmanomi būdai skolai išieškoti. Pirmiausiai stengiamasi išnaudoti visas ikiteismines skolų administravimo priemones ir tik joms nepasiteisinus – kreiptis į teismą dėl skolos priteisimo, perduoti vykdomuosius raštus į antstolių kontorą vykdymui. Bendras skolos dydis kinta nežymiai – vieniems sumokėjus skolas, atsiranda naujų gyventojų, kurie laiku nesumoka mokesčių.

2018 metais skolininkams įteikti 310 įspėjimų, sudarytos 84 skolų grąžinimo sutartys, teismui perduoti 52 ieškiniai. Šiuo metu antstoliai vykdo 214 vykdomųjų bylų išieškojimą, per 2018 metus antstoliai pervedė 17 658 Eur išieškotų skolų.

Spręstina problema dėl namo J. Basanavičiaus g. 55b šildymo. Šiame miesto rajone nėra nutiesta centralizuoto šildymo trąša, todėl namo negalima šildyti centralizuotai. Bendrovė yra tarpininkė tarp šilumos tiekėjo (Šiaulių profesinio rengimo centras) ir namo gyventojų. Kyla

konfliktinių situacijų dėl šildymo kokybės, mokesčio už apšildymą, atsiskaitymo už paslaugas su šilumos tiekėju ir vartotojais.

6.Svarbūs įvykiai, įvykę įmonėje per praėjusius finansinius metus, ar kita svarbi informacija.

Nuo metų pradžios Bendrovę kaip administratorių pasirinko 6 daugiabučiai gyvenamieji namai ir administruojamų namų skaičius išaugo iki 23. Sudarytos 4 sutartys su bendrijomis dėl santchnikos, elektros, inžinerinių tinklų avarijų likvidavimo, teritorijos priežiūros, buhalterinės apskaitos.

Siekiant taupyti elektros energijos sąnaudas, visų administruojamų namų bendro naudojimo patalpose, laiptinėse, modernizuojamas apšvietimas, įrengiant šviestuvus su judesio davikliais.

Ypatingas dėmesys skiriamas priešgaisrinei saugai, bendrabučių bendro naudojimo patalpose įrengiant dūmų detektorius.

Įvertinant paskutinių trijų metų augimo laikotarpį, taip pat kitus kriterijus, parodančius, kad įmonės veikla buvo sėkminga, bendrovė 2018 metais buvo įvertinta „Gazelės“ apdovanojimu.

Svarbiausias uždavinys, kuris keliamas bendrovės administracijai, kitiems darbuotojams tai yra suvokti ir įvertinti šiandieninio verslo aplinką, santykius su klientais, siekiant kelti savo teikiamų paslaugų vartotojų pasitikėjimą, atsakingai kreipiant dėmesį į klientų poreikius, pasiūlant jiems labiausiai tinkančius sprendimus.
