

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „SAULĖS DOMINIJA“

2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2022-03-29

Šiauliai

1. Informacija apie savivaldybės valdomą įmonę, vadovą (-ę), pagrindinius finansinius ir veiklos rodiklius:

1.1. Trumpa informacija apie savivaldybės valdomą įmonę.

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

Pagrindinės bendrovės veiklos kryptys yra šios:

- daugiabučių 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, remonto ir kiti darbai bei paslaugos pagal sutartis fiziniams ir juridiniams asmenims.

1.2. Savivaldybės valdomos įmonės vadovas.

Direktorius Gediminas Kutelis, pareigas vykdo nuo 2011 m. spalio 12 d.

1.3. Pagrindiniai savivaldybės valdomos įmonės finansiniai rodikliai:

Eil. Nr.	Finansiniai rodikliai	2019 metai	2020 metai	2021 metai	Trumpas komentaras (pagal poreikį)
1.	Pardavimo pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, Eur (Pardavimo pajamos / vidutinis sąlyginis metinis darbuotojų skaičius, žm.)	16 678	20 163	17 653	
1.1.	Pardavimo pajamos, Eur	450 317	564 564	529 594	
1.2.	Vidutinis sąlyginis metinis darbuotojų skaičius, žm.	27	28	30	
2.	Pelningumo rodikliai				
2.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai), Eur	18 969	51 196	5 082	
2.2.	Bendrasis pelningumas, proc. (Bendrasis pelnas / pardavimų pajamos) * 100 %	10,08	10,29	10,64	
2.3.	Grynasis pelningumas, proc. (Grynasis pelnas / pardavimų pajamos) * 100 %	4,21	9,07	0,96	
2.4.	EBITDA, Eur (Grynasis pelnas + palūkanų sąnaudos + pelno mokestis + nusidėvėjimas + amortizacija)	24 663	58 764	12 845	
2.5.	Turto grąža (ROA), proc. (Grynasis pelnas / turtas) * 100 %	6,96	14,76	1,57	

2.6.	Nuosavo kapitalo grąža (ROE), proc. (<i>Grynasis pelnas / nuosavas kapitalas</i>) * 100 %	14,02	27,52	2,69	
3.	Mokumo rodikliai				
3.1.	Bendrasis skolos rodiklis, koef. (<i>Įsipareigojimai / turtas</i>)	0,50	0,46	0,42	
3.2.	Bendrasis likvidumo koeficientas, koef. (<i>Trump. turtas / trump. įsipareigojimai</i>)	1,97	2,10	2,03	
3.3.	Apyvartinis kapitalas, Eur (<i>Trumpalaikis turtas – trumpalaikiai įsipareigojimai</i>)	125 653	173 563	139 469	
3.4.	Pirkėjų išsiskolinimo apyvartumas (dienomis) (<i>Pirkėjų įsisk. * 365 / pardavimo pajamos</i>)	131	106	135	
3.5.	Skolų tiekėjams apyvartumas (dienomis) (<i>Skolos tiekėjams * 365 / pardavimo savikaina</i>)	5,44	9,06	11,26	
4.	Efektyvus sąnaudų valdymas				
4.1	Pardavimo savikaina, pardavimo, bendrosios ir administracinės sąnaudos, Eur	461 297	569 308	545 380	
4.2	Bendras pardavimo savikainos, pardavimo sąnaudų, bendrųjų ir administracinių sąnaudų lygis, proc. (<i>Pardavimo savikaina, pardavimo, bendrosios ir administracinės sąnaudos / pardavimų pajamos</i>) * 100 %	102,44	100,84	102,98	
5.	Papildomų finansavimo šaltinių pritraukimas ir panaudojimas (išskyrus Savivaldybės skirtas lėšas)				

1.4. Pagrindiniai savivaldybės valdomos įmonės veiklos (nefinansiniai) rodikliai (rezultatai):

Nr.	Veiklos (nefinansiniai) rodikliai	Pasiektas rezultatas	Trumpas komentaras arba pastabos
Veiklos (operacijų) rodikliai			
1.	Atlikta darbų iš gyventojų sukauptų lėšų, Eur	96 139 Eur	Įvertinus namų techninę būklę, atsižvelgiant į gyventojų prašymus ir kontroliuojančių institucijų nurodymus, atnaujinta patalpų savininkų bendroji nuosavybė.
Klientų aptarnavimo rodikliai			
1.	2021 m buvo išlaikyta visa turima teikiamų paslaugų rinka.	100 proc.	Operatyvus gedimų šalinimas, skubus avarinių situacijų likvidavimas, platus teikiamų paslaugų spektras leido išlaikyti turimų paslaugų rinką.
Rinkodaros rezultatų rodikliai			
1.	Gyventojų, aplankiusių interneto svetainę, socialinius tinklus, skaičius per metus	2 400 gyv. skaičius per metus	Nuolatinis informacinių technologijų tobulėjimas, jų vartotojų skaičiaus augimas skatina stiprinti Bendrovės vadybinę sritį, atnaujinamas Bendrovės internetinis puslapis, talpinama informacija į socialinius tinklus.
Darbuotojų veiklos vertinimo rodikliai			
1.	Pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, Eur	17 653 Eur	Bendrovės darbuotojų kompetencija pastatų administravimo, priežiūros, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių aptarnavimo srityse, vykdant statybos remonto darbus leidžia užtikrinti kokybiškas paslaugas ir operatyviai priimti teisingus sprendimus.

Aplinkos tausojimo, socialinės atsakomybės rodikliai			
1.	Statybinių atliekų rūšiavimo vieta ir sąlygos teritorijoje	Įvykdyta	Atsakingas atliekų rūšiavimas tiek paslaugų atliekamose vietose, tiek biure. Dėl bendrovės veikloje susidarančių statybinių atliekų tvarkymo ir išvežimo yra sudaryta sutartis su šias paslaugas teikiančia įmone.

2. Lūkesčių rašte nustatytų ir praėjusiais kalendoriniais metais įgyvendintų rodiklių vertinimas.

Nr.	Lūkesčių rašte nustatyti įmonės veiklos tikslai	Pasiektas rezultatas (įvykdyta / neįvykdyta)	Pastabos arba paaiškinimas (priežastis)
Tvarios Bendrovės veiklos ir ilgalaikių akcininkų interesų užtikrinimas			
1.	Būti profesionalia, modernia ir patikima Bendrove, operatyviai ir kokybiškai teikiančia būsto priežiūros paslaugas bei kryptingai plečiančia savo veiklą ir pelningai vykdančia ūkinės veiklos funkciją.	Įvykdyta	Bendrovėje nuolat analizuojami, stebimi ir optimizuojami veiklos procesai, o prireikus, kuriami nauji, kad turimi ištekliai būtų panaudojami efektyviai. Siekdama stiprinti pozicijas rinkoje, Bendrovė ieško naujų klientų. 2021 m. dalyvauta 13-oje darbų pirkimo konkursų.
2.	Ieškoti Bendrovės veiklos ir/ar paslaugų plėtojimo galimybių, siekiant uždirbti daugiau pajamų.	Neįvykdyta	Pardavimo pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, sumažėjo 2 510 Eur (2020 m. – 20 163 Eur/1 darb. - 2021 m. – 17 653 Eur/1 darb.). Neišnaudotas įsigytas turimas turtas (autobokštelis), per mažai reklamuojamos teikiamos Bendrovės paslaugos.
3.	Siekti administruojamų daugiabučių namų gyventojų įsiskolinimo sumažėjimo	Įvykdyta	Pasirašyta skolų gražinimo sutarčių už 9 687 Eur, teismui perduota bylų už 10 522 Eur.
4.	Visose veiklose siekti įmanomo efektyvumo, siekiant užtikrinti pelningumą bei pajamingumą savivaldybei	Įvykdyta	2021 m. grynas pelnas yra 5 082 Eur, lyginant su 2020 m. yra sumažėjęs 46 114 Eur, tačiau pagal pelno paskirstymo projektą, bendrovė yra numaciusi išmokėti akcininkui 2 000 Eur dividendų.
5.	Bendrovė turi siekti, kad grynojo pelno marža būtų nemažesnė, kaip 4 proc., nuosavo kapitalo grąža (ROE) ne mažesnė 7 proc.	Neįvykdyta	Grynojo pelningumo rodiklis – 0,96 proc., ROE – 2,69 proc. nepasiektos lūkesčio rašte numatytos reikšmės, ne iki galo išnaudotas turimas turtas, per mažai pateikiama informacijos apie bendrovės teikiamas paslaugas miesto gyventojams.
Pridėtinės vertės kūrimas			
1.	Bendrovėje turi būti užtikrintas tvarios veiklos kūrimas, siekiant skaidrios ir socialiai atsakingos veiklos, vertybėmis ir etikos normomis grįsto sprendimo priėmimo.	Įvykdyta	Bendrovė orientuojasi į teikiamų paslaugų patikimumą, siekia lankstumo, prisitaikymo prie kintančių kliento poreikių ir rinkos pokyčių.
2.	Bendrovei svarbu suformuoti ir išlaikyti efektyvią ir motyvuotą komandą, todėl tikimasi, kad bus sudarytos sąlygos nuolatiniam darbuotojų tobulėjimo ir kvalifikacijos kėlimo galimybėms. Bendrovė turėtų	Įvykdyta	Darbuotojams sudaroma galimybė kelti kvalifikaciją, įgyti naują ar išlaikyti ir tobulinti turimą kompetenciją. Ataskaitiniais metais mokymuose ir seminaruose dalyvavo 13 darbuotojų. Bendrovės darbuotojams darbo užmokestis

	užtikrinti darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį ir aplinką.		nustatomas atsižvelgiant į darbuotojo kvalifikaciją, atliekamų darbų apimtį, bendrovės galimybes. Darbuotojas turi jausti atsakomybę tarp jo atliekamų darbų kiekybės ir kokybės bei atlygio už darbą.
3.	Bendrovė turi siekti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo kokybės gerinimo	Įvykdyta	Bendrovė paslaugas atlieka pagal sutartinius reikalavimus ir laiku. Buvo atlikta reprezentatyvios apimties apklausa, siekiant sužinoti klientų nuomonę apie teikiamų paslaugų kokybę. Bendrovės teikiamų paslaugų kokybę patenkinti 80 proc. gyventojų.
4.	Bendrovė savo veikloje turi taikyti aukščiausius skaidrumo standartus ir depolitizuotos veiklos principus, vadovaujantis Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (EBPO) rekomendacijomis ir Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 14 d. nutarimu Nr. 1052 „Dėl Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo“, reikalavimais.	Įvykdyta	Bendrovė reikalauja, kad būtų laikomasi sąžiningumo, skaidrumo ir nešališkumo principų visose jos veiklos srityse ir tikisi, kad jos klientai ir partneriai laikysis tokio paties požiūrio.

3. Bendrovės investicijos ir plėtra per praėjusius finansinius metus, didžiausi vykdomi ar planuojami investicijų projektai, jų atitiktis ilgalaikiams įmonės plėtros ir investicijų planams.

Eil. Nr.	Numatytos 2021 m. investicijos	2021 m. atlikta darbų, Eur	Trumpas komentaras arba pastabos
1.	Įrengimų, mechanizmų, transporto priemonių ir darbo priemonių atnaujinimas	27 340 Eur	Laimėtas konkursas „Saulės laikrodžio aikštės priežiūra“, naudojamas tam tikslui įsigytas traktorius, žoliapjovė. Autobokšteliu dirbta DNSB Vilniaus g. 213, valyti lietuviški balkonai, stogas. Žiemą autobokšteliu pagalba DNSB Vilniaus g. 170, Vasario 16-osios g. 35 buvo nudažomi varvekliai.
2.	Transporto priemonės įsigijimas	7 600 Eur	Priemonė įsigyta tik metų pabaigoje. Ji skirta viešųjų tualetų darbo organizavimui, darbo priemonių atsivežimui.
3.	Buhalterinės apskaitos programos tobulinimas, internetinės svetainės www.saulėsdominija.lt funkcionalumo didinimas	740 Eur	Įsigytas buhalterinės programos personalo modulis, interneto svetainėje atnaujinama informacija apie bendrovėje atliekamas paslaugas, darbus, sukurtas prisijungimas gyventojams, ir pagal kiekvieną aptarnaujamą namą teikiama informacija, kokie darbai buvo atlikti name.

4. Sėkmingiausi bendrovės vadovo ataskaitinio laikotarpio sprendimai, veiklos priemonės, iniciatyvos, užtikrinančios sėkmingą bendrovės veiklą.

UAB „Saulės dominija“ vadovas siekia, kad Bendrovė dirbtų pelningai ir būtų patenkinti klientų, darbuotojų ir akcininko lūkesčiai.

Buvo inicijuoti susitikimai spręsti namo J. Basanavičiaus g. 55b centralizuoto šildymo tiekimo klausimą, perduodant šilumos tiekimą AB „Šiaulių energija“. Bendrovė yra tarpininkė tarp šilumos tiekėjo (Šiaulių profesinio rengimo centras) ir namo gyventojų. Kyla konfliktinių situacijų dėl karšto vandens tiekimo, mokesčio už šildymą, atsiskaitymo už paslaugas su šilumos tiekėju ir vartotojais. Sulaukta Šiaulių miesto savivaldybės ir AB „Šiaulių energija“ palaikymo ir geranoriško klausimo sprendimo.

5. Kita svarbi informacija apie bendrovės veiklą.

Bendrovės veikla yra orientuota į teikiamų paslaugų kokybę, sutartinių įsipareigojimų vykdymą, veiklos efektyvumo didinimą, pardavimų plėtrą, nuolatinę paslaugų kokybės ir kainos santykio gerinimą, klientų poreikių tenkinimą. Vertinant Bendrovės veiklą, susijusią su gyvenamųjų namų administravimu, technine priežiūra ir vykdomais statybos ir remonto darbais, darytina išvada, kad Bendrovė ir toliau yra pajėgi atlikti sutartinius įsipareigojimus klientams.

Bendrovė administruoja 26 daugiabučius gyvenamuosius namus, vykdo 6 negyvenamos paskirties pastatų administravimą. Pagal sutartis bendrijoms teikiamos santechnikos, elektros, inžinerinių tinklų avarijų likvidavimo, teritorijos priežiūros, buhalterinės apskaitos paslaugos. Didelę dalį pajamų Bendrovė gauna vykdydama statybos ir remonto darbus pagal sutartis su juridiniais asmenimis. 2021 m. pajamos iš statybos ir remonto darbų sumažėjo 29,25 proc. lyginant su praėjusiais ataskaitiniais metais.

Pratęstos sutartys patalpų valymo ir privalomojo profilaktinio aplinkos kenksmingumo pašalinimo paslaugos teikimui, miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbams atlikti, savivaldybei nuosavybės teise priklausančio savivaldybės būsto fondo dalies nuomos mokesčio apskaičiavimui ir surinkimui.

Būtina tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkais, skatinant jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybę gerinti savo būsto kokybę.
