



Vilnius, 2021 m. balandžio 7 d.

UAB „Zarasų būstas“

*2020 m. finansinių ataskaitų rinkinys,
nepriklausomo auditoriaus išvada ir audito ataskaita*



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Zarasų būstas“ akcininkui (-ams)

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Zarasų būstas“ įmonės (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2020 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusiu metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, išskyrus pastraipoje „Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti“ aprašyto dalyko poveikį, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia apie Įmonės 2020 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusiu metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal verslo apskaitos standartus.

Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti

Per vienerius metus gautinos sumos balanse apskaitytos įsigijimo savikaina, neatėmus vertės sumažėjimo. Koregavimo, kurį reikėtų padaryti siekiant gautinas sumas balanse parodyti pagal jų tikėtiną atgavimo sumą, įvertina suma sudaro 113,01 tūkst. Eur. Todėl per vienerius metus gautinų sumų vertė turėtų būti sumažinta 113,01 tūkst. Eur. abejotinų skolų suma ir atitinkamai turėtų būti sumažintas nuosavas kapitalas ir finansinių metų pelnas.

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitiktimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal verslo apskaitos standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.



Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasiegti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Vilnius, 2021 m. balandžio 7 d.



UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001505

Atsakingas auditorius
Dainius Vaičekonis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2021 m. balandžio 23 d.
įsakymu Nr. 1 (6.6E) - 266

2020 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2021 m. kovo 30 d. Nr. S (1.10)-562

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d. Valstybės įmonės Registrų centre, rejestro Nr. 120740. Bendrovės kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT 878017610.

Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą, bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Bendrovės misija - teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas.

Bendrovės vizija - būti geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinierinių sistemų priežiūros. Statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Įstatinis kapitalas 2020 m. gruodžio 31 d. 129972, 48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias vardines akcijas. Visos Bendrovės akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas yra Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Bendrovės vykdoma veikla apima Zarasų rajoną (Zarasų miestas ir Zarasų seniūnija, Degučių seniūnija, Dusetų seniūnija, Imbrado seniūnija, Suvieko seniūnija, Turmanto seniūnija).

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų - užtikrinti prižiūrimų namų saugumą, patikimumą, energinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimą ir įgyvendinimą. Šį tikslą Bendrovė įgyvendina griežtai laikydamosi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploataavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarių atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, rengdama susirinkimus su daugiabučių namų gyventojais, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją.

2. BENDROVĖS VEIKLA

2.1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ PRIEŽIŪRA

Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausia Bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant.

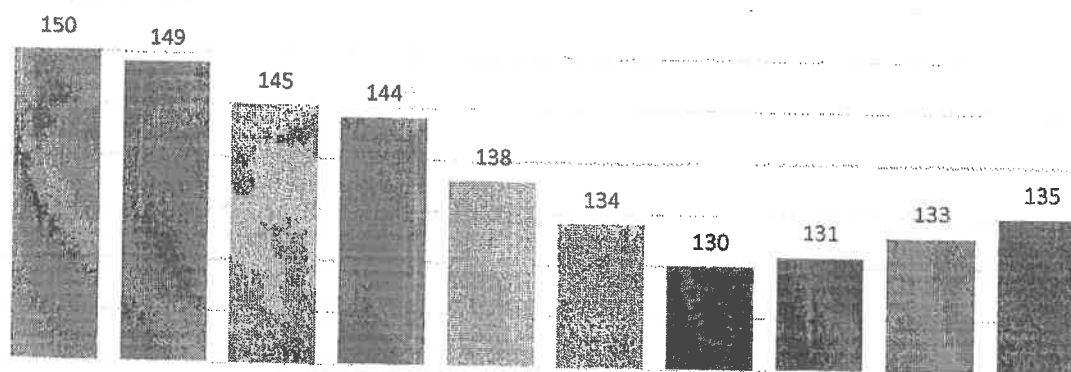
2.1.1. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS

Įgyvendindami savo pagrindinį uždavinį, pasirūpinome, kad kiekvienam Bendrovės administruojamam daugiabučiui namui būtų nustatytas pastato konstrukcijų mechaninis atsparumas ir stabilumas, įvertinta daugiabučio namo gaisrinė sauga, o namo patalpų būklė tenkintų higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

2019 m. rugsėjo 20 d. Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 96.28E) 1-3155 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pratęsimo“ buvo pratęstas Bendrovei administratoriaus paskyrimas penkerių metų laikotarpiui.

Bendrovė administruoja 135 daugiabučius namus, kurių bendras plotas yra 12249,47 kv.m.

Administruojamų namų skaičiaus pakeitimai (vnt.)



1

■ 2011 m. ■ 2012 m. ■ 2013 m. ■ 2014 m. ■ 2015 m. ■ 2016 m. ■ 2017 m. ■ 2018 m. ■ 2019 m. ■ 2020 m.

Per 2020 metus buvo suorganizuoti ir praversti 72 susirinkimai su gyventojais.

Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas Eur už m² be PVM yra:

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1000 kv.m. – 0,062 Eur;
- daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1000 kv.m. iki 3000 kv.m. – 0,044 Eur.

Ataskaitiniais metais surinkta 70473 Eur administravimo mokesčio, 2019 metais – 60713 Eur.

2.1.2. NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

Daugiabučių namų techninė priežiūra – viena iš pagrindinių Bendrovės funkcijų ir yra neatskiriama administravimo dalis. Bendrovė teikia namo techninės priežiūros ir kitas su namo

bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu šių paslaugų sąmatai ir tarifai pritaria patalpų savininkai.

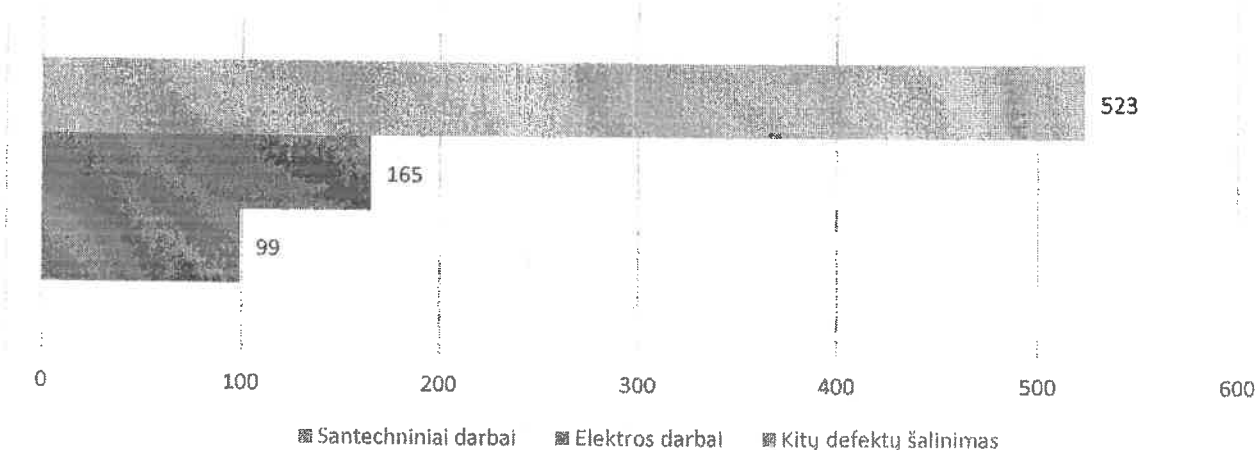
Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai Bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

Bendrovės darbuotojai organizuoja ir atlieka pastatų bendrojo naudojimo objektų privalomas apžiūras, jas įformina atitinkamais aktais, pagal kuriuos organizuoja smulkių objektų šalinimo darbus. Pasibaigus kūrenimo sezonui, atlikta visų administruojamų pastatų kasmetinė apžiūra. Pastatams be patogumų – organizuotos bei įvykdytos priešgaisrinės apžiūros. Kiekvienam administruojamam daugiabučiui namui buvo organizuotos namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros, parengtos bei pristatytos kasmetinės nuveiktų darbų bei lėšų panaudojimo ataskaitos. Pagal grafiką pildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai, energetiniai pasai, planuojami apžiūros metu rastų defektų šalinimo grafikai ir t.t.

Nuo 2019 m. kovo 1 d. buvo nustatyti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifai. Tarifas ženkliai sumažėjo. Ataskaitiniais metais surinkta tik 22269 Eur, 2019 metais 28041 Eur.

Per 2020 metus atliktos 596 eilinės gyvenamųjų namo apžiūros, kurių metu nustatyta virš 400 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamojo namo techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 26 daugiabučio namo bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 523 santechniniai iškvietimai (iš jų 451 kanalizacijos avarijų šalinimas), 143 kartus buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdynų remontai bei profilaktika, 165 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui. 99 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai.

2020 m. atliktų darbų paskirstymas



2.1.3. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ LĖŠŲ, SKIRIAMŲ NAMUI (STATINIUI) ATNAUJINTI KAUPIMAS

2015 m. balandžio 15 d. Aplinkos ministerija parengė bei patvirtino butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą.

Nesant sukauptų lėšų, labai sudėtinga organizuoti namo remonto darbus. Juk už atliktus darbus reikia atsiskaityti iš karto, o ne kiekvieno buto savininkas įstengia sumokėti didesnę sumą. Minėtos lėšos pagal šiandien patvirtintą tvarką yra kaupiamos, atsižvelgus į namo fizinę ir energinę būklę, konkreitiems bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbams, kuriuos numato

Bendrovė rengdama ilgalaikį namo atnaujinimo planą. Šį planą ir pagal jį apskaičiuotą mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Per tą laiką, iki Bendrovės administruojamų namų patalpų savininkai patvirtins planus, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – nuo 0,03 iki 0,05 Eur už kvadratinį metrą (priklausomai nuo namo dydžio).

Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis –68716 Eur, praėjusių metų pabaigai -- 62325 Eur.

Butų savininkų sukauptos lėšos ypatingai naudingos skubiems, neplanuotiems namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos defektams ir gedimams šalinti, avarijoms likviduoti. Šių lėšų panaudojimą Bendrovė grindžia rangos darbų ir paslaugų pirkimo sutartimis, darbų atlikimo aktais ir kitais mokestiniais dokumentais.

2.2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROGRAMA „ZARASŲ ENERVIZIJA“

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Zarasų rajono savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo parengta Energinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų EnerVizija“, kurios vykdymą nuo 2017 m. vasario 28 d. perėmė Bendrovė.

Atnaujintų daugiabučių namų energinė klasė iš E pakyla iki C arba B, o gyventojai už šildymą moka bent 50% pigiau nei iki namo renovacijos. Iki 2020 metų pabaigos programos lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 46 daugiabučiai gyvenamieji namai, iš jų 6 namai per 2020 metus.

Eil. Nr.	Adresas	Metai
1.	Savanorių g. 3, Zarasai	2017
2.	S. Nėries g. 47, Zarasai	2017
3.	P. Širvio g. 24, Zarasai	2017
4.	Vytauto g. 9, Zarasai	2017
5.	Vytauto skg. 8, Zarasai	2017
6.	Vytauto g.13, Zarasai	2016
7.	S. Nėries g. 17, Zarasai	2016
8.	S. Nėries g. 19, Zarasai	2016
9.	S. Nėries g. 25, Zarasai	2016
10.	Vytauto g. 11, Zarasai	2016
11.	Vilniaus g. 42a, Zarasai	2016
12.	Vilniaus g. 18a, Zarasai	2016
13.	Vytauto skg. 5, Zarasai	2016
14.	Vytauto g.7, Zarasai	2016
15.	Dariaus ir Girėno g. 41, Zarasai	2015
16.	S. Nėries g. 1, Zarasai	2018
17.	Vytauto g. 50 a, Zarasai	2018
18.	S. Nėries g. 21, Zarasai	2018
19.	K. Donelaičio g. 5, Zarasai	2018
20.	Savanorių g. 4, Zarasai	2018
21.	Savanorių g. 8, Zarasai	2018
22.	Vytauto 36 a, Zarasai	2018
23.	Šaltinių g.8, Dimitiškių km.	2018
24.	K. Donelaičio g. 5B, Zarasai	2019
25.	S. Nėries g. 5, Zarasai	2019
26.	S. Nėries g. 7, Zarasai	2019
27.	S. Nėries g. 39, Zarasai	2019
28.	Šiaulių g. 5, Zarasai	2019

29.	J. Gruodžio g. 7, Zarasai	2019
30.	P. Širvio g. 28, Zarasai	2019
31.	Vytauto g. 42 A, Zarasai	2019
32.	Vytauto g. 46A, Zarasai	2019
33.	P. Širvio g. 6, Zarasai	2019
34.	Šiaulių g. 9, Zarasai	2019
35.	P. Širvio g. 14, Zarasai	2019
36.	Vilniaus g. 16A, Zarasai	2019
37.	Šiaulių g. 1, Zarasai	2019
38.	Savanorių g. 6, Zarasai	2019
39.	S. Nėries g. 29, Zarasai	2019
40.	S. Nėries g. 11, Zarasai	2019
41.	Nėries g. 49, Zarasai	2020
42.	Vytauto skg. 14, Zarasai	2020
43.	P. Širvio g. 18, Zarasai	2020
44.	S. Nėries g. 31, Zarasai	2020
45.	Vytauto g. 52, Zarasai	2020
46.	Vilniaus g. 28, Zarasai	2020

5 daugiabučiai namai esantys P. Širvio g. 12, 16, 20, 22, 32, Zarasai, atnaujinami (modernizuojami). Šių daugiabučių pridavimas statybos užbaigimo komisijai planuojamas 2021 m. I-II ketvirtį.

17 daugiabučių namų Zarasų ir Dusetų miestuose yra parengti techniniai darbo projektai. Dalyje iš jų statybos darbai jau vyksta arba greitai metu bus pradėti vykdyti. Statybos rangos darbai planuojami užbaigti 2021 m.

7 daugiabučiams namams Zarasų mieste ir Užtiltės gyvenvietėje yra pasirašytos techninio darbo projekto rengimo paslaugų sutartys. Statybos rangos darbai prasidės 2021 metais.

2020 m. buvo suorganizuoti 43 susirinkimai susiję su daugiabučių namų atnaujinimų ir modernizavimu.

Zarasų rajono savivaldybės administracija skyrė 71000,00 Eur sumą programos įgyvendinimui.

2.3. KITA VEIKLA

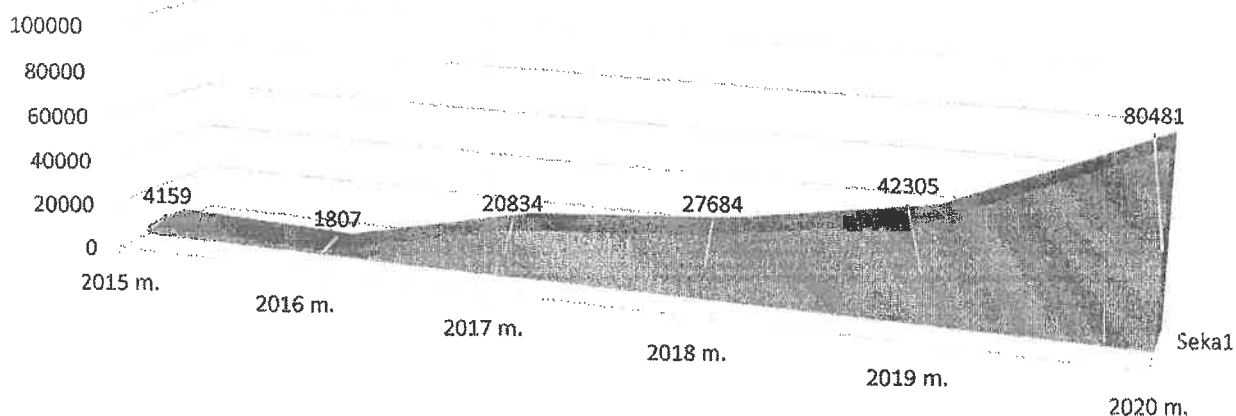
2.3.1. STATYBOS IR REMONTO DARBAI

Bendrovė teikia fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų paslaugas.

Bendrovė atlieka smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais.

Iš viso per 2020 metus papildomai buvo atlikta fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų už 80481 Eur. 2019 metais atlikta darbų už 42305 Eur, 2018 metais už 27684 Eur, 2017 metais už 20834 Eur, 2016 metais už 1807 Eur.

Statybos ir remonto darbai



Bendrovė tarpininkauja kitoms įmonėms priimdama iš gyventojų mokesčius už įmonių suteiktas paslaugas. Ši veikla vertinama kaip pagalbinių.

2.3.2. ZARASŲ MIESTO PREKYVIETĖS EKSPLOATAVIMAS

Bendrovė eksploatuoja Zarasų miesto prekyvietę, esančią Pakalnės gatvėje. Mokesčio tarifas patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 14 d. sprendimu Nr. T-210.

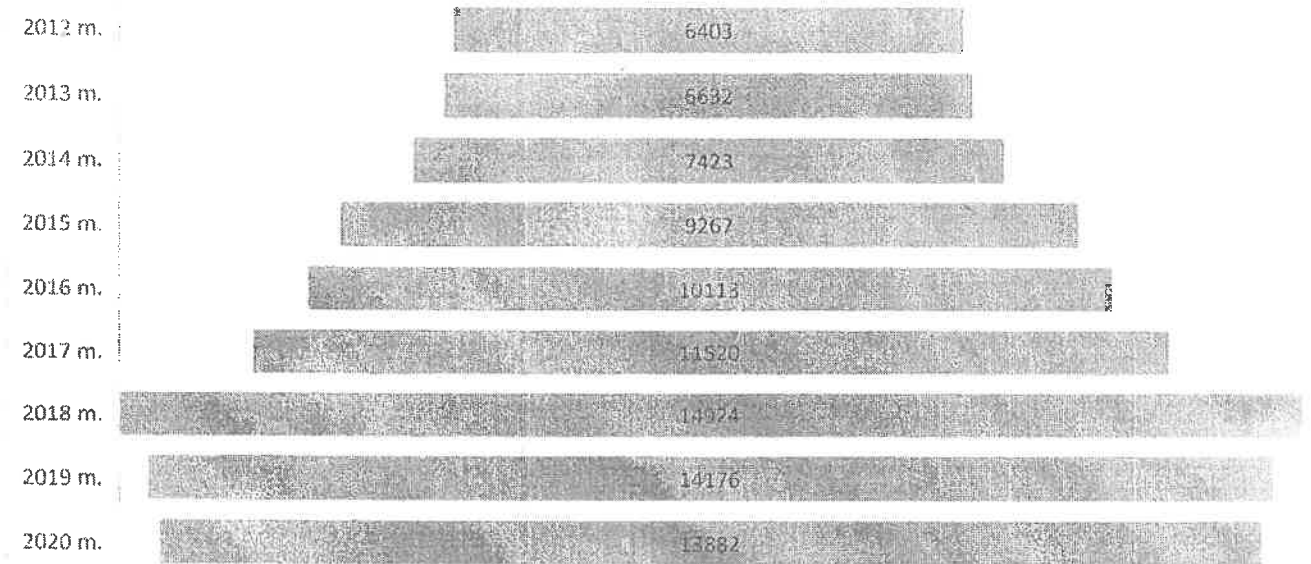
Už naudojimąsi viena įrengta prekybos vieta mėnesinis mokestis – 25 Eur. Vienkartinis vienos dienos mokestis – 2 Eur. Už naudojimąsi prekyvietės teritorija ar prekystaliu be stogo (1 kv. m.) – 0,3 Eur. 2020 metus surinkta prekyvietės mokesčių 647 Eur, 2019 metais – 998 Eur.

2.3.3. SOCIALINIO BŪSTO NUOMA

Bendrovė yra įsipareigojusi teikti nuosavybės ar patikėjimo teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos administravimo paslaugų sutartimi, sudaryta 2019 m. vasario 28 d., papildomas susitarimas 2020 m. vasario 17d. Bendrovei už atliktas išnuomotų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos sutarčių administravimo paslaugas mokama pagal įkainį – 6,60 Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM. Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė aptarnavo 214, o pabaigoje – 212 Zarasų rajono savivaldybei priklausančius socialinius būstus.

Vykdančią šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 13882 Eur pajamų, 2019 metais - 14176 Eur.

Socialinio būsto nuoma



Nepaisant visų kylančių sunkumų, minėta veikla labai svarbi Bendrovei, kadangi jos tikslas yra išsaugoti savivaldybei priklausantį socialinį būstą ir teikti būsto nuomos paslaugas mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms.

2.3.4. LAIPTINIŲ VALYMAS

2019 metais Bendrovė pradėjo teikti laiptinių valymo paslaugas. Paslaugos kaina yra 0,10 Eur už 1 m² buto naudingo ploto. Ataskaitiniais metais surinkta 4218 Eur., 2019 m. 1155 Eur.

2.3.5. PIRTIES PASLAUGOS

2020 metų pirmam pusmečiui Zarasų rajono savivaldybės administracija „Socialinių paslaugų, paramos ir sveikatos priežiūros“ programos vykdymui skyrė 5000 Eur, biudžeto lėšų.

Skiriamų biudžeto lėšų naudojimo tikslinė paskirtis yra Socialinių paslaugų, paramos ir sveikatos priežiūros programos priemonės „Asmenų higienos paslaugų užtikrinimas Dusetų mieste“ vykdymas. Vadovaujantis 2018 m. kovo 23 d. Zarasų rajono tarybos sprendimu Nr. 42 „Dėl pirties paslaugų kainų nustatymo“ buvo taikomos pirties paslaugų kainos: asmeniui (nuo 14 m.) - 3,00 Eur, pensininkui, neįgaliajam – 2,00 Eur, vaikui (iki 14 metų) -1,50 Eur. Vienam pirties lankytojui suteiktos paslaugos kaina – 13,59 Eur. Teikiamų paslaugų trukmė 2 val., pirtyje apsilankė tik 243 asmenys tai sudaro 3302,37 Eur biudžeto lėšų. Paskelbus ekstremalią padėtį dėl korono viruso plitimo nuo 2020 m. kovo 16 d. pirtis nedirbo.

Vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 15 d. sprendimu Nr. T-189 „Dėl Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto, esančio Vilniaus g. 8, Dusetuose, Zarasų r. sav.“ bei 2020 m. birželio 4 d. susitarimu dėl savivaldybės turto patikėjimo sutarties nutraukimo Dusetų miesto pirtis perduota Zarasų rajono savivaldybei.

2.3.6. VIEŠOJO TUALETO PRIE APŽVALGOS RATO D. BUKONTO G. 11B EKSPLOATAVIMAS

2020 metams Zarasų rajono savivaldybės administracija „Aplinkos ir kraštovaizdžio apsaugos“ programos vykdymui skyrė 3000 Eur biudžeto lėšų. Statybos ir remonto darbams,

kanalizacijos valymui, elektros atstatymui, durų, pinigų surinkimo įrenginio gedimų šalinimo darbams sunaudota 4075 Eur.

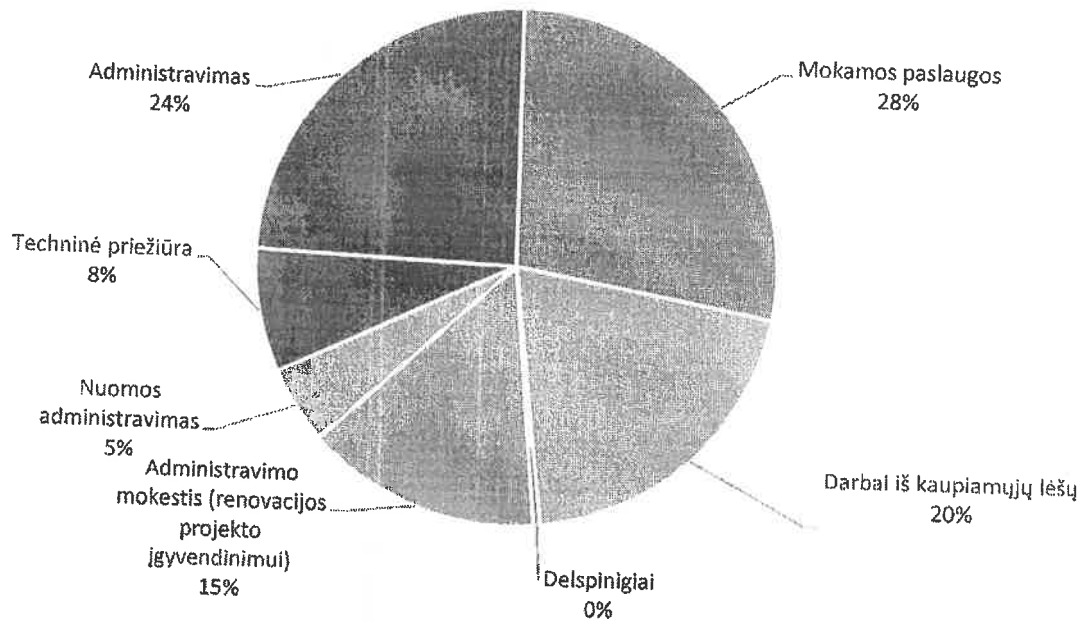
Iš lankytojų 2020 metais surinkta 1636 Eur, 2019 metais 956 Eur.

3. ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

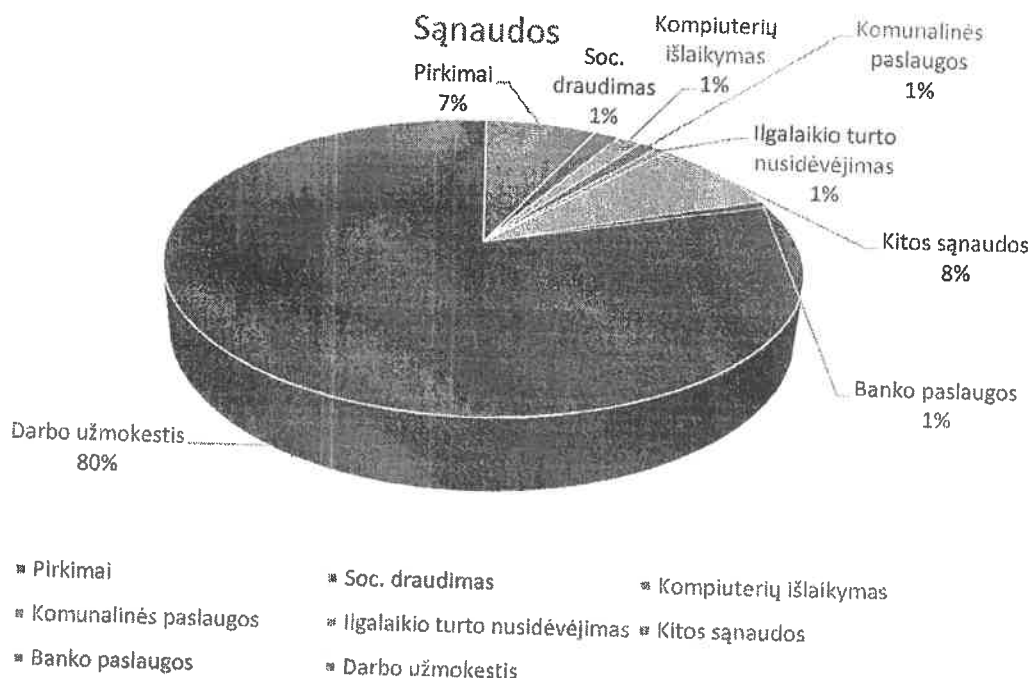
2020 metais Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2020 m. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus.

Veiklos rezultatai (Eur)		
PAJAMOS	2020 metai	2019 metai
Pardavimo pajamos:	302886	255691
- administravimas (iš gyventojų)	64460	55696
- administravimas (iš įmonių)	6013	5017
- daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra	22269	28041
- nuomos administravimo mokestis	13882	14176
- finansinės paslaugos	2993	3725
- mokamos paslaugos	80481	42305
- prekyvietės pajamos	647	998
- atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	58403	62837
- administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimui)	42238	17674
- pirties kasos įplaukos	438	2345
- asignavimai pirčiai	2729	14533
-asignavimai viešajam tualetui	2479	6198
-viešojo tualetu paslaugos	1636	956
-laiptinių valymas	4218	1155
- kitos pajamos		35
Kitos veiklos pajamos:		8100
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas		8100
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos:	1127	3055
- delspinigiai, palūkanos	1127	3055

Pajamos



ŠAŅAUDOS		
	2020 metai	2019 metai
Pardavimo savikaina:		
- pirkimai	233873	283166
- darbo užmokestis	17435	47514
- soc. draudimas	208491	227052
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3927	4416
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	4020	4184
Veiklos sąnaudos	74684	72210
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1762	2666
- kompiuterių išlaikymas	3764	3709
- darbo užmokestis	37627	39410
- soc. draudimas	786	854
- komunalinės paslaugos, ryšiai	2881	5402
- banko paslaugos	1886	1436
- ilgalaikio turto nurašymo nuostoliai		1025
- kanceliarinės prekės	1287	1585
- atostoginių kaupimai	4126	1696
- kitos sąnaudos	20287	14225
- kitos veiklos mokesčiai	278	202
Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos:	7049	401
- baudų ir delspinigių sąnaudos	7	
- palūkanų sąnaudos	7042	401



4. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Per 2020 metus Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose namuose gyvenantiems butų ir kitų patalpų savininkams buvo išsiųsta 366 raginimai dėl įsiskolinimo sumokėjimo gera valia, iš jų:

- 99 pakartotini, o 23 skolininkams per atskaitinius metus teko išsiųsti priminimus net po 4 -5 kartus;
- Gavę raginimus, dauguma atsiskaitė gera valia ir sumokėjo 9983 Eur priklausančių mokėti mokesčių už Bendrovės suteiktas paslaugas;
- Skolininkams nesutikus skolas mokėti gera valia, Teismui per 2020 metus buvo pateikti 48 prašymai išduoti teismo įsakymą ar pateikti ieškiniai bendrai 10 888 Eur sumai, iš jų:
 - 16 skolininkų, gavę teismo priimtą sprendimą ar įsakymą, susimokėjo gera valia -1620,17 Eur;
 - 8 pateiktas antstoliams bylas - 741 Eur sumai, antstoliai įvykdė per 2020 metus;
 - likusios 22 bylos yra vykdomos antstolių, 2 bylose laukiami teismo sprendimai;
- per 2020 metus buvo baigti išieškojimai gera valia pasirašytose su skolininkais sutartyse:
- pagal 2017 metais pasirašytas 4 sutartis per visą skolos galiojimo terminą sumokėta 2929 Eur skolų;
- pagal 2018 metais pasirašytas 8 sutartis per visą sutarčių galiojimo laiką sumokėta 3604 Eur įsiskolinimų;
- pagal 2019 metais pasirašytą 1 sutartį – 288 Eur skola;
- antstolių kontoros, pagal 2017-2019 metus pateiktus prašymus vykdyti išieškojimus pagal priimtus teismo sprendimus, per 2020 metus iš skolininkų išieškojo 4122 Eur skolų.

5. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Ateinančių metų Bendrovės veiklos planai ir prognozės yra glaudžiai susiję su finansine ir ekonomine situacija Lietuvoje, teisės aktų pasikeitimų įgyvendinimu.

2021 m. planuojame daugiau dėmesio skirti atnaujinamų daugiabučių namų darbų ir rengiamų projektų kokybei. 2021 metais planuojame pilnai renovuoti 10 namų ir naujai pradėti renovacijos

darbus dar 4 gyvenamuosiuose namuose., parengti ir su gyventojais suderinti 6 techniniai darbo projektai. Siekiant tai įgyvendinti, numatoma padidinti Bendrovės organizuojamų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų kiekį, glaudžiau bendradarbiauti su paslaugų gavėjais bei nuolatos skatinti rūpintis turimu turtu.

2021 metais Bendrovė planuoja toliau tęsti statybos remonto darbų apimtį ir suremontuoti ne mažiau kaip 5 laiptines bei atlikti kitus statybos remonto darbus dalyvaujant skelbiamuose organizuojamų statybų darbų konkursuose.

Šiais metais elektros energijos tiekimo srityje planuojame atnaujinti ir modernizuoti 3 elektros skydinių elektros instaliacijas bei įvadinius kabelius daugiabučių namų laiptinėse, toliau tęsti elektrofizinius matavimus administruojamuose namuose. Dalyvauti Vyriausybės iš biudžeto remiamoje programoje „Suskystintų dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“, pagal kurią numatome atnaujinti elektros instaliaciją bei pakeisti įvadus į butus bent trijuose daugiabučiuose namuose.

2021 metais planuojame plėsti teikiamų gyventojams paslaugų spektrą ir pasiūlyti bent dvi naujas paslaugas. Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkais, skatinti jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes gerinti savo būsto kokybę bei pasekmes atsisakius modernizavimo darbų. Inicijuoti procesą vadovaujantis gerosiomis patirtimis gretutinių savivaldybių dėl skolų už komunalinius patarnavimus padengimo (kompensavimo) gyventojams dėl kurių stringa atnaujinimo (modernizavimo) daugiabučių namų procesas ir dėl to negaunant banko paskolos šiems darbams.

Gerinti visų veiklos kryptčių atliekamų darbų kokybę bei paslaugos atlikimo terminus. Išplėsti mokamų paslaugų teikimo apimtį ypač santchnikos srityje. Vykdyti darbuotojų mokymus, modernizuoti materialinę bazę, diegti naujesnius ir pažangesnius darbo metodus bei medžiagas, atnaujinti darbo įrankius ir mechanizmus.

Stengtis įtraukti daugiau butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą.

Lanksčiau dirbti su butų ir kitų patalpų savininkais ir nuomininkais, 5 procentais padidinti gyventojų skolų išieškojimą.

Siekti tapti lyderiais teikiamų paslaugų sektoriuje bei užtikrinti savalaikį ir skaidrų visų procesų administravimą tiek daugiabučių namų atnaujinimo – modernizavimo srityje, tiek daugiabučių namų administravimo srityje.

Laikinai einantis direktoriaus pareigas



Alvydas Kavaliauskas

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2021 m. balandžio 28 d.
įsakymu Nr. 1 (6.6 E) - 265

2020 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2021 m. kovo 30 d. Nr. S (1.10) -559
(ataskaitos sudarymo data)

2020 metai

eurais

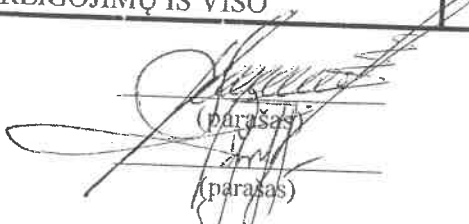
(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS			
1.	Nematerialusis turtas		81585	118503
2.	Materialusis turtas	1	57	490
3.	Finansinis turtas	2	81528	118013
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS			
1.	Atsargos		234666	251893
2.	Per vienus metus gautinos sumos	3	1494	3629
3.	Trumpalaikės investicijos	4	147299	182075
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai			
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ ŠAŅAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS			
	TURTO IŠ VISO	6	173	147
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		316424	370543
D.	NUOSAVAS KAPITALAS			
1.	Kapitalas		61658	73251
2.	Akcijų priedai	7	129973	129973
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai			
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		3097	3097
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	16	(71412)	(59819)
F.	ATIDĖJINIAI	10	74255	107687
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI			
1.	Po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai		180511	189605
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	8	591	1683
H.	SUKAUPTOS ŠAŅAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	9	179920	187922
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		316424	370543

Laikinais einantis direktoriaus pareigas

Vyr. buhalterė


(parašas)
(parašas)

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768
(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, įm.k. 187801768
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2021 m. balandžio 28 d.
įsakymu Nr. 1 (6.6E)-265

2020 M. GRUODŽIO 31D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2021 m. kovo 30 d. Nr. S (1.10) -560
(ataskaitos sudarymo data)

2020 metai
(ataskaitinis laikotarpis)

eurais
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos			
2.	Pardavimo savikaina	14	302886	255691
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis	14	(233873)	(283166)
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		69013	(27475)
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos			
7.	Kitos veiklos rezultatai	14	(74684)	(72210)
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			8100
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos			
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas	14	1127	3055
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos			
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	14	7049	401
14.	Pelno mokestis	16	(11593)	(88931)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	16	(11593)	(88931)

Laikiniai einantis direktoriaus pareigas

Alvydas Kavaliauskas

Vyr. buhalterė

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2021 m. balandžio 28 d.
įsakymu Nr. 1 (6.6E) - 265

2020 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021 m. kovo 30 d. Nr. S (1.10) -561

I. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d., kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT878017610, duomenys saugomi Juridinių asmenų registre.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais, kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Pagrindinė Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T-12, UAB „Zarasų būstas“ paskirtas Zarasų miesto efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų EnerVizija“ vykdytoju (administratoriumi).

Bendrovės įstatinis kapitalas – 129972,48 Eur .

2020 m. vidutinis darbuotojų skaičius 25 darbuotojai, 2019 m. 29 darbuotojai.

Bendrovės ūkiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

Bendrovė filialų ir atstovybių, kontroliuojamų įmonių neturi.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės turtas nebuvo įkeistas, taip pat nebuvo taikomi kiti teisiniai apribojimai.

II. APSKAITOS POLITIKA

Metinis finansinių ataskaitų rinkinys yra parengtas pagal šiuos finansinę atskaitomybę reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymą;
- Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą;
- verslo apskaitos standartus;

- bendrovės buhalterinės apskaitos politiką ir kitus finansinę apskaitą reglamentuojančius teisės aktus.

Bendrovės parengta apskaitos informacija yra naudinga vidaus ir išorės informacijos vartotojams.

Ji parengta atsižvelgiant į vykdomos veiklos tęstinumą neribojant šios veiklos laikotarpio, taip pat nenumatant Bendrovės likviduoti per ateinančius finansinius metus.

Bendrovė tvarkydama apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas vadovaujasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatyme patvirtintais bendraisiais apskaitos principais: bendrovės veiklos tęstinumo, periodiškumo, pastovumo, piniginio mato, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo.

Apskaita vedama kaupimo principu. Pagal kaupimo principą sandorių ir kitų įvykių poveikis pripažįstamas tada, kai jis atsiranda, užregistruojamas apskaitos įrašuose ir pateikiamas finansinėse ataskaitose tų laikotarpių, su kuriais jie susiję.

Bendrovė rengia mažų įmonių finansinių ataskaitų rinkinį, kurį sudaro sutrumpintas balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, ir aiškinamasis raštas.

Finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai.

Ataskaitiniais metais Bendrovės apskaitos politika buvo tikslinta.

Apskaitos politikos aspektai, kuriais Bendrovė vadovaujasi rengdama 2020 metų finansinių ataskaitų rinkinį, pateikiami aiškinamojo rašto pastabose.

Ilgalaikis nematerialusis turtas

Ilgalaikis nematerialusis turtas – nepiniginis, neturintis fizinės formos turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės ar kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė nemažesnė kaip 300 eurų.

Nematerialusis turtas apskaitoje įvertinamas faktine to turto įsigijimo verte, o finansinėje atskaitomybėje pateikiamas likutine verte. Amortizacija skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo metodą. Nematerialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo paskirtos sąnaudomis.

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas – tai toks turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus ir iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės arba kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė ne mažesnė kaip 500 eurų, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris nepriklausomai nuo įsigijimo vertės yra ilgalaikis materialusis turtas.

Ilgalaikis materialusis turtas Bendrovėje yra riboto naudojimo laiko. Pradėjus naudoti ilgalaikį materialųjį turtą, nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio 1 dienos. Nebeskačiuojamas nuo kito mėnesio 1 dienos, po jo nurašymo, perleidimo ar kitokio perdavimo, kai turtas nustoja būti naudojamas. Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimui skaičiuoti taikomas tiesiogiai proporcingas (tiesinis) metodas.

Eksploatuojamas ilgalaikis materialusis turtas turi būti nudėvimas per faktinį jo naudojimo Bendrovėje laikotarpį.

Atsargos

Atsargomis laikomas Bendrovės trumpalaikis turtas, sunaudojamas pajamoms uždirbti.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo savikaina, kurią sudaro sąskaitoje faktūroje nurodyta atsargų pirkimo kaina, pridėdant visus su pirkimu susijusius mokesčius bei rinkliavas (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti). Atsargų gabenimo, sandėliavimo ir kitos išlaidos gali būti pripažintos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kai buvo patirtos, jei sumos yra nereikšmingos. Atsargų savikaina nustatoma FIFO metodu. Apskaitoje taikomas nuolat apskaitomų atsargų būdas.

Pajamos

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamomis laikomos tik įmonės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokestis pajamomis nepripažįstamos.

Sąnaudos

Sąnaudos - ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį.

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

Dotacijos ir subsidijos

Dotacijos ir subsidijos susijusios su turtu, apskaitoje ir finansinėje atskaitomybėje pateiktos kaip turtui įsigyti skirta dotacija. Gautos dotacijos ir subsidijos pripažįstamos panaudotos dalimis, t. y. mažinama dotacijų ir subsidijų tik tiek, kiek tas turtas nusidėvi.

Per vienerius metus gautinos sumos

Gautinomis sumomis laikoma teisė gauti pinigus, ar kitą finansinį turtą iš kitos įmonės ar gyventojų. Tai gautini pinigai už suteiktas paslaugas, išankstiniai apmokėjimai ir kitos skolos bendrovei.

Įsipareigojimai

Įsipareigojimai pripažįstami apskaitoje ir atvaizduojami finansinėje atskaitomybėje, kai bendrovė įgyja prievoles, kurios turi būti įvykdytos.

Įsipareigojimai įvertinami savikaina.

Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

Įsipareigojimai, kurie neatitinka įsipareigojimų ir atidėjimų pripažinimo kriterijų, vadinami neapibrėžtais.

Neapibrėžtasis turtas paprastai yra toks turtas, kuris dėl bendrovės nekontroliuojamų įvykių gali priklausyti bendrovei ir teikti jai ekonominės naudos.

Neapibrėžtasis turtas ir įsipareigojimai nei pelno (nuostolių) ataskaitoje, nei finansinėje atskaitomybėje nerodomi, o informacija apie juos pateikiama aiškinamajame rašte.

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

Aiškinamojo rašto pastabose pateikiame tik reikšmingų atskaitomybės sumų detalizavimą.

1 pastaba Nematerialusis turtas

Nematerialiojo Bendrovės turto būklė ir jos kitimas per ataskaitinį laikotarpį, įskaitant šio turto amortizaciją pateiktas šioje lentelėje (Eur);

Rodikliai	Eur	
	Programinė įranga	Iš viso
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pradžioje	490	490
Įsigijimo arba pasigaminimo (sukūrimo) savikaina		
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	5046	5046
Pokyčiai:		
per praėjusį ataskaitinį laikotarpį įsigyto ar pasigaminto (sukurto) turto vertė nurašyto turto vertė (-)	-	-
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	5046	5046
Nurašytos sumos ir amortizacija		
Amortizacija praėjusių finansinių metų pabaigoje	4556	4556
Pokyčiai:		
per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuota amortizacija kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto amortizacija	433	433
Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4989	4989
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	57	57

2 pastaba **Ilgalaikis materialusis turtas**

Ilgalaikio materialiojo turto būklė pagal turto grupes, įskaitant nurašymą, nusidėvėjimą, ir įsigijimą, pateikta šioje lentelėje:

Rodikliai	Eur				
	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įranga, prietaisai	Žemė	Iš viso
Likutinė vertė praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	99871	4001	13249	892	118013
Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina					
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	169727	11661	29598	892	211878
Pokyčiai:					
per ataskaitinį laikotarpį įsigyto turto vertė nurašyto turto vertė (-)	-81538*				-81538
Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	88189	11661	29598	892	130340
Perkainojimas praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	42103	-1405	655		41353
Perkainojimas finansinių metų pabaigoje	42103	-1405	655		41353

Nusidėvėjimas praėjusių finansinių metų pabaigoje	111958	6256	17005		135219
Pokyčiai:					
Per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas gauto turto nusidėvėjimas, nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	3056 -53885	1930	3846		8832 -53885
Sukauptas nusidėvėjimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	61129	8185	20852		90166
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	69162	2071	9403	892	81528

* Šią sumą sudaro perduotas Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas, esantis Vilniaus g. 8, Dusetuose, Zarasų r. sav. įsigijimo savikaina –81538 Eur

3 pastaba **Atsargos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma suma – 1494 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 2352 Eur, iš jų: medžiagų – 2343 Eur, kuro - 9 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (858) Eur. Praėjusių metų pabaigai apskaitoma suma - 3629 Eur. Atsargų įsigijimo vertė - 1378, iš jų: medžiagų - 1358Eur, kuro – 20 Eur. Išankstinių apmokėjimų - 2251 Eur.

4 pastaba **Per vienerius metus gautinos sumos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 147299 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) – 135437 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 11862 Eur. Praėjusių metų gautinų sumų straipsnyje apskaitoma skola – 182075 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) -141854 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) – 8016 Eur.

5 pastaba **Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Piniginiam turtui priskiriami visi pinigai esantys bendrovės kasoje, bankų sąskaitose ir pinigai kelyje. Likutis finansinių metų pabaigai – 85873 Eur. 2019 m. gruodžio 31 d. – 66189 Eur.

Pinigai kelyje – tai paslaugų pirkėjų sumokėti mokesčiai už suteiktas paslaugas. Bendrovės kasoje per banko terminalą (atsiskaitymas banko kortelėmis).

Rodikliai	Eur	
	Finansiniai metai (Eur)	Praėję finansiniai metai (Eur)
Pinigai banke	85841	65729
Pinigai kasoje	32	21
Pinigai kelyje		439
Iš viso:	85873	66189

6 pastaba **Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos**

Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 173 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola -147 Eur.

7 pastaba **Išstatinis kapitalas**

Išstatinis kapitalas 2020 m. gruodžio 31 d. – 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias vardines 28,96 Eur nominalios vertės akcijas. Visos išleistos akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Rodikliai	Akcijų skaičius	Suma (Eur)
Akcinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje		
1. Pagal akcijų rūšis		
1.1. Paprastosios akcijos	4488	129972,48
1.2. Privilegiuotos akcijos		
1.3. Darbuotojų akcijos		
1.4. Specialiosios akcijos		
1.5. Kitos akcijos		
Iš viso:	4488	129972,48

8 pastaba **Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai**

Po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 591 Eur. Šią sumą sudaro finansinės nuomos mokesčiai. Praėjusių finansinių metų pabaigai po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų skola - 1683 Eur.

9 pastaba **Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai**

Per vienerius metus mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 179920 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 31384 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 38471 Eur, finansinė skola kredito įmonėms - 27999 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 82066 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai - 7878 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) – 5472 Eur, kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui – 68716 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai – 187922 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 40493 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 38010 Eur, lizingo įsipareigojimai - 1497, Eur, finansinė skola kredito įmonėms - 34257 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 73665 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai - 5683 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) - 5657 Eur kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui – 62325 Eur.

10 pastaba **Dotacijos ir subsidijos**

Pagal Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 15 d. sprendimą Nr. T-189 „Dėl Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto, esančio Vilniaus g. 8, Dusetose, Zarasų r. sav.“ buvo perduotas Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas.

Eur

Dotacijų likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	107687
Dotacijų apyvarta (gražinta)	29949
Dotacijų panaudojimas	3483
Dotacijų likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	74255

11 pastaba **Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis**

Per finansinius ir praėjusius finansinius metus vadovams ir kitiems susijusiems asmenims priskaičiuotų pinigų sumų, kito perleisto turto bei suteiktų paskolų ir garantijų nebuvo.

Priskaičiuotos sumos tik susijusios su darbo santykiais. 2020 metais – 37627 Eur. 2019 metais – 39410 Eur.

12 pastaba **Įmonės teisės ir įsipareigojimai, nenurodyti balanse**

Bendrovė dalyvauja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) „Zarasų EnerVizija“ programoje.

13 pastaba **Po ataskaitinio laikotarpio pabaigos reikšmingi įvykiai**

Reikšmingų pobalansinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

14 pastaba **Pajamos ir sąnaudos**

Pajamos

Eil. Nr.	Pardavimo pajamos	Eur	
		2020 m.	2019 m.
1.	Administravimo pajamos (iš gyventojų)	64460	55696
2.	Administravimo pajamos (iš įmonių)	6013	5017
3.	Daug. namų nuolatinė techninė priežiūra	22269	28041
4.	Finansinės paslaugos	2993	3725
5.	Mokamos paslaugos	80481	42305
6.	Prekyvietės pajamos	647	998
7.	Nuomos administravimo mokestis	13882	14176
8.	Atlikti darbai iš kaupiamųjų lėšų	58403	62837
9.	Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas ir kredito administravimas)	42238	17674
10.	Pirties kasos įplaukos	438	2345
11.	Laiptinių valymas	4218	1155
12.	Kitos pajamos		35
13.	Asignavimai pirčiai	2729	14533
14.	Asignavimai viešajam tualetui	2479	6198
15.	Viešojo tualetu paslaugos	1636	956
	Iš viso:	302886	255691

Eil. Nr.	Kitos pajamos	Eur	
		2020 m.	2019 m.
1	Ilgalaikio turto perleidimo pelnas		8100

Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	Eur	
		2020 m.	2019 m.
1.	Delspinigiai, palūkanos	1127	3055

Sąnaudos

Eil. Nr.	Pardavimo savikaina	Eur	
		2020 m.	2019 m.
1.	Pirkimai (medžiagos, inventoriūs, kuras ir kt.)	17435	47514
2.	Darbo užmokestis (vadybininkų, juristo, meistro, kasininkės, apskaitininkės, buhalterės, statybininkų, valytojos, santechnikų, elektrikų ir kt.)	208491	227052
3.	Soc. draudimas	3927	4416
4.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo išlaidos	4020	4184
	Iš viso:	233873	283166

Eil. Nr.	Veiklos sąnaudos	Eur	
		2020 m.	2019 m.
1.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1762	2666
2.	Kompiuterių išlaikymas (abonentinis mokestis už aptarnavimą, remontas, tonerių pildymas)	3764	3709
3.	Darbo užmokesčio sąnaudos (direktoriaus, direktoriaus pavaduotojo, vyr. buhalterės)	37627	39410
4.	Soc. draudimo priskaitymai	786	854
5.	Komunalinės paslaugos, ryšiai	2881	5402
7.	Banko paslaugos	1886	1436
8.	Atostoginių kaupimai	4126	1696
9.	Kiti veiklos mokesčiai	278	202
10.	Ilgalaikio turto nurašymas		1025
11.	Kanceliarinės prekės	1287	1585
12.	Kitos sąnaudos	20287	14225
	Iš viso:	74684	72210

Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	Eur	
		2020 m.	2019 m.
1.	Palūkanų, delspinigių sąnaudos	7049	401

15 pastaba **Informacija apie skolas, už kurias įmonė yra užstačiusi vertingą turtą**

Skolų, už kurias Bendrovė yra užstačiusi vertingą turtą nėra.

16 pastaba

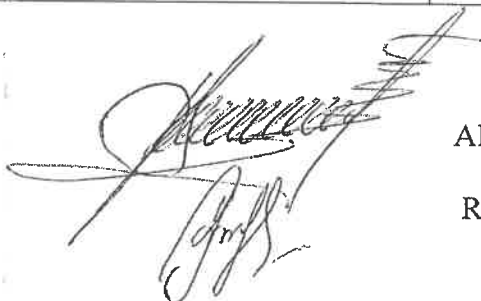
Pelno (nuostolio) paskirstymas (projektas)

Pelno (nuostolio) paskirstymas apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną (nuostolį) paskirstyti, neatsižvelgiant į tai, kada jis buvo uždirbtas.

Strai p s n i a i	Suma (Eur)
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	-59819
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	-11593
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių m. pabaigoje	-71412
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Pervedimai iš rezervų	
Paskirstytinasis pelnas (nuostolis) iš viso	
Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	
Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	
Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus	
Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) - fin. metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	-71412

Laikusiai einantis direktoriaus pareigas

Vyr. buhalterė



Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

VEIKLOS ATASKAITA

2021 m. balandžio 12 d. Nr. (1.10) S-636

I. BENDROVĖS PRISTATYMAS

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT878017610, duomenys saugomi Juridinių asmenų registre. 2010 m. sausio 22 d. Bendrovė įregistruota Valstybės įmonės Registrų centre, pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę į Uždarąją akcinę bendrovę „Zarasų būstas“.

Bendrovės įstatinis kapitalas – 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias vardines akcijas. Visos Bendrovės akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas yra Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Bendrovės misija - teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas.

Bendrovės vizija - būti geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinierinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

II. BENDROVĖS VEIKLA

Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą, bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 238 d. sprendimu Nr. T-12, Bendrovė paskirta Zarasų miesto efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų EnerVizija“ vykdytoju (administratoriumi).

2020 m. vidutinis darbuotojų skaičius 25 darbuotojai, 2019 m. 29 darbuotojai.

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė administravo 135 daugiabučius gyvenamuosius namus, kurių bendras naudingas plotas yra 12249,47 kv. m.

Bendrovės veiklos objektas – Lietuvos Respublikos civilinio kodekso reglamentuotas daugiabučių namų ir kitų patalpų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, tinkamas ir saugus naudojimas bei priežiūra. Šią veiklą Bendrovė vykdo vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų – užtikrinti prižiūrimų namų saugumą, patikimumą, energinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimą ir įgyvendinimą. Šį tikslą Bendrovė įgyvendina griežtai laikydamosi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploataavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, rengdama susirinkimus su daugiabučių namų gyventojais, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją.

Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas už m² be PVM yra:

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1000 kv. m. – 0,062 Eur;

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1000 kv. m. iki 3000 kv. m. – 0,044 Eur.

Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai Bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo.

Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

Daugiabučių namų techninė priežiūra – viena iš pagrindinių Bendrovės funkcijų ir yra neatskiriama administravimo dalis.

Per 2020 metus atliktos 596 eilinės gyvenamųjų namų apžiūros, kurių metu nustatyta virš 400 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamojo namo techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 26 daugiabučio namo bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 523 santechniniai iškvietimai (iš jų 451 kanalizacijos avarijų šalinimas), 143 kartus buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdinių remontai bei profilaktika, 165 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui. 99 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai.

Per ataskaitinius metus surinkta 70473 Eur administravimo mokesčio ir 22269 Eur už namų nuolatinę techninę priežiūrą.

Nuo 2015 m. balandžio 15 d., atsižvelgiant į namo fizinę ir energetinę būklę, visiems administruojamiems namams pradėtas privalomas lėšų kaupimas. Kaupiama minimalaus dydžio įmoka – 0,05 Eur už kvadratinį metrą. Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis – 68716 Eur, praėjusių metų pabaigai 62325 Eur.

Iki 2020 metų pabaigos programos lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 46 daugiabučiai gyvenamieji namai, iš jų 6 namai per 2020 metus.

5 daugiabučiai namai esantys P. Širvio g. 12, 16, 20, 22, 32, Zarasai, atnaujinami (modernizuojami). Šių daugiabučių pridavimas statybos užbaigimo komisijai planuojamas 2021 m. I-II ketvirtį.

17 daugiabučių namų Zarasų ir Dusetų miestuose yra parengti techniniai darbo projektai. Dalyje iš jų statybos darbai jau vyksta arba greitu metu bus pradėti vykdyti. Statybos rangos darbai planuojami užbaigti 2021 m.

7 daugiabučiams namams Zarasų mieste ir Užtiltės gyvenvietėje yra pasirašytos techninio darbo projekto rengimo paslaugų sutartys. Statybos rangos darbai prasidės 2021 metais.

Bendrovė per 2020 metus administruojamuose daugiabučiuose namuose be nustatytų statybinių defektų šalinimo darbų dar papildomai daugumoje iš jų kur baigti atnaujinimo modernizavimo darbai, pagal gyventojų prašymus atliko 7 laiptinių (5 namų) remonto darbus tam panaudojant tiek kaupiamąsias lėšas tiek gyventojų individualias lėšas. Taip suteikiant gyventojams bendro naudojimo patalpų patrauklesnį, geresnį estetinį vaizdą bei gyvenimo kokybę. Iš viso per 2020 metus papildomai buvo atlikta fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų už 80481 Eur, 2019 metais atlikta darbų už 42305 Eur.

12 administruojamų namų atlikti elektrofiziniai matavimai. 3 gyvenamiesiems namams įgyvendintas projektas „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“.

Bendrovė Zarasų miesto prekyvietėje surenka mokesčius už užtikrina tvarką. Per 2020 metus surinkti 647 Eur.

Nuo 2019 metų Bendrovė pradėjo teikti laiptinių valymo paslaugas, kaina 0,10 Eur už 1 kv. m. buto naudingo ploto. 2020 metais surinkta 4218 Eur.

2020 metams Zarasų rajono savivaldybės administracija „Aplinkos ir kraštovaizdžio apsaugos“ programos vykdymui skyrė 3000 Eur biudžeto lėšų. Statybos ir remonto darbams, kanalizacijos, elektros avarijų šalinimui, durų, pinigų surinkimo įrenginio gedimų šalinimo darbams sunaudota 4075 Eur. Iš lankytojų 2020 metais surinkta 1636 Eur.

Bendrovė įsipareigojusi teikti nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai. Už atliktas išnuomotų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies,

būstų nuomos sutarčių administravimo paslaugas buvo mokama 6,60 Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM. Vykdam šią veiklą 2020 m. gauta 13882 Eur.

Per 2020 metus Bendrovė uždirbo 304013 Eur pajamų, patirdama 315606 Eur sąnaudų.

	Eur	
	2020 m.	2019 m.
Pardavimo pajamos	302886	255691
Finansinės investicinės veiklos pajamos	1127	3055
Kitos pajamos		8100
Pardavimo savikaina	233873	283166
Veiklos sąnaudos	74684	72210
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	7049	401
Pelnas (nuostolis)	(11593)	(88931)

Per 2020 metus Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose namuose gyvenantiems butų ir kitų patalpų savininkams buvo išsiųsta 366 raginimai dėl įsiskolinimo sumokėjimo gera valia, iš jų:

- 99 pakartotini, o 23 skolininkams per atskaitinius metus teko išsiųsti priminimus net po 4 -5 kartus;
- Gavę raginimus, dauguma atsiskaitė gera valia ir sumokėjo 9983 Eur priklausančių mokėti mokesčių už Bendrovės suteiktas paslaugas;
- Skolininkams nesutikus skolas mokėti gera valia, Teismui per 2020 metus buvo pateikti 48 prašymai išduoti teismo įsakymą ar pateikti ieškiniai bendrai 10 888 Eur sumai, iš jų:
- 16 skolininkų, gavę teismo priimtą sprendimą ar įsakymą, susimokėjo gera valia -1620,17 Eur;
- 8 pateiktas antstoliams bylas - 741 Eur sumai, antstoliai įvykdė per 2020 metus;
- likusios 22 bylos yra vykdomos antstolių, 2 bylose laukiami teismo sprendimai;
- per 2020 metus buvo baigti išieškojimai gera valia pasirašytose su skolininkais sutartyse:
- pagal 2017 metais pasirašytas 4 sutartis per visą skolos galiojimo terminą sumokėta 2929 Eur skolų;
- pagal 2018 metais pasirašytas 8 sutartis per visą sutarčių galiojimo laiką sumokėta 3604 Eur įsiskolinimų;
- pagal 2019 metais pasirašytą 1 sutartį – 288 Eur skola;
- antstolių kontoros, pagal 2017-2019 metus pateiktus prašymus vykdyti išieškojimus pagal priimtus teismo sprendimus, per 2020 metus iš skolininkų išieškojo 4122 Eur skolų.

III. 2021 M. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖ

2021 m. Bendrovė sieks užtikrinti veiklos tęstinumą.

Planuojame daugiau dėmesio skirti atnaujinamų daugiabučių namų darbų ir rengiamų projektų kokybei. 2021 metais planuojame pilnai renovuoti 10 namų ir naujai pradėti renovacijos darbus dar 4 gyvenamuosiuose namuose, parengti ir su gyventojais suderinti 6 techninius darbo projektus. Siekiant tai įgyvendinti, numatoma padidinti Bendrovės organizuojamų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų kiekį, glaudžiau bendradarbiauti su paslaugų gavėjais bei nuolatos skatinti rūpintis turimu turtu.

2021 metais Bendrovė planuoja toliau tęsti statybos remonto darbų apimtį ir suremontuoti ne mažiau kaip 5 laiptines bei atlikti kitus statybos remonto darbus dalyvaujant skelbiamuose organizuojamų statybų darbų konkursuose.

Šiais metais elektros energijos tiekimo srityje planuojame atnaujinti ir modernizuoti 3 elektros skydinių elektros instaliacijas bei įvadinius kabelius daugiabučių namų laiptinėse, toliau tęsti

elektrofizinius matavimus administruojamuose namuose. Dalyvauti Vyriausybės iš biudžeto remiamoje programoje „Suskystintų dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“, pagal kurią numatome atnaujinti elektros instaliaciją bei pakeisti įvadus į butus bent trijuose daugiabučiuose namuose.

2021 metais planuojame plėsti teikiamų gyventojams paslaugų spektrą ir pasiūlyti naujų paslaugų. Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkais, skatinti jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes gerinti savo būsto kokybę bei pasekmes atsisakius modernizavimo darbų. Inicijuoti procesą vadovaujantis gerosiomis patirtimis gretutinių savivaldybių dėl skolų už komunalinius patarnavimus padengimo (kompensavimo) gyventojams dėl kurių stringa atnaujinimo (modernizavimo) daugiabučių namų procesas ir dėl to negaunant banko paskolos šiems darbams.

Gerinti visų veiklos krypčių atliekamų darbų kokybę bei paslaugos atlikimo terminus. Išplėsti mokamų paslaugų teikimo apimtis ypač santchnikos srityje. Vykdyti darbuotojų mokymus, modernizuoti materialinę bazę, diegti naujesnius ir pažangesnius darbo metodus bei medžiagas, atnaujinti darbo įrankius ir mechanizmus.

Stengtis įtraukti daugiau butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą.

Lanksčiau dirbti su butų ir kitų patalpų savininkais ir nuomininkais, 5 procentais padidinti gyventojų skolų išieškojimą.

Siekti tapti lyderiais teikiamų paslaugų sektoriuje bei užtikrinti savalaikį ir skaidrų visų procesų administravimą tiek daugiabučių namų atnaujinimo – modernizavimo srityje, tiek daugiabučių namų administravimo srityje.

Laikintai einantis direktoriaus pareigas



Alvydas Kavaliauskas



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Zarasų būstas“ akcininkui (-ams)

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB Zarasų būstas įmonės (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2021 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusiu metų pelno (nuostolių) ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia apie Įmonės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusiu metų finansinius veiklos rezultatus pagal verslo apskaitos standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvaistinti, ar yra reikšmingų neatitiktimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal verslo apskaitos standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.



Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klautojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarėme išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Vilnius, 2022 m. kovo 25 d.

UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001505

Atsakingas auditorius
Dainius Vaičekonis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310



UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA

Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus

2022 m. balandžio 29 d.

įsakymu Nr. 1 (6.6E)-275

2021 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2022 m. kovo 14 d. Nr. S -478

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖ

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d. Valstybės įmonės Registrų centre, rejestro Nr. 120740. Bendrovės kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT 878017610.

Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą, bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Bendrovės misija - teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas.

Bendrovės vizija - būti geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinierinių sistemų priežiūros. Statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Įstatinis kapitalas 2020 m. gruodžio 31 d. 129972, 48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastąsias vardines akcijas. Visos Bendrovės akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas yra Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Bendrovės vykdoma veikla apima Zarasų rajoną (Zarasų miestas ir Zarasų seniūnija, Degučių seniūnija, Dusetų seniūnija, Imbrado seniūnija, Suvieko seniūnija, Turmanto seniūnija).

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų - užtikrinti prižiūrimų namų saugumą, patikimumą, energinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimą ir įgyvendinimą. Šį tikslą Bendrovė įgyvendina griežtai laikydamosi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploatavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, rengdama susirinkimus su daugiabučių namų gyventojais, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją.

2. BENDROVĖS VEIKLA

2.1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ PRIEŽIŪRA

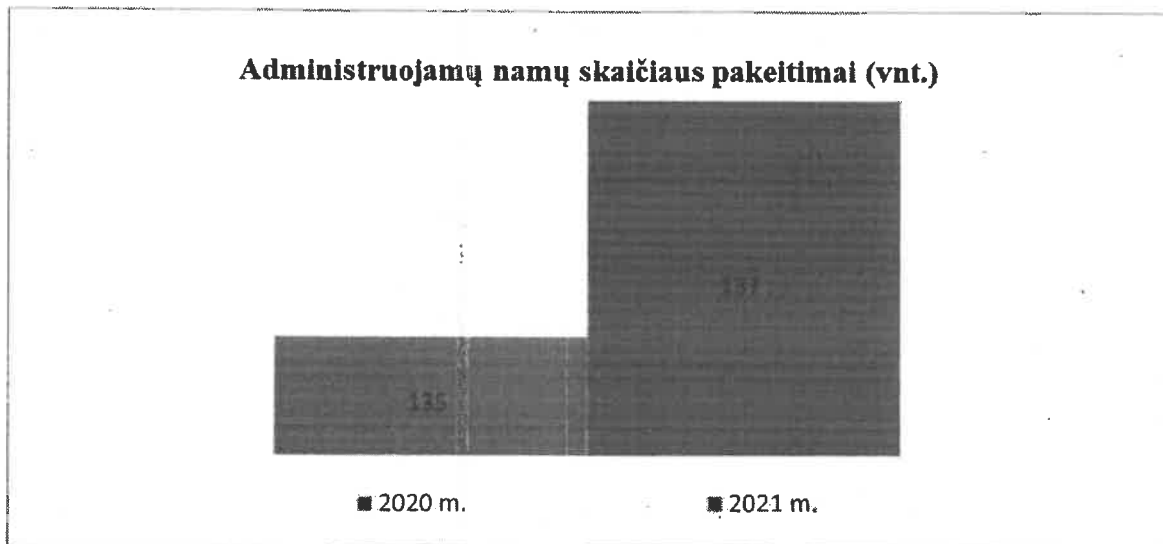
Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausia Bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant.

2.1.1. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS

Įgyvendindami savo pagrindinį uždavinį, pasirūpinome, kad kiekvienam Bendrovės administruojamam daugiabučiui namui būtų nustatytas pastato konstrukcijų mechaninis atsparumas ir stabilumas, įvertinta daugiabučio namo gaisrinė sauga, o namo patalpų būklė tenkintų higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

2019 m. rugsėjo 20 d Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 96.28E) 1-3155 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pratęsimo“ buvo pratęstas bendrovei administratoriaus paskyrimas penkerių metų laikotarpiui.

Bendrovė administruoja 137 daugiabučius namus, kurių bendras plotas yra daugiau nei 151922,21 kv.m. ir juose yra daugiau nei 2500 butų.



Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas Eur už m² be PVM yra:

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1000 kv.m. – 0,062 Eur;
- daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1000kv.m. iki 3000 kv.m. – 0,044 Eur.

Ataskaitiniais metais surinkta 72265 Eur administravimo mokesčio, 2020 metais – 70473 Eur.

2.1.2. NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

Daugiabučių namų techninė priežiūra – viena iš pagrindinių Bendrovės funkcijų ir yra neatskiriama administravimo dalis. Bendrovė teikia namo techninės priežiūros ir kitas su namo

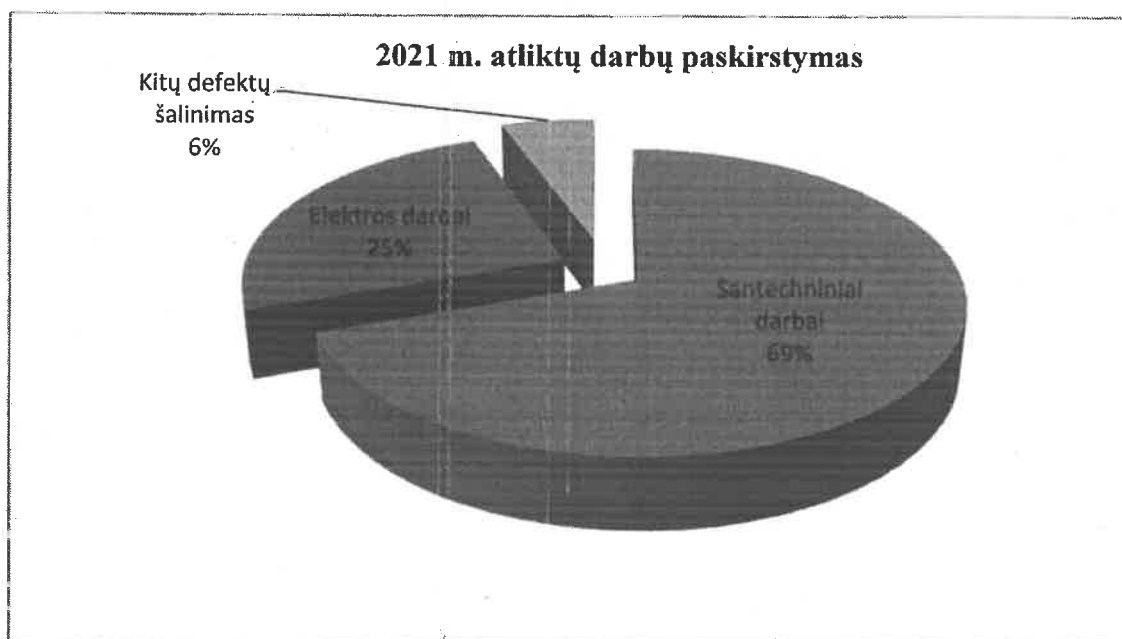
bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu šių paslaugų sąmatai ir tarifai pritaria patalpų savininkai.

Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

Bendrovės darbuotojai organizuoja ir atlieka pastatų bendrojo naudojimo objektų privalomąsias apžiūras, jas įformina atitinkamais aktais, pagal kuriuos organizuoja smulkių defektų šalinimo darbus. Pasibaigus kūrenimo sezonui, atlikta visų administruojamų pastatų kasmetinė apžiūra. Pastatams be patogumų – organizuotos bei įvykdytos priešgaisrinės apžiūros kartu su Zarasų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovais. Kiekvienam administruojamam daugiabučiui namui buvo organizuotos namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros, parengtos bei pristatytos kasmetinės nuveiktų darbų bei lėšų panaudojimo ataskaitos. Pagal grafiką pildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai, energetiniai pasai, planuojami apžiūros metu rastų defektų šalinimo grafikai ir t.t.

Nuo 2019 m. kovo 1 d. buvo nustatyti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifai. Tarifas ženkliai sumažėjo. Ataskaitiniais metais surinkta tik 21 931 Eur, kai iki tarifo sumažinimo bendrovė surinkdavo daugiau nei 60 000 Eur.

Per 2022 metus atliktos 585 eilinės gyvenamųjų namų apžiūros, kurių metu nustatyta virš 367 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 52 daugiabučio namo bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 614 santechniniai iškvietimai (iš jų 296 kanalizacijos avarijų šalinimai), 318 kartų buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdynų remontai bei profilaktika, 221 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui. 49 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai.



2.1.3. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ LĖŠŲ, SKIRIAMŲ NAMUI (STATINIUI) ATNAUJINTI KAUPIMAS

2015 m. balandžio 15 d. Aplinkos ministerija parengė bei patvirtino butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą.

Nesant sukauptų lėšų, labai sudėtinga organizuoti namo remonto darbus. Juk už atliktus darbus reikia atsiskaityti iš karto, o ne kiekvieno buto savininkas įstengia sumokėti didesnę sumą. Minėtos lėšos pagal šiandien patvirtintą tvarką yra kaupiamos, atsižvelgus į namo fizinę ir energinę būklę, konkrečioms bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbams, kuriuos numato Bendrovė rengdama ilgalaikį namo atnaujinimo planą. Šį planą ir pagal jį apskaičiuotą mėnesinę kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Per tą laiką, iki Bendrovės administruojamų namų patalpų savininkai patvirtins planus, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – nuo 0,03 iki 0,05 Eur už kvadratinį metrą (priklausomai nuo namo dydžio).

Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis – 65376 Eur, praėjusių metų pabaigai – 68716 Eur.

Butų savininkų sukauptos lėšos ypatingai naudingos skubiems, neplanuotiems namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos defektams ir gedimams šalinti, avarijoms likviduoti. Šių lėšų panaudojimą Bendrovė grindžia rangos darbų ir paslaugų pirkimo sutartimis, darbų atlikimo aktais ir kitais mokestiniais dokumentais.

2.2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROGRAMA „ZARASŲ ENERVIZIJA“

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Zarasų rajono savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo ir toliau sėkmingai tęsiama Energinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų EnerVizija“, Bendrovė, kaip paskirta programos įgyvendinimo administratoriumi atliko visus veiksmus, susijusius su programos ir parengtų investicinių planų įgyvendinimu: skolinasi lėšų iš kredito įstaigų, parengia ekonominį pagrindimą lėšų poreikiui gaunamam iš savivaldybės biudžeto einamiems kalendoriniams metams, naudodamiesi Centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant projektavimo darbus), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, atlieka atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų energetinio naudingumo sertifikavimą, organizuoja ir prižiūri statybos darbus ir jų kokybę, Bendrovė, kaip programos įgyvendinimo administratorius išsamiai informuoja būsto savininkus apie programą, būsto savininkams nusprendus įgyvendinti papildomas energetinio efektyvumo didinimo priemones, neįtrauktas į investicijų planus, organizuoja šių investicinių planų patikslinimą, nebloginant planuojamų pasiekti energetinio efektyvumo rezultatų, organizuoja investicinių planų įgyvendinimą ir juos įgyvendina.

Atnaujintų daugiabučių namų energinė klasė iš E pakyla iki C arba B, o gyventojai už šildymą moka bent 50% mažiau nei iki namo renovacijos. Iki 2021 metų pabaigos programos lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 51 daugiabutis gyvenamas namas, iš jų 5 namai per 2021 metus, ir dar 2021 metais 5 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo užbaigti darbai bei inicijuoti procesai statybos užbaigimo aktams gauti. Šiai dienai jau trims iš minėtų namų jau yra gauti statybos užbaigimo aktai.

Eil. Nr.	Adresas	Metai
1.	Savanorių g. 3, Zarasai	2017
2.	S. Nėries g. 47, Zarasai	2017
3.	P. Širvio g. 24, Zarasai	2017
4.	Vytauto g. 9, Zarasai	2017
5.	Vytauto skg. 8, Zarasai	2017
6.	Vytauto g.13, Zarasai	2016
7.	S. Nėries g. 17, Zarasai	2016
8.	S. Nėries g. 19, Zarasai	2016
9.	S. Nėries g. 25, Zarasai	2016
10.	Vytauto g. 11, Zarasai	2016
11.	Vilniaus g. 42a, Zarasai	2016
12.	Vilniaus g. 18a, Zarasai	2016

13.	Vytauto skg. 5, Zarasai	2016
14.	Vytauto g.7, Zarasai	2016
15.	Dariaus ir Girėno g. 41, Zarasai	2015
16.	S. Nėries g. 1, Zarasai	2018
17.	Vytauto g. 50 a, Zarasai	2018
18.	S. Nėries g. 21, Zarasai	2018
19.	K. Donelaičio g. 5, Zarasai	2018
20.	Savanorių g. 4, Zarasai	2018
21.	Savanorių g. 8, Zarasai	2018
22.	Vytauto 36 a, Zarasai	2018
23.	Šaltinių g.8, Dimitiškių km.	2018
24.	K. Donelaičio g. 5B, Zarasai	2019
25.	S. Nėries g. 5, Zarasai	2019
26.	S. Nėries g. 7, Zarasai	2019
27.	S. Nėries g. 39, Zarasai	2019
28.	Šiaulių g. 5, Zarasai	2019
29.	J. Gruodžio g. 7, Zarasai	2019
30.	P. Širvio g. 28, Zarasai	2019
31.	Vytauto g. 42 A, Zarasai	2019
32.	Vytauto g. 46A, Zarasai	2019
33.	P. Širvio g. 6, Zarasai	2019
34.	Šiaulių g. 9, Zarasai	2019
35.	P. Širvio g.14, Zarasai	2019
36.	Vilniaus g. 16A, Zarasai	2019
37.	Šiaulių g.1, Zarasai	2019
38.	Savanorių g. 6, Zarasai	2019
39.	S. Nėries g. 29, Zarasai	2019
40.	S. Nėries g. 11, Zarasai	2019
41.	Nėries g. 49, Zarasai	2020
42.	Vytauto skg. 14, Zarasai	2020
43.	P. Širvio g. 18, Zarasai	2020
44.	S. Nėries g. 31, Zarasai	2020
45.	Vytauto g. 52, Zarasai	2020
46.	Vilniaus g. 28, Zarasai	2020
47.	P. Širvio g. 12, Zarasai	2021
48.	P. Širvio g. 16, Zarasai	2021
49.	P. Širvio g. 20, Zarasai	2021
50.	P. Širvio g. 22, Zarasai	2021
51.	P. Širvio g. 32, Zarasai	2021

2021 metais 4 daugiabučių namų savininkai pritarė daugiabučių atnaujinimui (modernizavimui). Pateikus paraiškas buvo gautas LR aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros patvirtinimas, kad daugiabučiai namai pateko į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) sąrašą ir atitiko visus kriterijus. Visiems šiems namams šiuo metu yra rengiamos Valstybės paramos sutartys. Jas pasirašius – bus vykdomi rangos darbų, kartu su projektavimu pirkimai, kurių laimėtojai vykdys daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus.

Taip pat 16-oje daugiabučių namų vyko statybos darbai.

3-jų daugiabučių namų, rangos darbų pirkimai neįvyko dėl per mažos kainos. Todėl nebuvo gautas nei vienas tiekėjo pasiūlymas. Šiuo metu rengiami dokumentai vykdyti pirkimus CPVIS priemonėmis.

2021 m. buvo suorganizuoti 20 susirinkimų susijusių su daugiabučių namų atnaujinimų ir modernizavimu. 2021 m. buvo pradėta rengti reikalinga dokumentacija ir pravedami susirinkimai kviečiant gyventojus į 8 renovacijos įgyvendinimo etapą. Į jį įtraukta 4 namai.

Bendrovės darbuotojai deda daug pastangų ir laiko stengdamiesi gyventojams pateikti jau atnaujintų (modernizuotų) namų privalumus bei paskatinti dar neatnaujintų namų gyventojus pritarti šios programos įgyvendinimui. Ją įgyvendinant atsiranda galimybė spręsti žmonių socialines problemas mažinant jų sąskaitų už energinius resursus dydį, užtikrinti esminių statinio reikalavimų visumos išlaikymą daugiabučiuose namuose, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, skatinti būsto savininkus racionaliai vartoti energiją, taip pat prisidėti prie klimato taršos mažinimo bei aplinkos tausojimo, gerinti pastatų techninę būklę bei estetinį miesto vaizdą, didinti nekilnojamo turto vertę.

Zarasų rajono savivaldybės administracija skyrė 64800 Eur sumą programos įgyvendinimui.

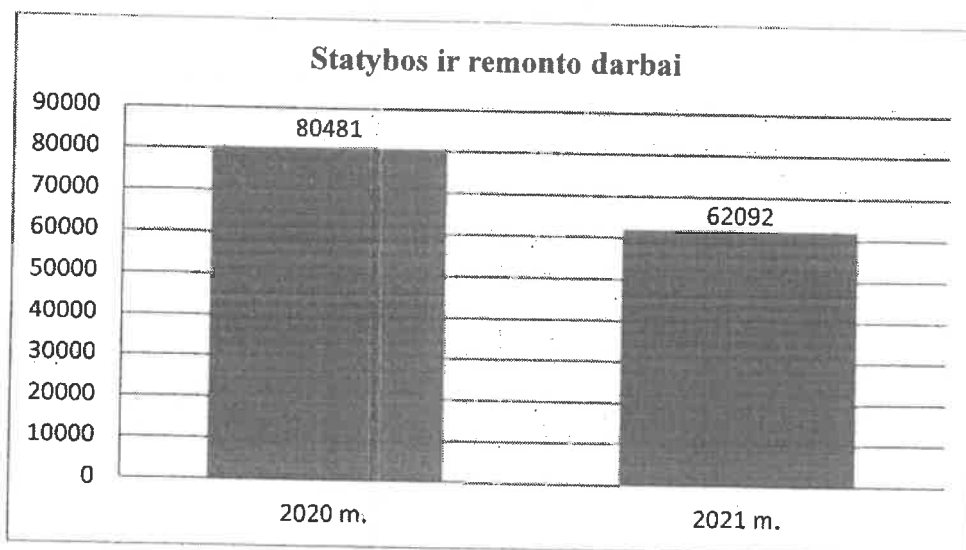
2.3. KITA VEIKLA

2.3.1. STATYBOS IR REMONTO DARBAI

Bendrovė teikia fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų paslaugas.

Bendrovė atlieka smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. Tiesa geresnių rezultatų pasiekti sutrukdė negerėjanti COVID-19 pandemine situacija.

Iš viso per 2021 metus papildomai buvo atlikta fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų už 62092 Eur, 2020 metais už 80481 Eur.



Bendrovė tarpininkauja kitoms įmonėms priimdama iš gyventojų mokesčius už įmonių suteiktas paslaugas. Ši veikla vertinama kaip pagalbinių.

2.3.2 ZARASŲ MIESTO PREKYVIETĖS EKSPLOATAVIMAS

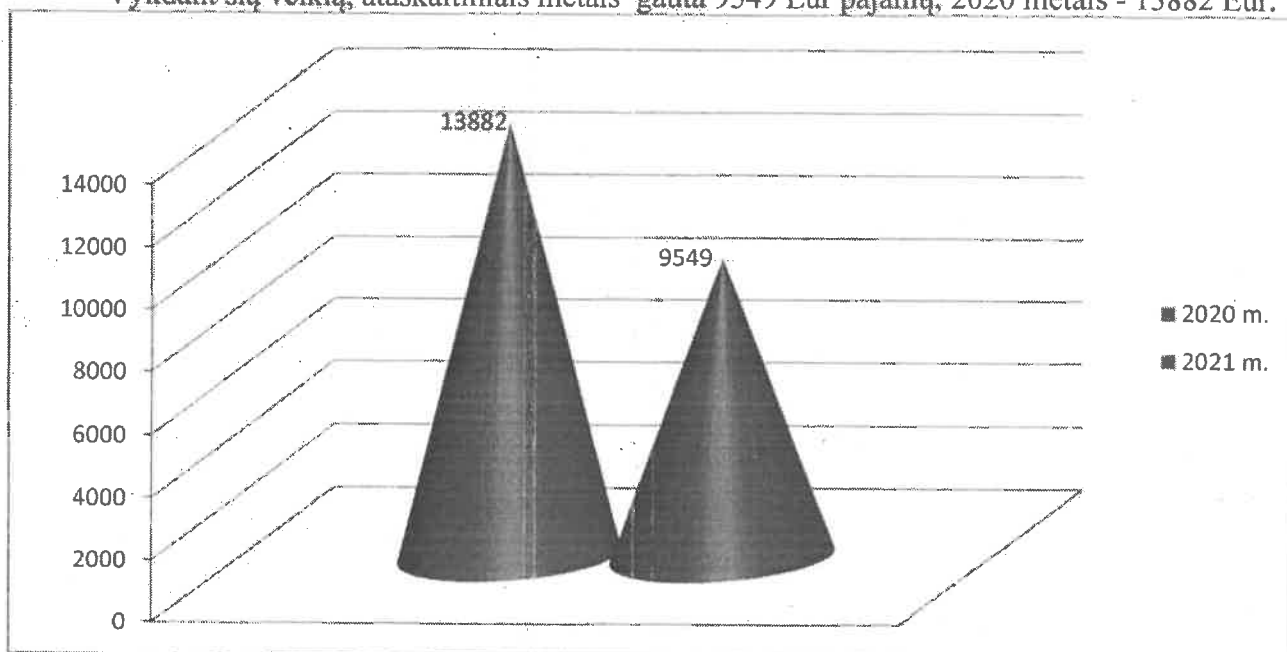
Bendrovė eksploatuoja Zarasų miesto prekyvietę, esančią Pakalnės gatvėje. Mokesčio tarifas patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 14 d. sprendimu Nr. T-210.

Už naudojimąsi viena įrengta prekybos vieta mėnesinis mokestis – 25 Eur. Vienkartinis vienos dienos mokestis – 2 Eur. Už naudojimąsi prekyvietės teritorija ar prekystaliu be stogo (1 kv. m.) – 0,3 Eur. 2020 metus surinkta prekyvietės mokesčių 532 Eur, 2020 metais – 647 Eur.

2.3.2. SOCIALINIO BŪSTO NUOMA

Bendrovė yra įsipareigojusi teikti nuosavybės ar patikėjimo teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos administravimo paslaugų sutartimi, sudaryta 2021 m. kovo 1 d. SR (6.68) -90 Bendrovei už atliktas išnuomotų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos sutarčių administravimo paslaugas mokama pagal įkainį - 3,75Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM (iki tol buvo paslaugos teikiamos pagal įkainį – 6,60 Eur). Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė aptarnavo 214 o pabaigoje – 209 Zarasų rajono savivaldybei priklausančius socialinius būstus.

Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 9549 Eur pajamų, 2020 metais - 13882 Eur.



Nepaisant visų kylančių sunkumų, minėta veikla labai svarbi Bendrovei, kadangi jos tikslas yra išsaugoti savivaldybei priklausančių socialinių būstų ir teikti būsto nuomos paslaugas mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms.

2.3.3. LAIPTINIŲ VALYMAS

2019 metais bendrovė pradėjo teikti daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugą, paslaugos kaina yra 0,10 eur/ct už 1 m² buto naudingo ploto. Ši paslauga teikiama ir toliau sėkmingai daugiabučių namų gyventojams. Pastaraisiais metais stengiamasi, kad kuo daugiau namų gyventojų pritartų ir pasirinktų šią paslaugą, nes esant COVID-19 situacijai, namų laiptinės yra ne tik valomos nustatytą grafiku bet ir profilaktiškai kartas nuo karto dezinfekuojamos. Ataskaitiniais metais už valymo paslaugas surinkta 4218 Eur.

2.3.5. VIEŠOJO TUALETO PRIE APŽVALGOS RATO D. BUKONTO G. 11B EKSPLOATAVIMAS

Bendrovė ir toliau stengiasi sėkmingai užtikrinti viešojo naudojimo objektų priežiūrą. Nemažai tenka skirti laiko bei lėšų prižiūrint viešuosius tualetus prie apžvalgos rato Zaraso ežero pakranteje. Yra įrengti įėjimo durų atrakinimui skirti pinigų surinkimo aparatai, įrengta šiems įrenginiams stebėti vaizdo stebėjimo įranga. Valytojų darbas organizuojamas taip, kad miesto svečiai ir lankytojai nepatirtų nepatogumų ir būtų užtikrinti sanitariniai higienos normų reikalavimai. Per 2021 metus iš lankytojų buvo surinkta 1515 Eur, o 2020 metais – 1636 Eur.

3. ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

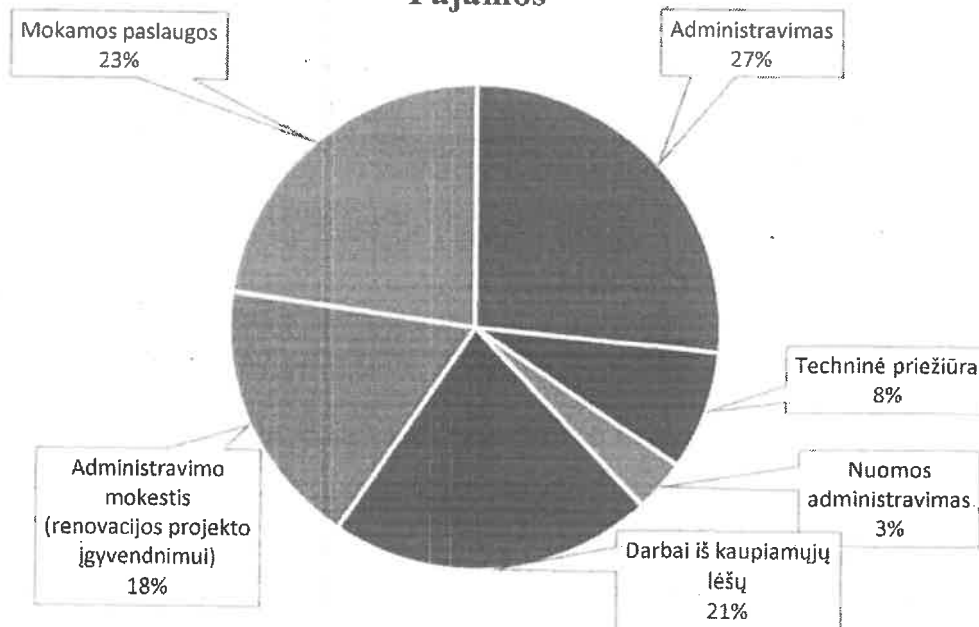
2021 metais Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2021 m. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus.

2021 m. įsigyta ilgalaikio materialaus turto. Tai kompiuteris Leonovo Think Pad E15G2156; i5-1135G7/8/256GB- 936 Eur, vamzdžių valymo įrenginys COBRA 22 Set su spiralių rink. REMS - 1181 Eur.

Veiklos rezultatai (Eur)

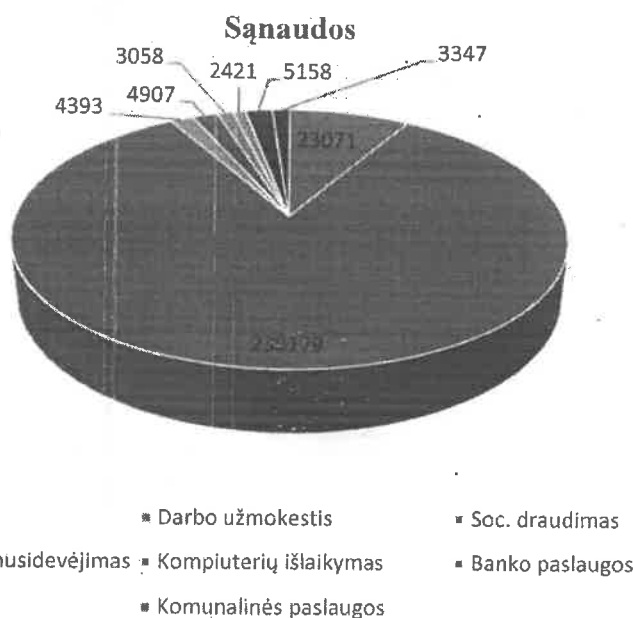
PAJAMOS	2021 metai	2020 metai
Pardavimo pajamos:	286296	302886
- administravimas (iš gyventojų)	65001	64460
- administravimas (iš įmonių)	7264	6013
- daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra	21931	22269
- nuomos administravimo mokestis	9549	13882
- finansinės paslaugos	2565	2993
- mokamos paslaugos	62092	80481
- prekyvietės pajamos	532	647
- atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	57993	58403
- administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimui)	48692	42238
-pirties kasos įplaukos		438
-asignavimai pirčiai		2729
-asignavimai viešajam tualetui	4959	2479
-viešojo tualetu paslaugos	1515	1636
-laiptinių valymas	4203	4218
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos:	1323	1127
- delspinigiai, palūkanos	1323	1127

Pajamos



SANAUDOS	2021 metai	2020 metai
Pardavimo savikaina:	226019	233873
- pirkimai	23071	17435

- darbo užmokestis	195777	208491
- soc. draudimas	3619	3927
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3552	4020
Veiklos sąnaudos	142190	74684
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1355	1762
- kompiuterinė priežiūra, aptarnavimas	3058	3764
- darbo užmokestis	34352	37627
- soc. draudimas	774	786
- komunalinės paslaugos, ryšiai	3347	2881
- banko paslaugos	2396	1886
- kanceliarinės prekės	1824	1287
- atostoginių kaupiniai	2183	4126
-skolų sumažėjimas	87722	
- kitos sąnaudos	5158	20287
-kitos veiklos mokesčiai	21	278
Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos:	871	7049
-baudų ir delspinigių sąnaudos	20	7
- palūkanų sąnaudos	851	7042



4. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Per metus išsiųsta net 411 raginimų, iš jų 110 pakartotinai, o 29 skolininkams teko kartoti raginimus po 3,4,5 kartus. Gavę raginimus gera valia sumokėjo 13 067,52 Eur. Teismui pateikti 29 ieškiniai bendrai 2 929,02 Eur sumai. Vykdam priimtus teismo sprendimus, atsiskaitė 16 skolininkų, įmokėdami 1 620,17 Eur. Pagal anksčiau antstoliams perduotas vykdyti bylas išieškota 3 646,55 Eur. Vykdam pasirašytas sutartis dėl skolų grąžinimo dalimis, įmokėta 3 476,34 Eur. 2021 metų gegužės 4 dieną bendrovė pasirašė sutartį su skolas išieškančia UAB „Teisė ir konsultacijos“, pagalbai išieškant skolas iš išvykusių į kitas valstybes ar nedeklaravusių gyvenamosios vietos skolininkų. Iš tokių 2 skolininkų išsikošta 572,32 Eur, 3 skolininkai moka dalimis ir jau įmokėjo 500,00 Eur.

5. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Ateinančių metų Bendrovės veiklos planai ir prognozės yra glaudžiai susiję su finansine ir ekonomine situacija Lietuvoje, teisės aktų pasikeitimų įgyvendinimu.

2022 m. planuojame daugiau dėmesio skirti atnaujinamų daugiabučių namų darbų ir rengiamų projektų kokybei. 2022 metais planuojame pilnai renovuoti 12 namų bei toliau tęsti pradėtus renovacijos darbus gyvenamuosiuose namuose. Siekiant tai įgyvendinti, numatoma padidinti Bendrovės organizuojamų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų kiekį, glaudžiau bendradarbiauti su paslaugų gavėjais bei nuolatos skatinti rūpintis turimu turtu, tuo pačiu įtraukti kuo daugiau daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių ir techninė būklė yra prasta ir juose yra didelis skolininkų procentas nuo bendro gyventojų skaičiaus, būtina sukurti rėmimo fondą, skiriant gražintinas į biudžetą lėšas UAB „Zarasų būstas“ ir įpareigojant bendrovę sudaryti su skolininkais sutartis, apmokėtus išskolinimų gražinimui.

2022 metais Bendrovė planuoja toliau tęsti statybos remonto darbų apimtį ir suremontuoti ne mažiau kaip 5 laiptines bei atlikti kitus statybos remonto darbus dalyvaujant skelbiamuose organizuojamų statybų darbų konkursuose.

Šiais metais elektros energijos tiekimo srityje planuojame atnaujinti ir modernizuoti 3 elektros skydinių elektros instaliacijas bei įvadinius kabelius daugiabučių namų laiptinėse, toliau tęsti elektrofizinius matavimus administruojamuose namuose. Dalyvauti Vyriausybės iš biudžeto remiamoje programoje „Suskystintų dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“, pagal kurią numatome atnaujinti elektros instaliaciją bei pakeisti įvadus į butus bent trijuose daugiabučiuose namuose.

2022 metais planuojame plėsti teikiamų gyventojams paslaugų spektrą ir pasiūlyti bent dvi naujas paslaugas. Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkais, skatinti jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes gerinti savo būsto kokybę bei pasekmes atsisakius modernizavimo darbų. Inicijuoti procesą vadovaujantis gerosiomis patirtimis gretutinių savivaldybių dėl skolų už komunalinius patarnavimus padengimo (kompensavimo) gyventojams dėl kurių stringa atnaujinimo (modernizavimo) daugiabučių namų procesas ir dėl to negaunant banko paskolos šiems darbams.

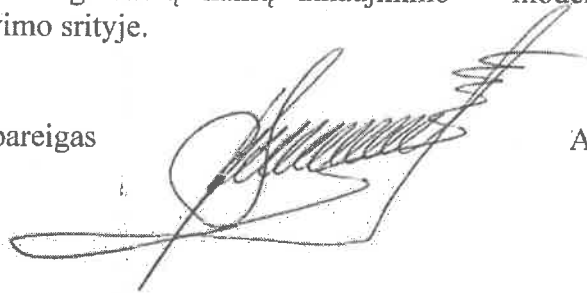
Gerinti visų veiklos kryptių atliekamų darbų kokybę bei paslaugos atlikimo terminus. Išplėsti mokamų paslaugų teikimo apimtį ypač santechnikos srityje. Vykdyti darbuotojų mokymus, modernizuoti materialinę bazę, diegti naujesnius ir pažangesnius darbo metodus bei medžiagas, atnaujinti darbo įrankius ir mechanizmus.

Stengtis įtraukti daugiau butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą.

Lanksčiau dirbti su butų ir kitų patalpų savininkais ir nuomininkais, 5 procentais padidinti gyventojų skolų išieškojimą.

Siekti tapti lyderiais teikiamų paslaugų sektoriuje bei užtikrinti savalaikį ir skaidrų visų procesų administravimą tiek daugiabučių namų atnaujinimo – modernizavimo srityje, tiek daugiabučių namų administravimo srityje.

Laikinais einantis direktoriaus pareigas



Alvydas Kavaliauskas

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA

Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus

2022 m. balandžio 29
įsakymu Nr. 1(6.6E)-275

2021 M. GRUODŽIO 31D. BALANSAS

2022 m. kovo 14 d. Nr. S -480

(ataskaitos sudarymo data)

2021 metai

eurais

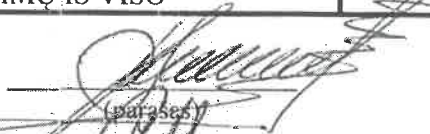
(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A:	ILGALAIKIS TURTAS		75496	81585
1.	Nematerialusis turtas	1	1	57
2.	Materialusis turtas	2	75495	81528
3.	Finansinis turtas			
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B:	TRUMPALAIKIS TURTAS		137032	234666
1.	Atsargos	3	938	1494
2.	Per vienus metus gautinos sumos	4	76841	147299
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5	59253	85873
C:	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	242	173
	TURTO IŠ VISO		212770	316424
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D:	NUOSAVAS KAPITALAS		(19803)	61658
1.	Kapitalas	7	129973	129973
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai		3097	3097
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	16	(152873)	(71412)
E:	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	10	70957	74255
F:	ATIDĖJINIAI			
G:	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		161616	180511
1.	Po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	8	835	591
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	9	160781	179920
H:	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		212770	316424

Laikinais einantis direktoriaus pareigas

Vyr. buhalterė


(parašas)
nr.
(parašas)

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, įm.k. 187801768

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA

Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus

2022 m. balandžio 29
įsakymu Nr. 1(6.6 E)-275

2021 M. GRUODŽIO 31D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2022 m. kovo 14 d. Nr. S-481

2021 metai
(ataskaitinis laikotarpis)

eurais
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

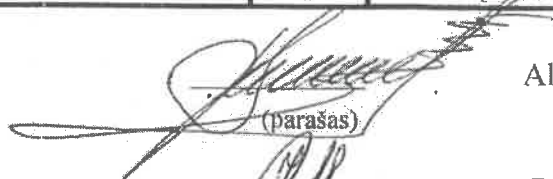
Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	286296	302886
2.	Pardavimo savikaina	14	(226019)	(233873)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			.
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		60277	69013
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	14	(142190)	(74684)
7.	Kitos veiklos rezultatai			
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	14	1323	1127
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	871	7049
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	16	(81461)	(11593)
14.	Pelno mokestis			
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	16	(81461)	(11593)

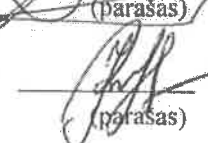
Laikusiai einantis direktoriaus pareigas

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Vyr. buhalterė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)


(parašas)


(parašas)

Alvydas Kavaliauskas

(vardas ir pavardė)

Rima Juškėnienė

(vardas ir pavardė)

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA

Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus

2022 m. balandžio 28 d.

įsakymu Nr. 1(6.6E)-275

2021 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022 m. kovo 14 d. Nr. S -479

I. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d., kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT878017610, duomenys saugomi Juridinių asmenų registre.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais, kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Pagrindinė Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T-12, UAB „Zarasų būstas“ paskirtas Zarasų miesto efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų EnerVizija“ vykdytoju (administratoriumi).

Bendrovės įstatinis kapitalas – 129972,48 Eur.

2021 m. vidutinis darbuotojų skaičius 23 darbuotojai, 2020 m. 25 darbuotojai.

Bendrovės ūkiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

Bendrovė filialų ir atstovybių, kontroliuojamų įmonių neturi.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės turtas nebuvo įkeistas, taip pat nebuvo taikomi kiti teisiniai apribojimai.

II. APSKAITOS POLITIKA

Metinis finansinių ataskaitų rinkinys yra parengtas pagal šiuos finansinę atskaitomybę reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymą;
- Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą;
- verslo apskaitos standartus;
- bendrovės buhalterinės apskaitos politiką ir kitus finansinę apskaitą reglamentuojančius teisės aktus.

Bendrovės parengta apskaitos informacija yra naudinga vidaus ir išorės informacijos vartotojams.

Ji parengta atsižvelgiant į vykdomos veiklos tęstinumą neribojant šios veiklos laikotarpio, taip pat nenumatant Bendrovės likviduoti per ateinančius finansinius metus.

Bendrovė tvarkydama apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas vadovaujasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatyme patvirtintais bendraisiais apskaitos principais: bendrovės veiklos tęstinumo, periodiškumo, pastovumo, piniginio mato, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo.

Apskaita vedama kaupimo principu. Pagal kaupimo principą sandorių ir kitų įvykių poveikis pripažįstamas tada, kai jis atsiranda, užregistruojamas apskaitos įrašuose ir pateikiamas finansinėse ataskaitose tų laikotarpių, su kuriais jie susiję.

Bendrovė rengia mažų įmonių finansinių ataskaitų rinkinį, kurį sudaro sutrumpintas balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, ir aiškinamasis raštas.

Finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais.

Ataskaitiniais metais Bendrovės apskaitos politika buvo tikslinta.

Apskaitos politikos aspektai, kuriais Bendrovė vadovaujasi rengdama 2020 metų finansinių ataskaitų rinkinį, pateikiami aiškinamojo rašto pastabose.

Ilgalaikis nematerialusis turtas

Ilgalaikis nematerialusis turtas – nepiniginis, neturintis fizinės formos turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės ar kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė nemažesnė kaip 300 eurų.

Nematerialusis turtas apskaitoje įvertinamas faktine to turto įsigijimo verte, o finansinėje atskaitomybėje pateikiamas likutine verte. Amortizacija skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo metodą. Nematerialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo paskirtos sąnaudomis.

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas – tai toks turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus ir iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės arba kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė ne mažesnė kaip 500 eurų, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris nepriklausomai nuo įsigijimo vertės yra ilgalaikis materialusis turtas.

Ilgalaikis materialusis turtas Bendrovėje yra riboto naudojimo laiko. Pradėjus naudoti ilgalaikį materialųjį turtą, nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio 1 dienos. Nebeskaičiuojamas nuo kito mėnesio 1 dienos, po jo nurašymo, perleidimo ar kitokio perdavimo, kai turtas nustoja būti naudojamas. Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimui skaičiuoti taikomas tiesiogiai proporcingas (tiesinis) metodas.

Ekspluatuojamas ilgalaikis materialusis turtas turi būti nudėvimas per faktinį jo naudojimo Bendrovėje laikotarpį.

Atsargos

Atsargomis laikomas Bendrovės trumpalaikis turtas, sunaudojamas pajamoms uždirbti.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo savikaina, kurią sudaro sąskaitoje faktūroje nurodyta atsargų pirkimo kaina, pridėdant visus su pirkimu susijusius mokesčius bei rinkliavas (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti). Atsargų gabenimo, sandėliavimo ir kitos išlaidos gali būti pripažintos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kai buvo patirtos, jei sumos yra nereikšmingos. Atsargų savikaina nustatoma FIFO metodu. Apskaitoje taikomas nuolat apskaitomų atsargų būdas.

Nuosavas kapitalas ir rezervai

Bendrovės įstatinis kapitalo dydis lygus visų pasirašytų akcijų nominalių verčių sumai. Įstatinio kapitalo sąskaitoje registruojama tik akcijų nominali vertė.

Pelno paskirstymas Bendrovės apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną paskirstyti. Nepaskirstytojo pelno (nuostolių) straipsnyje parodomas per ataskaitinį ir ankstesnius laikotarpius uždirbtas, bet dar nepaskirstytas pelnas arba nepadengti nuostoliai.

Pajamos

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamomis laikomos tik įmonės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokestis pajamomis nepripažįstamos.

Sąnaudos

Sąnaudos - ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį.

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

Dotacijos ir subsidijos

Dotacijos ir subsidijos susijusios su turtu, apskaitoje ir finansinėje atskaitomybėje pateiktos kaip turtui įsigyti skirta dotacija. Gautos dotacijos ir subsidijos pripažįstamos panaudotos dalimis, t. y. mažinama dotacijų ir subsidijų tik tiek, kiek tas turtas nusidėvi. Nepanaudota dotacijų ir subsidijų dalis atspindi balanso straipsnyje likutine suma.

Per vienerius metus gautinos sumos

Gautinomis sumomis laikoma teisė gauti pinigus, ar kitą finansinį turtą iš kitos įmonės ar gyventojų. Tai gautini pinigai už suteiktas paslaugas, išankstiniai apmokėjimai ir kitos skolos bendrovei.

Įsipareigojimai

Įsipareigojimai pripažįstami apskaitoje ir atvaizduojami finansinėje atskaitomybėje, kai bendrovė įgyja prievolės, kurios turi būti įvykdytos.

Įsipareigojimai įvertinami savikaina.

Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

Įsipareigojimai, kurie neatitinka įsipareigojimų ir atidėjimų pripažinimo kriterijų, vadinami neapibrėžtais.

Neapibrėžtasis turtas paprastai yra toks turtas, kuris dėl bendrovės nekontroliuojamų įvykių gali priklausyti bendrovei ir teikti jai ekonominės naudos.

Neapibrėžtasis turtas ir įsipareigojimai nei pelno (nuostolių) atskaitoje, nei finansinėje atskaitomybėje nerodomi, o informacija apie juos pateikiama aiškinamajame rašte.

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

Aiškinamojo rašto pastabose pateikiame tik reikšmingų atskaitomybės sumų detalizavimą.

1 pastaba Nematerialusis turtas

Nematerialiojo Bendrovės turto būklė ir jos kitimas per ataskaitinį laikotarpį, įskaitant šio turto amortizaciją pateiktas šioje lentelėje (Eur);

Rodikliai	Programinė įranga	Eur Iš viso
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	57	57
Įsigijimo arba pasigaminimo (sukūrimo) savikaina		
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	5046	5046
Pokyčiai:		
per praėjusį ataskaitinį laikotarpį įsigyto ar pasigaminto (sukurto) turto vertė nurašyto turto vertė (-)	-	-
Finansinių metų pabaigoje	5046	5046
Nurašytos sumos ir amortizacija		
Amortizacija praėjusių finansinių metų pabaigoje	4989	4989
Pokyčiai:		
per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuota amortizacija kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto amortizacija	56	56
Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	5045	5045
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1	1

2 pastaba Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikio materialiojo turto būklė pagal turto grupes, įskaitant nurašymą, nusidėvėjimą, ir įsigijimą, pateikta šioje lentelėje:

Rodikliai	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įranga, prietaisai	Žemė	Eur Iš viso
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	69162	2071	9403	892	81528
Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina					
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	88189	11661	29598	892	130340
Pokyčiai:					
per ataskaitinį laikotarpį įsigyto turto vertė		18680*	2117** -478***		20319

nurašyto turto vertė (-)					
Finansinių metų pabaigoje	88189	30341	31237	892	150659
Perkainojimas praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	42103	-1405	655		41353
Perkainojimas finansinių metų pabaigoje	42103	-1405	655		41353
Nusidėvėjimas praėjusių finansinių metų pabaigoje	61129	8185	20852		90166
Pokyčiai:					
Per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas gauto turto nusidėvėjimas, nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	2870	1930 +18680	3349 -478		8149 +18680 -478
Sukauptas nusidėvėjimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	63999	28795	23723		116517
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	66292	141	8170	892	75495

* Šią sumą sudaro perduotas Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis transportas „Citroen Berlingo“ įsigijimo savikaina- 11440 Eur ir „Peugeot Partner“ įsigijimo savikaina- 7240Eur.

** Šią sumą sudaro nešiojamas kompiuteris Leonovo Think Pad E15G2156quot; i5-1135G7/8/256GB įsigijimo savikaina - 935 Eur ir vamzdžių valymo įrenginys COBRA 22 Set su spiralių rink. REMS įsigijimo savikaina -1182 Eur

** *Šią sumą sudaro nurašytas kasos aparatas „Casio ES-700“ įsigijimo savikaina- 478 Eur.

3 pastaba Atsargos

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma suma – 938 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 2691 Eur, iš jų: medžiagų – 2657 Eur, kuro - 34 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (1753) Eur. Praėjusių metų pabaigai apskaitoma suma - 1494 Eur. Atsargų įsigijimo vertė - 2352, iš jų: medžiagų – 2343 Eur, kuro – 9 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (858) Eur.

4 pastaba Per vienerius metus gautinos sumos

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 76841 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) – 49620 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 24783 Eur, kitos gautinos sumos - 2438 Eur. Praėjusių metų gautinų sumų straipsnyje apskaitoma skola – 147299 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) -135437 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) – 11862 Eur.

5 pastaba **Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Piniginiam turtui priskiriami visi pinigai esantys bendrovės kasoje, bankų sąskaitose ir pinigai kelyje. Likutis finansinių metų pabaigai – 59253 Eur. 2020 m. gruodžio 31 d. – 85873 Eur. Pinigai kelyje – tai paslaugų pirkėjų sumokėti mokesčiai už suteiktas paslaugas. Bendrovės kasoje per banko terminalą (atsiskaitymas banko kortelėmis).

Rodikliai	Finansiniai metai (Eur)	Eur
		Praėję finansiniai metai (Eur)
Pinigai banke	59043	85841
Pinigai kasoje	18	32
Pinigai kelyje	192	
Iš viso:	59253	85873

6 pastaba **Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos**

Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 242 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola -173 Eur.

7 pastaba **Nuosavas kapitalas**

Įstatinis kapitalas 2021 m. gruodžio 31 d. – 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias vardines 28,96 Eur nominalios vertės akcijas. Visos išleistos akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Rodikliai	Akcijų skaičius	Suma (Eur)
Akcinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje		
1. Pagal akcijų rūšis		
1.1. Paprastosios akcijos	4488	129972,48
1.2. Privilegijuotos akcijos		
1.3. Darbuotojų akcijos		
1.4. Specialiosios akcijos		
1.5. Kitos akcijos		
Iš viso:	4488	129972,48

8 pastaba **Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai**

Po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 835 Eur. Šią sumą sudaro finansinės nuomos mokesčiai. Praėjusių finansinių metų pabaigai po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų skola - 591 Eur.

9 pastaba **Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai**

Per vienerius metus mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 160781 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 26734 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 39765 Eur, finansinė skola kredito įmonėms – 13836 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 80446 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai -9598 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) – 5472 Eur, kaupiamosios lėšos

namų atnaujinimui – 65376 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai – 179920 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 31384 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 38471 Eur, finansinė skola kredito įmonėms - 27999 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 82066 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai - 7878 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) - 5472 Eur kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui – 68716 Eur.

10 pastaba **Dotacijos ir subsidijos**

	Eur
Dotacijų likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	74255
Dotacijų apyvarta (gražinta)	
Dotacijų panaudojimas	3298
Dotacijų likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	70957

11 pastaba **Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis**

Per finansinius ir praėjusius finansinius metus vadovams ir kitiems susijusiems asmenims priskaičiuotų pinigų sumų, kito perleisto turto bei suteiktų paskolų ir garantijų nebuvo.

Priskaičiuotos sumos tik susijusios su darbo santykiais. 2021 metais – 34352 Eur. 2020 metais – 37627 Eur.

12 pastaba **Įmonės teisės ir įsipareigojimai, nenurodyti balanse**

Bendrovė dalyvauja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) „Zarasų EnerVizija“ programoje.

13 pastaba **Po ataskaitinio laikotarpio pabaigos reikšmingi įvykiai**

Reikšmingų pobalansinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

14 pastaba **Pajamos ir sąnaudos**

Pajamos

Eil. Nr.	Pardavimo pajamos	Eur	
		2021 m.	2020 m.
1.	Administravimo pajamos (iš gyventojų)	65001	64460
2.	Administravimo pajamos (iš įmonių)	7264	6013
3.	Daug. namų nuolatinė techninė priežiūra	21931	22269
4.	Finansinės paslaugos	2565	2993
5.	Mokamos paslaugos	62092	80481
6.	Prekyvietės pajamos	532	647
7.	Nuomos administravimo mokestis	9549	13882
8.	Atlikti darbai iš kaupiamųjų lėšų	57993	58403
9.	Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas ir kredito administravimas)	48692	42238
10.	Pirties kasos įplaukos		438
11.	Laiptinių valymas	4203	4218
12.	Asignavimai pirčiai		2729
13.	Asignavimai viešajam tualetui	4959	2479
14.	Viešojo tualetu paslaugos	1515	1636

	Iš viso:	286296	302886
--	-----------------	---------------	---------------

Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	Eur	
		2021 m.	2020 m.
1.	Delspinigiai, palūkanos	1323	1127

Sąnaudos

Eil. Nr.	Pardavimo savikaina	Eur	
		2021 m.	2020m.
1.	Pirkimai (medžiagos, inventorius, kuras ir kt.)	23071	17435
2.	Darbo užmokestis (vadybininkų, juristo, meistro, kasininkės, apskaitininkės, buhalterės, statybininkų, valytojos, santechnikų, elektrikų ir kt.)	195777	208491
3.	Soc. draudimas	3619	3927
4.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo išlaidos	3552	4020
	Iš viso:	226019	233873

Eil. Nr.	Veiklos sąnaudos	Eur	
		2020 m.	2020 m.
1.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1355	1762
2.	Kompiuterių išlaikymas (abonentinis mokestis už aptarnavimą, remontas, tonerių pildymas)	3058	3764
3.	Darbo užmokesčio sąnaudos (direktoriaus, direktoriaus pavaduotojo, vyr. buhalterės)	34352	37627
4.	Soc. draudimo priskaitymai	774	786
5.	Komunalinės paslaugos, ryšiai	3347	2881
6.	Banko paslaugos	2396	1886
7.	Atostoginių kaupimai	2183	4126
8.	Kiti veiklos mokesčiai	21	278
9.	Kanceliarinės prekės	1824	1287
10.	Skolų sumažėjimas	87722	
11.	Kitos sąnaudos	5158	20287
	Iš viso:	142190	74684

Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	Eur	
		2021m.	2020 m.
1.	Palūkanų, delspinigių sąnaudos	871	7049

15 pastaba **Informacija apie skolas, už kurias įmonė yra užstačiusi vertingą turtą**

Skolų, už kurias Bendrovė yra užstačiusi vertingą turtą nėra.

Pelno (nuostolio) paskirstymas apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną (nuostolį) paskirstyti, neatsižvelgiant į tai, kada jis buvo uždirbtas.

Strai p s n i a i	Suma (Eur)
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	-71412
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	-81461
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių m. pabaigoje	-152873
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Pervedimai iš rezervų	
Paskirstytinasis pelnas (nuostolis) iš viso	
Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	
Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	
Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus	
Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjėmoms) valdybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) - fin. metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	-152873

Laikinais einantis direktoriaus pareigas

Vyr. buhalterė



Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PRITARTA

Zarasų rajono savivaldybės tarybos
2022 m. balandžio mėn. 29 d.
Sprendimas Nr. T-72

2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2022 m. kovo mėn. 31 d.

I. INFORMACIJA APIE BENDROVĖ

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d. Valstybės įmonės Registrų centre, rejestro Nr. 120740. Bendrovės kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT 878017610.

Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą, bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Bendrovės misija - teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas.

Bendrovės vizija, - būti geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinierinių sistemų priežiūros. Statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Bendrovės vykdoma veikla apima Zarasų rajoną (Zarasų miestas ir Zarasų seniūnija, Degučių seniūnija, Dusetų seniūnija, Imbrado seniūnija, Suvieko seniūnija, Turmanto seniūnija).

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų - užtikrinti prižiūrimų namų saugumą, patikimumą, energinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimą ir įgyvendinimą. Šį tikslą Bendrovė įgyvendina griežtai laikydamasi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploataavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarių atvejais bei organizuoja operatyvų ir savalaikį defektų bei avarių šalinimą (tai yra užtikrinamas budėjimas 24/7), tirdama ir analizuodama sutrikimus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, rengdama susirinkimus su daugiabučių namų gyventojais, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją.

II. BENDROVĖS VEIKLA

Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausia bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų

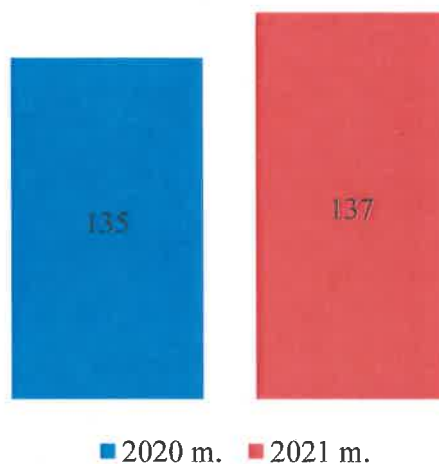
priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant. Siekiant kuo glaudesnio ir objektyvesnio bendravimo ir sprendimų priėmimo dėl daugiabučių namų bendro naudojimo objektų statybinių, inžinerinių tinklų ar kitų sričių remonto darbų yra organizuojami susirinkimai, rengiami nuotoliniai balsavimai, atliekamos gyventojų apklausos. Tuo tikslu kiekvieno daugiabučio gyvenamojo namo laiptinėje buvo įrengtos namo administratoriaus pašto dėžutės į kurias namo gyventojai gali pateikti savo atsiliepimus, prašymus ar balsavimo biuletenius. Per 2021 metus buvo suorganizuoti ir praversti tiek gyvai, tiek nuotoliniu būdu 35 susirinkimai su gyventojais dėl įvairių remonto darbų organizavimo, dėl naujų paslaugų pasiūlymo.

Įgyvendindami savo pagrindinį uždavinį, pasirūpinome, kad kiekvienam Bendrovės administruojamam daugiabučiui namui būtų nustatytas pastato konstrukcijų mechaninis atsparumas ir stabilumas, įvertinta daugiabučio namo gaisrinė sauga, o namo patalpų būklė tenkintų higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

2019 m. rugsėjo 20 d Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 96.28E) 1-3155 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pratęsimo“ buvo pratęstas bendrovei administratoriaus paskyrimas penkerių metų laikotarpiui.

Bendrovė administruoja 137 daugiabučius namus, kurių bendras plotas yra daugiau nei 151922,21 kv.m. ir juose yra daugiau nei 2500 butų.

Administruojamų namų skaičiaus pakeitimai (vnt.)



Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas Eur už m² be PVM yra:

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1000 kv.m. – 0,062 Eur;
- daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1000kv.m. iki 3000 kv.m. – 0,044 Eur.

Ataskaitiniais metais surinkta 72265 Eur administravimo mokesčio, 2020 metais – 70473 Eur.

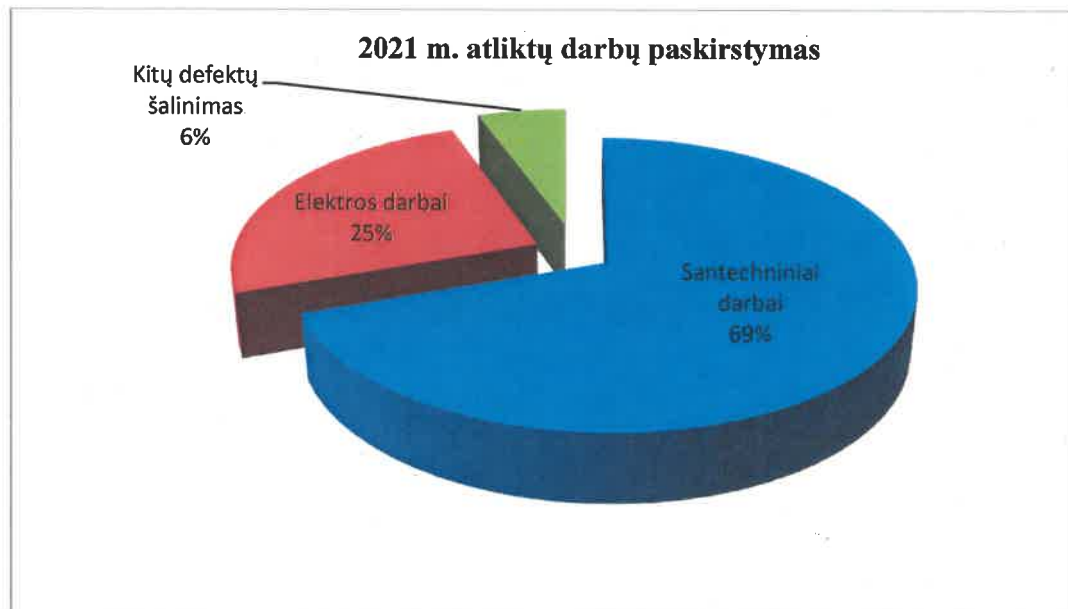
Daugiabučių namų techninė priežiūra – viena iš pagrindinių Bendrovės funkcijų ir yra neatskiriama administravimo dalis. Bendrovė teikia namo techninės priežiūros ir kitas su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria patalpų savininkai.

Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

Bendrovės darbuotojai organizuoja ir atlieka pastatų bendrojo naudojimo objektų privalomąsias apžiūras, jas įformina atitinkamais aktais, pagal kuriuos organizuoja smulkių defektų šalinimo darbus. Pasibaigus kūrenimo sezonui, atlikta visų administruojamų pastatų kasmetinė apžiūra. Pastatams be patogumų – organizuotos bei įvykdytos priešgaisrinės apžiūros kartu su Zarasų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovais. Kiekvienam administruojamam daugiabučiui namui buvo organizuotos namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros, parengtos bei pristatytos kasmetinės nuveiktų darbų bei lėšų panaudojimo ataskaitos. Pagal grafiką pildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai, energetiniai pasai, planuojamas apžiūros metu rastų defektų šalinimo eiliškumas ir t.t.

Nuo 2019 m. kovo 1 d. buvo nustatyti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifai. Farifas ženkliai sumažėjo. Ataskaitiniais metais surinkta tik 21931 Eur, kai iki tarifo sumažinimo bendrovė surinkdavo daugiau nei 60000 Eur.

Per 2022 metus atliktos 585 eilinės gyvenamųjų namų apžiūros, kurių metu nustatyta virš 367 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 52 daugiabučio namo bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 614 santechniniai iškvietimai (iš jų 296 kanalizacijos avarijų šalinimai), 318 kartų buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdynų remontai bei profilaktika, 221 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui. 49 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai.



2015 m. balandžio 15 d. Aplinkos ministerija parengė bei patvirtino butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą.

Nesant sukauptų lėšų, labai sudėtinga organizuoti namo remonto darbus. Juk už atliktus darbus reikia atsiskaityti iš karto, o ne kiekvieno buto savininkas įstengia sumokėti didesnę sumą. Minėtos lėšos pagal šią patvirtintą tvarką yra kaupiamos, atsižvelgus į namo fizinę ir energinę būklę, konkrečioms bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbams, kuriuos numato Bendrovė rengdama ilgalaikį namo atnaujinimo planą. Šį planą ir pagal jį apskaičiuotą mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Per tą laiką, iki Bendrovės administruojamų namų patalpų savininkai patvirtins planus, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – nuo 0,03 iki 0,05 Eur už kvadratinį metrą (priklausomai nuo namo dydžio).

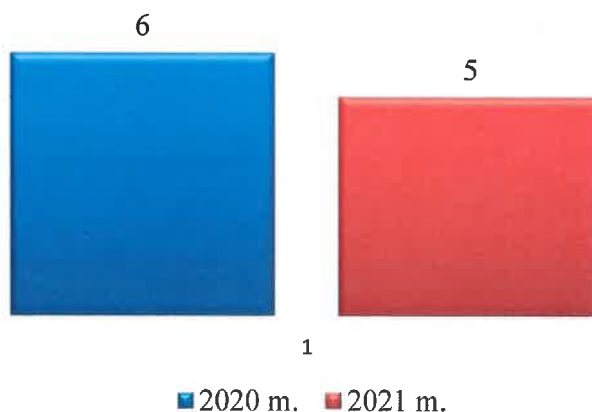
Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis – 65376 Eur, praėjusių metų pabaigai – 68716 Eur.

Butų savininkų sukauptos lėšos ypatingai naudingos skubiems, neplanuotiems namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos defektams ir gedimams šalinti, avarijoms likviduoti. Šių lėšų panaudojimą Bendrovė grindžia rangos darbų ir paslaugų pirkimo sutartimis, darbų atlikimo aktais ir kitais mokestiniais dokumentais.

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Zarasų rajono savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo ir toliau sėkmingai tęsiama Energinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų EnerVizija“, Bendrovė, kaip paskirta programos įgyvendinimo administratoriumi atliko visus veiksmus, susijusius su programos ir parengtų investicinių planų įgyvendinimu: skolinasi lėšų iš kredito įstaigų, parengia ekonominį pagrindimą lėšų poreikiui gaunamam iš savivaldybės biudžeto einamiems kalendoriniams metams, naudodamiesi Centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant projektavimo darbus), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, atlieka atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų energetinio naudingumo sertifikavimą, organizuoja ir prižiūri statybos darbus ir jų kokybę, Bendrovė, kaip programos įgyvendinimo administratorius išsamiai informuoja būsto savininkus apie programą, būsto savininkams nusprendus įgyvendinti papildomas energetinio efektyvumo didinimo priemones, neįtrauktas į investicijų planus, organizuoja šių investicinių planų patikslinimą, nebloginant planuojamų pasiekti energetinio efektyvumo rezultatų, organizuoja investicinių planų įgyvendinimą ir juos įgyvendina.

Atnaujintų daugiabučių namų energinė klasė iš E pakyla iki C arba B, o gyventojai už šildymą moka bent 50% mažiau nei iki namo renovacijos. Iki 2021 metų pabaigos programos lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 51 daugiabutis gyvenamas namas, iš jų 5 namai per 2021 metus, ir dar 2021 metais 5 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo užbaigti darbai bei inicijuoti procesai statybos užbaigimo aktams gauti. Šiai dienai net šešiams (ir Sėliu a. 20) iš minėtų namų jau yra gauti statybos užbaigimo aktai.

Atnaujintų (modernizuotų) namų skaičius



2021 metais 4 daugiabučių namų savininkai pritarė daugiabučių atnaujinimui (modernizavimui). Pateikęs paraiškas buvo gautas LR aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros patvirtinimas, kad daugiabučiai namai pateko į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) sąrašą ir atitiko visus kriterijus. Visiems šiems namams šiuo metu yra rengiamos Valstybės paramos sutartys. Jas pasirašius – bus vykdomi rangos darbų, kartu su projektavimu pirkimai, kurių laimėtojai vykdys daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus.

Taip pat 16-oje daugiabučių namų vyko statybos darbai.

3-jų daugiabučių namų, rangos darbų pirkimai neįvyko dėl per mažos kainos. Todėl nebuvo gautas nei vienas tiekėjo pasiūlymas. Šiuo metu rengiami dokumentai vykdyti pirkimus CPVIS priemonėmis.

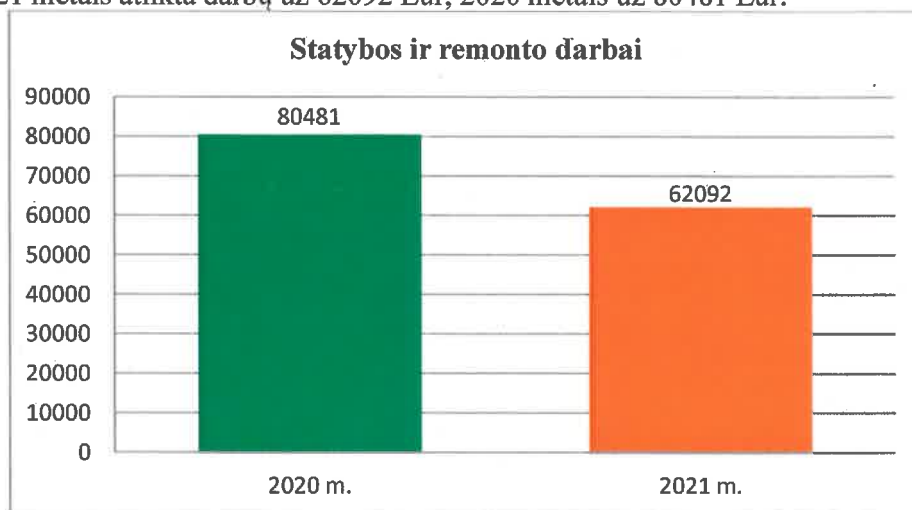
2021 m. buvo suorganizuota 20 susirinkimų susijusių su daugiabučių namų atnaujinimu ir modernizavimu. 2021 m. buvo pradėta rengti reikalinga dokumentacija ir pravedami susirinkimai kviečiant gyventojus į 8 renovacijos įgyvendinimo etapą. Į jį įtraukta 4 namai.

Bendrovės darbuotojai deda daug pastangų ir laiko stengdamiesi gyventojams pateikti jau atnaujintų (modernizuotų) namų privalumus bei paskatinti dar neatnaujintų namų gyventojus pritarti šios programos įgyvendinimui. Ją įgyvendinant atsiranda galimybė spręsti žmonių socialines problemas mažinant jų sąskaitų už energinius resursus dydį, užtikrinti esminių statinio reikalavimų visumos išlaikymą daugiabučiuose namuose, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, skatinti būsto savininkus racionaliai vartoti energiją, taip pat prisidėti prie klimato taršos mažinimo bei aplinkos tausojimo, gerinti pastatų techninę būklę bei estetinį miesto vaizdą, didinti nekilnojamo turto vertę.

Bendrovė paskutinius porą metų pradėjo aktyviai siūlyti bei teikti fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų paslaugas.

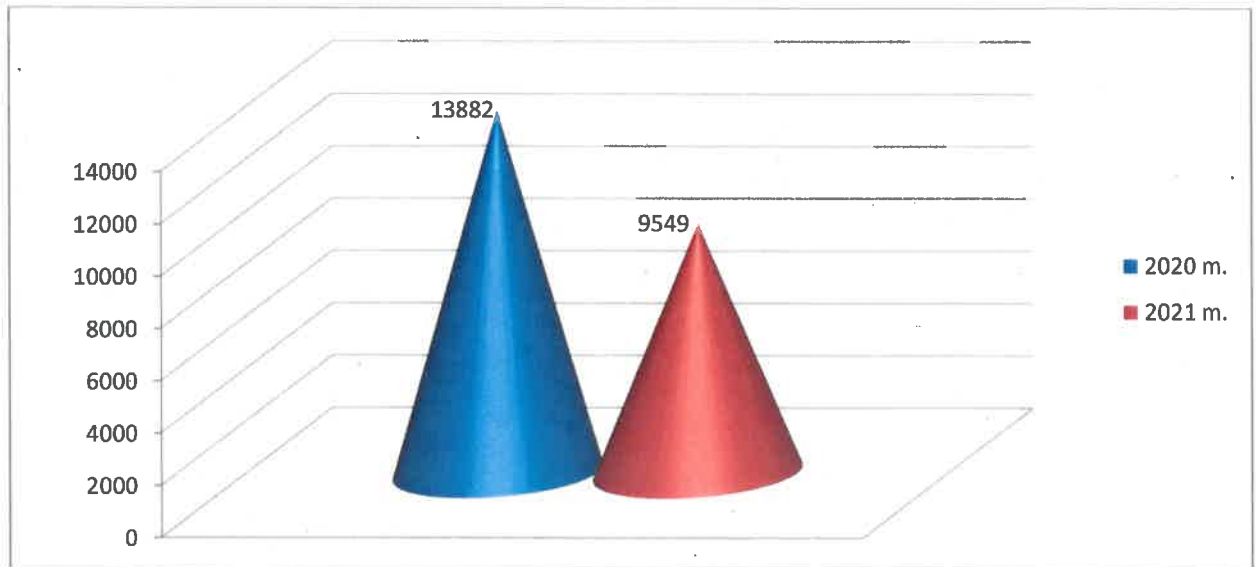
Bendrovė atlieka smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. Tiesa geresnių rezultatų pasiekti sutrukde negerejanti COVID-19 pandemine situacija.

2021 metais atlikta darbų už 62092 Eur, 2020 metais už 80481 Eur.



Dar viena iš bendrovės veiklų tai yra teikti nuosavybės ar patikėjimo teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos administravimo paslaugų sutartimi, sudaryta 2021 m. kovo 1 d. SR (6.68) -90 Bendrovei už atliktas išnuomotų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos sutarčių administravimo paslaugas mokama pagal įkainį - 3,75 Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM (iki tol buvo paslaugos teikiamos pagal įkainį - 6,60 Eur). Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė aptarnavo 214 o pabaigoje - 209 Zarasų rajono savivaldybei priklausančius socialinius būstus.

Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 9549 Eur pajamų, 2020 metais - 13882 Eur.



Nepaisant visų kylančių sunkumų, minėta veikla labai svarbi Bendrovei, kadangi jos tikslas yra išsaugoti savivaldybei priklausantį socialinį būstą ir teikti būsto nuomos paslaugas mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms.

2019 metais bendrovė pradėjo teikti daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugą, paslaugos kaina yra 0,10 Eur/ct už 1 m² buto naudingo ploto. Ši paslauga teikiama ir toliau sėkmingai daugiabučių namų gyventojams. Pastaraisiais metais stengiamasi, kad kuo daugiau namų gyventojų pritarėtų ir pasirinktų šią paslaugą, nes esant COVID-19 situacijai, namų laiptinės yra ne tik valomos nustatytą grafiku bet ir profilaktiškai kartas nuo karto dezinfekuojamos. Ataskaitiniais metais už valymo paslaugas surinkta 4203 Eur.

Bendrovė ir toliau stengiasi sėkmingai užtikrinti viešojo naudojimo objektų priežiūrą. Nemažai tenka skirti laiko bei lėšų prižiūrint viešuosius tualetus prie apžvalgos rato Zaraso ežero pakrantėje. Yra įrengti įėjimo durų atrakinimui skirti pinigų surinkimo aparatai, įrengta šiems įrenginiams stebėti vaizdo stebėjimo įranga. Valytojų darbas organizuojamas taip, kad miesto svečiai ir lankytojai nepatirtų nepatogumų ir būtų užtikrinti sanitariniai higienos normų reikalavimai. Per 2021 metus iš lankytojų buvo surinkta 1515 Eur, o 2020 metais – 1636 Eur.

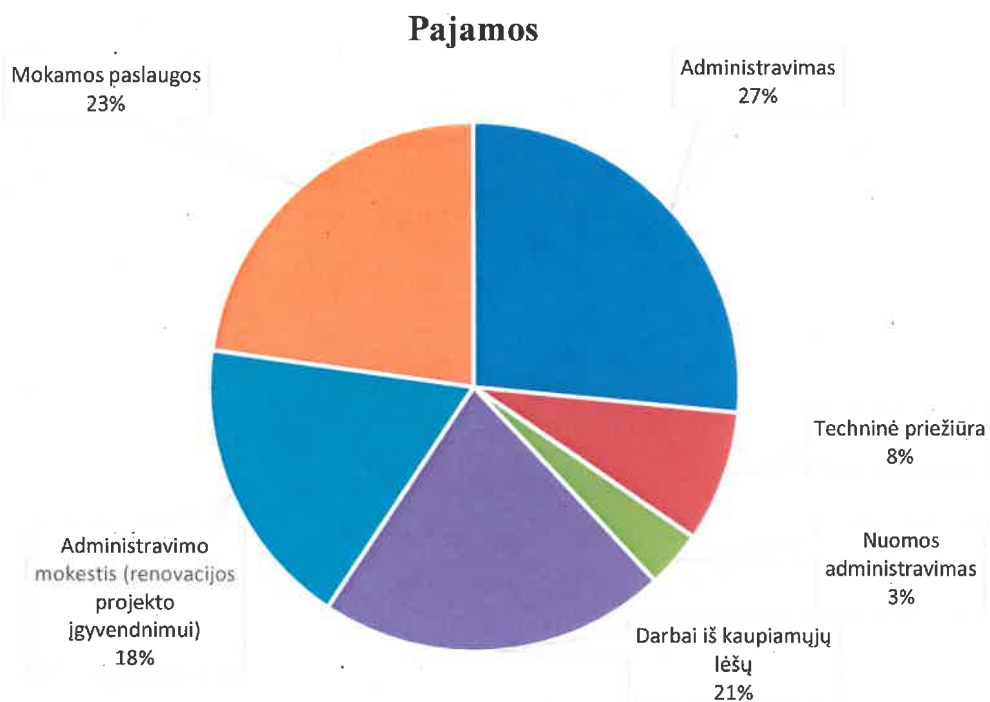
2021 metais Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2021 m. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus.

2021 m. įsigyta ilgalaikio materialaus turto. Tai kompiuteris Leonovo Think Pad E15G2156; i5-1135G7/8/256GB- 935 Eur, vamzdžių valymo įrenginys COBRA 22 Set su spiralėmis rink. REMS - 1182 Eur.

Veiklos rezultatai (Eur)

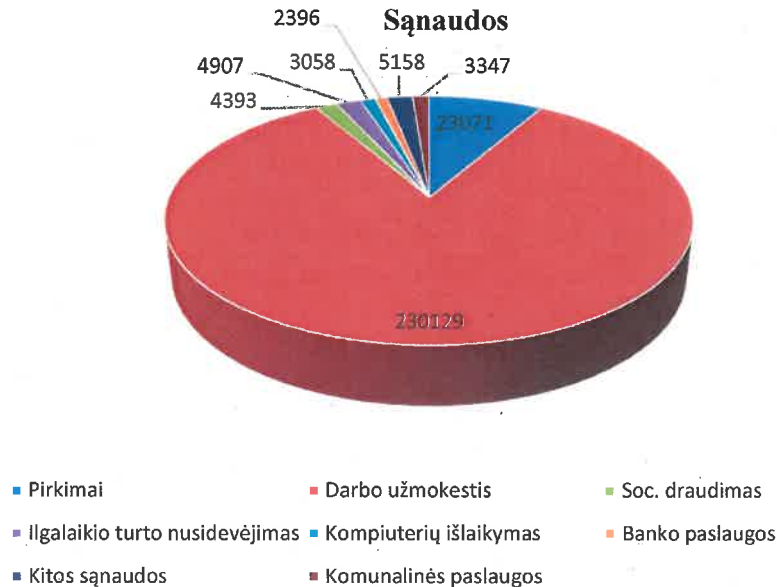
PAJAMOS	2021 metai	2020 metai
Pardavimo pajamos:	286296	302886
- administravimas (iš gyventojų)	65001	64460
- administravimas (iš įmonių)	7264	6013
- daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra	21931	22269
- nuomos administravimo mokesčiai	9549	13882
- finansinės paslaugos	2565	2993
- mokamos paslaugos	62092	80481
- prekyvietės pajamos	532	647
- atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	57993	58403

- administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimui)	48692	42238
- pirties kasos įplaukos		438
-asignavimai pirčiai		2729
-asignavimai viešajam tualetui	4959	2479
-viešojo tualetu paslaugos	1515	1636
-laiptinių valymas	4203	4218
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos:	1323	1127
- delpinigia, palūkanos	1323	1127



ŠANAUDOS (Eur)	2021 metai	2020 metai
Pardavimo savikaina:	226019	233873
- pirkimai	23071	17435
- darbo užmokestis	195777	208491
- soc. draudimas	3619	3927
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3552	4020
Veiklos sąnaudos	142190	74684
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1355	1762
- kompiuterių išlaidos	3058	3764
- darbo užmokestis	34352	37627
- soc. draudimas	774	786
- komunalinės paslaugos, ryšiai	3347	2881
- banko paslaugos	2396	1886
- kanceliarinės prekės	1824	1287
-atostoginių kaupimai	2183	4126
- kitos sąnaudos	5158	20287

- skolų sumažėjimas	87722	
-kitos veiklos mokesčiai	21	278
Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos:	871	7049
-baudų ir delspinigių sąnaudos	20	7
- palūkanų sąnaudos	851	7042



2021 metais nors ir esant sudėtingai situacijai dėl pandemijos COVID-19 bei ženkliai augant medžiagų ir energetinių resursų kainoms, bendrovė stengėsi pasiekti kuo geresnių finansinių rezultatų. Bendrovės bendras metų nuostolis yra 81461Eur, o įvertinus beviltiškas skolas tiek gyventojams, tiek įmonėms, skola siekia 87722 Eur, ko pasėkoje atėmus nuostolius susidariusius dėl beviltiškų skolų, bendras 2021 metų finansinis rodiklis yra + 6261Eur.

Intensyvus darbas su skolininkais nesulėtėjo ir 2021 metais. Per metus išsiųsta net 411 raginimų, iš jų 110 pakartotiniai, o 29 skolininkams teko kartoti raginimus po 3,4,5 kartus. Gavę raginimus gera valia sumokėjo 13 067,52 Eur. Teismui pateikti 29 ieškiniai bendrai 2 929,02 Eur sumai. Vykdam priimtus teismo sprendimus, atsiskaitė 16 skolininkų, įmokėdami 1 620,17 Eur. Pagal anksčiau antstoliams perduotas vykdyti bylas išieškota 3 646,55 Eur. Vykdam pasirašytas sutartis dėl skolų grąžinimo dalimis, įmokėta 3 476,34 Eur. 2021 metų gegužės 4 dieną bendrovė pasirašė sutartį su skolas išieškančia UAB „Teisė ir konsultacijos“, pagalbai išieškant skolas iš išvykusių į kitas valstybes ar nedeklaravusių gyvenamosios vietos skolininkų. Iš tokių 2 skolininkų išieškota 572,32 Eur, 3 skolininkai moka dalimis ir jau įmokėjo 500,00 Eur.

2020 metų gruodžio 31 dienos būklei skola buvo jau 135 437,20 Eur;

2021 metų gruodžio 31 dienos būklei gyventojų įsiskolinimai buvo 132 194,08 Eur.

Keliami 2021 metams uždaviniai (veiklos vertinimo rodikliai) yra pasiekti dalinai. 100% yra pasiektas rodiklis, kad per 2021 metus pajamų už administravimo paslaugas iš gyventojų būtų surinkta ne mažiau kaip 65000 Eur. Faktas yra - 65001 Eur. Rodiklis, kad per 2021 metus pajamų už techninės priežiūros paslaugas iš gyventojų būtų surinkta ne mažiau kaip 25000 Eur yra įvykdytas 88%. Faktas yra 21931Eur. Rodiklis, kad ne mažiau kaip 95% rangos darbų (dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo)) būtų užbaigti ir namai priduoti laikantis sutartyse nustatytų terminų yra pasiektas 80%. Tai atsitiko dėl objektyvių nuo UAB „Zarasų būstas“ nepriklausančių priežasčių, nes dėl COVID-19 pandemijos apribojimų bei medžiagų

tiekinimo sutrikimų, darbo jėgos trukumo, rangovai nesugebėjo laiku atlikti darbų pagal sutartinius įsipareigojimus, todėl 2021 metais vienam namui iš penkių užbaigtų namų teko minimaliai pratęsti sutartį.

Ateinančių metų Bendrovės veiklos planai ir prognozės yra glaudžiai susiję su finansine ir ekonomine situacija Lietuvoje, teisės aktų pasikeitimų įgyvendinimu.

2022 m. planuojame daugiau dėmesio skirti atnaujinamų daugiabučių namų darbų ir rengiamų projektų kokybei. 2022 metais planuojame pilnai renovuoti 12 namų bei toliau tęsti pradėtus renovacijos darbus gyvenamuosiuose namuose. Siekiant tai įgyvendinti, numatoma padidinti Bendrovės organizuojamų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų kiekį, glaudžiau bendradarbiauti su paslaugų gavėjais bei nuolatos skatinti rūpintis turimu turtu, tuo pačiu įtraukti kuo daugiau daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių ir techninė būklė yra prasta ir juose yra didelis skolininkų procentas nuo bendro gyventojų skaičiaus, būtina sukurti rėmimo fondą, skiriant gražintinas į biudžetą lėšas UAB „Zarasų būstas“ ir įpareigojant bendrovę sudaryti su skolininkais sutartis, apmokėtų įsiskolinimų grąžinimui.

Siekiant kuo efektyvesnės bendrovės veiklos ir nuostolių mažinimo, vieni iš pagrindinių tikslų yra – ūkinės komercinės veiklos vykdymas racionaliai ir efektyviai naudojant bendrovei priklausantį nematerialųjį, materialųjį ir finansinį turtą, siekti maksimalaus bendrovės veiklos rentabilumo, gauti pajamų ir pelno, kad būtų patenkinti akcininkų turiniai interesai. Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu.

Siekiant pasiekti kuo geresnių Bendrovės 2022 metų veiklos rezultatų, pagrindiniai veiksmai būtų šekantys: teikiamų paslaugų kokybės didinimas, naujų paslaugų rūšių klientams pasiūla, darbo įrangos atnaujinimas, gerinti aptarnavimo kokybę, užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą, tobulinti vidinius veiklos, komunikavimo su gyventojais procesus.

Tikslu gerinti bendrovės finansinę būklę ir ieškant papildomų pajamų šaltinių būtina inicijuoti kitų netipinių veiklų įdiegimą ir pasiūlą tiek miesto, tiek rajono gyventojams. Prie tokių veiklų kuriuose jau mūsų bendrovė yra padariusi pirmus žingsnius galima įvardinti dalyvavimą energetikos ministerijos remiamoje programoje maisto gamybai daugiabučiuose namuose naudojamų suskystintų naftos dujų balionų keitimo į kitus alternatyvius energijos šaltinius, elektrofizinių elektros instaliacijos bei žaibosaugos įrenginių matavimų, laiptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų valymo, dezinfekavimo tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims paslaugų teikimas. Numatoma pasiūlyti ir naujų paslaugų miesto ir rajono gyventojams, tarp kurių būtų teikiamos avarinio durų atrakinimo, perkraustymo, patalpų išvalymo, langų, durų montavimo, reguliavimo, teritorijų ir kiemų nuo šiukšlių sutvarkymo ir kitų rajono gyventojams aktualių ir būtinų paslaugų teikimo. Artimiausioje perspektyvoje siekti, kad statybinės remonto, santechninės ir elektros instaliacijos remonto bei avarijų šalinimo paslaugas būtų galima pasiūlyti ir Zarasų rajono seniūnijų eksploatuojamuose objektuose bei inžinieriniuose tinkluose bei inicijuoti pokyčius, kad netolimoje ateityje teritorijos, kiemai, takai, želdiniai šalia administruojamų namų būtų prižiūrimi ir tvarkomi namų administratoriaus tam pasitelkiant papildomus darbuotojus bei įsigyjant spec. technikos ir įrangos.

Bendrovė savo veikloje siekia ugdyti ir tinkamus bei efektyvius bendrovės darbuotojų tarpusavio ryšius, pagarbius tarpusavio santykius ir santykius su klientais, užsakovais, kitais asmenimis, didinti Bendrovės autoritetą visuomenėje. Siekti užtikrinti, kad Bendrovės veikla būtų atsakinga, patikima, nekeltų abejonių visuomenei dėl jos teisėtumo ir nešališkumo, kad darbuotojai tinkamai atliktų savo pareigas.

Laikinais einantis direktoriaus pareigas



Alvydas Kavaliauskas



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Zarasų būstas“ akcininkui (-ams)

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Zarasų būstas“ įmonės (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusį metų pelno (nuostolių) ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitiktimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.



Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Vilnius, 2023 m. kovo 29 d.

UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001505

Atsakingas auditorius
Dainius Vaičekonis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2023 m. balandžio 11 d.
įsakymu Nr. 1(6.6E)-200

2022 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2023 m. kovo mėn. 22 d. Nr. S-306

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖ

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d. Valstybės įmonės Registrų centre, rejestro Nr. 120740. Bendrovės kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT 878017610.

Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą, bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Bendrovės misija - teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas.

Bendrovės vizija - būti vieniems iš geriausių pasirinkimų esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinierinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos acinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias vardines akcijas. Visos Bendrovės akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas yra Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Bendrovės vykdoma veikla apima Zarasų rajoną (Zarasų miestas ir Zarasų seniūnija, Degučių seniūnija, Dusetų seniūnija, Imbrado seniūnija, Suvieko seniūnija, Turmanto seniūnija). Siekiant kuo efektyvesnės bendrovės veiklos ir kuo mažesnių nuostolių 2022 metais vieni iš tikslų buvo – ūkinės komercinės veiklos vykdymas racionaliai ir efektyviai naudojant Bendrovei priklausančią nematerialųjį, materialųjį ir finansinį turtą, siekiant maksimalaus bendrovės veiklos rentabilumo, kad būtų patenkinti acininkų turtiniai interesai. Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupti didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu.

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų - užtikrinti prižiūrimų namų saugumą, patikimumą, energinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimą ir įgyvendinimą. Šį tikslą Bendrovė įgyvendina griežtai laikydamosi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploatavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais bei organizuoja operatyvų ir savalaikį defektų bei avarijų šalinimą (tai yra užtikrinamas budėjimas 24/7), tirdama ir

analizuodama sutrikimus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, rengdama susirinkimus su daugiabučių namų gyventojais, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją.

2. BENDROVĖS VEIKLA

2.1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ PRIEŽIŪRA

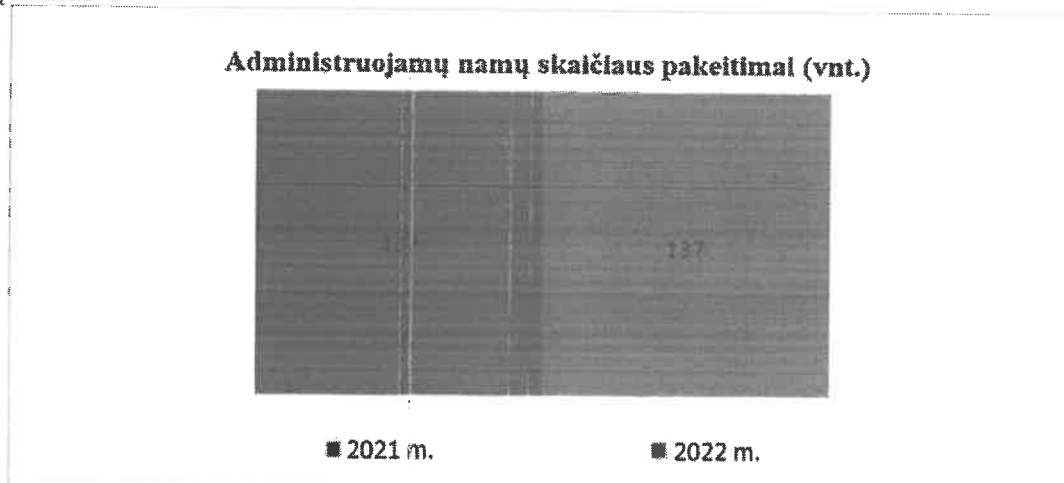
Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausia Bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant. Siekiant kuo glaudesnio ir objektyvesnio bendravimo ir sprendimų priėmimo dėl daugiabučių namų bendro naudojimo objektų statybinių, inžinierinių tinklų ar kitų sričių remonto darbų yra organizuojami susirinkimai, rengiami nuotoliniai balsavimai, atliekamos gyventojų apklausos. Tuo tikslu kiekvieno daugiabučio gyvenamojo namo laiptinėje buvo įrengtos namo administratoriaus pašto dėžutės į kurias namo gyventojai gali pateikti savo atsiliepimus, prašymus ar balsavimo biuletenius. Per 2022 metus buvo suorganizuoti ir praversti tiek gyvai, tiek nuotoliniu būdu 19 susirinkimų su gyventojais dėl įvairių remonto darbų organizavimo, dėl naujų paslaugų pasiūlymo, dėl gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) eigos pristatymo ir aptarimo. Dar metų bėgyje buvo suorganizuota 18 susitikimų su daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojais dėl einamų buitinių problemų sprendimo išylančių tarp namo gyventojų, pageidaujant patiems gyventojams dėl švaros palaikymo bendro naudojimo patalpose ir higienos bei sanitarinių normų užtikrinimo jose.

2.1.1. BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS

Įgyvendindami savo pagrindinį uždavinį, pasirūpinome, kad kiekvienam Bendrovės administruojamam daugiabučiui namui būtų įvertinta daugiabučio namo gaisrinė sauga, o namo patalpų būklė tenkintų higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

2019 m. rugsėjo 20 d. Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 96.28E) 1-3155 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pratęsimo“ buvo pratęstas Bendrovei administratoriaus paskyrimas penkerių metų laikotarpiui.

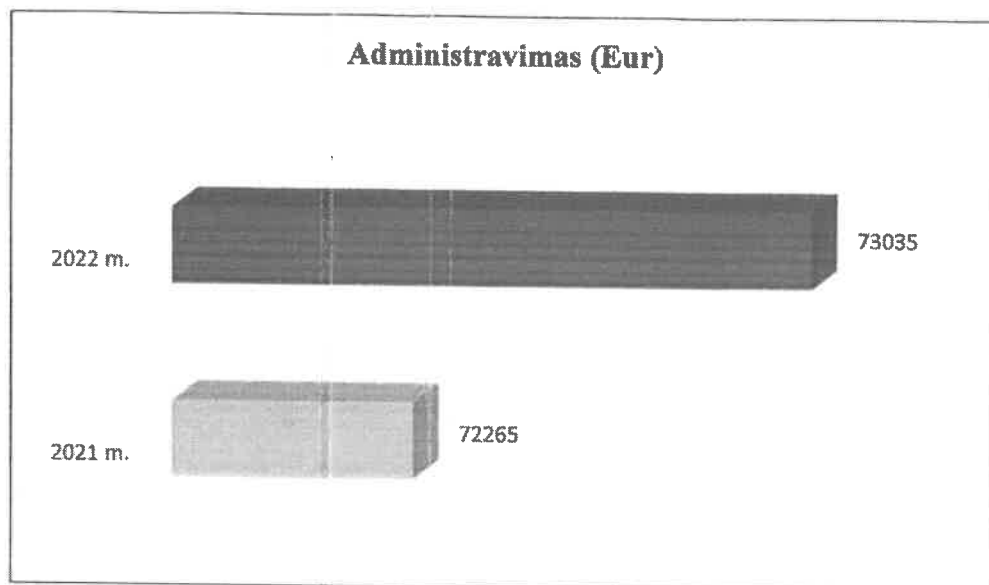
Bendrovė administruoja 137 daugiabučius namus, kurių bendras plotas yra daugiau nei 152000,00 kv.m. ir juose yra daugiau nei 2540 butų. 2022 metais mūsų Bendrovės administravimo paslaugų atsisakė 2 daugiabučiai gyvenamieji namai kaimiškose vietovėse, o 2-jų daugiabučių namų gyventojai išreiškė pageidavimus, kad jų namų administratoriumi būtų paskirtas (atrinktas) UAB „Zarasų būstas“.



Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas Eur už m2 be PVM yra:

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1000 kv.m. – 0,062 Eur;
- daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1000kv.m. iki 3000 kv.m. – 0,044 Eur.

Ataskaitiniais metais surinkta 73035 Eur administravimo mokesčio, 2021 metais – 72265 Eur.



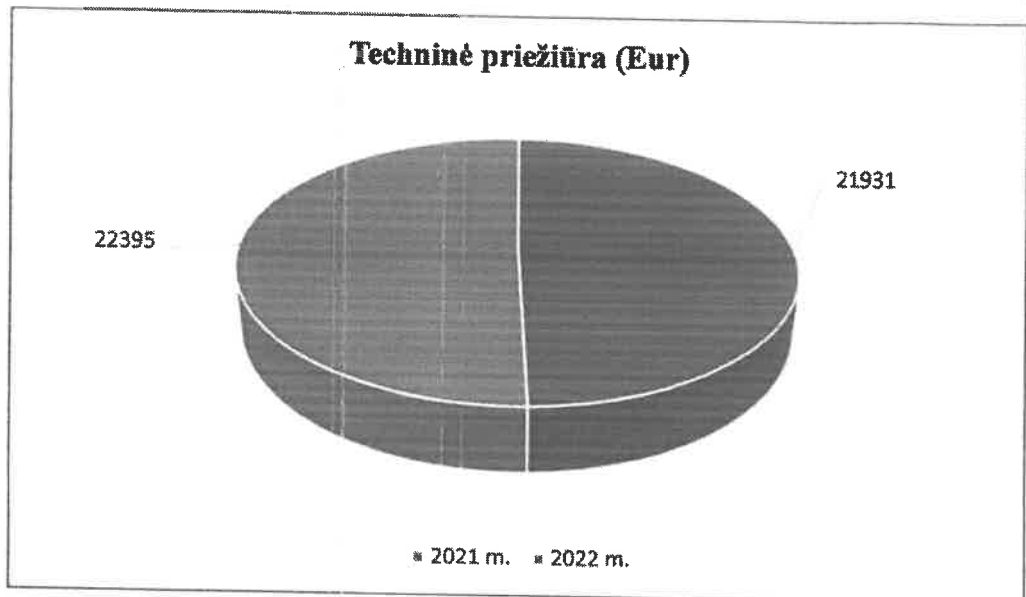
2.1.2. NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

Daugiabučių namų techninė priežiūra – viena iš pagrindinių Bendrovės funkcijų ir yra neatskiriama administravimo dalis. Bendrovė teikia namo techninės priežiūros ir kitas su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu šių paslaugų sąmatai ir tarifai pritaria patalpų savininkai.

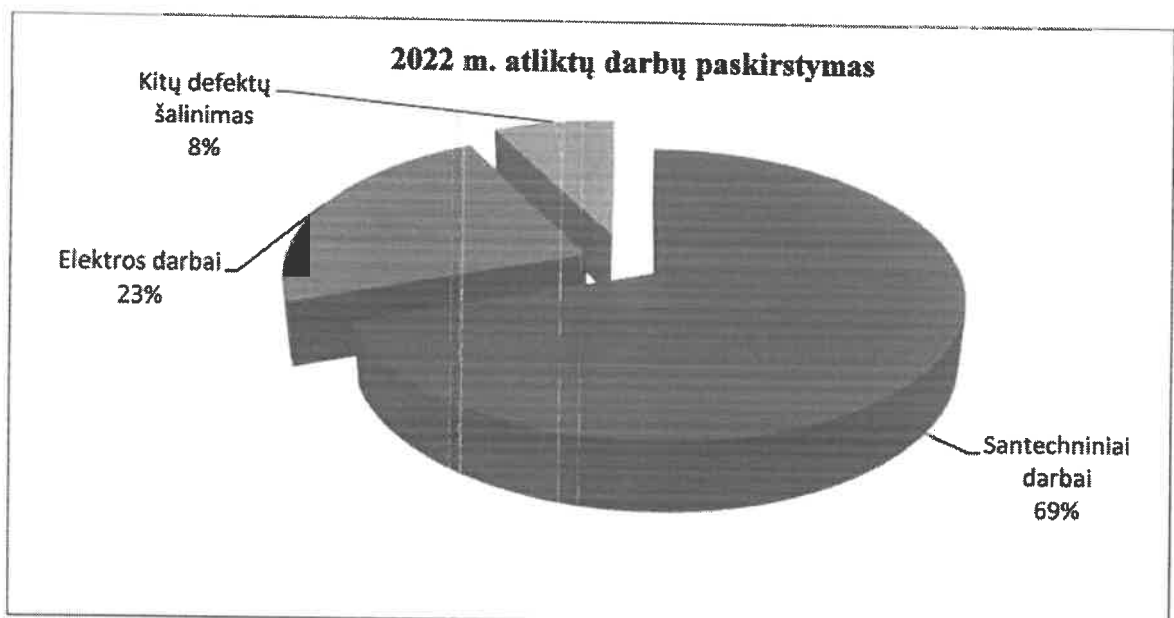
Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai Bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

Bendrovės darbuotojai organizuoja ir atlieka pastatų bendrojo naudojimo objektų privalomas apžiūras, jas įformina atitinkamais aktais, pagal kuriuos organizuoja smulkių defektų šalinimo darbus. Pasibaigus kūrenimo sezonui, atlikta visų administruojamų pastatų kasmetinė apžiūra. Pastatams be patogumų – organizuotos bei įvykdytos priešgaisrinės apžiūros kartu su Zarasų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovais. Kiekvienam administruojamam daugiabučiui namui buvo organizuotos namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros, parengtos bei pristatytos kasmetinės nuveiktų darbų bei lėšų panaudojimo ataskaitos. Pagal grafiką pildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai, energetiniai pasai, planuojami apžiūros metu rastų defektų šalinimo grafikai ir t.t.

Nuo 2019 m. kovo 1 d. buvo nustatyti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifai. Tarifas ženkliai sumažėjo. Ataskaitiniais metais surinkta 22395 Eur, tai beveik 500 eurų daugiau nei 2021 metais.



Per 2022 metus atliktos 564 eilinės gyvenamųjų namų apžiūros, kurių metu nustatyta virš 318 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 48 daugiabučių namų bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 593 santechniniai iškvietimai, tai beveik 4 % mažiau nei 2021 metais (iš jų 296 kanalizacijos avarijų šalinimai), 297 kartus buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdynų remontai bei profilaktika, t. y. 5,1 % mažiau nei 2021 metais. 197 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui, t. y. 10,8 % mažiau nei 2021 metais. 2022 metais 65 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai ir tai yra 24,6 % daugiau nei 2021 metais.



2.1.3. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ LĖŠŲ, SKIRIAMŲ NAMUI (STATINIUI) ATNAUJINTI, KAUPIMAS

2015 m. balandžio 15 d. Aplinkos ministerija parengė bei patvirtino butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą.

Nesant sukauptų lėšų, labai sudėtinga organizuoti namo remonto darbus. Juk už atliktus darbus reikia atsiskaityti iš karto, o ne kiekvieno buto savininkas įstengia sumokėti didesnę sumą. Minėtos lėšos pagal šiandien patvirtintą tvarką yra kaupiamos, atsižvelgus į namo fizinę ir energinę būklę, konkretiems bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbams, kuriuos numato Bendrovė rengdama ilgalaikį namo atnaujinimo planą. Šį planą ir pagal jį apskaičiuotą mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Per tą laiką, iki Bendrovės administruojamų namų patalpų savininkai patvirtins planus, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – nuo 0,03 iki 0,05 Eur už kvadratinį metrą (priklausomai nuo namo dydžio).

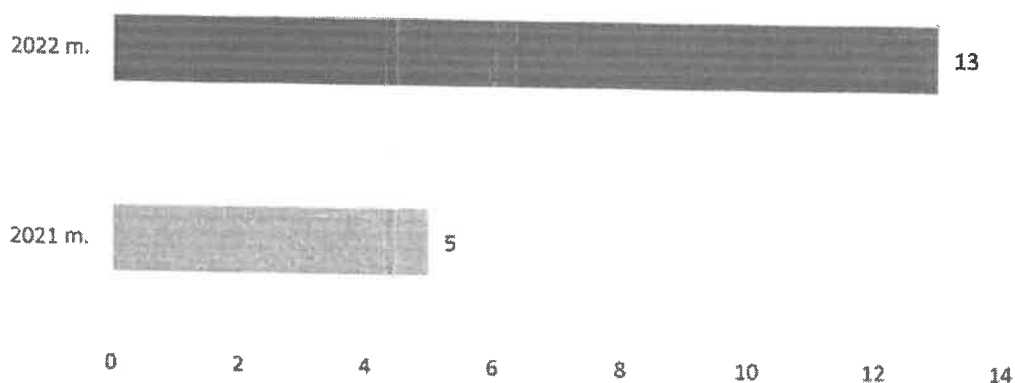
Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis – 57817 Eur, praėjusių metų pabaigai – 65375 Eur.

Butų savininkų sukauptos lėšos ypatingai naudingos skubiems, neplanuotiems namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos defektams ir gedimams šalinti, avarijoms likviduoti. Šių lėšų panaudojimą Bendrovė grindžia rangos darbų ir paslaugų pirkimo sutartimis, darbų atlikimo aktais ir kitais mokestiniais dokumentais.

2.2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROGRAMŲ ĮGYVENDINIMAS

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Zarasų rajono savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo toliau tęsiama Energetinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų EnerVizija“, kuri 2022 metais yra užbaigta. Bendrovė, kaip paskirta programos įgyvendinimo administratoriumi atliko visus veiksmus, susijusius su programos ir parengtų investicinių planų įgyvendinimu: skolinasi lėšų iš kredito įstaigų, parengia ekonominį pagrindimą lėšų poreikiui gaunamam iš savivaldybės biudžeto einamiems kalendoriniams metams, naudodamiesi Centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant projektavimo darbus), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, atlieka atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų energetinio naudingumo sertifikavimą, organizuoja ir prižiūri statybos darbus ir jų kokybę, Bendrovė, kaip programos įgyvendinimo administratorius išsamiai informuoja būsto savininkus apie programą, būsto savininkams nusprendus įgyvendinti papildomas energetinio efektyvumo didinimo priemones, neįtrauktas į investicijų planus, organizuoja šių investicinių planų patikslinimą, nebloginant planuojamų pasiekti energetinio efektyvumo rezultatų, organizuoja investicinių planų įgyvendinimą ir juos įgyvendina. Atnaujintų daugiabučių namų energinė klasė iš E pakyla iki C arba B, o gyventojai už šildymą moka bent 50% mažiau nei iki namo renovacijos. 2022 metų liepos 8 dienos Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-116 buvo patvirtinta Energetinio efektyvumo didinimo Zarasų rajono savivaldybės daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programa ir šios programos administravimą ir toliau pavedama vykdyti Bendrovei. Iki 2022 metų pabaigos šių programų lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 64 daugiabučiai gyvenamieji namai, iš jų 13 namų per 2022 metus, ir dar 2022 metais 11 daugiabučių gyvenamųjų namų buvo vykdomi atnaujinimo (modernizavimo) darbai. Šiai dienai vienam iš minėtų namų jau yra gautas statybos užbaigimo aktas.

Atnaujintų (modernizuotų) namų skaičius



2022 metais 4 daugiabučių namų savininkai pritarė daugiabučių atnaujinimui (modernizavimui). Pateikus paraišką buvo gautas LR aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros patvirtinimas, kad daugiabučiai namai pateko į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) sąrašą ir atitiko visus kriterijus. Visiems šiems namams buvo vykdomi rangos darbai, kartu su projektavimu pirkimai, tačiau rangovai dėl per mažos kainos pirkimuose net nedalyvavo. 2022 metais ir šiais metais yra rengiami papildomai susirinkimai su gyventojais dėl pritarimo investicinių planų korekcijai ir gavus gyventojų pritarimą yra sudaromos sutartys su investicinių planų rengėjais dėl korekcijos atlikimo.

2022 m. buvo suorganizuoti 6 susirinkimai susiję su daugiabučių namų atnaujinimu ir modernizavimu. 2022 m. buvo pradėta rengti reikalinga dokumentacija ir pravedami susirinkimai kviečiant gyventojus į 9 renovacijos įgyvendinimo etapą. Į jį įtraukta 11 namų.

Bendrovės darbuotojai deda daug pastangų ir laiko stengdamiesi gyventojams pateikti jau atnaujintų (modernizuotų) namų privalumus bei paskatinti dar neatnaujintų namų gyventojus pritarti šios programos įgyvendinimui. Ją įgyvendinant atsiranda galimybė spręsti žmonių socialines problemas mažinant jų sąskaitų už energinius resursus dydį, užtikrinti esminių statinio reikalavimų visumos išlaikymą daugiabučiuose namuose, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, skatinti būsto savininkus racionaliai vartoti energiją, taip pat prisidėti prie klimato taršos mažinimo bei aplinkos tausojimo, gerinti pastatų techninę būklę bei estetinį miesto vaizdą, didinti nekilnojamo turto vertę.

2.3. PAPILDOMOS VEIKLOS

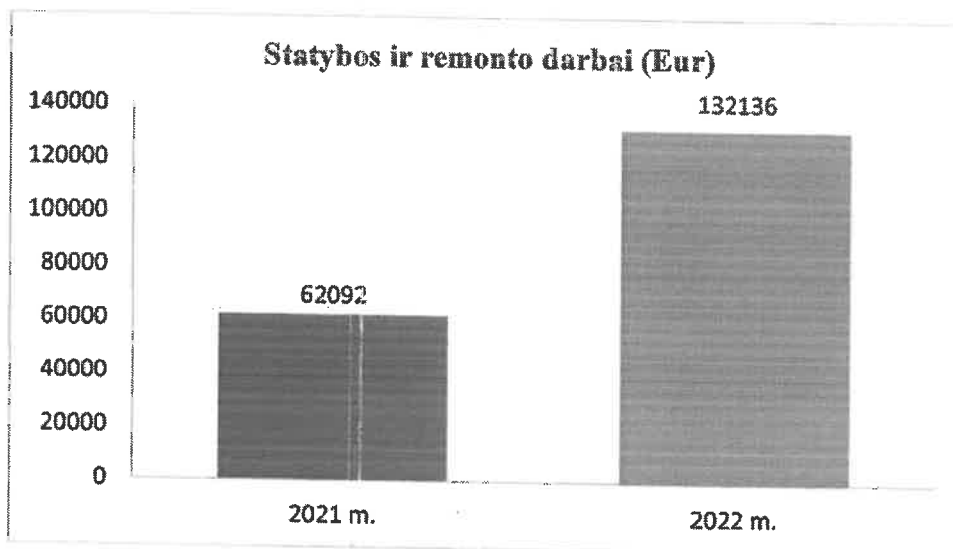
2.3.1. PAPILDOMŲ STATYBOS REMONTO DARBŲ ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

Bendrovė 2022 metais pagal gyventojų prašymus iš individualių ir kaupiamųjų lėšų atliko 4 daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių remontus. Taip pat sėkmingai vykdėme smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. 2022 metais buvo atlikta daugiau nei 50 įvairių statybinių remonto darbų nesusijusių su daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra bei aptarnavimu. Šie darbai atlikti ne tik gyventojams, bet ir biudžetinėms įstaigoms, verslo klientams, nevyriausybinėms organizacijoms, bei kitiems subjektams.

Bendrovė paskutinius porą metų pradėjo aktyviai siūlyti bei teikti fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų paslaugas. 2022 metais Bendrovė pasiūlė ir atliko statybinių remonto, santechninių ir elektros instaliacijos remonto bei avarijų šalinimo paslaugų jau ir daugelyje Zarasų rajono seniūnijų eksploatuojamuose objektuose bei inžineriniuose tinkluose. Ženkliai buvo

prisidėta įrengiant patalpas Salako seniūnijoje ir jas pritaikant gyventojams pasitraukusiems iš karo kenčiančios Ukrainos. Sumontuoti inžinieriniai vandentiekio ir santechnikos tinklai, naujai sumontuota elektros instaliacija naujos buitinės technikos pajungimui. Buvo tvarkomi ir prižiūrimi mažosios infrastruktūros objektai Zarasų miesto seniūnijos teritorijoje.

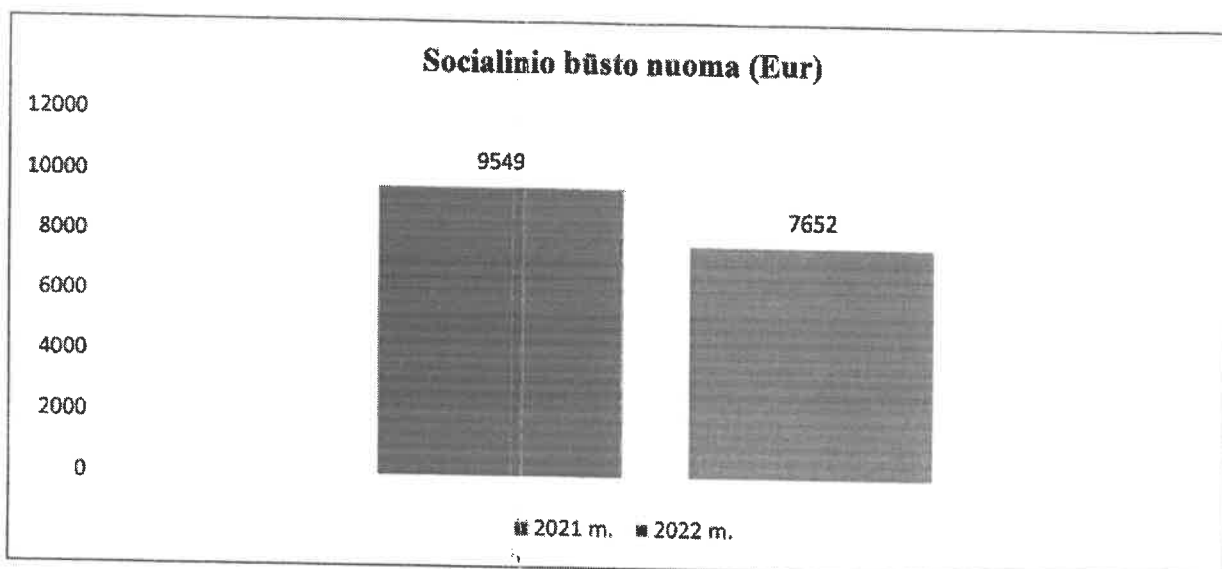
2021 metais atlikta darbų už 62092 Eur, o 2022 metais už 132136 Eur.



2.3.2. SOCIALINIO BŪSTO NUOMOS ADMINISTRAVIMO PASLAUGOS ĮGYVENDINIMAS

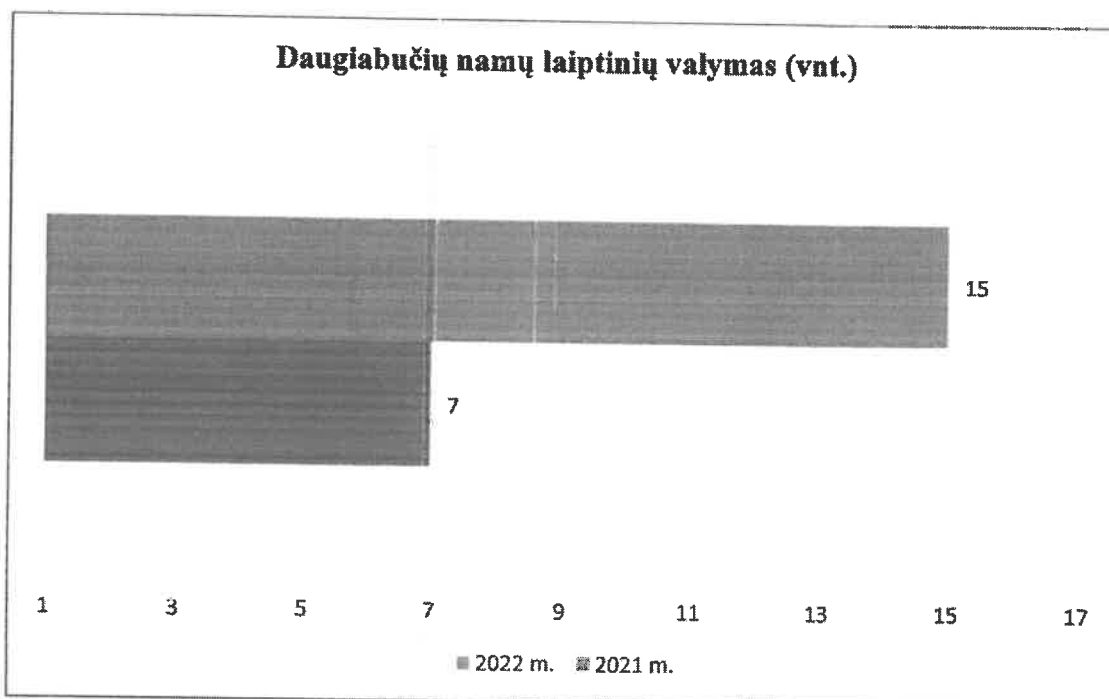
Dar viena iš Bendrovės veiklų tai yra teikti nuosavybės ar patikėjimo teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos administravimo paslaugų sutartimi, sudaryta 2021 m. kovo 1 d. SR (6.68) -90 Bendrovei už atliktas išnuomotų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos sutarčių administravimo paslaugas mokama pagal įkainį - 3,75 Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM (iki tol buvo paslaugos teikiamos pagal įkainį – 6,60 Eur). Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė aptarnavo 205 Zarasų rajono savivaldybei priklausančius socialinius būstus.

Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 7652 Eur pajamų, 2021 metais - 9549 Eur. Sumažėjimas įvyko dėl sumažėjusio aptarnaujamų butų kiekio bei sumažėjusio paslaugos įkainio. Nepaisant pasitaikančių iššūkių ir iš to kylančių problemų, minėta veikla labai svarbi mūsų Bendrovei, kadangi pagrindinis tikslas yra prižiūrėti ir kiek geriau išlaikyti savivaldybei priklausančių socialinį būstą ir teikti būsto nuomos paslaugas mažas pajamas turintiems asmenims ir jų šeimų nariams.



2.3.3. LAIPTINIŲ PRIEŽIŪROS IR VALYMO PASLAUGŲ TEIKIMAS

2019 metais Bendrovė pradėjo teikti daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugą, paslaugos kaina yra nuo 0,10 iki 0,15 eur/ct už 1 m² buto naudingo ploto. Ši paslauga teikiama ir toliau sėkmingai daugiabučių namų gyventojams. Pastaraisiais metais stengiamasi, kad kuo daugiau namų gyventojų pritartų ir pasirinktų šią paslaugą, nes esant sudėtingesnei (pandėminei) situacijai, namų laiptinės yra ne tik valomos nustatytų grafiku bet ir profilaktiškai kartas nuo karto dezinfekuojamos. Ataskaitiniais metais už valymo paslaugas surinkta 6028 Eur. Per 2022 metus papildomai pradėtos valyti dar 8-ios daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinės.



2.3.4. VIEŠŲJŲ OBJEKTŲ, ERDVIŲ EKSPLOATAVIMO, AMINISTRAVIMO PASLAUGŲ ĮGYVENDINIMAS

Bendrovė ir toliau stengiasi sėkmingai užtikrinti viešojo naudojimo objektų priežiūrą. Nemažai tenka skirti laiko bei lėšų prižiūrint viešuosius tualetus prie apžvalgos rato Zaraso ežero

pakrantėje. Yra įrengti įėjimo durų atrakinimui skirti pinigų surinkimo aparatai, įrengta šiems įrenginiams stebėti vaizdo stebėjimo įranga. Valytojų darbas organizuojamas taip, kad miesto svečiai ir lankytojai nepatirtų nepatogumų ir būtų užtikrinti sanitariniai higienos normų reikalavimai. Per 2022 metus iš lankytojų buvo surinkta 1665 Eur, o 2021 metais – 1515 Eur. 2022 metais Bendrovė prižiūrėjo ir aptarnavo dar du viešo naudojimo tualetus Zaraso ežero didžiojoje saloje ir prie Zarasaičio ežero vasaros baseino. Šių tualetų paslaugos gyventojams ir miesto svečiams buvo teikiamos nemokamai. Buvo tvarkomi ir prižiūrimi mažosios infrastruktūros objektai Zarasų miesto seniūnijos teritorijoje. Taip pat buvo tvarkoma ir administruojama Zarasų miesto prekyvietė, esanti Pakalnės gatvėje Zarasų mieste. Už naudojimąsi šia prekyviete mokesčio tarifas yra nepasikeitęs nuo 2014 metų lapkričio mėnesio, kai buvo patvirtintas savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-210. 2022 metais iš prekyvių buvo surinkta 417 Eur.

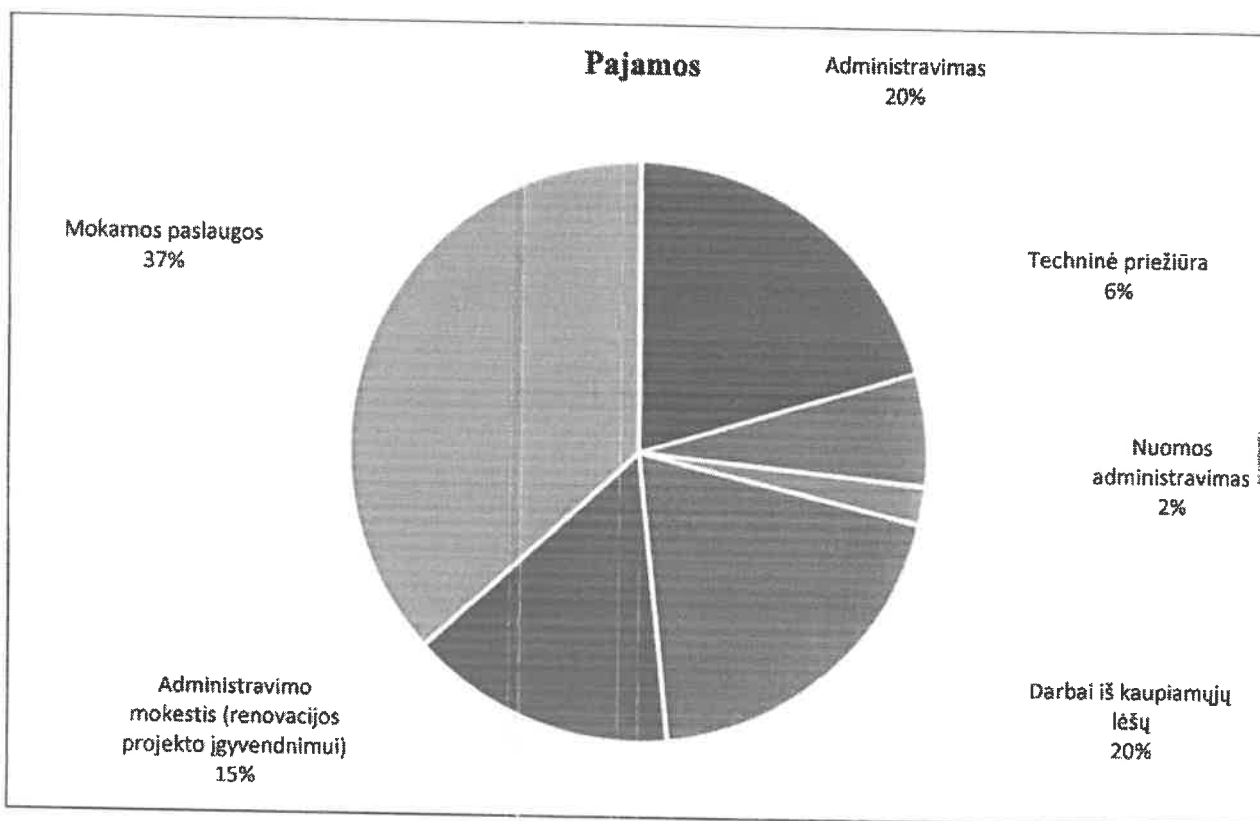
Bendrovė ir toliau sėkmingai dalyvavo įvairių programų įgyvendinime bei pasiūlant naujų paslaugų gyventojams, taip siekiant finansinės gražos Bendrovei. 2022 metais dalyvavome energetikos ministerijos remiamoje programoje maisto gamybai daugiabučiuose namuose naudojamų suskystintų naftos dujų balionų keitimo į kitus alternatyvius energijos šaltinius. Net 8 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo atnaujinta bendro naudojimo elektros instaliacija, modernizuoti gyventojų apskaitos skydai, į būtus įvesti įvadai elektros viryklių maisto ruošimui prisijungimui.

3. ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

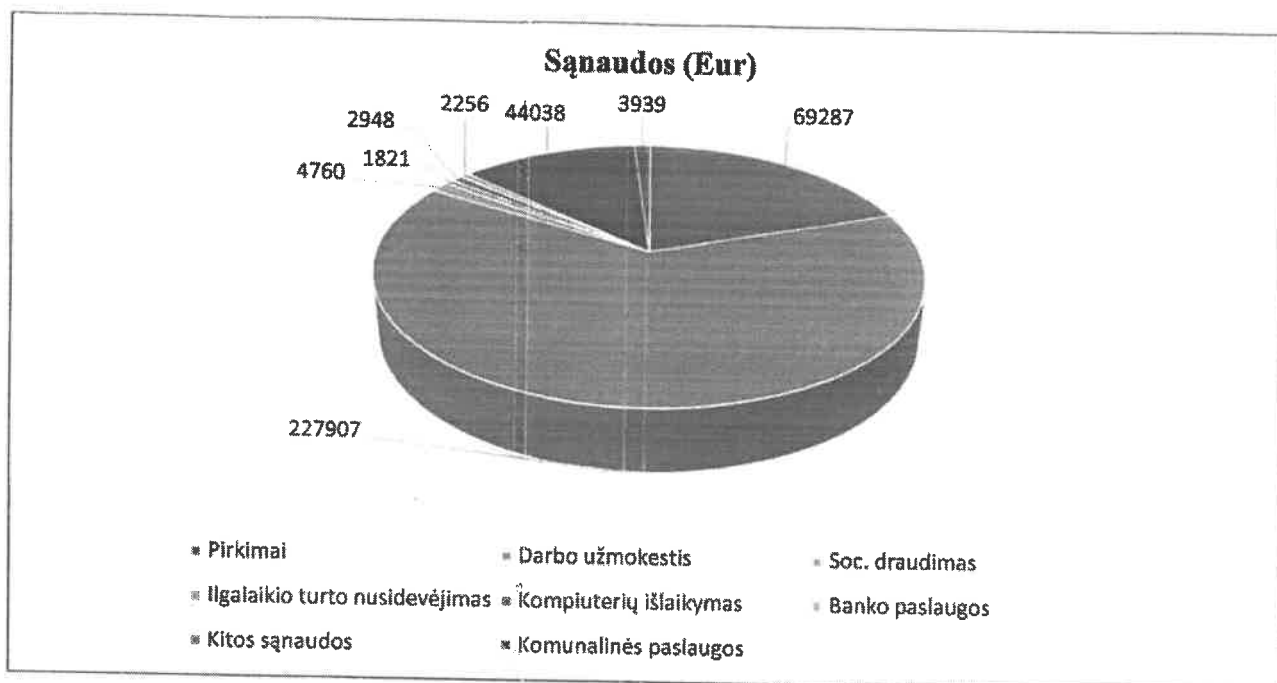
2022 metais Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2022 m. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus.

Veiklos rezultatai (Eur)

PAJAMOS	2021 metai	2022 metai
Pardavimo pajamos:	286296	396683
- administravimas (iš gyventojų)	65001	66297
- administravimas (iš įmonių)	7264	6738
- daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra	21931	22395
- nuomos administravimo mokestis	9549	7652
- finansinės paslaugos	2565	2439
- mokamos paslaugos	62092	132136
- prekyvietės pajamos	532	417
- atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	57993	70331
- administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimui)	26038	53249
-asignavimai viešajam tualetui	4959	4132
-viešojo tualetu paslaugos	1515	1665
-laiptinių valymas	4203	6028
-kredito administravimas, SBD programos administravimas	22654	22904
-nuoma		300
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos:	1323	1602
- delspinigiai, palūkanos	1323	1602



SANAUDOS	2021 metai	2022 metai
Pardavimo savikaina:	226019	303775
- pirkimai	23071	69287
- darbo užmokestis	195777	227907
- soc. draudimas	3619	4760
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3552	1821
Veiklos sąnaudos	142190	112810
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1355	1003
- kompiuterių išlaikymas	3058	2948
- darbo užmokestis	34352	53334
- soc. draudimas	774	1073
- komunalinės paslaugos, ryšiai	3347	3939
- banko paslaugos	2396	2256
- kanceliarinės prekės	1824	724
- atostoginių kaupimai	2183	5627
- kitos sąnaudos	5158	44038
- pirkėjų skolų sumažėjimas	87722	(2159)
- kitos veiklos mokesčiai	21	27
Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos:	871	9699
- palūkanų, delspinigių sąnaudos	871	9699



2022 metais nors ir esant sudėtingai situacijai dėl ženkliai išaugusių medžiagų ir energetinių resursų kainų, padidėjus minimaliam darbo užmokesčiui, Bendrovė stengėsi ir toliau mažinti nuostolius ir siekti kuo geresnių finansinių rezultatų. Deja teigiamų finansinių metinių rodiklių pasiekti nepavyko, nes 2022 metų gegužės 5 d. Lietuvos apeliacinio teismo nutartimi turėjome rangovui UAB „Stuktūra“ ir jo atsakingam partneriui UAB „Nimetus“ sumokėti 43998 Eur, ko pasėkoje galutinis Bendrovės metų nuostolis yra 27999 Eur. Jei ne šis Teismo sprendimas, Bendrovė 2022 metus galėjo užbaigti turėdama daugiau nei 15000 Eur pelno. Įsivertinę esamą situaciją ir mūsų žmogiškuosius bei gamybinius pajėgumus, šiuos nuostolius Bendrovė stengsis padengti per artimiausius du - tris metus.

4. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Kaip ir ankstesniais metais, taip ir 2022 metais buvo intensyviai dirbama su skolininkais. Per metus išsiųsta net 419 raginimų (411 raginimų – 2021 metais), iš jų 93 pakartotiniai, o 35 skolininkams teko kartoti raginimus po 3, 4, 5 kartus. Gavę raginimus gera valia sumokėjo 14525 Eur, (2021 m. - 13 068 Eur). Teismui pateikti 39 ieškiniai bendrai 2675 Eur sumai. Vykdam priimtus teismo sprendimus, atsiskaitė 14 skolininkų, įmokėdami 1 191 Eur. Pagal ankščiau antstoliams perduotas vykdyti bylas išieškota 4336 Eur, (2021 m. - 3 647 Eur). 2021 metų gegužės 4 dieną Bendrovė pasirašė sutartį su skolas išieškančia UAB „Teisė ir konsultacijos“, pagalbai išieškant skolas iš išvykusių į kitas valstybes ar nedeklaravusių gyvenamosios vietos skolininkų. Iš tokių skolininkų išieškota 873 Eur, (2021 m. - 572 Eur). Visų taikytinų priemonių dėka į Bendrovės sąskaitą buvo pervesta daugiau kaip 23600 Eur.

5. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Ateinančių metų Bendrovės veiklos planai ir prognozės yra glaudžiai susiję su finansine ir ekonomine situacija tiek Lietuvoje, tiek pačiame Zarasų rajone, teisės aktų pasikeitimų įgyvendinimu.

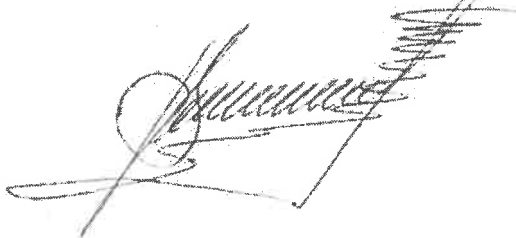
Siekiant pasiekti kuo geresnių Bendrovės 2023 metų veiklos rezultatų, pagrindiniai veiksmai būtų sekantys: teikiamų paslaugų kokybės didinimas, naujų paslaugų rūšių klientams pasiūla, darbo įrangos atnaujinimas, gerinti aptarnavimo kokybę, užtikrinti teikiamų paslaugų (techninės priežiūros bei administravimo) tęstinumą ir patikimumą, tobulinti vidinius veiklos, komunikavimo su gyventojais, rangovais, užsakovais procesus, stiprinti bei aktyvinti darbus su skolininkais, peržiūrėti teikiamų mokamų paslaugų įkainius, kad jie atitiktų nūdienos realijas, inicijuoti struktūros pokyčius.

2023 m. planuojame daugiau dėmesio skirti atnaujinamų daugiabučių namų darbų ir rengiamų projektų kokybei. 2023 m. numatę pilnai renovuoti 7 daugiabučius gyvenamuosius namus, bei toliau tęsti pradėtus atnaujinimo (modernizavimo) procesus gyvenamuosiuose namuose (5 vnt.), kurių gyventojai yra išreiškę norą dalyvauti Energetinio efektyvumo didinimo Zarasų rajono savivaldybės daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programos įgyvendinime. Siekiant tai įgyvendinti, numatoma padidinti Bendrovės organizuojamų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų kiekį, stengiantis gyventojams pateikti jau atnaujintų (modernizuotų) namų privalumus bei paskatinti dar neatnaujintų namų gyventojus pritari šios programos įgyvendinimui, glaudžiau bendradarbiauti su paslaugų gavėjais bei nuolatos skatinti juos rūpintis turimu turtu, tuo pačiu įtraukti kuo daugiau daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių ir techninė būklė yra prasta ir juose nėra centralizuoto šilumos tiekimo, kaip alternatyvas pasiūlyti gyventojams kitus apšildymo būdus iš atsinaujinančių energijos šaltinių. Kuo plačiau ir aiškiau teikti tokių namų gyventojams Valstybės teikiamos paramos naudą ir galimybę ją pasinaudoti.

Tikslu gerinti Bendrovės finansinę būklę ir ieškant papildomų pajamų šaltinių būtina ieškoti ir inicijuoti netipinių veiklų įdiegimą ir pasiūlą tiek miesto, tiek rajono gyventojams. Prie tokių veiklų kuriuose jau mūsų Bendrovė yra padariusi tam tikrą įdirbį, galima įvardinti dalyvavimą energetikos ministerijos remiamoje programoje maisto gamybai daugiabučiuose namuose naudojamų suskystintų naftos dujų balionų keitimo į kitus alternatyvius energijos šaltinius, elektrofizinių elektros instaliacijos bei žaibosaugos įrenginių matavimų, laiptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų valymo, dezinfekavimo tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims paslaugų teikimas. Numatoma pasiūlyti ir naujų paslaugų miesto ir rajono gyventojams, tarp kurių būtų teikiamos (gyv. namų) fasadų dažymo, valymo paslauga, stogų valymo ir remonto paslauga, avarinio durų atrakinimo, perkraustymo, patalpų išvalymo, langų, durų montavimo, reguliavimo, teritorijų ir kiemų nuo šiukšlių sutvarkymo ir kitų rajono gyventojams aktualių ir būtinų paslaugų teikimo. Siekti, kad statybinės remonto, santechninės ir elektros instaliacijos remonto bei avarių šalinimo paslaugas būtų galima pasiūlyti ir Zarasų rajono seniūnijų, mokyklų ir kitų įstaigų eksploatuojamuose objektuose bei inžinieriniuose tinkluose. Inicijuoti pokyčius dėl teritorijų priskyrimo aplink daugiabučius gyvenamuosius namus šiems namams ir, kad šios teritorijos, kiemai, takai, želdiniai šalia administruojamų namų būtų prižiūrimi ir tvarkomi namų administratoriaus, tam pasitelkiant papildomus darbuotojus bei įsigyjant spec. technikos ir įrangos.

Bendrovė savo veikloje ir toliau sieks sėkmingai ugdyti tinkamus bei efektyvius Bendrovės darbuotojų tarpusavio ryšius, pagarbius tarpusavio santykius ir santykius su klientais, užsakovais, kitais asmenimis, didinančius Bendrovės autoritetą visuomenėje. Savo darbinę veiklą organizuosime užtikrindami, kad Bendrovės veikla būtų atsakinga, patikima, nekeltų abejonių visuomenei dėl jos teisėtumo ir nešališkumo, kad darbuotojai operatyviai, profesionaliai ir tinkamai atliktų savo pareigas.

Direktorius



Alvydas Kavaliauskas

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2023 m. balandžio 11 d.
įsakymu Nr. 1 (6.6E)-200

2022 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2023 m. kovo 22 d. Nr. S-303

(ataskaitos sudarymo data)

2022 metai

(ataskaitinis laikotarpis)


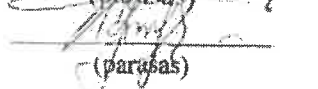
eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)		
		Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		69373	75496
1.	Nematerialusis turtas	1	1	1
2.	Materialusis turtas	2	69372	75495
3.	Finansinis turtas			
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		247961	137032
1.	Atsargos	3	319	938
2.	Per vienus metus gautinos sumos	4	74228	76841
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5	173414	59253
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	177	242
	TURTO IŠ VISO		317511	212770
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		102198	(19803)
1.	Kapitalas	7	129973	129973
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai		3097	3097
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	16	(30872)	(152873)
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	10	67659	70957
F.	ATIDĖJINIAI			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		147654	161616
1.	Po vienu metu mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	8	359	835
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	9	147295	160781
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		317511	212770

Direktorius

Vyr. buhalterė


(parašas)

(parašas)

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, įm.k. 187801768

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2023 m. balandžio 11 d.
įsakymu Nr. 1(6.6E)-200**2022 M. GRUODŽIO 31D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**

2023 m. kovo 22 d. Nr. S-304



(ataskaitos sudarymo data)

2022 metai
(ataskaitinis laikotarpis)eurais
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	396683	286296
2.	Pardavimo savikaina	14	(303775)	(226019)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		92908	60277
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	14	(112810)	(142190)
7.	Kitos veiklos rezultatai			
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	14	1602	1323
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	9699	871
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKĖSTINIMĄ	16	(27999)	(81461)
14.	Pelno mokestis			
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	16	(27999)	(81461)

Direktorius

Vyr. buhalterė


(parašas)

(parašas)

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2023 m. balandžio 11 d.
įsakymu Nr. 1(6.6E)-20P

2022 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022 m. kovo 22 d. Nr. S -305

I. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d., kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT878017610, duomenys saugomi Juridinių asmenų registre.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais, kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Pagrindinė Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T-12, UAB „Zarasų būstas“ paskirtas Zarasų miesto efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų EnerVizija“ vykdytoju (administratoriumi). 2022 m. liepos 8 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-116 buvo patvirtinta daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programa ir šios programos administravimą toliau pavesta vykdyti Bendrovei.

Bendrovės įstatinis kapitalas – 129972,48 Eur.

2022 m. vidutinis darbuotojų skaičius 24 darbuotojai, 2021 m. 23 darbuotojai.

Bendrovės ūkiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

Bendrovė filialų ir atstovybių, kontroliuojamų įmonių neturi.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės turtas nebuvo įkeistas, taip pat nebuvo taikomi kiti teisiniai apribojimai.

II. APSKAITOS POLITIKA

Metinis finansinių ataskaitų rinkinys yra parengtas pagal šiuos finansinę atskaitomybę reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą;
- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
- bendrovės buhalterinės apskaitos politiką ir kitus finansinę apskaitą reglamentuojančius teisės aktus.

Bendrovės parengta apskaitos informacija yra naudinga vidaus ir išorės informacijos vartotojams.

Ji parengta atsižvelgiant į vykdomos veiklos tęstinumą neribojant šios veiklos laikotarpio, taip pat nenumatant Bendrovės likviduoti per ateinančius finansinius metus.

Bendrovė tvarkydama apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas vadovaujasi bendraisiais apskaitos principais: įmonės, periodiškumo, pastovumo, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo, piniginio mato.

Apskaita vedama kaupimo principu. Pagal kaupimo principą sandorių ir kitų įvykių poveikis pripažįstamas tada, kai jis atsiranda, užregistruojamas apskaitos įrašuose ir pateikiamas finansinėse ataskaitose tų laikotarpių, su kuriais jie susiję.

Bendrovė rengia mažų įmonių finansinių ataskaitų rinkinį, kurį sudaro sutrumpintas balansas, pelno (nuostolių) ataskaita ir aiškinamasis raštas. Aiškinamajame rašte atskleidžiama Bendrovei reikšminga, papildoma, kitose ataskaitose nepateikiama informacija bei apskaitos ir mokesčių politika.

Finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai.

Ataskaitiniais metais Bendrovės apskaitos politika buvo tikslinta.

Apskaitos politikos aspektai, kuriais Bendrovė vadovaujasi rengdama 2022 metų finansinių ataskaitų rinkinį, pateikiami aiškinamojo rašto pastabose.

Ilgalaikis nematerialusis turtas

Ilgalaikis nematerialusis turtas -- nepiniginis, neturintis fizinės formos turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės ar kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė nemažesnė kaip 300 eurų.

Nematerialusis turtas apskaitoje įvertinamas faktine to turto įsigijimo verte, o finansinėje atskaitomybėje pateikiamas likutine verte. Amortizacija skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo metodą. Nematerialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo paskirtos sąnaudomis.

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas – tai toks turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus ir iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės arba kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė ne mažesnė kaip 500 eurų, išskyrus nekilnojamąjį turta, kuris nepriklausomai nuo įsigijimo vertės yra ilgalaikis materialusis turtas.

Ilgalaikis materialusis turtas Bendrovėje yra riboto naudojimo laiko. Pradėjus naudoti ilgalaikį materialųjį turta, nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio 1 dienos. Nebeskaičiuojamas nuo kito mėnesio 1 dienos, po jo nurašymo, perleidimo ar kitokio perdavimo, kai turtas nustoja būti naudojamas. Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimui skaičiuoti taikomas tiesiogiai proporcingas (tiesinis) metodas.

Eksploatuojamas ilgalaikis materialusis turtas turi būti nudėvimas per faktinį jo naudojimo Bendrovėje laikotarpį.

Atsargos

Atsargomis laikomas Bendrovės trumpalaikis turtas, sunaudojamas pajamoms uždirbti.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo savikaina, kurią sudaro sąskaitoje faktūroje nurodyta atsargų pirkimo kaina, pridėdant visus su pirkimu susijusius mokesčius bei rinkliavas (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti). Atsargų gabenimo, sandėliavimo ir kitos išlaidos gali būti pripažintos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kai buvo patirtos, jei sumos yra nereikšmingos. Atsargų savikaina nustatoma FIFO metodu, t. y. pirmiausia sunaudojamos atsargos, kurios buvo įsigytos anksčiausiai. Apskaitoje taikomas nuolat apskaitomų atsargų būdas.

Nuosavas kapitalas ir rezervai

Bendrovės įstatinis kapitalo dydis lygus visų pasirašytų akcijų nominalių verčių sumai. Įstatinio kapitalo sąskaitoje registruojama tik akcijų nominali vertė.

Pelno paskirstymas Bendrovės apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną paskirstyti. Nepaskirstytojo pelno (nuostolių) straipsnyje parodomas per ataskaitinį ir ankstesnius laikotarpius uždirbtas, bet dar nepaskirstytas pelnas arba nepadengti nuostoliai.

Pajamos

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamomis laikomas tik Bendrovės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokestis pajamomis nepripažįstamas.

Sąnaudos

Sąnaudos - ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį.

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

Dotacijos ir subsidijos

Dotacijos ir subsidijos susijusios su turtu, apskaitoje ir finansinėje atskaitomybėje pateiktos kaip turtui įsigyti skirta dotacija. Gautos dotacijos ir subsidijos pripažįstamos panaudotos dalimis, t. y. mažinama dotacijų ir subsidijų tik tiek, kiek tas turtas nusidėvi. Nepanaudota dotacijų ir subsidijų dalis atspindi balanso straipsnyje likutine suma.

Per vienerius metus gautinos sumos

Gautinomis sumomis laikoma teisė gauti pinigus, ar kitą finansinį turtą iš kitos įmonės ar gyventojų. Tai gautini pinigai už suteiktas paslaugas, išankstiniai apmokėjimai ir kitos skolos Bendrovei.

Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Įsipareigojimai pripažįstami apskaitoje ir atvaizduojami finansinėje atskaitomybėje, kai Bendrovė įgyja prievolės, kurios turi būti įvykdytos.

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai yra skolos tiekėjams, gauti išankstiniai apmokėjimai, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai, atidėjiniai ir kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai.

Įsipareigojimai įvertinami savikaina.

Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

Įsipareigojimai, kurie neatitinka įsipareigojimų ir atidėjumų pripažinimo kriterijų, vadinami neapibrėžtais.

Neapibrėžtasis turtas paprastai yra toks turtas, kuris dėl Bendrovės nekontroliuojamų įvykių gali priklausyti Bendrovei ir teikti jai ekonominės naudos.

Neapibrėžtasis turtas ir įsipareigojimai nei pelno (nuostolių) ataskaitoje, nei finansinėje atskaitomybėje nerodomi, o informacija apie juos pateikiama aiškinamajame rašte.

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

Aiškinamojo rašto pastabose pateikiame tik reikšmingų atskaitomybės sumų detalizavimą.

1 pastaba Nematerialusis turtas

Bendrovės nematerialus ilgalaikis turtas apskaitomas pagal grupes: programinė įranga. Bendrovė naudoja nematerialųjį turtą, kuris visiškai amortizuotas.

Eur	
Turto grupės pavadinimas	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	5046

Nematerialiojo turto būklė ir jos kitimas per ataskaitinį laikotarpį, įskaitant šio turto amortizaciją pateiktas šioje lentelėje (Eur);

Eur		
Rodikliai	Programinė įranga	Iš viso
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1	1
Įsigijimo arba pasigaminimo (sukūrimo) savikaina		
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	5046	5046
Pokyčiai:		
per praėjusį ataskaitinį laikotarpį įsigyto ar pasigaminto (sukurto) turto vertė	-	-
nurašyto turto vertė (-)		
Finansinių metų pabaigoje	5046	5046
Nurašytos sumos ir amortizacija		
Amortizacija praėjusių finansinių metų pabaigoje	5045	5045
Pokyčiai:		
per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuota amortizacija kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto amortizacija	-	
Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	5045	5045
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1	1

2 pastaba Ilgalaikis materialusis turtas

Bendrovės materialusis ilgalaikis turtas apskaitomas pagal grupes: pastatai ir statiniai, transporto priemonės, kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai, žemė.

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

Eur	
Turto grupės pavadinimas	Įsigijimo savikaina
Pastatai ir statiniai	9697
Transporto priemonės	39677

Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	16706
Viso:	6608

Ilgalaikio materialiojo turto būklė pagal turto grupes, įskaitant nurašymą, nusidėvėjimą ir įsigijimą, pateikta šioje lentelėje:

Rodikliai	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įranga, prietaisai	Žemė	Eur Iš viso
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	66292	141	8170	892	75495
Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina					
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	88189	30341	31237	892	150659
Pokyčiai:					
per ataskaitinį laikotarpį įsigyto turto vertė nurašyto turto vertė (-)		11440* -700**			11440 -700**
Finansinių metų pabaigoje	88189	41081	31237	892	161399
Perkainojimas praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	42103	-1405	655		41353
Perkainojimas finansinių metų pabaigoje	42103	-1405	655		41353
Nusidėvėjimas praėjusių finansinių metų pabaigoje	63999	28795	23723		116517
Pokyčiai:					
Per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas gauto turto nusidėvėjimas, nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	2871	140 +11440* -700**	3112		16863
Sukauptas nusidėvėjimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	66870	39675	26835		133380
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	63421	1	5058	892	69372

* Šią sumą sudaro perduotas Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis transportas „Citroen Berlingo“, įsigijimo savikaina - 11440 Eur.

**Šią sumą sudaro nurašytas automobilis „Ford Galaxy“, įsigijimo savikaina -700 Eur.

3 pastaba Atsargos

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma suma – 319 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 1355 Eur, iš jų: medžiagų – 1324 Eur, kuro - 31 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (1036) Eur. Praėjusių metų pabaigai apskaitoma suma - 938 Eur. Atsargų įsigijimo vertė - 2691, iš jų: medžiagų – 2657 Eur, kuro – 34 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (1753) Eur.

4 pastaba Per vienerius metus gautinos sumos

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 74228 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) - 51079 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 23149 Eur. Praėjusių metų gautinų sumų straipsnyje apskaitoma skola – 76841 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) - 49620 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 24783 Eur, kitos gautinos - 2438 Eur.

5 pastaba Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Piniginiam turtui priskiriami visi pinigai esantys Bendrovės kasoje, bankų sąskaitose ir pinigai kelyje. Likutis finansinių metų pabaigai – 173414 Eur. 2021 m. gruodžio 31 d. – 59253 Eur.

Pinigai kelyje – tai paslaugų pirkėjų sumokėti mokesčiai už suteiktas paslaugas. Bendrovės kasoje per banko terminalą (atsiskaitymas banko kortelėmis).

Rodikliai	Finansiniai metai (Eur)	Praėję finansiniai metai (Eur)
Pinigai banke	173344	59043
Pinigai kasoje	70	18
Pinigai kelyje		192
Iš viso:	173414	59253

6 pastaba Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 177 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola -242 Eur.

7 pastaba Nuosavas kapitalas

Įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. – 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias vardines 28,96 Eur nominalios vertės akcijas. Visos išleistos akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Rodikliai	Akcijų skaičius	Suma (Eur)
Akcinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje		
1. Pagal akcijų rūšis		
1.1. Paprastosios akcijos	4488	129972,48
1.2. Privilegiuotos akcijos		
1.3. Darbuotojų akcijos		
1.4. Specialiosios akcijos		

1.5.	Kitos akcijos		
		Iš viso:	4488
			129972,48

8 pastaba Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai

Po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 359 Eur. Šią sumą sudaro finansinės nuomos mokesčiai. Praėjusių finansinių metų pabaigai po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų skola - 835 Eur.

9 pastaba Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai

Per vienerius metus mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 147295 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 17302 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai - 51182 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai - 78811 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai - 15522 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) - 5472 Eur, kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui - 57817 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai - 160781 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 26734 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai - 39765 Eur, finansinė skola kredito įmoneis - 13836 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai - 80446 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai - 9598 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) - 5472 Eur kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui - 65376 Eur.

10 pastaba Dotacijos ir subsidijos

	Eur
Dotacijų likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	70957
Dotacijų apyvarta (grąžinta)	
Dotacijų panaudojimas	3298
Dotacijų likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	67659

11 pastaba Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis

Per finansinius ir praėjusius finansinius metus vadovams ir kitiems susijusiems asmenims priskaičiuotų pinigų sumų, kito perleisto turto bei suteiktų paskolų ir garantijų nebuvo.

Priskaičiuotos sumos tik susijusios su darbo santykiais. 2022 metais - 53334 Eur. 2021 metais - 34352 Eur.

12 pastaba Įmonės teisės ir įsipareigojimai, nenurodyti balanse

Bendrovė dalyvavo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) „Zarasų EnerVizija“ programoje.

2022 m. liepos 8 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-116 buvo patvirtinta Energetinio efektyvumo didinimo Zarasų rajono savivaldybės daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programa ir šios programos administravimą toliau pavesta vykdyti Bendrovei.

13 pastaba Po ataskaitinio laikotarpio pabaigos reikšmingi įvykiai

Reikšmingų pobalansinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

14 pastaba Pajamos ir sąnaudos

Pajamos

Eil. Nr.	Pardavimo pajamos	Eur	
		2022 m.	2021 m.
1.	Administravimo pajamos (iš gyventojų)	66297	65001
2.	Administravimo pajamos (iš įmonių)	6738	7264
3.	Daug. namų nuolatinė techninė priežiūra	22395	21931
4.	Finansinės paslaugos	2439	2565
5.	Mokamos paslaugos	132136	62092
6.	Prekyvietės pajamos	417	532
7.	Nuomos administravimo mokestis	7652	9549
8.	Atlikti darbai iš kaupiamųjų lėšų	70331	57993
9.	Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas ir kredito administravimas)	53249	26038
10.	Laiptinių valymas	6028	4203
11.	Asignavimai viešajam tualetui	4132	4959
12.	Viešojo tualetu paslaugos	1665	1515
13.	Kredito administravimas, SND programos administravimas	22904	22654
14.	Nuoma	300	
	Iš viso:	396683	286296

Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	Eur	
		2022 m.	2021 m.
1.	Delspinigiai, palūkanos	1602	1323

Sąnaudos

Eil. Nr.	Pardavimo savikaina	Eur	
		2022 m.	2021 m.
1.	Pirkimai (medžiagos, inventorius, kuras ir kt.)	69287	23071
2.	Darbo užmokestis (vadybininkų, juristo, meistro, kasininkės, apskaitininkės, buhalterės, statybininkų, valytojos, santechnikų, elektrikų ir kt.)	227907	195777
3.	Soc. draudimas	4760	3619
4.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo išlaidos	1821	3552
	Iš viso:	303775	226019

Eil. Nr.	Veiklos sąnaudos	Eur	
		2022 m.	2021 m.
1.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1003	1355
2.	Kompiuterių išlaikymas (abonentinis mokestis už aptarnavimą, remontas, toneriu pildymas)	2948	3058

3.	Darbo užmokesčio sąnaudos (direktoriaus, direktoriaus pavaduotojo)	53334	34352
4.	Soc. draudimo priskaitymai	1073	774
5.	Komunalinės paslaugos, ryšiai	3939	3347
6.	Banko paslaugos	2256	2396
7.	Atostoginių kaupimai	5627	2183
8.	Kiti veiklos mokesčiai	27	21
9.	Kanceliarinės prekės	724	1824
10.	Skolų sumažėjimas	(2159)	87722
11.	Kitos sąnaudos	44038	5158
	Iš viso:	112810	142190

		Eur	
Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	2022 m.	2021 m.
1.	Palūkanų, delspinigių sąnaudos	9699	871

15 pastaba **Informacija apie skolas, už kurias įmonė yra užstačiusi vertingą turtą**

Skolų, už kurias Bendrovė yra užstačiusi vertingą turtą nėra.

16 pastaba **Pelno (nuostolio) paskirstymas (projektas)**

Pelno (nuostolio) paskirstymas apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną (nuostolį) paskirstyti, neatsižvelgiant į tai, kada jis buvo uždirbtas.

Straipsniai	Suma (Eur)
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	-152873
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	-27999
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių m. pabaigoje	-180872
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	150000
Pervedimai iš rezervų	
Paskirstytinasis pelnas (nuostolis) iš viso	
Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	
Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	
Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus	
Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) - fin. metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	-30872

Direktorius

Vyr. buhalterė



Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

PRITARTA
Zarasų rajono savivaldybės tarybos
2023 m. balandžio 7 d. sprendimu Nr. T-53

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

2022 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2023m. kovo mėn. 14 d.

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d. Valstybės įmonės Registrų centre, rejestro Nr. 120740. Bendrovės kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT 878017610.

Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą, bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Bendrovės misija - teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas.

Bendrovės vizija - būti vieniems iš geriausių pasirinkimų esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinierinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Bendrovės vykdoma veikla apima Zarasų rajoną (Zarasų miestas ir Zarasų seniūnija, Degučių seniūnija, Dusetų seniūnija, Imbrado seniūnija, Suvieko seniūnija, Turmanto seniūnija). Siekiant kuo efektyvesnės bendrovės veiklos ir kuo mažesnių nuostolių 2022 metais vieni iš tikslų buvo – ūkinės komercinės veiklos vykdymas racionaliai ir efektyviai naudojant bendrovei priklausantį nematerialųjį, materialųjį ir finansinį turtą, siekiant maksimalaus bendrovės veiklos rentabilumo, kad būtų patenkinti akcininkų turtiniai interesai. Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu.

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų - užtikrinti prižiūrimų namų saugumą, patikimumą, energinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimą ir įgyvendinimą. Šį tikslą Bendrovė įgyvendina griežtai laikydamasi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploatavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais bei organizuoja operatyvų ir savalaikį defektų bei avarijų šalinimą (tai yra užtikrinamas budėjimas 24/7), tirdama ir analizuodama sutrikimus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, rengdama susirinkimus su daugiabučių namų gyventojais, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją.

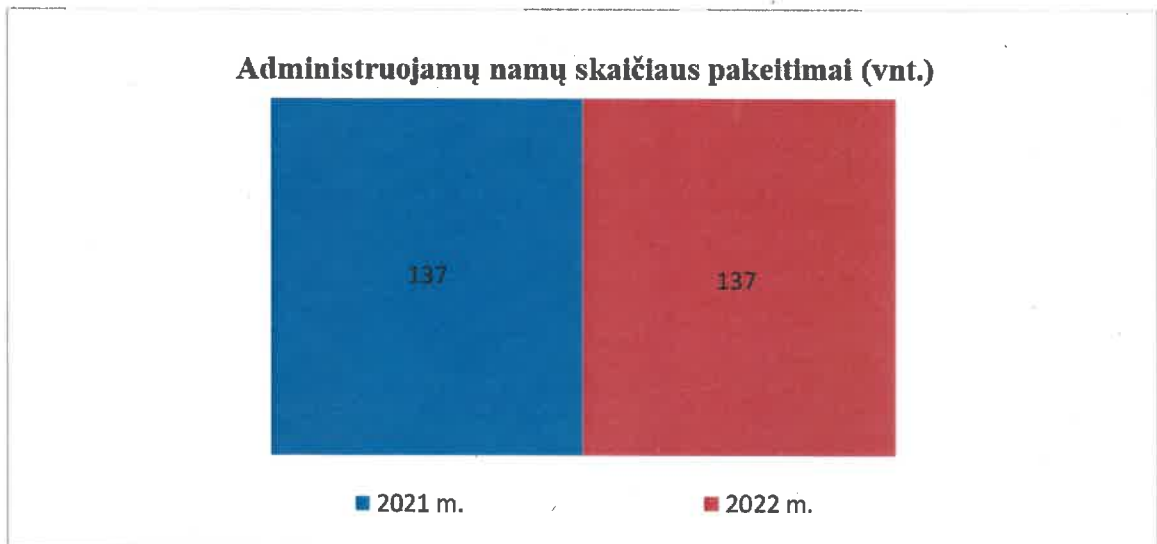
Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausią bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant. Siekiant kuo glaudesnio ir objektyvesnio bendravimo ir sprendimų

priėmimo dėl daugiabučių namų bendro naudojimo objektų statybinių, inžinerinių tinklų ar kitų sričių remonto darbų yra organizuojami susirinkimai, rengiami nuotoliniai balsavimai, atliekamos gyventojų apklausos. Tuo tikslu kiekvieno daugiabučio gyvenamojo namo laiptinėje buvo įrengtos namo administratoriaus pašto dėžutės į kurias namo gyventojai gali pateikti savo atsiliepimus, prašymus ar balsavimo biuletenius, Per 2022 metus buvo suorganizuoti ir praversti tiek gyvai, tiek nuotoliniu būdu 19 susirinkimų su gyventojais dėl įvairių remonto darbų organizavimo, dėl naujų paslaugų pasiūlymo, dėl gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) eigos pristatymo ir aptarimo. Dar metų bėgyje buvo suorganizuota 18 susitikimų su daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojais dėl einamų buitinių problemų sprendimo iškilančių tarp namo gyventojų, pageidaujant patiems gyventojams dėl švaros palaikymo bendro naudojimo patalpose ir higienos bei sanitarinių normų užtikrinimo jose.

Įgyvendindami savo pagrindinį uždavinį, pasirūpinome, kad kiekvienam Bendrovės administruojamam daugiabučiui namui būtų įvertinta daugiabučio namo gaisrinė sauga, o namo patalpų būklė tenkintų higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

2019 m. rugsėjo 20 d Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 96.28E) 1-3155 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pratęsimo“ buvo pratęstas bendrovei administratoriaus paskyrimas penkerių metų laikotarpiui.

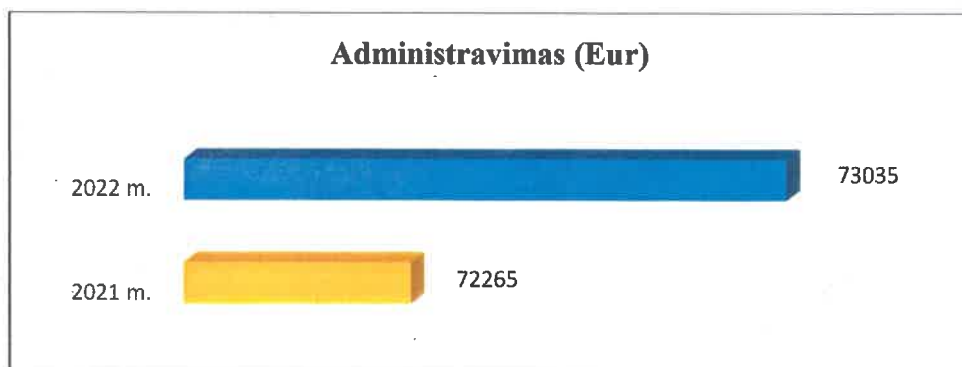
Bendrovė administruoja 137 daugiabučius namus, kurių bendras plotas yra daugiau nei 152000,00 kv.m. ir juose yra daugiau nei 2540 butų. 2022 metais mūsų bendrovės administravimo paslaugų atsisakė 2 daugiabučiai gyvenamieji namai kaimiškose vietovėse, o 2-jų daugiabučių namų gyventojai išreiškė pageidavimus, kad jų namų administratoriumi būtų paskirtas (atrinktas) UAB „Zarasų būstas“.



Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas Eur už m² be PVM yra:

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1000 kv.m. – 0,062 Eur;
- daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1000kv.m. iki 3000 kv.m. – 0,044 Eur.

Ataskaitiniais metais surinkta 73035 Eur (66297 Eur iš gyventojų, 6738 Eur iš įmonių) administravimo mokesčio, 2021 metais – 72265 Eur (6001 Eur iš gyventojų, 7264 Eur iš įmonių).

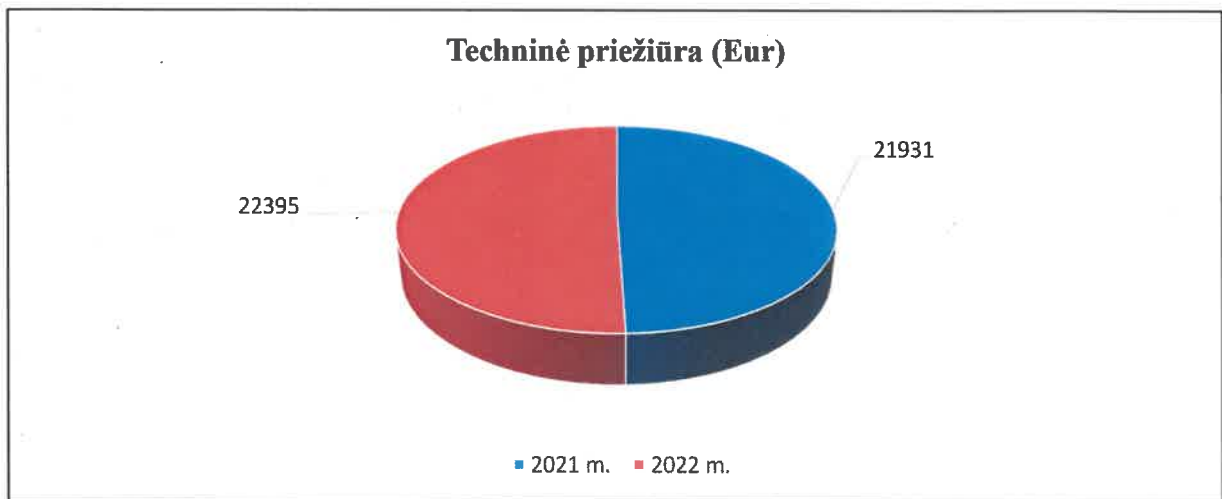


Daugiabučių namų techninė priežiūra – viena iš pagrindinių Bendrovės funkcijų ir yra neatskiriama administravimo dalis. Bendrovė teikia namo techninės priežiūros ir kitas su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu šių paslaugų sąmatai ir tarifai pritaria patalpų savininkai.

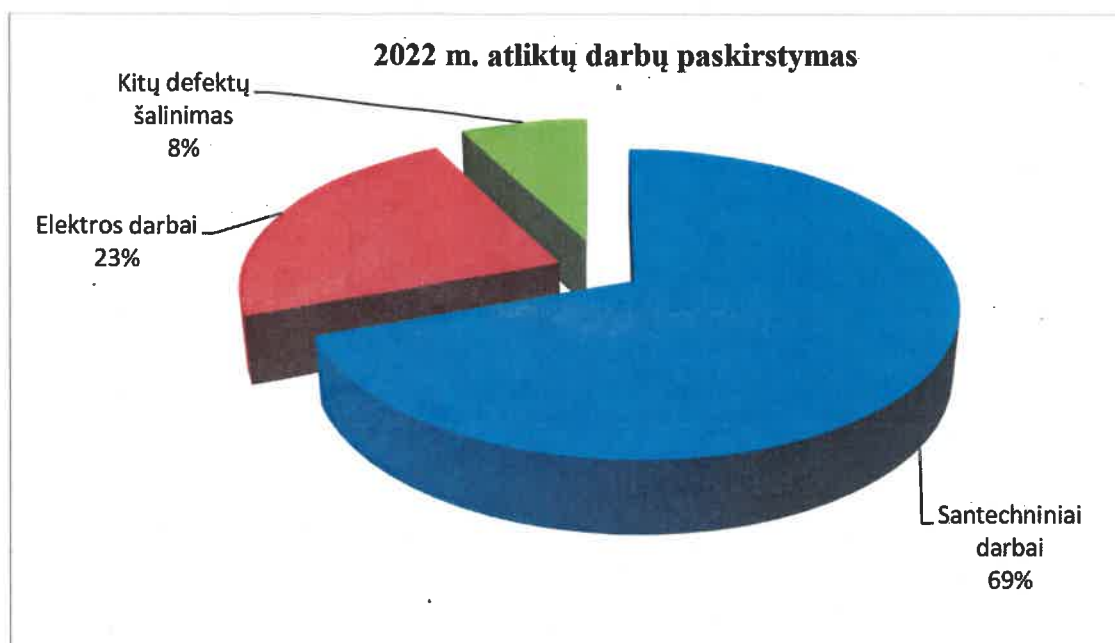
Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

Bendrovės darbuotojai organizuoja ir atlieka pastatų bendrojo naudojimo objektų privalomąsias apžiūras, jas įformina atitinkamais aktais, pagal kuriuos organizuoja smulkių defektų šalinimo darbus. Pasibaigus kūrenimo sezonui, atlikta visų administruojamų pastatų kasmetinė apžiūra. Pastatams be patogumų – organizuotos bei įvykdytos priešgaisrinės apžiūros kartu su Zarasų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovais. Kiekvienam administruojamam daugiabučiui namui buvo organizuotos namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros, parengtos bei pristatytos kasmetinės nuveiktų darbų bei lėšų panaudojimo ataskaitos. Pagal grafiką pildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai, energetiniai pasai, planuojami apžiūros metu rastų defektų šalinimo grafikai ir t.t.

Nuo 2019 m. kovo 1 d. buvo nustatyti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifai. Tarifas ženkliai sumažėjo. Ataskaitiniais metais surinkta 22395 Eur, tai beveik 500 eurų daugiau nei 2021 metais.



Per 2022 metus atliktos 564 eilinės gyvenamųjų namų apžiūros, kurių metu nustatyta virš 318 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 48 daugiabučių namų bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 593 santechniniai iškvietimai, tai beveik 4 % mažiau nei 2021 metais (iš jų 296 kanalizacijos avarijų šalinimai), 297 kartus buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdinių remontai bei profilaktika, t. y. 5,1 % mažiau nei 2021 metais. 197 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui, t. y. 10,8 % mažiau nei 2021 metais. 2022 metais 65 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai ir tai yra 24,6 % daugiau nei 2021 metais.



2015 m. balandžio 15 d. Aplinkos ministerija parengė bei patvirtino butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą.

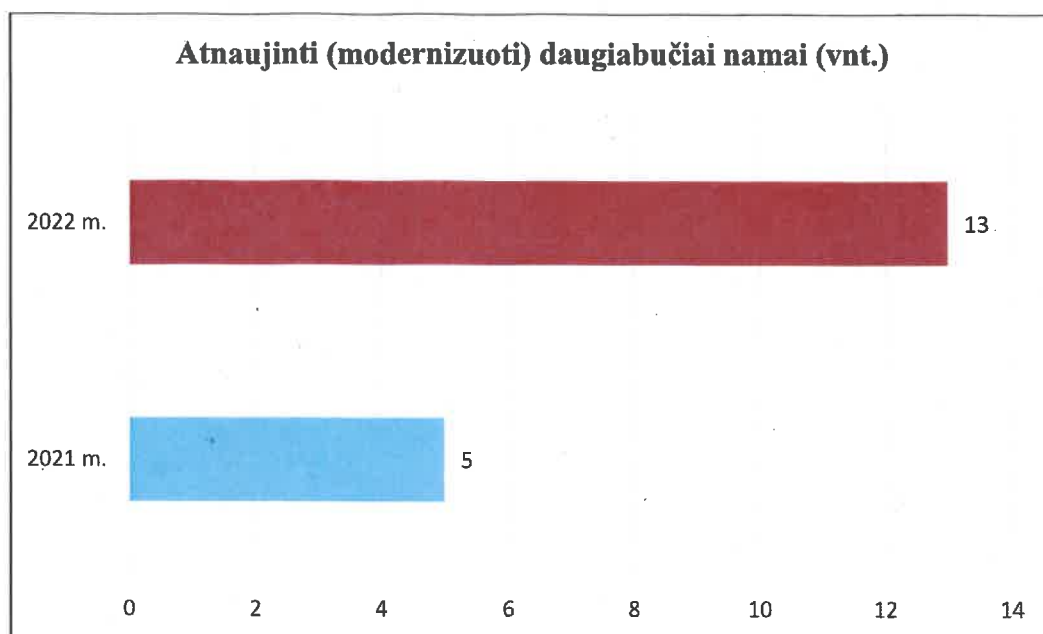
Nesant sukauptų lėšų, labai sudėtinga organizuoti namo remonto darbus. Juk už atliktus darbus reikia atsiskaityti iš karto, o ne kiekvieno buto savininkas įstengia sumokėti didesnę sumą. Minėtos lėšos pagal šią patvirtintą tvarką yra kaupiamos, atsižvelgus į namo fizinę ir energinę būklę, konkrečioms bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbams, kuriuos numato Bendrovė rengdama ilgalaikį namo atnaujinimo planą. Šį planą ir pagal jį apskaičiuotą mėnesinę kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Per tą laiką, iki Bendrovės administruojamų namų patalpų savininkai patvirtins planus, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – nuo 0,03 iki 0,05 Eur už kvadratinį metrą (priklausomai nuo namo dydžio).

Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis – 57817 Eur, praėjusių metų pabaigai – 65375 Eur.

Butų savininkų sukauptos lėšos ypatingai naudingos skubiems, neplanuotiems namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos defektams ir gedimams šalinti, avarijoms likviduoti. Šių lėšų panaudojimą Bendrovė grindžia rangos darbų ir paslaugų pirkimo sutartimis, darbų atlikimo aktais ir kitais mokestiniais dokumentais.

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Zarasų rajono savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo toliau tęsiama Energinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų EnerVizija“, kuri 2022 metais yra užbaigta. Bendrovė, kaip paskirta programos įgyvendinimo administratoriumi atliko visus veiksmus, susijusius su programos ir parengtų investicinių planų įgyvendinimu: skolinasi lėšų iš kredito įstaigų, parengia ekonominį pagrindimą lėšų poreikiui gaunamam iš savivaldybės biudžeto einamiems kalendoriniams metams, naudodamiesi Centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant projektavimo darbus), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, atlieka atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų energetinio naudingumo sertifikavimą, organizuoja ir prižiūri statybos darbus ir jų kokybę, Bendrovė, kaip programos įgyvendinimo administratorius išsamiai informuoja būsto savininkus apie programą, būsto savininkams nusprendus įgyvendinti papildomas energetinio efektyvumo didinimo priemones, neįtrauktas į investicijų planus, organizuoja šių investicinių planų patikslinimą, nebloginant planuojamų pasiekti energetinio efektyvumo rezultatų, organizuoja investicinių planų įgyvendinimą ir juos įgyvendina. Atnaujintų daugiabučių namų energinė klasė iš E pakyla iki C arba B, o gyventojai už šildymą moka bent 50% mažiau nei iki namo renovacijos. 2022 metų liepos 8 dienos Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-116 buvo patvirtinta Energinio efektyvumo didinimo Zarasų rajono savivaldybės daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programa ir šios programos administravimą ir toliau pavedama vykdyti UAB „Zarasų būstas“.

Iki 2022 metų pabaigos šių programų lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 64 daugiabučiai gyvenamieji namai, iš jų 13 namų per 2022 metus, ir dar 2022 metais 11 daugiabučių gyvenamųjų namų buvo vykdomi atnaujinimo (modernizavimo) darbai. Šiai dienai vienam iš minėtų namų jau yra gautas statybos užbaigimo aktas.



2022 metais 4 daugiabučių namų savininkai pritarė daugiabučių atnaujinimui (modernizavimui). Pateikus paraiškas buvo gautas LR aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros patvirtinimas, kad daugiabučiai namai pateko į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) sąrašą ir atitiko visus kriterijus. Visiems šiems namams buvo vykdomi rangos darbai, kartu su projektavimu pirkimai, tačiau rangovai dėl per mažos kainos pirkimuose net nedalyvavo. 2022 metais ir šiais metais yra rengiami papildomai susirinkimai su gyventojais dėl pritarimo investicinių planų korekcijai ir gavus gyventojų pritarimą yra sudaromos sutartys su investicinių planų rengėjais dėl korekcijos atlikimo.

2022 m. buvo suorganizuoti 6 susirinkimai susiję su daugiabučių namų atnaujinimų ir modernizavimu. 2022 m. buvo pradėta rengti reikalinga dokumentacija ir pravedami susirinkimai kviečiant gyventojus į 9 renovacijos įgyvendinimo etapą. Į jį įtraukta 11 namų.

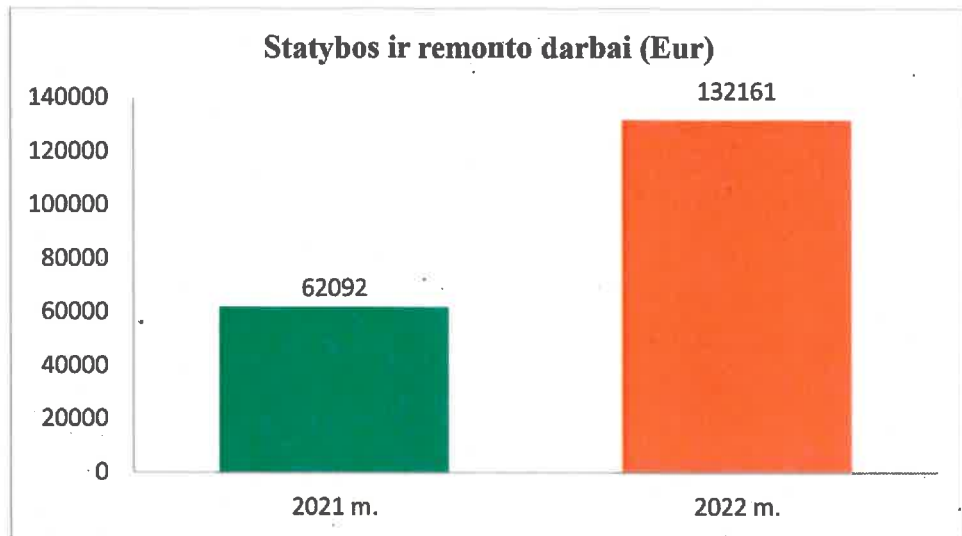
Bendrovės darbuotojai deda daug pastangų ir laiko stengdamiesi gyventojams pateikti jau atnaujintų (modernizuotų) namų privalumus bei paskatinti dar neatnaujintų namų gyventojus pritarti šios programos įgyvendinimui. Ją įgyvendinant atsiranda galimybė spręsti žmonių socialines problemas mažinant jų sąskaitų už energinius resursus dydį, užtikrinti esminių statinio reikalavimų visumos išlaikymą daugiabučiuose namuose, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, skatinti būsto savininkus racionaliai vartoti energiją, taip pat prisidėti prie klimato taršos mažinimo bei aplinkos tausojimo, gerinti pastatų techninę būklę bei estetinį miesto vaizdą, didinti nekilnojamo turto vertę.

Bendrovė atlieka smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. Bendrovė 2022 metais pagal gyventojų prašymus iš individualių ir kaupiamųjų lėšų atliko 4 daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių remontus. Taip pat sėkmingai vykdėme smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. 2022 metais buvo atlikta daugiau nei 50 įvairių statybinių remonto darbų nesusijusių su daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra bei aptarnavimu. Šie darbai atlikti ne tik gyventojams, bet ir biudžetinėms įstaigoms, verslo klientams, nevyriausybinėms organizacijoms, bei kitiems subjektams.

Bendrovė paskutinius porą metų pradėjo aktyviai siūlyti bei teikti fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų paslaugas. 2022 metais bendrovė pasiūlė ir atliko statybinių

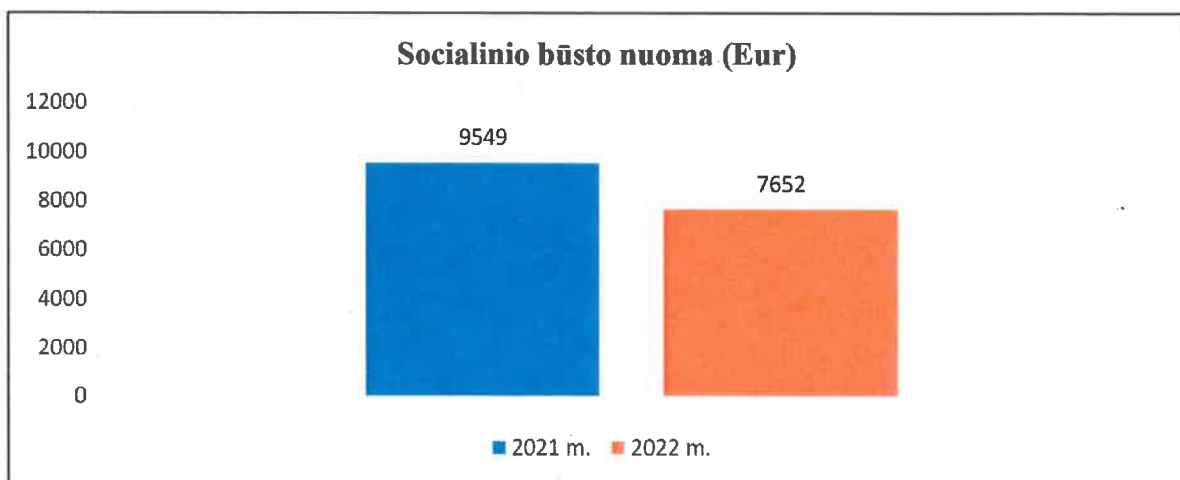
remonto, santėchninių ir elektros instaliacijos remonto bei avarijų šalinimo paslaugų jau ir daugelyje Zarasų rajono seniūnijų eksploatuojamuose objektuose bei inžineriniuose tinkluose. Ženkliai buvo prisidėta įrengiant patalpas Salako seniūnijoje ir jas pritaikant gyventojams pasitraukusiems iš karo kenčiančios Ukrainos. Sumontuoti inžineriniai vandentiekio ir santėchnikos tinklai, naujai sumontuota elektros instaliacija naujos buitinės technikos pajungimui. Buvo tvarkomi ir prižiūrimi mažosios infrastruktūros objektai Zarasų miesto seniūnijos teritorijoje.

2021 metais atlikta darbų už 62092 Eur, o 2022 metais už 132136,00 Eur.



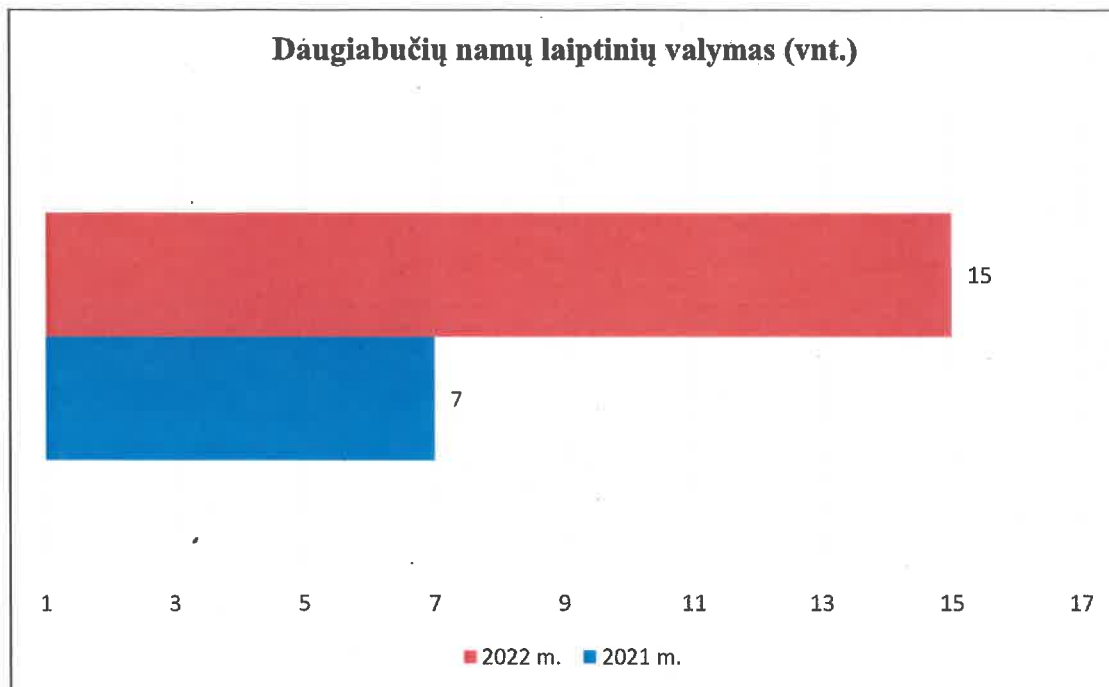
Dar viena iš bendrovės veiklų tai yra teikti nuosavybės ar patikėjimo teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos administravimo paslaugų sutartimi, sudaryta 2021 m. kovo 1 d. SR (6.68) -90 Bendrovei už atliktas išnuomotų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos sutarčių administravimo paslaugas mokama pagal įkainį - 3,75 Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM (iki tol buvo paslaugos teikiamos pagal įkainį - 6,60 Eur). Bendrovė aptarnauja 205 Zarasų rajono savivaldybei priklausančius socialinius būstus. 2023 m. kovo 1 d. sutartis pratęsta.

Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 7652 Eur pajamų. Sumažėjimas įvyko dėl sumažėjusio aptarnaujamų butų kiekio bei sumažėjusio paslaugos įkainio.



Nepaisant visų kylančių sunkumų, minėta veikla labai svarbi Bendrovei, kadangi jos tikslas yra išsaugoti savivaldybei priklausančią socialinį būstą ir teikti būsto nuomos paslaugas mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms.

2019 metais bendrovė pradėjo teikti daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugą, paslaugos kaina yra nuo 0,10 iki 0,15 eur/ct už 1 m² buto naudingo ploto. Ši paslauga teikiama ir toliau sėkmingai daugiabučių namų gyventojams. Pastaraisiais metais stengiamasi, kad kuo daugiau namų gyventojų prirtų ir pasirinktų šią paslaugą, nes esant sudėtingesnei (pandėminei) situacijai, namų laiptinės yra ne tik valomos nustatytų grafiku bet ir profilaktiškai kartas nuo karto dezinfekuojamos. Ataskaitiniais metais už valymo paslaugas surinkta 6028 Eur. Per 2022 metus papildomai pradėtos valyti dar 8-ios daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinės.



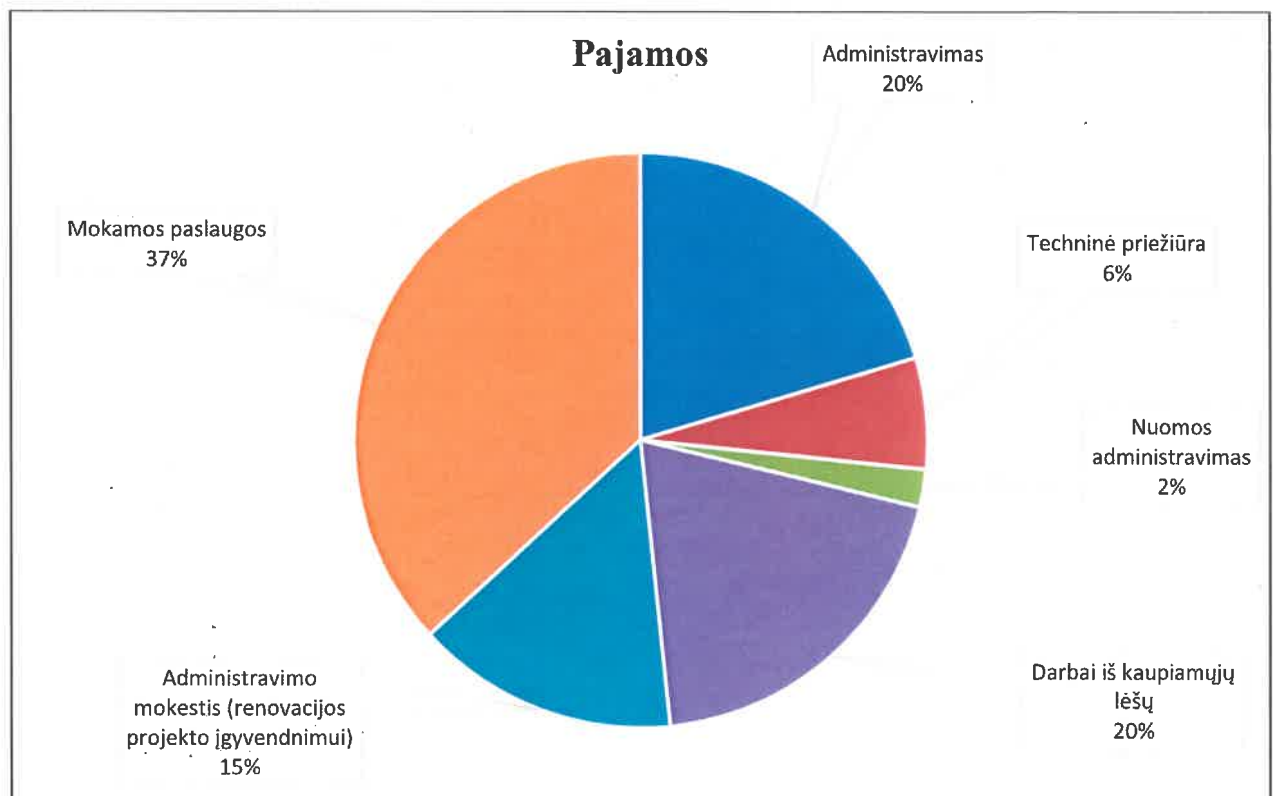
Bendrovė ir toliau stengiasi sėkmingai užtikrinti viešojo naudojimo objektų priežiūrą. Nemažai tenka skirti laiko bei lėšų prižiūrint viešuosius tualetus prie apžvalgos rato Zaraso ežero pakrantėje. Yra įrengti įėjimo durų atrakinimui skirti pinigų surinkimo aparatai, įrengta šiems įrenginiams stebėti vaizdo stebėjimo įranga. Valytojų darbas organizuojamas taip, kad miesto svečiai ir lankytojai nepatirtų nepatogumų ir būtų užtikrinti sanitariniai higienos normų reikalavimai. Per 2022 metus iš lankytojų buvo surinkta 1665 Eur, o 2021 metais – 1515,00 Eur. 2022 metais bendrovė prižiūrėjo ir aptarnavo dar du viešo naudojimo tualetus Zaraso ežero didžiojoje saloje ir prie Zarasaičio ežero vasaros baseino. Šių tualetų paslaugos gyventojams ir miesto svečiams buvo teikiamos nemokamai. Buvo tvarkomi ir prižiūrimi mažosios infrastruktūros objektai Zarasų miesto seniūnijos teritorijoje. Taip pat buvo tvarkoma ir administruojama Zarasų miesto prekyvietė, esanti Pakalnės gatvėje Zarasų mieste. Už naudojimąsi šia prekyvietė mokesčio tarifas yra nepasikeitęs nuo 2014 metų lapkričio mėnesio, kai buvo patvirtintas savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-210. 2022 metais iš prekeivių buvo surinkta 333,52 eurai.

Bendrovė ir toliau sėkmingai dalyvavo įvairių programų įgyvendinime bei pasiūlant naujų paslaugų gyventojams, taip siekiant finansinės grąžos bendrovei. 2022 metais dalyvavome energetikos ministerijos remiamoje programoje maisto gamybai daugiabučiuose namuose naudojamų suskystintų naftos dujų balionų keitimo į kitus alternatyvius energijos šaltinius. Net 8 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo atnaujinta bendro naudojimo elektros instaliacija, modernizuoti gyventojų apskaitos skydai, į būtus įvesti įvadai elektros viryklių maisto ruošimui prisijungimui.

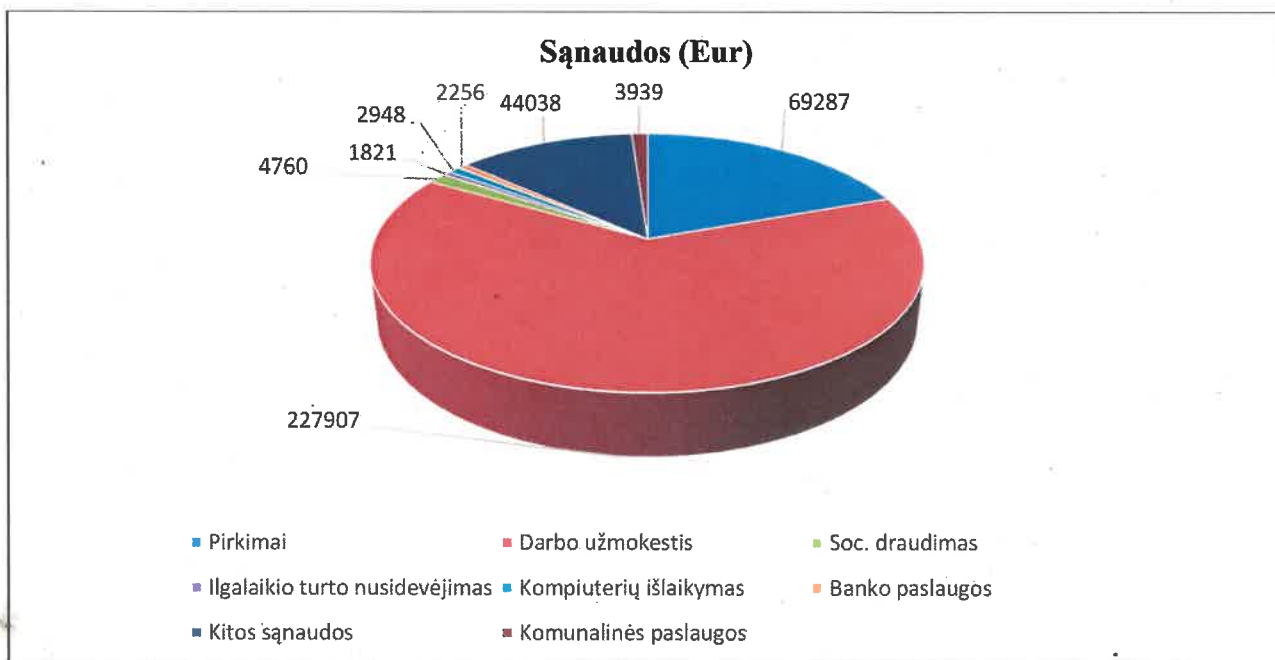
2022 metais Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2022 m. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus.

Veiklos rezultatai (Eur)

PAJAMOS	2022 metai
Pardavimo pajamos:	396683
- administravimas (iš gyventojų)	66297
- administravimas (iš įmonių)	6738
- daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra	22395
- nuomos administravimo mokestis	7652
- finansinės paslaugos	2439
- mokamos paslaugos	132136
- prekyvietės pajamos	417
- atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	70331
- administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimui)	53249
-asignavimai viešajam tualetui	4132
-viešojo tualetu paslaugos	1665
-laiptinių valymas	6028
-kredito administravimas, SND programos administravimas	22904
-nuoma	300
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos:	1602
- delpinigia, palūkanos	1602



SANAUDOS	2022 metai
Pardavimo savikaina:	303775
- pirkimai	69287
- darbo užmokestis	227907
- soc. draudimas	4760
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1821
Veiklos sąnaudos	112810
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1003
- kompiuterių išlaikymas	2948
- darbo užmokestis	53334
- soc. draudimas	1073
- komunalinės paslaugos, ryšiai	3939
- banko paslaugos	2256
- kanceliarinės prekės	724
-atostoginių kaupimai	5627
- kitos sąnaudos	44038
- pirkėjų skolų sumažėjimas	(2159)
-kitos veiklos mokesčiai	27
Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos:	9699
-baudų, delspinigių ir palūkanų sąnaudos	9699



2022 metais nors ir esant sudėtingai situacijai dėl ženkliai išaugusių medžiagų ir energetinių resursų kainų, padidėjus minimaliam darbo užmokesčiui, bendrovė stengėsi ir toliau mažinti nuostolius ir siekti kuo geresnių finansinių rezultatų. Deja teigiamų finansinių metinių rodiklių pasiekti nepavyko nes 2022 metų gegužės 5 d. Lietuvos apeliacinio teismo nutartimi turėjome rangovui UAB „Stuktūra“ ir jo atsakingam partneriui UAB „Nimetus“ sumokėti 43998 eurų, ko pasekoje galutinis Bendrovės metų nuostolis yra 27999 Eur. Jei ne šis Teismo sprendimas, bendrovė 2022 metus galėjo užbaigti turėdama daugiau nei 15000 eurų pelno. Įsivertinę esamą situaciją ir mūsų žmogiškuosius bei gamybinius pajėgumus, šiuos nuostolius bendrovė stengsis padengti per artimiausius du - tris metus.

Intensyvus darbas su skolininkais vyko ir 2022 metais. Per metus išsiųsta net 419 raginimų (411 raginimų – 2021 metais), iš jų 93 pakartotinai, o 35 skolininkams teko kartoti raginimus po 3,4,5

kartus. Gavę raginimus gera valia sumokėjo 14524,78 Eur., (2021 m. - 13 067,52 Eur). Teismui pateikti 39 ieškiniai bendrai 2675,31 Eur sumai. Vykdam priimtus teismo sprendimus, atsiskaitė 14 skolininkų, įmokėdami 1 190,54 Eur. Pagal anksčiau antstoliams perduotas vykdyti bylas išieškota 4335,84 Eur, (2021 m. - 3 646,55 Eur). 2021 metų gegužės 4 dieną bendrovė pasirašė sutartį su skolas išieškančia UAB „Teisė ir konsultacijos“, pagalbai išieškant skolas iš išvykusių į kitas valstybes ar nedeklaravusių gyvenamosios vietos skolininkų. Iš tokių skolininkų išsiieškota 873,40 Eur, (2021 m. - 572,32 Eur). Visų taikytinų priemonių dėka į bendrovės sąskaitą buvo pervesta daugiau kaip 23600 eurų.

Ateinančių metų Bendrovės veiklos planai ir prognozės yra glaudžiai susiję su finansine ir ekonomine situacija Lietuvoje, teisės aktų pasikeitimų įgyvendinimu.

Tikslu gerinti bendrovės finansinę būklę ir ieškant papildomų pajamų šaltinių 2022 metais buvo inicijuota keletas netipinių veiklų įdiegimas tiek miesto, tiek rajono gyventojams. Taip 2022 m. buvo pasiūlyta gyventojams jų turto perkraustymo, ūkinių patalpų išvalymo ir iškraustymo, stogų ir kitų objektų skardinimo, laiptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų valymo paslaugos. Numatoma ir toliau plėsti ir pasiūlyti naujų paslaugų miesto ir rajono gyventojams, tarp kurių būtų teikiamos pastatų (gyv. namų) fasadų dažymo, valymo paslauga, stogų valymo ir remonto paslauga, avarinio durų atrakinimo, perkraustymo, patalpų išvalymo, langų, durų montavimo, reguliavimo, teritorijų ir kiemų nuo šiukšlių sutvarkymo ir kitų rajono gyventojams aktualios ir būtinos paslaugos.

Bendrovė savo veikloje ir 2022 metais toliau sėkmingai ugdė tinkamus bei efektyvius bendrovės darbuotojų tarpusavio ryšius, pagarbius tarpusavio santykius ir santykius su klientais, užsakovais, kitais asmenimis, didinančius bendrovės autoritetą visuomenėje. Dirbome užtikrindami, kad bendrovės veikla būtų atsakinga, patikima, nekeltų abejonių visuomenei dėl jos teisėtumo ir nešališkumo, kad darbuotojai tinkamai atliktų savo pareigas.

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

2023 M. BIRŽELIO 30 D. BALANSAS

2023 m. rugpjūčio 4 d. Nr. S- 796

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai

eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

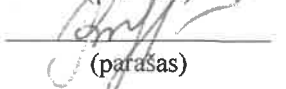
Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis 2023-06 -30	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		66828	69373
1.	Nematerialusis turtas		1	1
2.	Materialusis turtas		66827	69372
3.	Finansinis turtas			
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		253514	247961
1.	Atsargos		3141	319
2.	Per vienus metus gautinos sumos		75163	74228
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai		175210	173414
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ ŠAŅAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		224	177
	TURTO IŠ VISO		320567	317511
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		104388	102198
1.	Kapitalas		129973	129973
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai		3097	3097
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		(28682)	(30872)
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		66010	67659
F.	ATIDĖJINIAI			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		150169	147654
1.	Po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai			359
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		150169	147295
H.	SUKAUPTOS ŠAŅAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		320567	317511

Direktorius


(parašas)

Vidas Selickas

Vyr. buhalterė


(parašas)

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, įm.k. 187801768

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

2023 M. BIRŽELIO 30 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2023 m. rugpjūčio 4 d. Nr. S- 797

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai
(ataskaitinis laikotarpis)eurais
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis 2023-06-30	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos		218294	396683
2.	Pardavimo savikaina		(175668)	(303775)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		42626	92908
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos		(40777)	(112810)
7.	Kitos veiklos rezultatai			
8.	Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos		341	1602
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos			9699
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		2190	(27999)
14.	Pelno mokestis			
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		2190	(27999)

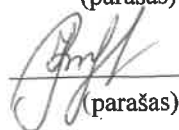
Direktorius



Vidas Selickas

(parašas)

Vyr. buhalterė



Rima Juškėnienė

(parašas)