

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „SAULĖS DOMINIJA“

2019 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2020-04-15

Šiauliai

1. Informacija apie savivaldybės valdomą įmonę, vadovą, pagrindinius finansinius ir veiklos rodiklius:

1.1. Savivaldybės valdoma įmonė – UAB „Saulės dominija“ (toliau – Bendrovė), buveinės adresas: Aušros alėja 53, Šiauliai. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įmonės kodas 244620250, PVM mokėtojo kodas LT446202515.

Bendrovės steigėja ir visų akcijų savininkė yra Šiaulių miesto savivaldybės administracija. Bendrovės įstatinis kapitalas – 70 113,30 Eur, kurį sudaro 24 177 vnt. 2,9 Eur nominalios vertės paprastosios vardinės akcijos.

2019 metais UAB „Saulės dominija“ teikė paslaugas:

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

* statybos, remonto ir kiti darbai bei paslaugos pagal sutartis fiziniams ir juridiniams asmenims.

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

1.2. Bendrovės vadovas – Gediminas Kutelis, paskyrimo data 2011 10 12.

1.3. Pagrindiniai UAB „Saulės dominija“ finansiniai rodikliai:

Eil. Nr.	Finansiniai rodikliai	2017 metai	2018 metai	2019 metai	Trumpas komentaras (pagal poreikį)
1.	Pardavimo pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, Eur (Pardavimo pajamos / vidutinis sąlyginis metinis darbuotojų skaičius, žm.)	15 453	14 705	16 678	
1.1.	Pardavimo pajamos, Eur	417 233	455 866	450 317	
1.2.	Vidutinis sąlyginis metinis darbuotojų skaičius, žm.	27	31	27	
2.	Pelningumo rodikliai				
2.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai), Eur	9 250	14 284	18 959	
2.2.	Bendrasis pelningumas, proc. (Bendrasis pelnas / pardavimų pajamos) * 100%	11,6	14,19	10,8	
2.3.	Grynasis pelningumas, proc. (Grynasis pelnas / pardavimų pajamos) * 100%	2,22	3,13	4,21	
2.4.	EBITDA, Eur (Grynasis pelnas + palūkanų sąnaudos + pelno	12 582	18 272	24 652	

	<i>mokestis + nusidevejimas + amortizacija</i>)				
2.5.	Turto grąža (ROA), proc. (<i>Grynasis pelnas / turtas</i>) * 100%	3,42	5,61	6,96	
2.6.	Nuosavo kapitalo grąža (ROE), proc. (<i>Grynasis pelnas / nuosavas kapitalas</i>) * 100%	9,20	12,22	14,01	
3.	Mokumo rodikliai				
3.1.	Bendrasis skolos rodiklis, koef. (<i>Isipareigojimai / turtas</i>)	0,63	0,54	0,50	
3.2.	Bendrasis likvidumo koeficientas, koef. (<i>Trump. turtas / trump. isipareigojimai</i>)	1,67	1,86	1,97	
3.3.	Apyvartinis kapitalas, Eur (<i>Trumpalaikis turtas – trumpalaikiai isipareigojimai</i>)	103 160	107 860	125 653	
3.4.	Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas (dienomis) (<i>Pirkėjų įsisk. * 365 / pardavimo pajamos</i>)	138	118	131	
3.5.	Skolų tiekėjams apyvartumas (dienomis) (<i>Skolos tiekėjams * 365 / pardavimo savikaina</i>)	16	16	5	
4.	Efektyvus sąnaudų valdymas				
4.1	Pardavimo savikaina, pardavimo, bendrosios ir administracinės sąnaudos, Eur	410 201	449 129	461 297	
4.2	Bendras pardavimo savikainos, pardavimo sąnaudų, bendrųjų ir administracinių sąnaudų lygis, proc. (<i>Pardavimo savikaina, pardavimo bendrosios ir administracinės sąnaudos / pardavimų pajamos</i>) * 100%	0,97	0,98	1,02	
5.	Papildomų finansavimo šaltinių pritraukimas ir panaudojimas (išskyrus Savivaldybės skirtas lėšas)				

1.4. Pagrindiniai UAB „Saulės dominija“ veiklos (nefinansiniai) rodikliai:

Bendrovė naudoja ilgalaikę patirtimi eksploatuojant daugiabučius bendrabučio tipo gyvenamuosius namus, įmonės personalo darbo patirtimi, kolegiškais ryšiais su kitomis miesto įmonėmis bei savivaldybės administracijos padaliniais. Sėkmingai naudojama esama bendrovės techninė bazė, nuosavas nekilnojamas turtas, tačiau reikalinga įsigyti naujų įrankių, siekiant mažinti rankinį darbą. 2019 metais buvo išlaikyta turima teikiama paslaugų rinka.

Veikloje siekiama užtikrinti, kad administruojamų pastatų statybinių konstrukcijų ir inžinerinės sistemos techninė būklė atitiktų visus privalomuosius reikalavimus. Pastatų, jų inžinerinės įrangos atnaujinimas dėl natūralaus nusidėvėjimo yra neišvengimas nuolatinis procesas. Bendrovės specialistai, bendraudami su administruojamų namų gyventojais, padeda priimti racionalius sprendimus dėl būsto eksploatacijos, bendro naudojimo patalpų atnaujinimo, remonto ar rekonstrukcijos darbų. Visiems namams parengti ilgalaikiai remonto darbų planai, pateikiant juos būstų bendrasavininkams. Klientų skundų dėl atliekamų darbų kokybės gauta minimaliai, kiekvienas išanalizuotas, susisiektas su pretenzijos teikėju, surastas abiem pusėms palankus sprendimas. Užsakymai dėl gedimų šalinimo atliekami per vieną darbo dieną, avarinės situacijos likviduojamos nedelsiant.

Siekiant, kad klientai būtų patenkinti teikiamomis paslaugomis, svarbus žmogiškasis faktorius, būtinas aukštas darbuotojų kvalifikacijos lygis. UAB „Saulės dominija“ dirba kompetentingi darbuotojai, turintys patirties pastatų administravimo, priežiūros, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių aptarnavimo srityse, atliekant statybos ir remonto darbus, tad gali teikti kokybiškas paslaugas ir operatyviai priimti teisingus sprendimus. Bendrovėje dirba 30 darbuotojų. Didžioji dalis (19 darbuotojų) dirba tiesiogiai teikdami paslaugas – atlikdami priežiūros ir remonto darbus. Bendrovės administracijai priskiriami visos įmonės ar atskirų padalinių veiklą koordinuojantys darbuotojai. Bendrovė sistemingai investuoja į darbuotojų mokymus ir kiekvienais metais į mokymus investuoti pinigai tampa nauja paslauga klientams. Vidutinė darbuotojo darbo bendrovėje trukmė – 8 metai. Skatinamas darbuotojų tarpusavio bendradarbiavimas, užtikrinantis nuolatinį keitimąsi turimomis žiniomis ir patirtimi.

Atnaujintas Bendrovės internetinis puslapis, kuriame talpinama savininkams aktuali informacija. Pustlapis nuolat tobulinamas, kreipiamas dėmesys turinio ir informacijos atnaujinimui, komercinės informacijos pateikimui, atnaujinamas paslaugų sąrašas.

Aplinkos tausojimo srityje bendrovė stengiasi atsakingiau rūšiuoti atliekas tiek darbo vietoje, tiek biure.

2. Lūkesčių rašte nustatytų ir pagal įmonės veiklos strateginį planą įgyvendintų rodiklių vertinimas už praėjusius kalendorinius metus.

Atsižvelgiant į lūkesčių raštą bendrovė siekė tvarios veiklos ir ilgalaikių akcininko interesų užtikrinimo. Bendrovė siekia tapti profesionalia, modernia bendrove ir kokybiškai teikti būsto priežiūros paslaugas. Šiuo tikslu bendrovė orientuojasi į teikiamų paslaugų kokybę, naujų paslaugų kūrimą, teikiamų paslaugų patikimumą. Siekiame lankstumo ir prisitaikymo prie kintančių klientų poreikių ir rinkos pokyčių. Paslaugų kokybė turi būti kelianti pasididžiavimą jos tiekėju. Numatome atlikti reprezentatyvios apimties apklausą, siekiant sužinoti klientų nuomonę apie teikiamų paslaugų kokybę.

Siekiant administruojamų daugiabučių namų gyventojų išsiskolinimo mažėjimo, strateginiame veiklos plane numatytas vienas uždavinys ir keturios priemonės jam įgyvendinti. Bendrovėje dirbamas prevencinis darbas su skolininkais. Jiems siunčiami raginimai, priminimai, reikalavimai sumokėti skolas ir tik po to kreipiamasi į teismą. 2019 metais skolininkams įteikti 268 įspėjimai, pasirašytos 36 skolų grąžinimo sutartys, 42 bylos perduotos į teismą. Bendrovės atliekamas darbas mažina skolų augimo tempus, tačiau ženklus skolos mažėjimas nepasiektas.

Ieškant bendrovės paslaugų plėtimo galimybių, per 2019 metus bendrovė įsigijo ar pratęsė keturis atestatus – eksploatuoti elektros, šilumos ir dujų įrenginius, įsigytas atestatas elektros įrenginių įrengimo darbams. Tai leidžia plėsti atliekamų darbų apimtį. Planuojama įsigyti atestatą pastatų šiltinimo ir vėdinimo darbams atlikti ir dalyvauti šių paslaugų viešuosiuose pirkimuose.

Didinti veiklos efektyvumą – tai tobulinti veiklos procesus, užtikrinti optimalų resursų panaudojimą. Ataskaitiniais metais buvo numatyta išlaikyti pardavimo pajamų, tenkančių vienam darbuotojui stabilumą. 2019 metai pardavimo pajamos vienam darbuotojui sudarė 16 678 Eur. Tai 12 proc. daugiau negu 2018 metais, tuo būdu siektina reikšmė įvykdyta.

Nustatyta grynojo pelningumo siektina reikšmė 2019 metais - ne mažesnė nei 2 proc. Pasiekta reikšmė - 4 proc. Numatyta siektina nuosavo kapitalo grąža – ne mažiau 7 proc. Pasiektas nuosavo kapitalo pelningumas yra vidutinis ir sudaro 14 proc.

Pridėtinės vertės kūrimas.

Bendrovėje darbuotojams sudaroma galimybė kelti kvalifikaciją, įgyti naują ar išlaikyti ir tobulinti turimą kompetenciją. Buvo numatyta, kad darbuotojai įsigytų ar atnaujintų bent 6 atestatus ar pažymėjimus. 2019 darbuotojai įsigijo 12 atestatų ir pažymėjimų, nes įmonės atestatų gavimui buvo reikalingi atitinkamos veiklos darbuotojų pažymėjimai.

Bendrovės darbuotojams darbo užmokestis nustatomas atsižvelgiant į darbuotojo kvalifikaciją, atliekamų darbų apimtį, bendrovės galimybes. Šiuo metu bendrovės darbuotojų darbo užmokesčio vidurkis yra žemesnis, nei šalies vidutinis darbo užmokestis. Tikimasi palaipsniui kelti darbo užmokestį, kad būtų galima išlaikyti esamus darbuotojus, tuo pačiu pritraukiant naujų specialistų.

Siekdama stiprinti pozicijas rinkoje, Bendrovė ieško naujų klientų. Pateikti 5 pasiūlymai teikti administravimo paslaugas bendrijoms, dalyvaujama viešųjų pirkimų konkursuose. Numatyta dalyvauti ne mažiau trijuose konkursuose. Buvo pateikti pasiūlymai dalyvauti 6 konkursuose. Galimybė dalyvauti kai kuriuose konkursuose yra apribota dėl darbų specifikos.

2019 metais buvo sudarytos arba pratęstos sutartys teikti paslaugas ir darbams atlikti:

- Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbai (vertė 300 000Eur),

- savivaldybei nuosavybės teise priklausančio savivaldybės būsto fondo dalies nuomos mokesčio apskaičiavimas, surinkimas ir lėšų pervedimas (vertė 163 000 Eur),

- savivaldybės pavaldžių įstaigų pastatų techninės priežiūros paslaugos teikimas (vertė 31 421 Eur),
 - daugiabučių namų (bendrabučių) sutarčių administravimo paslauga (UAB „Šiaulių vandenys konkursas, vertė 13 500 Eur).
- Ieškoma būdų pritraukti bendrijas atskirų darbų atlikimui.
Tollesnėje veikloje bendrovė tikisi gauti stabilias visų teikiamų paslaugų pajamas.

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

Bendrovė administruoja 23 daugiabučius gyvenamuosius metus. Sudarytos 8 sutartys su bendrijomis dėl santechnikos, elektros, inžinerinių tinklų avarijų likvidavimo, teritorijos priežiūros, buhalterinės apskaitos paslaugų. Atliekami darbai pagal viešųjų pirkimų konkursų rezultatus sudarytas sutartis.

2019 metais buvo panaudota 77 476 Eur gyventojų kaupiamųjų lėšų. Buvo atliekami elektros instaliacijos keitimo ir skaitiklių iškėlimo darbai, keičiami magistraliniai vandentiekio, šildymo ir karšto vandens sistemų vamzdiniai, remontuojami namų fasadai, stogai, balkonai. Gyventojų pageidavimu buvo remontuojamos bendro naudojimo patalpos, keičiami langai ir laiptinių durys.

Bendrovėje numatoma įsigyti naujų, kokybiškoms paslaugoms atlikti, darbo priemonių, tai leistų praplėsti teikiamų paslaugų sąrašą.

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

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

Pagal Vyriausybės programą Bendrovė vykdo daugiabučių namų renovacijos parengiamuosius darbus. Buvo organizuoti butų savininkų susirinkimai, kuriuose pateikta informacija apie pastato ir inžinerinės įrangos būklę, pastato energetinė charakteristika, nurodomos priemonės jai pagerinti. Pravesti balsavimai, tačiau šiuo metu dėl renovacijos gyventojų pritarimo nesulaukta.

Ypatingas dėmesys skiriamas namų priešgaisrinei saugai – keičiamos avarinių išėjimų durys, tvarkomi laiptai, bendro naudojimo patalpose montuojami dūmų detektoriai, atnaujinamos neveikiančios vidaus priešgaisrinės vandentiekio sistemos gyvenamųjų namų laiptinėse ir koridoriuose. Penkiuose namuose atnaujinta dalis priešgaisrinės sistemos įrenginių. Tai užtikrina pastatų saugumą.

Visų daugiabučių namų bendro naudojimo patalpose, siekiant taupyti elektros sąnaudas, modernizuojamas apšvietimas, įrengiant šviestuvus su judesio davikliais.

Spręstina problema dėl namo J.Basanavičiaus g. 55b šildymo. Šiame miesto rajone nėra nutiesta centralizuoto šildymo trasa, todėl namo negalima šildyti centralizuotai. Bendrovė yra tarpininkė tarp šilumos tiekėjo (Šiaulių profesinio rengimo centras) ir namo gyventojų. Kyla konfliktinių situacijų dėl šildymo kokybės, mokesčio už apšildymą, atsiskaitymo už paslaugas su šilumos tiekėju ir vartotojais.

5. Kita svarbi informacija apie bendrovės veiklą.

Vertinant Bendrovės veiklą, susijusią su gyvenamųjų namų administravimu, technine priežiūra ir remonto darbais, darytina išvada, kad Bendrovė ir toliau yra pajėgi atlikti sutartinius įsipareigojimus klientams, vykdant daugiabučių namų eksploatavimą.