

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „SAULĖS DOMINIJA“

2020 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2021-04-12
Šiauliai

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

1.1. Trumpa informacija apie savivaldybės valdomą įmonę.

UAB „Saulės dominija“ steigėja ir visų akcijų savininkė yra Šiaulių miesto savivaldybė. Bendrovės įstatinis kapitalas – 70 113,3 Eur, kurį sudaro 24 177 vnt. 2,9 Eur nominalios vertės paprastosios vardinės akcijos.

Bendrovės veikloje galima išskirti pagrindines veiklos kryptis:

- * 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.

1.2. Savivaldybės valdomos įmonės vadovas (*vardas, pavardė, paskyrimo data*).

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

1.3. Pagrindiniai savivaldybės valdomos įmonės finansiniai rodikliai:

Eil. Nr.	Finansiniai rodikliai	2018 metai	2019 metai	2020 metai	Trumpas komentaras (pagal poreikį)
1.	Pardavimo pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, Eur (<i>Pardavimo pajamos / vidutinis sąlyginis metinis darbuotojų skaičius, žm.</i>)	14 705	16 678	20 163	
1.1.	Pardavimo pajamos, Eur	455 866	450 317	564 565	
1.2.	Vidutinis sąlyginis metinis darbuotojų skaičius, žm.	31	27	28	
2.	Pelningumo rodikliai				
2.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai), Eur	14 284	18 969	51 196	
2.2.	Bendrasis pelningumas, proc. (<i>Bendrasis pelnas / pardavimų pajamos</i>) * 100%	14,19	10,08	10,29	
2.3.	Grynasis pelningumas, proc. (<i>Grynasis pelnas / pardavimų pajamos</i>) * 100%	3,13	4,21	9,07	
2.4.	EBITDA, Eur (<i>Grynasis pelnas + palūkanų sąnaudos + pelno mokestis + nusidėvėjimas + amortizacija</i>)	18 381	24 663	58 764	
2.5.	Turto grąža (ROA), proc. (<i>Grynasis pelnas / turtas</i>) * 100%	5,61	6,96	14,76	

2.6.	Nuosavo kapitalo grąža (ROE), proc. (<i>Grynasis pelnas / nuosavas kapitalas</i>) * 100%	12,22	14,02	27,52	
3.	Mokumo rodikliai				
3.1.	Bendrasis skolos rodiklis, koef. (<i>Įsipareigojimai / turtas</i>)	0,54	0,50	0,46	
3.2.	Bendrasis likvidumo koeficientas, koef. (<i>Trump. turtas / trump. įsipareigojimai</i>)	1,86	1,97	2,10	
3.3.	Apyvartinis kapitalas, Eur (<i>Trumpalaikis turtas – trumpalaikiai įsipareigojimai</i>)	107 510	125 653	173 563	
3.4.	Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas (dienomis) (<i>Pirkėjų įsisk. * 365 / pardavimo pajamos</i>)	118	131	106	
3.5.	Skolų tiekėjams apyvartumas (dienomis) (<i>Skolos tiekėjams * 365 / pardavimo savikaina</i>)	16	5	9	
4.	Efektyvus sąnaudų valdymas				
4.1	Pardavimo savikaina, pardavimo, bendrosios ir administracinės sąnaudos, Eur	449 129	461 297	569 308	
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%	98,52	102,44	100,84	
5.	Papildomų finansavimo šaltinių pritraukimas ir panaudojimas (išskyrus Savivaldybės skirtas lėšas)				

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

Veiklos (operacijų) rodikliai: Bendrovė naudojami ilgalaikie patirtimi eksploatuojant daugiabučius bendrabučio tipo gyvenamuosius namus, įmonės personalo darbo patirtimi, kolegialiais ryšiais su kitomis miesto įmonėmis bei savivaldybės administracijos padaliniais. Sėkmingai naudojama esama Bendrovės techninė bazė, nuosavas nekilnojamas turtas, palaipsniui įsigyjama naujų darbo priemonių. Įvertinus namų techninę būklę, atsižvelgiant į gyventojų prašymus ir kontroliuojančių institucijų nurodymus, 2020 m. buvo panaudota 86,0 tūkst. Eur gyventojų kaupiamųjų lėšų, atnaujinant patalpų savininkų bendrąją nuosavybę. Ypatingas dėmesys skiriamas namų priešgaisrinei saugai: keičiamos avarinių išėjimų durys, tvarkomi laiptai, atnaujinamos neveikiančios vidaus priešgaisrinės vandentiekio sistemos gyvenamųjų namų laiptinėse ir koridoriuose. Didžioji dalis priešgaisrinės sistemos įrenginių atnaujinta 11-oje namų.

Klientų aptarnavimo rodikliai: 2020 m. buvo išlaikyta visa turima teikiamų paslaugų rinka. Veikloje siekiama užtikrinti, kad administruojamų pastatų statybinių konstrukcijų ir inžinerinės sistemos techninė būklė atitiktų visus privalomuosius reikalavimus. Bendrovės specialistai, bendraudami su administruojamų namų gyventojais, padeda priimti racionalius sprendimus dėl būsto eksploatacijos, bendro naudojimo patalpų atnaujinimo, remonto ar rekonstrukcijos darbų. Esame atestuota statybos įmonė, todėl klientams siūlome bendrųjų statybos ar remonto darbų atlikimą, už kuriuos administruojamų namų gyventojai gali atsiskaityti dalimis per sutartą laikotarpį. Užsakymai dėl gedimų šalinimo atliekami per vieną darbo dieną, avarinės situacijos likviduojamos nedelsiant. Klientų skundų dėl atliekamų darbų kokybės gauta minimaliai, kiekvienas išanalizuotas, susisiekti su pretenzijos teikėju, surastas abejoms pusėms palankus sprendimas. Tai patvirtina palankūs atliktos apklausos, įvertinant Bendrovės teikiamų paslaugų ir aptarnavimo kokybę, rezultatai.

Rinkodaros rezultatų rodikliai: Nuolatinis informacinių technologijų tobulėjimas, jų vartotojų skaičiaus augimas skatina stiprinti Bendrovės vadybinę sritį. Atnaujintas Bendrovės internetinis puslapis, kuriame talpinama savininkams aktuali informacija. Puslapis nuolat tobulinamas, kreipiamas dėmesys turinio ir informacijos atnaujinimui, komercinės informacijos pateikimui. Svarbūs ir reikšmingi Bendrovės darbai taip pat viešinami sukurtoje paskyroje socialiniame tinklalapyje „Facebook“. Kiekvieną dieną jaučiamas klientų pasitikėjimas,

domėjimasis mūsų paslaugomis, sulaukiame nemažai užklausų ir dėmesio, per mėnesį tinklalapyje apsilanko iki 100 klientų.

Darbuotojų veiklos vertinimo rodikliai: UAB „Saulės dominija“ dirba kompetentingi darbuotojai, turintys patirties pastatų administravimo, priežiūros, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių aptarnavimo srityse, vykdant statybos ir remonto darbus, tad gali teikti kokybiškas paslaugas ir operatyviai priimti teisingus sprendimus. 2020 m. buvo atnaujinti dalies darbuotojų pareiginiai nuostatai.

Vienam darbuotojui tenkančios pardavimo pajamos – 20 163 Eur. Vidutinė darbuotojų darbo bendrovėje trukmė – 6 metai. Bendrovė sistemingai investuoja į darbuotojų mokymus ir kiekvienais metais į mokymus investuoti pinigai tampa nauja paslauga klientams. Skatinamas darbuotojų tarpusavio bendradarbiavimas, užtikrinantis nuolatinį keitimąsi turimomis žiniomis ir patirtimi.

Aplinkos tausojimo, socialinės atsakomybės rodikliai: aplinkos tausojimo srityje bendrovė stengiasi atsakingiau rūšiuoti atliekas tiek darbo vietoje, tiek biure. Vykdydama veiklą UAB „Saulės dominija“ siekia naudoti aplinkai ir sveikatai draugiškas medžiagas. Dėl veikloje susidaranciu statybinių atliekų tvarkymo ir išvežimo yra sudaryta sutartis su šias paslaugas teikiančia įmone.

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

	Lūkestis	Pasiekta reikšmė
Tvarios veiklos ir ilgalaikių akcininkų interesų užtikrinimas		
1.	Būti profesionalia, modernia ir patikima Bendrovė, operatyviai ir kokybiškai teikiančia būsto priežiūros paslaugas bei kryptingai plečiančia savo veiklą ir pelningai vykdančia ūkinės veiklos funkciją.	Bendrovėje nuolat analizuojami, stebimi ir optimizuojami veiklos procesai, o prireikus, kuriami nauji, kad turimi ištekliai būtų panaudojami efektyviai. Siekdama stiprinti pozicijas rinkoje, Bendrovė ieško naujų klientų. Pateikti 3 pasiūlymai teikti administravimo paslaugas bendrijoms, dalyvauta 11-oje darbų pirkimo konkursų.
2.	Ieškoti Bendrovės veiklos ir/ar paslaugų plėtojimo galimybių, siekiant uždirbti daugiau pajamų.	Bendrovė orientuojasi į naujų paslaugų teikimą ir esamų paslaugų kokybės išlaikymą. 2020 m. bendrovė įsigijo SPSC kvalifikacijos atestatą, suteikiantį teisę vykdyti fasadų šiltinimą, stogų įrengimą, statybinių konstrukcijų statybą ir montavimą, inžinerinių sistemų įrengimą. 2020 m. teiktos naujos paslaugos: elektros ūkio techninė priežiūra ir viso pastato elektros įrenginių techninės būklės patikrinimas – varžų matavimas.
3.	Siekti administruojamų daugiabučių namų gyventojų įsiskolinimo mažėjimo.	Dėl gyventojų įsiskolinimo mažinimo vykdomos prevencinės priemonės – įteikta 336 įspėjimų, pasirašyta 131 skolų gražinimo sutartis, perduota 190 ieškinių teismui išieškojimui. Bendras pirkėjų skolos rodiklis lyginant su 2019 m. sumažėjo 1,3 proc.
4.	Visose veiklose siekti įmanomo efektyvumo, siekiant užtikrinti pelningumą bei pajamingumą savivaldybei.	Lyginant su 2019 m., 21 proc. viršytas pardavimo pajamų, tenkančių vienam darbuotojui, rodiklis.
5.	Bendrovė turi siekti, kad grynojo pelno marža būtų ne mažesnė kaip 4 proc., nuosavo kapitalo grąža (ROE) ne mažesnė kaip 7 proc.	Pasiekta grynojo pelningumo marža – 9,01 proc., nuosavo kapitalo grąža – 27,52 proc.
Pridėtinės vertės kūrimas		
1.	Bendrovėje turi būti užtikrintas tvarios veiklos kūrimas, siekiant skaidrios ir socialiai atsakingos veiklos, vertybėmis ir etikos normomis grįsto sprendimų priėmimo.	Bendrovė orientuojasi į teikiamų paslaugų patikimumą, siekia lankstumo, prisitaikymo prie kintančių kliento poreikių ir rinkos pokyčių.
2.	Bendrovei svarbu suformuoti ir išlaikyti efektyvią ir motyvuotą komandą, todėl tikimasi, kad bus sudarytos sąlygos nuolatiniam darbuotojų tobulėjimo ir kvalifikacijos kėlimo galimybėms. Bendrovė turėtų užtikrinti darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį ir aplinką.	Darbuotojams sudaroma galimybė kelti kvalifikaciją, įgyti naują ar išlaikyti ir tobulinti turimą kompetenciją. Ataskaitiniais metais mokymuose ir seminaruose dalyvavo 13 darbuotojų. Bendrovės darbuotojams darbo užmokestis nustatomas atsižvelgiant į darbuotojo kvalifikaciją, atliekamų darbų apimtį, bendrovės galimybes. Darbuotojas turi jausti atsakomybę tarp jo atliekamų darbų kiekybės ir kokybės bei atlygio už darbą.

3.	Bendrovė turi siekti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo kokybės gerinimo.	Bendrovė paslaugas atlieka pagal sutartus reikalavimus ir laiku. Buvo atlikta reprezentatyvios apimties apklausa, siekiant sužinoti klientų nuomonę apie teikiamų paslaugų kokybę. Bendrovės teikiamų paslaugų kokybe patenkinti 98 proc. klientų.
----	--	--

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 namus, vykdo penkių negyvenamos paskirties pastatų administravimą. Pagal sutartis devynioms bendrijoms teikiamos santechnikos, elektros, inžinerinių tinklų avarijų likvidavimo, teritorijos priežiūros, buhalterinės apskaitos paslaugos. Didelę dalį pajamų Bendrovė gauna vykdydama statybos ir remonto darbus pagal sutartis su juridiniais asmenimis. 2020 m. pajamos iš statybos ir remonto darbų padidėjo 57,0 proc. lyginant su praėjusiais ataskaitiniais metais.

Reikšmingas 2020 m. atliktas darbas – VŠĮ Šiaulių centro poliklinikos vidaus patalpų remontas, šildymo vamzdinių, elektros instaliacijos keitimas. Darbų kaina siekė 94,2 tūkst. Eur.

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

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

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

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

Vertinant visą epideminę situaciją reikėtų pasidžiaugti 2020 m. veiklos rezultatais. Bendrovei pavyko suvaldyti epidemiją įmonės viduje, nereikėjo skelbti prastovų, saugiai buvo teikiamos visos įprastos paslaugos bendrovės klientams.

Ilgamečiu sąžiningu darbu įgytas klientų pasitikėjimas. 2020 m. sudarytos dvi naujos sutartys su daugiabučių namų bendrijomis dėl administravimo ir techninės priežiūros.

Bendrovė įsigijo SPSC kvalifikacijos atestatą, suteikiantį teisę būti ypatingo statinio rangovu. Papildomos darbų sritys – fasadų šiltinimas, statybinių konstrukcijų (betono, metalo, mūro, medžio) statyba ir montavimas, stogų įrengimas, inžinerinių sistemų įrengimas. Tuo būdu atsiranda dar didesnė galimybė dalyvauti įvairiuose konkursuose. Planuojama įsigyti autobokštelių, tai leistų užsitikrinti tvirtą poziciją itin konkurencingame statybos sektoriuje.

Buvo inicijuoti susitikimai spręsti namo J. Basanavičiaus g. 55b šildymo tiekimo klausimą, perduodant šilumos tiekimą AB „Šiaulių energija“. Bendrovė yra tarpininkė tarp šilumos tiekėjo (Šiaulių profesinio rengimo centras) ir namo gyventojų. Kyla konfliktinių situacijų dėl karšto vandens tiekimo, mokesčio už apšildymą, atsiskaitymo už paslaugas su šilumos tiekėju ir vartotojais. Tačiau situacija nesikeičia ir problema nesprenžžiama.

5. Kita svarbi informacija apie bendrovės veiklą.

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