Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė PAULIUS,ZYKAS
Data: 2025-03-19 08:57:21

Kėdainių butai
DAUGIABUČIŲ PRIEŽIŪRA

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „KĖDAINIŲ BUTAI“ VADOVYBĖS ATASKAITA 2024 m.

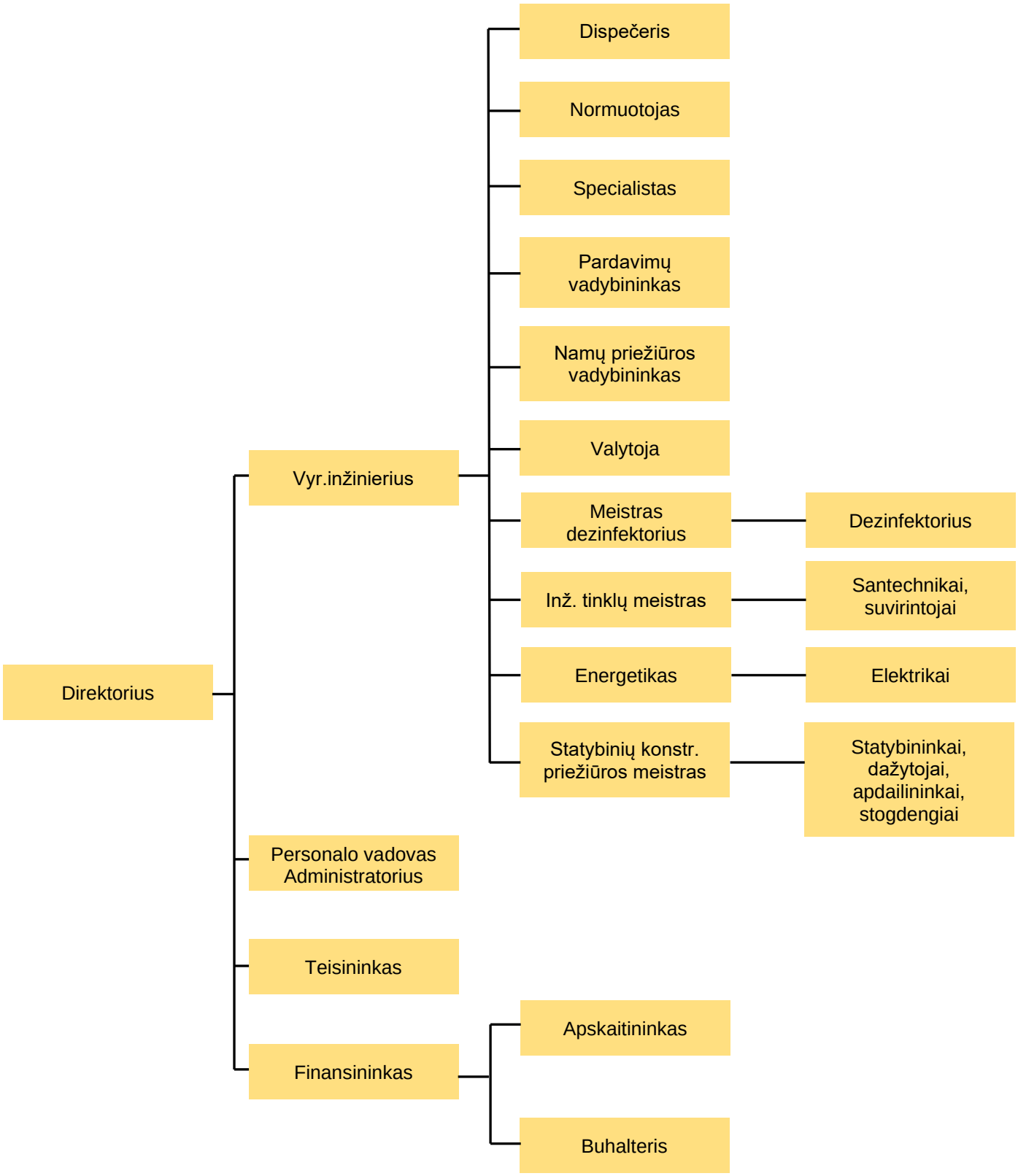
TURINYS

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ 3
1.1. Darbuotojai 5
2. 2024 METŲ ESMINIAI ĮVYKIAI TURĖJĘ REIKŠMĘ BENDROVĖS VEIKLAI 5
3. BENDROVĖS BŪKLĖS IR VEIKLOS VYKDYMO APŽVALGA 5
4. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR SU TUO SUSIJUSI VEIKLA 6
4.1. Atlikti darbai 7
4.2. Skolos 8
5. FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ, DUOMENYS APIE BENDROVĖS VADOVĄ 10
5.1. Bendrovės turtas 11
6. BENDROVĖS DALYVAVIMAS PROJEKTUOSE IR PROGRAMOSE 11
6.1. Valstybės paramos sutartys 11
6.2. Paskolos suteikimo pritarimai 11
6.3. Viešieji pirkimai 12
6.4. Suskystintų naftos dujų balionų keitimas 12
7. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS 2025 m. 12

1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Bendrovės pavadinimas	Uždaroji akcinė bendrovė „Kėdainių butai“ (toliau- Bendrovė)
Bendrovės kodas	161130867
Buveinės adresas	Smilgos g. 9, LT-57270, Kėdainiai
Telefono numeris	8 347 61606
Elektroninio pašto adresas	administratore@kedainiubutai.lt
Interneto svetainės adresas	www.kedainiubutai.lt
Įsteigimo data	Uždaroji akcinė bendrovė „Kėdainių butai“ įregistruota 1991 m. sausio 17 d., kaip Kėdainių valstybinė butų ūkio įmonė. 1995 m. liepos 23 d. Kėdainių rajono taryba nusprendė reorganizuoti įmonę į uždarąją akcinę bendrovę. Juridinių asmenų registre bendrovės įstatai Nr. AB95-28 įregistruoti 1995 m. liepos 28 d. UAB „Kėdainių butai“ vadovaudamasi Kėdainių rajono savivaldybės tarybos sprendimu, perėmė UAB „Kėdainių profilaktinė dezinfekcija“ turtą, veiklą ir įsipareigojimus.
Įstatinis kapitalas, akcijų pokytis	Bendrovės įstatinis kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d. – 185 295,50 Eur. Įstatinis kapitalas padalytas į 63 895 paprastųjų vardinių akcijų, kurių nominali vertė – 2,90 Eur. Visos akcijos priklauso Kėdainių rajono savivaldybei. Bendrovės įstatinis kapitalas per 2024 metus nepakito.
Veiklos sritis	Nekilnojamojo turto tvarkyba už atlygį arba pagal sutartį, pastatų remontas, restauravimas ir rekonstravimas, kitų, niekur nepriskirtų inžinerinių statinių statyba, pastatų ir statinių elektros tinklų įrengimas, vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas, kiti statybos baigiamieji ir apdailos darbai, stogų tvarkymas, įmonių administracinė ir aptarnavimo veikla, kita žmonių sveikatos priežiūros veikla

1 schema. Bendrovės struktūra



1.1. Darbuotojai

Per 2024 metus 14 darbuotojų nutraukė darbo sutartį, priimta 11 darbuotojų. 2024 m. gruodžio 31d. įmonėje dirbo 29 darbuotojai (lyginant su 2023 m. -3 darbuotojai).

2024 m. Bendrovės darbo užmokestis bruto sudarė 431505,91 Eur (lyginant su 2023 m., +15,945%). Darbuotojams darbo užmokestis didėjo ir dėl MMA augimo ir dėl siekio didinti specialistų atotrūkį nuo nekvalifikuotų darbininkų. Įmonės darbuotojų vidutinis darbo užmokestis (bruto) buvo 1240 Eur per mėnesį, padidėjo 175 Eur palyginus su 2023 metais. Darbuotojams skatinimui išmokėti vienkartiniai priedai už atliktus darbus sudarė 3354,73 Eur. Bendrovės direktoriui buvo priskaičiuotos sumos susijusios tik su darbo santykiais, nebuvo suteiktos paskolos ar garantijos įmonės vardu. 2024 m. vadovui priskaičiuota suma, susijusi su darbo santykiais, buvo 50576,02 Eur.

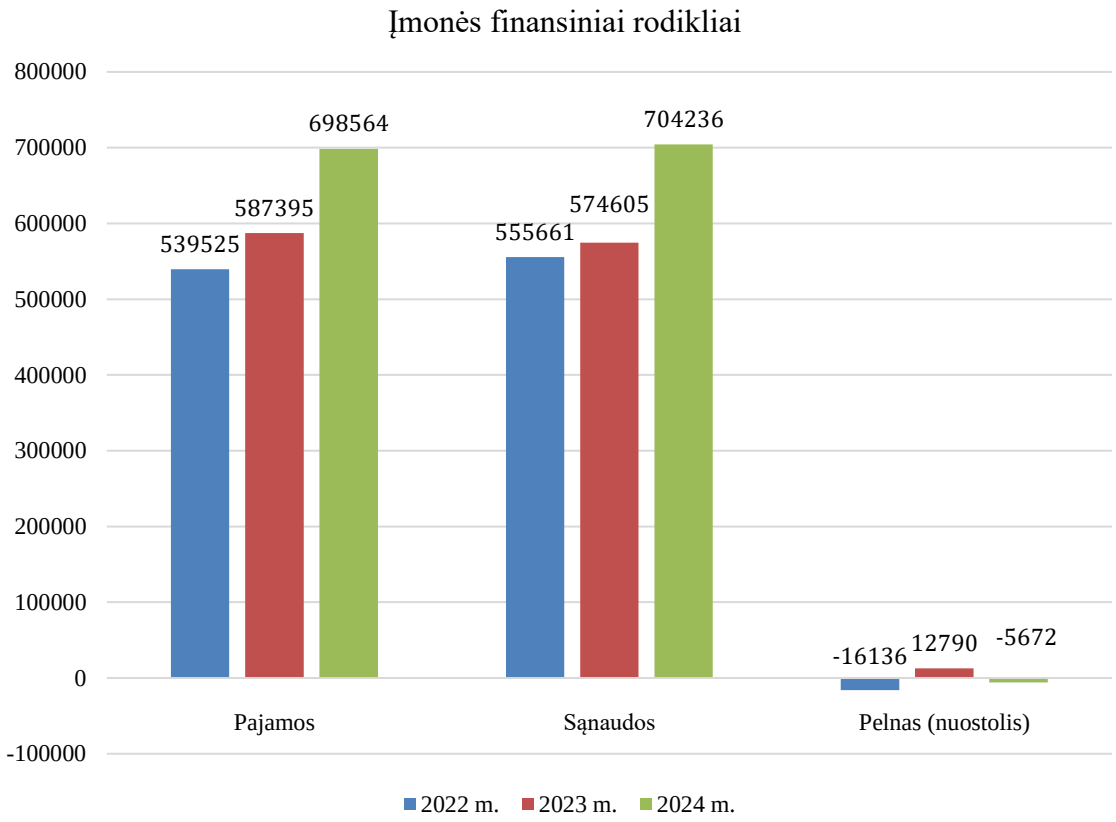
2. 2024 METŲ ESMINIAI ĮVYKIAI TURĖJĘ REIKŠMĘ BENDROVĖS VEIKLAI

- Parduotas NT Daukšos g. 46A, Kėdainiai.
- Atlikti klientinės programos atnaujinimo darbai.
- Nupirkti trys vandens dviračiai, pradėta teikti vandens dviračių nuomos veikla.
- Įdiegta automobilių telemetrijos sistema.
- Tarybos sprendimas dėl įstatinio kapitalo pusės dalies atstatymo.
- 2024 m. IV ketvirtį atliktas Bendrovės valdomo NT vertinimas.

3. BENDROVĖS BŪKLĖS IR VEIKLOS VYKDYMO APŽVALGA

2024 finansinius metus užbaigėme nuostolingai – 5672 Eur. Žemiau esančioje stulpelinėje diagramoje pateikti įmonės finansiniai rodikliai.

1 grafikas. Įmonės finansiniai rodikliai



4. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR SU TUO SUSIJUSI VEIKLA

Bendrovė 2024 m. gruodžio 31 d. administravo 145 daugiabučius namus, kuriuose yra 2667 butai. Prie Bendrovės administruojamų daugiabučių prisijungė 13 namų, administravimą nutraukė – 1 namas įsteigęs bendriją 2024 m. pradžioje.

2024 Pagal patikėjimo teisę UAB „Kėdainių butai“ valdo 491 savivaldybės ir socialinių būstų, tai 6 butais mažiau nei 2023 m. Su nuomininkais sudaryta naujų sutarčių – 37 (20-ios sutartys dėl socialinio būsto, 17-ios savivaldybės). Nutraukta nuomos sutarčių – 30 (2023 m. nutraukta – 39).

Lentelėje (1 lentelė) pateikiama surinktų lėšų detalizacija pagal požymį tik iš daugiabučių namų administravimo veiklos.

1 lentelė. Surinktos lėšos už suteiktas paslaugas 2024 m.

		Įmokos, eur.	
Eil.nr.	**Pavadinimas**	**2023 m.**	**2024 m.**
1.	Viso surinkta lėšų iš namų administravimo veiklos	627783	627288
2.	Pagal požymį		
2.1.	➢ Už administravimą	115018	146513
2.2.	➢ Techninė priežiūra	26227	24680
2.3.	➢ Šilumos tinklų priežiūra	111780	106091
2.4.	➢ Savivaldybės butų nuomos mokestis*	121148	134508
2.5.	➢ Administruojamų namų kaupimo fondai	190226	133465
2.6.	➢ Kitos įmokos iš už namų administravimą	53490	82031
3.	**Nesurinkta** lėšų iš namų administravimo veiklos	24924	16639

*už nuomą surinktos lėšos Kėdainių rajono savivaldybei pervedamos kartą į ketvirtį. Savivaldybei 2024 m. pervesta 132249,55 Eur.

4.1. Atlikti darbai

Per 2024 metus viso registruoti 1546 iškvietimai (233 iškvietimais mažiau nei 2023 m.).

Iškvietimų skaičius ir darbų pobūdis:

734 – vandens ir šilumos tiekimo sutrikimai;

343 – elektros tiekimo sutrikimai;

154 – kanalizacijos vamzdynų gedimai;

315 – problemos dėl statybinių konstrukcijų (įtrukimai, pažeidimai ir pan.).

Bendra darbų imtimi 2024 m. iš privalomojo remonto lėšų atlikta darbų už 83701 Eur, o iš savarankiško kaupimo fondo – už 53921 Eur.

Daugiausia lėšų pareikalavę remonto darbai sudarė 103233,54 Eur:

1. *J.Basanavičiaus 13, Kėdainiai kanalizacijos stovo keitimas 1185,90 Eur*
2. *J. Basanavičiaus g. 23, Kėdainiai telefonspynių įrengimas 3250,00 Eur*
3. *S. Jaugelio-Telegos g. 26, Kėdainiai koridorių remontas 21459,39 Eur*
4. *S. Jaugelio-Telegos g. 28, Kėdainiai šildymo vamzdyno remontas 2775,22 Eur*
5. *Radvilų g. 49, Kėdainiai stogo remontas 915,53 Eur*
6. *Šėtos g. 89, Kėdainiai šilumos punkto automatikos keitimas 2072,61 Eur*
7. *Šėtos g. 93, Kėdainiai karšto vandens reguliatoriaus pavaros keitimas 1089,30 Eur, šilumos punkto valdiklio keitimas 1113,14 Eur*
8. *Šėtos g. 97, Kėdainiai nuotekų stovų remontas 1104,46 Eur, šildymo reguliatoriaus pavaros keitimas 1132,95 Eur*
9. *Šėtos g. 99, Kėdainiai sienų sandūrų (siūlių) sandarinimas 1207,31 Eur*
10. *Šėtos g. 112, Kėdainiai šildymo reguliatoriaus pavaros keitimas 1020,13 Eur, šalto, karšto ir cirkuliacinio stovų remontas 1447,50 Eur, šildymo sistemos valdiklio keitimas 2143,07 Eur*
11. *Šėtos g. 116, Kėdainiai laiptinių durų keitimas 3312,01 Eur, laiptinių langų keitimas 7875,56 Eur, nuotekų stovo keitimas 1012,44 Eur*

12. Žemaitės g. 10, Kėdainiai šilumos punkto automatizavimas 3628,73 Eur, cokolio ir sienos remontas 2778,60 Eur

13. Žemaitės g. 20, Kėdainiai rūsio elektros instaliacijos keitimas 2215,79 Eur

14. Dariaus ir Girėno g. 20, Kėdainiai kaminų remontas ir valymas 986,28 Eur

15. Josvainių g. 43A, Kėdainiai šilumos punkto automatizavimas 2556,17 Eur, laiptinių stogelių ir balkonų stogelių remontas 1194,51 Eur

16. Sodų g. 12, Kėdainiai įvadinio elektros skydo remontas 985,61 Eur, karšto vandens reguliatoriaus, cirkuliacinio siurblio keitimas, vamzdyno remontas 2238,77 Eur, nuotekų stovo keitimas 1007,99 Eur

17. Miškų g. 6, Šlapaberžė, Dotnuvos sen., Kėdainių r. sav. šildymo sistemos cirkuliacinio siurblio montavimas 1130,96 Eur

18. Žalioji g. 3A, Šlapaberžė, Dotnuvos sen., Kėdainių r. sav. šildymo sistemos cirkuliacinio siurblio montavimas 1011,22 Eur

19. Kačiupio g. 6, Vainotiškių k., Dotnuvos sen., Kėdainių r. sav. sieninių plokščių sandūrų (siūlių) remontas 3090,45 Eur

20. Dotnuvėlės g. 6, Gudžiūnai, Kėdainių r. sav. stogo remontas 9970,76 Eur

21. Liepų g. 12, Kunioniai, Josvainių sen., Kėdainių r. sav. stogo remontas 8727,49 Eur

22. Liepų g. 25, Kunioniai, Josvainių sen., Kėdainių r. sav. sieninių plokščių sandūrų (siūlių) remontas 6498,12 Eur

23. Naujoji g. 7, Tiskūnai, Vilainių sen., Kėdainių r. sav. laiptinės durų keitimas 1095,57 Eur

4.2. Skolos

Bendrovė vykdydama veiklą turi kitų ilgalaikių įsipareigojimų, kurie daro bendrą įtaką finansiniams rodikliams (2 lentelė). Bendrovė 2024 m. išmokėjo skolą Kėdainių rajono savivaldybei bei vykdė ir mažino kitus įsipareigojimus.

2 lentelė Bendrovės veiklai vykdyti tenkantys įsipareigojimai ir skolos.

Eil. nr.	**Pavadinimas**	**Mokėjimai, eur**	
		2023 m.	**2024 m.**
1.	Skola (Taikos sutartis 10-čiai metų pagal teismo nutartį) UAB „Kėdainių vandenys“	39995	32832
2.	Skola Kėdainių rajono savivaldybei (katilinių kuro pirkimui)	3675	Skola išmokėta
3.	Skolos tiekėjams	27871	12713
4.	Iš gyventojų surinktos kaupimo lėšos (viso)	379638	330579
5.	Su darbuotoju išlaikymu susiję atskaitymai	32970	26599

Didelę dalį mokėtinų sumų sudaro administruojamų namų gyventojų kaupiamosios lėšos. Detalizuojama žemiau pateikiamoje lentelėje:

3 lentelė. Administruojamų namų kaupiamosios lėšos, eur

Kaupiamųjų lėšų rūšys	**2022 m.**	**2023 m.**	**2024 m.**
Kaupimo fondas	150880	177097	132388
Privalomojo remonto lėšos	215911	202541	198191
Viso:	366791	379638	330579

Bendrovės pagrindinė veikla yra daugiabučių namų administravimas, todėl gautinos sumos iš patalpų savininkų ir nuomininkų bei jų abejotinos skolos sudaro didžiausią gautinų sumų ir abejotinų skolų dalį.

Per 2024 metus į gyventojų abejotinas skolas iškelta skolų už 6274,20 Eur (tai 3337 Eur daugiau nei 2023 m.), o apmokėta 2830,49 Eur. abejotinų skolų. Nurašyta beviltiškų skolų už 21376 Eur. Gyventojų įsiskolinimas už gautas paslaugas per metus padidėjo 5938 Eur (tai 14972 Eur mažiau nei 2023 m.). Per 2024 metus į juridinių asmenų abejotinas skolas iškelta skolų už 2456,23 Eur.

Administruojamų namų ir butų įsiskolinimų pokyčiai atsispindi lentelėje 4.

4 lentelė. Fizinių ir juridinių asmenų skolos

Viso	**2022 m.**	**2023 m.**	**2024 m.**
Bendras skolos dydis, Eur	366917	406282	282674
Fizinių asmenų valdomų butų skolos	335878	359117	252315
Juridinių asmenų valdomų butų skolos	25875	41188	26562
Kitos skolos	5164	5977	3797

Bendrovėje skolos išieškomos dviem būdais: atliekant ikiteisminį skolos išieškojimą, kai siunčiami raginimai, bandoma susisiekti su skolininku ar pan. ir teisminį skolų išieškojimą, kai prieš tai atlikti veiksmai neduoda teigiamo rezultato. Darbas su skolininkais detalizuotas žemiau pateikiamoje lentelėje (5 lentelė).

5 lentelė. Skolų išieškojimas

	2022 m.		**2023 m.**		**2024**	
	vnt.	**suma**	**vnt.**	**suma**	**vnt.**	**suma**
Teismui perduoti ieškiniai	46	16594,14 (skola) 396,66 (delsp.)	93	30182,85 (skola) 881,68 (delsp.)	95	37248,53 (skola) 1221,61 (delsp.)
Pasirašyti neprotestuojami vekseliai/taikos sutartys	12	4852,00	20	7194,15	25	12033,27
Antstoliams perduota vykdomųjų raštų	64	16984,88 (skola, delsp., žym. mok.)	69	22138,75 (skola, delsp., žym. mok.)	63	25163,26 (skola, delsp., žym. mok.)
Iš antstolių pervestos skolos		16805		6047		7329

Susigrąžinta delspinigių		732		275		146
Žyminio mokesčio		2657		2712		3557

5. FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ, DUOMENYS APIE BENDROVĖS VADOVĄ

Vertinant 2024 metų bendrovės finansinę veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą, yra: 2024 metų balansas, 2024 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2024 metų nuosavo kapitalo pokyčio ataskaita, 2024 metų finansinės atskaitomybės aiškinamasis raštas.

Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį. Finansinės analizės uždavinys – suteikti informaciją apie bendrovę, kuria remiantis būtų galima numatyti perspektyvas ir daryti racionalius valdymo sprendimus susijusius su įmonės veikla.

UAB „Kėdainių butai“ disponuoja šiais ištekliais:

1. darbo ištekliai (darbuotojai);
2. materialiniai ištekliai: ilgalaikis turtas, apyvartinės priemonės;
3. finansiniai ištekliai: savininkų kapitalas, laikinai naudojami ištekliai;
4. informacija.

Toliau gerinama daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybė, didinant veiklos efektyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie planuojamus darbus daugiabučiuose namuose bei reaguojant į gyventojų pageidavimus.

Bendrovėje vykdomas tęstinis darbuotojų kvalifikacijos kėlimas. Darbuotojai siunčiami į seminarus, mokymus ir kt.

Vyriausiasis inžinierius 2024 m. dalyvavo: seminare „Amerikiečių ir kinų verslo pasauliai: pažangių technologijų etika; Šilumos energetikos sektorius.

Sąmatininkė 2024 m. dalyvavo „Sąmatininko mokymai“ programoje.

Elektros ūkio priežiūros darbuotojai 2024 m. dalyvavo „Šilumos įrenginių eksploatavimas“ mokymuose ir kėlė kvalifikaciją.

Šilumos ūkio priežiūros darbuotojai 2024 m. dalyvavo „Garo ir karšto vandens vamzdynų priežiūros“ mokymuose ir kėlė kvalifikaciją.

5.1. Bendrovės turtas

Bendrovės ilgalaikio turto likutinė vertė 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė 346160 Eur, iš jų materialusis turtas – 346159 Eur, nematerialusis – 1 Eur.

Per 2024 metus įsigyta ilgalaikio materialiojo turto – 3 vnt. vandens dviračių. Per 2024 metus nurašyta ilgalaikio turto 2914,32 Eur sumai.

Atsargų per 2024 metus įsigijo už 57182 Eur, tame tarpe medžiagų – 45573 Eur, degalų – 11609 Eur. Bendrovės pajamoms uždirbti ir poreikiams tenkinti sunaudota medžiagų už 41343 Eur, degalų už 11522 Eur. Atsargų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. – 17501 Eur, iš jų medžiagos sudaro už 17161 Eur, kuras – 340 Eur.

Pinigų likutis kasoje ir atsiskaitomosiose sąskaitose bankuose 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 285723 Eur.

Bendrovė 2024 m. savo įsipareigojimus įvykdė. 2024 metų veiklos rezultatas - 5673 Eur nuostolio.

Bendrovė darbuotojams darbo užmokesčio skolos neturi. Su Valstybine mokesčių inspekcija ir Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba atsiskaito laiku, su kreditoriais atsiskaitoma pagal sutartyse nurodytus terminus.

6. BENDROVĖS DALYVAVIMAS PROJEKTUOSE IR PROGRAMOSE

6.1. Valstybės paramos sutartys

Pasirašyta 10 Valstybės Paramos sutarčių su APVA dėl šių daugiabučių namų atnaujinimo (renovacijos): *Budrio g. 11 , Kėdainiai; J. Basanavičiaus g. 11, Kėdainiai; J. Basanavičiaus g. 13, Kėdainiai; J. Basanavičiaus g. 21, Kėdainiai; Jaunimo g. 41, Keleriškių k., Kėdainių r.; Knypavos g. 3, Kėdainiai; P. Lukšio g. 18, Kėdainiai; Šėtos g. 87, Kėdainiai; Žemaitės g. 26, Kėdainiai; Žemaitės g. 30, Kėdainiai*.

Nutraukta 1-a sutartis, gyventojams nusprendus atsisakyti įgyvendinti modernizacijos projektą.

6.2. Paskolos suteikimo pritarimai

Gauti UAB „ILTE“ pritarimai dėl paskolos suteikimo 11 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų finansavimui: *Budrio g. 11, Kėdainiai; J. Basanavičiaus g. 11, Kėdainiai; J. Basanavičiaus g. 13, Kėdainiai; J. Basanavičiaus g. 21, Kėdainiai; Jaunimo g. 41, Keleriškių k., Kėdainių r.; Knypavos g. 3, Kėdainiai; Mindaugo g. 8, Kėdainiai; P. Lukšio g. 18, Kėdainiai; Šėtos g. 87, Kėdainiai; Žemaitės g. 26, Kėdainiai; Žemaitės g. 30, Kėdainiai*.

6.3. Viešieji pirkimai

2024 m. buvo paskelbta 12 viešųjų pirkimų, skirtų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimui. Iš jų: *Projektavimo ir projekto vykdymo priežiūros paslaugos – 2 vnt.; Projektų ekspertizės paslaugos – 3 vnt.; Rangos darbai su projektavimo paslaugomis – 5 vnt.; Rangos darbai be projektavimo paslaugų – 1 vnt.; Statinio statybos techninės priežiūros paslaugos – 1 vnt.*

Viešųjų pirkimų procedūros, vykdytos per CPO.lt katalogą ir CVP IS, apėmė tiek UAB „Kėdainių butai“, tiek 1-ą namo savininkų bendrijos administruojamus daugiabučius.

6.4. Suskystintų naftos dujų balionų keitimas

Įgyvendinti 2 Suskystintų naftos dujų balionų keitimo kitu energijos šaltiniu projektai šiuose UAB „Kėdainių butai“ administruojamuose daugiabučiuose: *S. Jaugelio-Telegos g. 26, Kėdainiai – gyventojams įvestos gamtinės dujos; S. Jaugelio-Telegos g. 28, Kėdainiai – gyventojams įvesta elektra*.

7. BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS 2025 m.

Nauji iššūkiai

- *Įdiegti dokumentų valdymo sistemą.*
- *Aprūpinti darbuotojus naujais darbo įrankiais ir įranga.*
- *Suremontuoti dalį įmonės patalpų adresu Smilgos g. 1A.*
- *Parengti projektą naujoms modulinių biurių patalpoms Smilgos g. 1A.*
- *Užtikrinti naujos veiklos (vandens dviračių nuoma) tęstinumą.*
- *Parduoti įmonės nekilnojamąjį turtą ir sutelkti įmonės veiklą viename taške.*
- *Keisti Bendrovės struktūra, atnaujinti pareiginius nuostatus.*
- *Parengti 2025-2028 m. Bendrovės strateginį planą.*

Tęstinė veikla

- *Tęsti Bendrovės vardo stiprinimą ir kelti pasitikėjimą ja.*
- *Tęsti kokybišką teikiamų paslaugų vykdymą ir bendravimą su klientu.*
- *Kasmet didinti teikiamų paslaugų apimtis ir auginti pardavimų pajamas.*
- *Mažinti sąnaudas.*
- *Esant papildomų lėšų anksčiau laiko grąžinti dalį skolos UAB „Kėdainių vandenys“.*

Direktorius Paulius Zykas