



ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS MERAS

POTVARKIS

DĖL UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ZARASŲ BŪSTAS“ 2023 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINIO, METINIO PRANEŠIMO IR VEIKLOS ATASKAITOS TVIRTINIMO BEI PELNO (NUOSTOLIŲ) PASKIRSTYMO

2024 m.

d. Nr.

Zarasai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 25 straipsnio 1 ir 5 dalimis, 27 straipsnio 2 dalies 9 punktu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 11 ir 12 punktais, Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse ir savivaldybių valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse ir savivaldybių valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 9.1 punktu, Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. birželio 29 d. sprendimo Nr. T-129 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės tarybos paprastosios kompetencijos perdavimo rajono Savivaldybės merui“ 5 punktu, atsižvelgdama į Uždarnosios akcinės bendrovės „Zarasų būstas“ 2024 m. balandžio 9 d. raštą Nr. S-(1.3 Mr)-486 „Dėl 2023 metų bendrovės veiklos ataskaitos“ ir 2024 m. gegužės 2 d. raštą Nr. S-(1.3 Mr)-666 „Dėl finansinių ataskaitų rinkinio pateikimo“, Darbo grupės dėl siūlymų rajono Savivaldybės vykdomajai institucijai priimant raštiškus sprendimus visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencijos klausimais, kai Savivaldybė yra vienintelė bendrovės akcininkė, 2024 m. gegužės 17 d. posėdžio protokolą Nr. ASKD-2-(22.28):

1. Tvirtinu Uždarnosios akcinės bendrovės „Zarasų būstas“ 2023 metų finansinių ataskaitų rinkinį, metinį pranešimą ir veiklos ataskaitą (pridedama).
2. P a s k i r s t a u Uždarnosios akcinės bendrovės „Zarasų būstas“ 2023 metų pelną (nuostolius):
 - 2.1. ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje – (30872) Eur;
 - 2.2. ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) perkeltas iš reorganizuojamų bendrovių finansinių metų pabaigoje – (305407) Eur;
 - 2.3. grynasis ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai) – 24293 Eur;
 - 2.4. pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai) – nėra;
 - 2.5. pervedimai iš rezervų – nėra;
 - 2.6. akcininkų įnašai bendrovės nuostoliams padengti – nėra;
 - 2.7. paskirstytinasis pelnas (nuostoliai) iš viso – (311986) Eur;
 - 2.8. pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą – nėra;
 - 2.9. pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti – nėra;
 - 2.10. pelno dalis, paskirta į rezervą akcijoms suteikti – nėra;
 - 2.11. pelno dalis, paskirta į kitus rezervus – nėra;
 - 2.12. pelno dalis, paskirta dividendams išmokėti – nėra;
 - 2.13. pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams – nėra;
 - 2.14. nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus – (311986) Eur.

3. P a v e d u Zarasų rajono savivaldybės administracijai potvarkį paskelbti rajono Savivaldybės interneto svetainėje www.zarasai.lt.

Potvarkis per vieną mėnesį gali būti skundžiamas Zarasų rajono savivaldybės merui (Sėlių a. 22, Zarasai) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Panevėžio apygardos skyriui (Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka, Regionų administracinio teismo Panevėžio rūmams (Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės merė

Nijolė Guobienė

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
„ZARASŲ BŪSTAS“**

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės mero
2024 m. balandžio d.
potvarkiu Nr.

2023 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2024-04-19 Nr. S - (1.3 M₂) - 611
Zarasai

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

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. 2023 m. lapkričio 30 d. prie UAB „Zarasų būstas“ buvo prijungtos dvi savivaldybės bendrovės, t. y. UAB „Zarasų vandenys“ ir UAB „Zarasų autobusai“. Apžvelgiamas Bendrovės veiklos laikotarpis yra iki 2023-12-31. Bendrovės buveinė - Malūno g. 4, Zarasai.

Pradžioje apžvelgsime Bendrovės veiklą, pasiekimus, strategiją ir rodiklius iki 2023 m. lapkričio mėn. 30 d. reorganizacijos. Iki šios datos Bendrovės veiklos objektai buvo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, energetinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimas ir įgyvendinimas, komunalinių ir kitų paslaugų teikimas.

Pagrindiniai Bendrovės veiklos tikslai iki 2023-11-30 buvo 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 turtiniai interesai.

Pagrindinė Bendrovės misija buvo ir išliko teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas. Savo tikslams įgyvendinti Bendrovė naudoja gautas pajamas už daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą, nuolatinę techninę priežiūrą, statybos ir remonto darbus, socialinio būsto nuomos administravimą, renovacijos projekto administravimą, prekyvietės eksploatavimą ir kt.

Bendrovės įstatinis kapitalas iki 2023-11-30 buvo 129972,48 (vienas šimtas dvidešimt devyni tūkstančiai devyni šimtai septyniasdešimt du eurai 48 ct) eurų. Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 4488 (keturis tūkstančius keturis šimtus aštuoniasdešimt aštuonias) paprastasias vardines akcijas.

Po reorganizavimo įstatinis kapitalas yra 2159315,52 (du milijonai vienas šimtas penkiasdešimt devyni tūkstančiai trys šimtai penkiolika eurų 52 ct). Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 74562 (septyniasdešimt keturis tūkstančius penkis šimtus šešiasdešimt dvi paprastasias vardines akcijas. Nominali vienos akcijos vertė 28,96 (dvidešimt aštuoni eurai 96 ct).

Vykdydama savo veiklą bendrovė vadovavosi patvirtintu 2023 metų veiklos planu, kuriame pagrindiniai veiklos kriterijai yra teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas, 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. 2023 m. Bendrovė savo veikloje visapusiškai ugdė tinkamus ir efektyvius Bendrovės darbuotojų tarpusavio ryšius, pagarbius tarpusavio santykius ir santykius su klientais, užsakovais, kitais asmenimis, didino Bendrovės autoritetą visuomenėje. Vykdydami savo pagrindines veiklas užtikrinome, kad Bendrovės veikla būtų skaidri ir atsakinga, patikima, nekelianti abejonių visuomenei dėl jos teisėtumo ir nešališkumo.

Pagrindinės bendrovės veiklos sritys iki reorganizacijos:

1. daugiabučių namų administravimas;

2. daugiabučių namų techninė priežiūra;
3. statybos ir remonto darbai;
4. daugiabučių namų renovacija;
5. viešųjų WC, prekyvietės eksploatavimas;
6. kitos veiklos.

Trumpai apžvelgsime pagrindines bendrovės veiklų sritis įsivertinant iškeltus 2023 metams tikslus bei jų įgyvendinimo rodiklius:

DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS

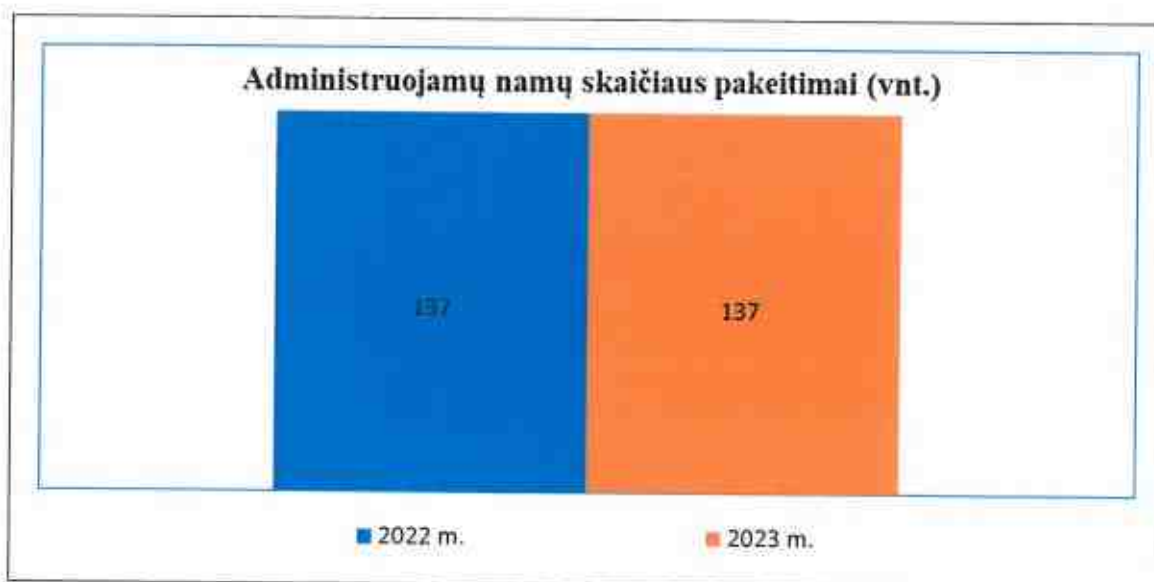
1. Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausia bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo 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.

2. Bendrovės darbuotojai metų bėgyje suorganizavo ir pravedė (tiek gyvai, tiek nuotoliniu būdu) daugiau kaip 70 susirinkimų (planuota 55 vnt.) dėl įvairių remonto darbų organizavimo, dėl naujų paslaugų pasiūlymo, dėl gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) eigos pristatymo bei 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.

3. Administruojamų namų skaičius liko nepakitęs palyginant su 2022 metais, nors dalis gyvenamųjų namų atsisakė administratoriaus teikiamų paslaugų, bet vietoje jų atsirado kiti namai kuriems 2023 metais buvo pradėtos teikti administravimo paslaugos. 2023 m. bendrovė administruavo daugiabučius gyvenamuosius namus.

4. Už administravimo paslaugas surinkta 78843 eurais pajamų, 2022 metais – 66297eurais.

5. Per 2024 metus bendrovė negavo nei vieno skundo dėl administratoriaus teikiamų paslaugų ir atliekamų darbų.



DAUGIABUČIŲ NAMŲ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA

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 ankstyvo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

1. 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. Pagal grafiką pildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai, energetiniai pasai, planuojami apžiūros metu rastų defektų šalinimo grafikai ir t.t.

2. Už techninės priežiūros paslaugas atskaitiniais metais surinkta 23086 eurais, 2022 metais -22395 eurais.

3. Organizuota ir atlikta 784 techninės apžiūros, (planuota atlikti ne mažiau kaip 590 apžiūrų). Per metus užregistruoti 266 santechniniai iškvietimai, 207 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarių bei gedimų šalinimui, 91 iškvietimas smulkiems statybos remonto darbams.

STATYBOS REMONTO DARBŲ VEIKLA

Bendrovė 2023 metais pagal gyventojų prašymus iš individualių ir kaupiamųjų lėšų atliko 4 daugiabučių gyvenamųjų namų 5 laiptinių remontus. Taip pat sėkmingai vykdėme smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. 2023 metais buvo atlikta daugiau nei 140 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.

1. Statybos remonto darbų atlikta už 33583 eurus, 2022 metais už 22395 eurus.

2. Pradėtos tiekti naujos paslaugos tokios kaip statybinių atliekų išvežimas privatiems klientams, nereikalingų baldų išnešimo iš daugiabučių namų butų ir išvežimo į atliekų aikštelę, patalpų valymo.

3. Smarkiai padidinome teikiamų remonto darbų paslaugų apimtį, (nuo 86 objektų 2022 m. iki 140 objektų 2023 m.).



DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) VEIKLA

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 UAB „Zarasų būstas“. Iki 2023 metų pabaigos, šios ir ankstesnių programų lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 73 daugiabučiai gyvenamieji namai.

1. 2023 m. buvo atnaujinta (modernizuota) bei gauti šių namų statybos užbaigimo aktai 8 daugiabučiams gyvenamiesiems namams, (planuota buvo 7 namai).
2. Per 2023 m. nupirkta 4 namams atnaujinimo (modernizavimo) darbams atlikti rangovo paslauga, (planuota 4 namai).
3. Parengti 4 investiciniai projektai, (planuota 5 vnt.).

VIEŠŲJŲ WC, PREKYVIETĖS IR MAŽOSIOS INFRASTRUKTŪROS EKSPLOATAVIMO VEIKLA

Bendrovė ir toliau sėkmingai vykde viešojo naudojimo objektų priežiūrą. Nemažai tenka skirti laiko bei lėšų prižiūrint viešuosius tualetus prie apžvalgos rato Zaraso ežero pakrantėje. Valytojų darbas organizuojamas taip, kad miesto svečiai ir lankytojai nepatirtų nepatogumų ir būtų užtikrinti sanitariniai higienos normų reikalavimai. Per 2023 metus iš lankytojų buvo surinkta 1952 Eur, o 2022 metais – 1665 Eur. Buvo tvarkomi ir prižiūrimi mažosios infrastruktūros objektai Zarasų miesto seniūnijos teritorijoje.

1. Demontuotos nesaugios ir net minimalių higienos normų neužtikrinančios prekybos vietės. Papildomai pradėti prižiūrėti ir teikti valymo paslaugas trijuose viešuosiuose nemokamuose tualetuose Zaraso ežero didžiojoje saloje, prie atviro vasaros baseino Zarasaičio ežero pakrantėje ir pasaže.

KITOS VEIKLOS (SOCIALINIO BŪSTO ADMINISTRAVIMO VEIKLA)

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. 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 eurai už vieną administruojamą sutartį su PVM.

1. Sėkmingai sudalyvauta konkurse, pasiūlant konkurecingą kainą dėl socialinio būsto administravimo. 2023 metais buvo administruojami 223 socialiniai būstai (2022 metais administruovome 205 būstą).

2. Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 7588 Eur pajamų, 2022 metais – 7652 Eur. 2019 metais bendrovei pradėjo teikti daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugą, ši paslaugos paklausa nuolat auga, todėl ji teikiama ir toliau sėkmingai daugiabučių namų gyventojams. Namų laiptinės yra ne tik valomos nustatytų grafiku bet ir profilaktiškai kartas nuo karto dezinfekuojamos. Ataskaitiniais metais už valymo paslaugas surinkta 10394 Eur. Per 2023 metus papildomai pradėtos valyti dar 8-ios daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinės.

SKOLŲ IŠIEŠKOJIMO VEIKLA

Per 2023 metus įmonės administruojamuose daugiabučiuose namuose gyvenantiems butų ir kitų patalpų savininkams buvo išsiųstas 271 raginimas dėl įsiskolinimo už UAB „Zarasų būstas“ suteiktas paslaugas sumokėjimo gera valia, iš jų:

- 59 pakartotini, o 14 skolininkų per atskaitinius metus teko išsiųsti priminimus net po 3, 4 -5 kartus;

- Gavę raginimus, dauguma atsiskaitė gera valia ir sumokėjo 13 260 eurų priklausančių mokėti mokesčių už UAB „Zarasų būstas“ suteiktas paslaugas;

- Skolininkams nesutikus skolas mokėti gera valia, Teismui per 2023 metus buvo pateikti 43 prašymai išduoti teismo įsakymą ar pateikti ieškiniai bendrai 5 652 eurų sumai, iš jų:

- 8 skolininkai, gavę teismo priimtą sprendimą ar įsakymą, susimokėjo gera valia -592 eurus;

- 6 pateiktus antstoliams vykdomuosius raštus - 520 eurų sumai, antstoliai įvykdė per 2023 metus;

- 14 ieškinių ar teismo įsakymų, priimtų paskutinį metų mėnesį, 2710 eurų sumai, yra neįsiteisėję, jų vykdymas persikelia į 2024 metus;

- likusios 15 bylų 1 830 eurų sumai, yra vykdomos antstolių;

- Pagal 2022 metais perduotas antstoliams vykdomąsias bylas, 2023 metais išieškota – 4723 eurai;

- Pagal dar ankstesniais metais perduotas antstoliams vykdyti išieškojimui bylas – į įmonės sąskaitą pervesta 1 312 eurų skolų, 22 eurai delspinigių ir 901 euras palūkanų;

- per 2023 metus pagal gera valia pasirašytas su skolininkais sutartis į įmonės sąskaitą įmokėta 320 eurų;

Buvo aktyviai dirbama ir su kredito, suteikto daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimui (modernizavimui), nemokančiais butų ir kitų patalpų savininkais:

Per 2023 metus tokiems skolininkams buvo išsiųsta 172 raginimai iš jų:

- 18 pakartotiniai, o 8 – po 2,3 kartus;

- Gavę raginimus 162 skolininkai susimokėjo gera valia ir į banko sąskaitą įmokėjo 18 146 eurus;

- 10 skolininkų, nesumokėjusių gera valia skolų, buvo iškeltos civilinės bylos teisme bendrai 8 939 eurams;

- 8 bylos jau perduotos vykdyti antstoliams, 2 priimti teismo sprendimai dar neįsiteisėję ir vykdymui antstoliams bus perduoti šiais metais.

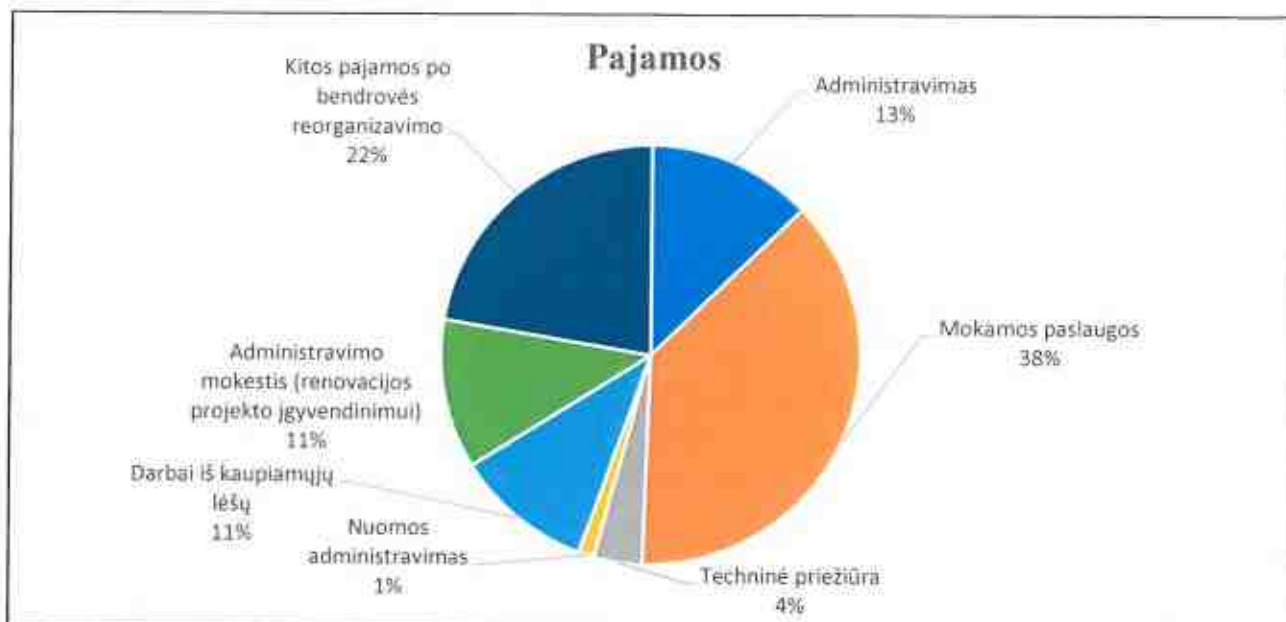
Buvo dirbama ir skolininkais, nemokančiais buto nuomos bei kitų priklausančių mokesčių už suteiktą socialinį būstą. Per 2023 metus tokiems skolininkams buvo išsiųsta 150 raginimų, iš jų - 28 pakartotiniai, o 9- siųsta po 3-4 kartus.

ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

2023 metais reorganizuota Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2023 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.

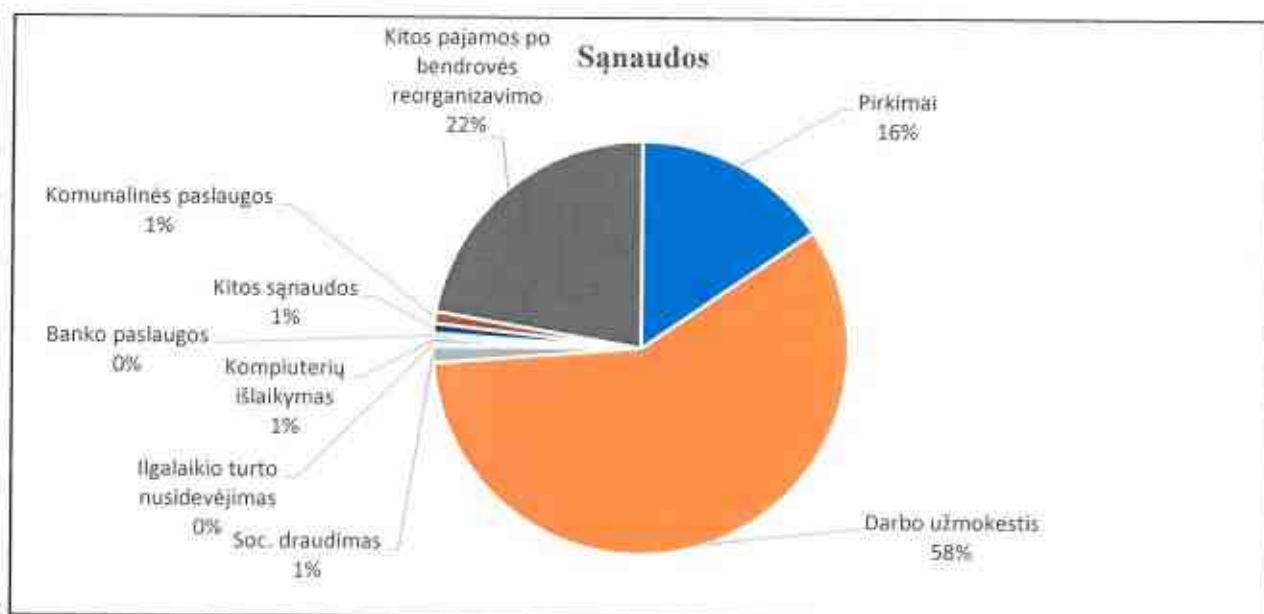
Eil. Nr.	Pajamos	2023 m. (Eur)	2022 m. (Eur)
----------	---------	---------------	---------------

1.	Administravimas (iš gyventojų)	72383	66297
2.	Administravimas (iš gyventojų)	6459	6738
3.	Daugiabučių namų nuolatinė tech, priežiūra	23086	22395
4.	Nuomos administravimo mokestis	7588	7652
5.	Finansinės paslaugos	2618	2439
6.	Mokamos paslaugos	233583	132136
7.	Prekyvietės pajamos	226	417
8.	Atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	65753	70331
9.	Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas)	71349	53249
10.	Asignavimai viešajam tualetui	7603	4132
11.	Viešojo tualetu paslaugos	1952	1665
12.	Laiptinių valymas	10394	6028
13.	Kredito administravimas, SND programos administravimas	24375	22904
14.	Kitos paslaugos	515	
15.	Geriamojo vandens tiekimo pajamos	33253	
16.	Nuotekų tvarkymo pajamos	43101	
17.	Apskaitos prietaisų pajamos	7825	
18.	Nuotekų išvežimas	1585	
19.	Pajamos už parduotus bilietus	25271	
20.	Pajamos už moksleivių vežimą	840	
21.	Pajamos pagal lengvatinius bilietus	155	
22.	Autobusų nuoma	5167	
23.	Autobusų stoties viešasis tualetas	133	
24.	Siuntų pervežimas, bagažas	1147	
25.	Elektros ūkio pajamos iš patarnavimų	1427	
26.	Nuoma	3386	300
27.	Įvažiavimai į stotį ir stoteles	2113	
28.	Atsargų pardavimas ir remonto paslaugos	1029	
29.	Įvairios kitos paslaugos	8551	
30.	Delspinigiai ir palūkanos	3038	1602
		665905	398285



Eil. Nr.	SĄNAUDOS	2023 metai	2022 metai
1.	Pirkimai	98705	69287
2.	Darbo užmokestis	372541	281241
3.	Soc. draudimas	8299	5833
4.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1398	2824
5.	Kompiuterių išlaikymas	2719	2948
6.	Komunalinės paslaugos, ryšiai	5962	3939
7.	Banko paslaugos	2373	2256
8.	Kanceliarinės prekės	1199	724
9.	Atostoginių kaupimai ir soc. draudimas	883	5627
10.	Pirkėjų skolų sumažėjimas		(2159)
11.	Kitos veiklos mokesčiai	752	27
12.	Kitos sąnaudos	4737	44038
	Transporto ir komunalinio ūkio ir vandentvarkos skyriaus sąnaudos:		
13.	Geriamojo vandens gavyba	8783	
14.	Geriamojo vandens ruošimas	5986	
15.	Geriamojo vandens pristatymas	9727	
16.	Nuotekų surinkimas	16746	
17.	Nuotekų valymas	13873	
18.	Nuotekų dumblo tvarkymas	1741	
19.	Nuotekų išvežimas	784	
20.	Įmokų administravimas	147	
21.	Medžiagų ir detalių sąnaudos sąnaudos	9716	
22.	Remonto ir aptarnavimo sąnaudos	5001	

23.	Darbo užmokestis	56519	
24.	Soc. draudimas	1034	
25.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3218	
26.	Žalos atlyginimas	201	
27.	Komunalinės paslaugos	1311	
28.	Orgtechnikos priežiūra ir remontas	457	
29.	Draudimo sąnaudos, tech. apžiūros, kelių mokestis	913	
30.	Kuro sąnaudos	10432	
31.	Elektros energijos sąnaudos	697	
32.	Kitos sąnaudos	13324	
33.	Atostoginių kaupiniai ir soc. draudimas	-25155	
34.	Mokesčiai (nekilnojamojo turto, už naudingąsias iškasenas, vandenį ir gruntą, aplinkos teršimą)	4078	
35.	Baudos, delspinigiai, palūkanos	2511	9699
	Iš viso:	641611	426284



Po reorganizavimo pagrindinė bendrovės misija yra įgyvendinti įstatymų bei teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendrosios nuosavybės priežiūra, patiriant mažiausias sąnaudas, užtikrinti patikimas keleivių vežimo ir kokybiškas geriamojo vandens bei nuotekų tvarkymo paslaugas klientams. Bendrovės vizija- technologiškai pažangi ir teikianti aukščiausios kokybės paslaugas Bendrovė, kurioje darbuotojams patrauklu ir gera dirbti. Reorganizuotai bendrovei išlieka sekančios pagrindinės vertybės: atsakomybė, dėmesingumas, profesionalumas.

Pagrindinės strateginės reorganizuotos bendrovės kryptis:

1. Inovacijų diegimas ir gamybos, infrastruktūros atnaujinimas ir plėtra;
2. Klientų aptarnavimo gerinimas, įdiegiant pažangias už teikiamas paslaugas atsiskaitymo sistemas;
3. Veiklos efektyvumo didinimas, panaudojant atsinaujinančius elektros energijos išteklius bei mažinant gamybos ir tiekimo procesų technologinius nuostolius

Toliau tęsianti veiklą UAB „Zarasų būstas“ perėmė dviejų bendrovių didžiąją dalį darbuotojų, nuosavybės teise priklausantį ar bet kokių kitu pagrindu valdomą turtą, taip pat visus sandorius, visas paskolas (visus ilgalaikius ir trumpalaikius finansinius įsipareigojimus), gautinas ir mokėtinas finansines sumas. Reorganizuotai bendrovei UAB „Zarasų būstas“ jos veikloms ir strateginiams tikslams įgyvendinti bendrovės struktūroje pradėjo veikti vandentvarkos, transporto ir komunalinio ūkio, daugiabučių namų administravimo ir renovacijos, energetikos, klientų aptarnavimo, finansų ir apskaitos skyriai.

Tiesioginę reorganizuotoje bendrovėje veiklą vykdančys yra trys skyriai:

1. Vandentvarkos skyrius. Šio skyriaus personalas (22 darbuotojai) technologiškai prižiūri, organizuoja darbus, eksploatuoja ir aptarnauja bei užtikrina higienos normų reikalavimus atitinkančio geriamojo vandens gavybą ir tiekimą, buitinių nuotekų surinkimą ir tvarkymą pagal aplinkosauginius reikalavimus. Šiai veiklai vykdyti ir paslaugoms užtikrinti vandentvarkos skyriuje eksploatuojami:

45 vnt. arteziniai geriamojo vandens šuliniai,

31 vnt. nuotekų surinkimo siurblinės,

3 vnt. dumblo apdorojimo įrenginiai,

142,3 km vandentiekio tinklų,

80,8 km nuotekų surinkimo tinklų,

3 vnt. 10/0,4 kV transformatorinės pastotės,

5 km 10 kV kabelinių linijų,

13 km 0,4 kV kabelinių linijų

195 vnt. apskaitos ir įrangos valdymo skydai

5821 objektui bendrovė tiekia geriamąjį vandenį (iš jų 5630 buitiniams vartotojams).

Administraciniai ir gamybiniai objektai.

Bendrovės geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo veikla yra reguliuojamos ir kontroliuojamos valstybės, ir reguliuojanti institucija yra Valstybinė energetikos reguliavimo tarnyba (toliau – VERT).

2. Transporto ir komunalinio ūkio skyrius (31 darbuotojas). Pagrindinė skyriaus veikla – keleivių vežimas autobusais vietinio ir tolimojo reguliaraus susisiekimo kelių transporto maršrutais bei užsakomaisiais, vienkartiniais tarptautiniais, specialiaisiais ir specialiaisiais mokykliniais reisais. Skyriuje taip pat teikiamos transporto ir mechanizacijos priemonių techninio aptarnavimo, remonto, plovimo ir laikymo paslaugos, autobusų stoties paslaugos vežėjams ir keleiviams bei siuntų vežimo autobusais paslaugos. Šioms funkcijoms vykdyti ir sklandžiam skyriaus darbui užtikrinti personalas eksploatuoja, administruoja ir prižiūri:

9 vnt. tarp miestinius autobusus,

11 vnt. mokyklinių autobusų,

13 vnt. turistinių autobusų (iš jų 5 vnt. mikroautobusai),

1 vnt. 10/0,4 kV transformatorinę pastotę,

1,1 km 10 kV kabelinių linijų,

0,5 km 0,4 kV kabelinių linijų,

185 vnt. autobusų sustojimo stotelių,

1 vnt. autobusų stotį,

Administraciniai ir gamybiniai objektai.

3. Daugiabučių namų administravimo ir renovacijos skyrius (16 darbuotojų). Administratorius atlieka bendrojo naudojimo objektų privalomąsias apžiūras, vykdo ir organizuoja šių objektų nuolatinės techninės priežiūros darbus, apskaičiuoja patalpų savininkams mėnesines įmokas pagal nuostatuose nurodytas išlaidas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Pagal kompetenciją kontroliuoja, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų reikalavimų, pareiškia su bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius. Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai personalo uždaviniai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti

atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo susidėvėjimo, organizuoti defektų operatyvų pašalinimą siekiant užtikrinti administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams saugias, tvarias, higieniškas bendro naudojimo patalpų erdves.

Administravimas pasibaigia įregistravus daugiabučio namo savininkų bendriją ir jos įstatus arba sudarius patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį ir kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais. Šio skyriaus darbuotojai be daugiabučių namų vykdomos techninės priežiūros, administravimo darbų, defektų šalinimo, vykdo papildomų paslaugų teikimą bei organizuoja daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą. Skyriaus vykdoma veikla apima:

138 vnt. daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą ir techninę priežiūrą,

7 vnt. viešųjų tualetų administravimą ir priežiūrą,

18 vnt. laiptinių valymą,

81 vnt. atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų administravimą (iš jų 8 namuose 2024 m. vyksta atnaujinimo (modernizavimo) darbai),

221 vnt. socialinio būsto administravimą,

175 vnt. bendro naudojimo apskaitų ir valdymo skydų priežiūrą ir aptarnavimą.

Po reorganizacijos bendrovė ir toliau vykdys apjungtų bendrovių veiklą nes yra sukaupta didelė patirtis vandentvarkos srityje, keleivių vežimo ir kitų pavėžėjimo paslaugų srityse, taip pat daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu.

Bendrovė investuos lėšas į naujas technologijas, kurios ateityje sumažins sąnaudas ir atitinkamai teikiamų paslaugų kainas. Bendrovė užtikrins darbuotojams saugią ir sveiką aplinką, profesinį tobulėjimą. Siekiant kuo geresnių Bendrovės 2024 metų veiklos rezultatų, pagrindiniai veiksmai būtų sekantys: teikiamų paslaugų kokybės didinimas, geriamojo vandens gerinimo įrenginių įrengimas, atsinaujinančių elektros energijos išteklių (saulės jėgainės iki 100 kW) tik savo reikmėms tenkinti įdiegimas, vietinio (priemiestinio) keleivių vežimo paslaugoms vykdyti naudoto autobuso vidutinės talpos (23-35 sėdimos vietos keleiviams) įsigijimas toliau užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą, tobulinti vidinius veiklos, komunikavimo su gyventojais procesus.

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.

Direktorius



Vidas Selickas

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 n
potvarkiu

2024 m. balandžio d.

2023 M. GRUODŽIO 30 D. BALANSAS2024 m. balandžio 19 d. Nr. *S - (1.3 M2) - 613*

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai

eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		6636565	69373
1.	Nematerialusis turtas	1	2992	1
2.	Materialusis turtas	2	6633573	69372
3.	Finansinis turtas			
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		608864	247961
1.	Atsargos	3	68629	319
2.	Per vienus metus gautinos sumos	4	216717	74228
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5	323518	173414
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	22985	177
	TURTO IŠ VISO		7268414	317511
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		1850427	102198
1.	Kapitalas	7	2159316	129973
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai		3097	3097
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	16	(311986)	(30872)
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	10	4148073	67659
F.	ATIDĖJINIAI			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		1269914	147654
1.	Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	8	875807	359
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	9	394107	147295
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		7268414	317511

Direktorius



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)

PATVIRTINTA

Zarasų rajono savivaldybės mero

2024 m. balandžio d.

potvarkiu

2023 M. GRUODŽIO 31D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA2024 m. balandžio 19 d. Nr. *S - (1.3 M2) - 61d*
(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai

(ataskaitinis laikotarpis)

eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	653271	396683
2.	Pardavimo savikaina	14	(497391)	(303775)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		155880	92908
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	14	(140163)	(112810)
7.	Kitos veiklos rezultatai		8050	
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	14	3038	1602
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	(2512)	9699
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	16	24293	(27999)
14.	Pelno mokestis			
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	16	24293	(27999)

Direktorius



Vidas Selickas

(parašas)

Vyr. buhalterė



Rima Juškėnienė

(parašas)

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
merės
2024 m. balandžio d.
potvarkiu Nr.

2023 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024 m. balandžio 19 d. Nr. 5 - (1.3 M₂) - 6-14

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.

Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. T-82 „Dėl pritarimo reorganizuoti uždarusias akcines bendroves „Zarasų vandenys“, ir „Zarasų autobusai“ bei 2023 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. T-190 „Dėl uždarusios akcinės bendrovės „Zarasų autobusai“ ir uždarusios akcinės bendrovės „Zarasų būstas“ buvo pritarta UAB „Zarasų vandenys“ ir UAB „Zarasų autobusai“ reorganizavimui prijungimo būdu prie UAB „Zarasų būstas“. Reorganizavimo procesas baigtas 2023 m. lapkričio 30 d. Toliau tęsianti veiklą Bendrovė perėmė dviejų bendrovių didžiąją dalį darbuotojų, nuosavybės teise priklausantį turtą, taip pat visus sandorius, paskolas, gautinas ir mokėtinas finansines sumas.

Po reorganizavimo pagrindinė Bendrovės misija yra įgyvendinti įstatymų bei teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendrosios nuosavybės priežiūra, patiriant mažiausias sąnaudas, užtikrinti patikimus keleivių vežimo ir kokybiškas geriamojo vandens bei nuotekų tvarkymo paslaugas klientams.

Bendrovės įstatinis kapitalas – 2159315 Eur. Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 74562 paprastąsias vardines akcijas. Nominali vienos akcijos vertė 28,96 Eur.

2023 m. gruodžio 31 d. darbuotojų skaičius 90, 2022 m. 24 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, eurais.

Bendrovės finansinėje atskaitomybėje detalizuojama balanso, pelno (nuostolių), ataskaitų atskaitinio ir praėjusio laikotarpio reikšminga finansinė (lyginamoji) informacija sveikais skaičiais, taikant skaičių apvalinimo taisykles.

Atskaitiniais metais Bendrovės apskaitos politika buvo tikslinta.

Apskaitos politikos aspektai, kuriais Bendrovė vadovaujasi rengdama 2023 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 atskaitinio 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.

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 sudar sąskaitoje faktūroje nurodyta atsargų pirkimo kaina, pridėdant visus su pirkimu susijusiu mokesčius bei rinkliavas (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti). Atsargų gabenimo, sandėliavim 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 suma. 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, t. y. apskaitoje jos registruojamos tada, kai uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą. Pajamos įvertinamos tikrąją verte. Pajamomis laikomas tik Bendrovės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokesčiai 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 likutinė 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 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

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

Nematerialiojo 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 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	9529	9529
nurašyto turto vertė (-)		
Finansinių metų pabaigoje	14575	14575
Nurašytos sumos ir amortizacija		
Amortizacija praėjusių finansinių metų pabaigoje	5045	5045
Pokyčiai:		
per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuota amortizacija	+64	
kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto amortizacija	+6474	6538
Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	5045	5045
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	2992	2992

2 pastaba Ilgalaikis materialusis turtas

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

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

Rodikliai	Eur							Iš viso
	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įranga, prietaisai	Mašinos ir įranga	Nebaigta statyba	Žemė	Ruošiamas naudoti materialus turtas	
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	63421	1	5058			892		69372
Išsigijimo (pasigaminimo) savikaina								
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	88189	41081	31237			892		161399
Pokyčiai:								
per ataskaitinį laikotarpį išigyto turto vertė nurašyto turto vertė (-)	-9697 +2972304	+908300 +7530 -11440	+2360 +6511382 +80540	+360840	+1233 +99	-249	+3940 -198	
Finansinių metų pabaigoje	3050796	945471	6625519	360840	123399	643	3742	11110410
Perkainojimas praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	42103	-1405	655					41353
Perkainojimas finansinių metų pabaigoje	42103	-1405	655					41353
Nusidėvėjimas praėjusių finansinių metų pabaigoje	66870	39676	26835					133381
Pokyčiai:								
Per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas gauto turto nusidėvėjimas, nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	+1261780 +9697 -7131	+735090 +10456	+2072372 +1976 11762	+1120 +273143				4384527
Sukauptas nusidėvėjimas ataskaitinio	1345478	785222	2112945	274263				4517908

laikotarpio pabaigoje								
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1747421	158844	4513229	86296	123399	643	3742	6633574

3 pastaba **Atsargos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma suma – 68629 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 68679 Eur, iš jų: medžiagų – 61186 Eur, kuro - 7493 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (51) Eur. Praėjusių metų pabaigai apskaitoma suma - 319 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 1355 Eur, iš jų: medžiagų – 1324 Eur, kuro – 31 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (1036) Eur.

4 pastaba **Per vienerius metus gautinos sumos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 216717 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) - 57329 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) – 154354 Eur, kitos gautinos sumos -5034 Eur. Praėjusių metų gautinų sumų straipsnyje apskaitoma skola – 74228 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) - 51079 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 23149 Eur.

5 pastaba **Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Piniginiam turtui priskiriami visi pinigai esantys Bendrovės kasoje, bankų sąskaitose ir pinigai kelyje. Likutis finansinių metų pabaigai – 323518 Eur. 2022 m. gruodžio 31 d. – 173414 Eur. Pokytis +150104 Eur.

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

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

Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 22985 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola -177 Eur.

7 pastaba **Nuosavas kapitalas**

Įstatinis kapitalas 2023 m. gruodžio 31 d. – 2159316 Eur. Jis padalytas į 74562 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	74562	2159316
1.2. Privilegijuotos akcijos		
1.3. Darbuotojų akcijos		
1.4. Specialiosios akcijos		
1.5. Kitos akcijos		
Iš viso:	74562	2159316

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 - 875807 Eur. Šią sumą sudaro finansinės nuomos mokesčiai - 405 Eur, ilgalaikiai įsipareigojimai pagal paskolų sutartis- 781395 Eur, įsipareigojimas Sodrai- 94007 Eur, Praėjusių finansinių metų pabaigai po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų skola - 359 Eur.

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

Per vienerius metus mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje apskaitoma skola - 394106 Eur, iš jų skolos tiekėjams - 67077 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 212622 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) - 5472 Eur, kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui – 29049 Eur, mokesčiai – 54092, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 25794 Eur.

Praėjusių finansinių metų pabaigai – 147295 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 17302 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 51182 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai - 78811 Eur.

10 pastaba **Dotacijos ir subsidijos**

	Eur
Dotacijų likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	67659
Dotacijų apyvarta	4093055
Dotacijų panaudojimas	12641
Dotacijų likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	4148073

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. 2023 metais – 94179 Eur. 2022 metais – 53334 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.	Pajamos	Eur	
		2023 m.	2022 m.
1.	Pardavimo pajamos	653271	396683
2.	Kitos veiklos pajamos	9595	
3.	Finansinė ir investicinės veiklos pajamos	3038	1602
4.	Iš viso:	665904	398285

Sąnaudos

Eil. Nr.	Pardavimo savikaina	Eur	
		2023 m.	2022 m.
1.	Pardavimo savikaina	497391	303775
2.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	140163	112810
3.	Kitos veiklos sąnaudos	1545	
4.	Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	2512	9699
			1602
	Iš viso:	641611	427886

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	-30872
Nepaskirstytasis rezultatas perkeltas reorganizuojamų bendrovių	-305407
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	24293
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių m. pabaigoje	
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,	-311986

perkeliamas į kitus finansinius metus	
---------------------------------------	--

Direktorius



Vidas Selickas

Vyr. buhalterė



Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA

Zarasų rajono savivaldybės mero

2024 m. mėn. d.

Potvarkiu Nr.

2023 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

2024 m. kovo mėn. 29 d.

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

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Apžvelgiami 2023 metų du Bendrovės veiklos laikotarpiai. Pirmas apžvelgiamas veiklos laikotarpis nuo 2023-01-01 iki 2023-11-30 ir antras apžvelgiamas veiklos laikotarpis nuo 2023-11-30 iki 2023-12-31. Bendrovės buveinė - Malūno g. 4, Zarasai.

Iki 2023-11-30 Bendrovės veiklos objektai buvo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, energetinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimas ir įgyvendinimas, komunalinių ir kitų paslaugų teikimas.

Pagrindiniai Bendrovės veiklos tikslai iki 2023-11-30 buvo 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 turtingiausi interesai.

Bendrovės įstatinis kapitalas iki 2023-11-30 buvo 129972,48 (vienas šimtas dvidešimt devyni tūkstančiai devyni šimtai septyniasdešimt du eurai 48 ct) eurų. Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 4488 (keturis tūkstančius keturis šimtus aštuoniasdešimt aštuonias) paprastąsias vardines akcijas.

Vykdydama savo veiklą bendrovė vadovavosi 2023 metų veiklos planu, kuriame pagrindiniai veiklos kriterijai yra teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas. 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. 2023 m. Bendrovė savo veikloje visapusiškai ugdė tinkamus ir efektyvius Bendrovės darbuotojų tarpusavio ryšius, pagarbius tarpusavio santykius ir santykius su klientais, užsakovais, kitais asmenimis, didino Bendrovės autoritetą visuomenėje. Vykdydami savo pagrindines veiklas užtikrinome, kad Bendrovės veikla būtų skaidri ir atsakinga, patikima, nekelianti abejonių visuomenei dėl jos teisėtumo ir nešališkumo.

Pagrindinės bendrovės veiklos sritys iki reorganizacijos:

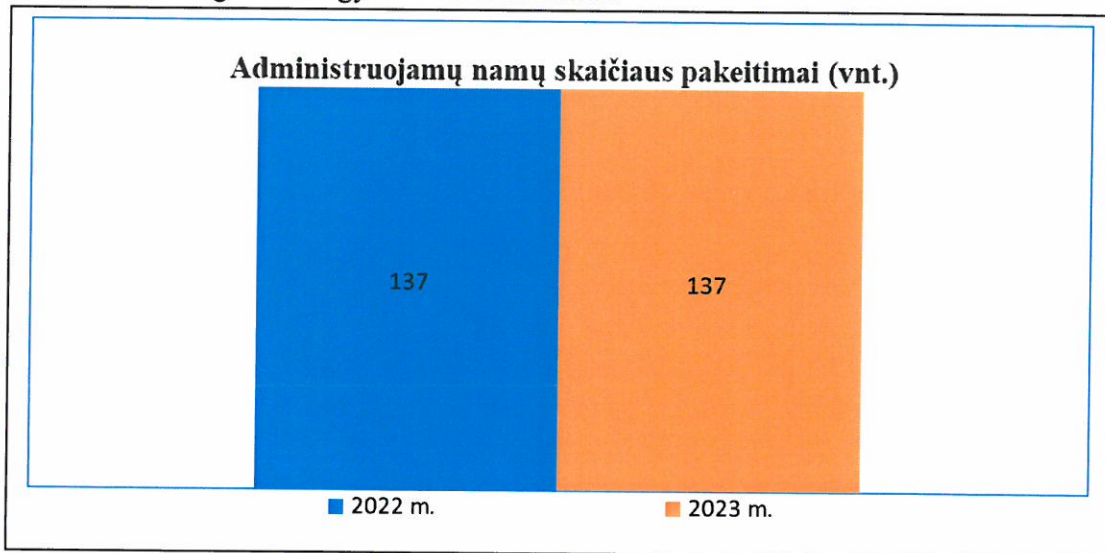
1. daugiabučių namų administravimas;
2. daugiabučių namų techninė priežiūra;
3. statybos ir remonto darbai;
4. daugiabučių namų renovacija;
5. viešųjų WC, prekyvietės priežiūra ir eksploatavimas;

6. kitos veiklos.

Trumpai apžvelgsime pagrindines bendrovės veiklų sritis įsivertinant išsikeltus 2023 metams tikslus bei jų įgyvendinimo rodiklius:

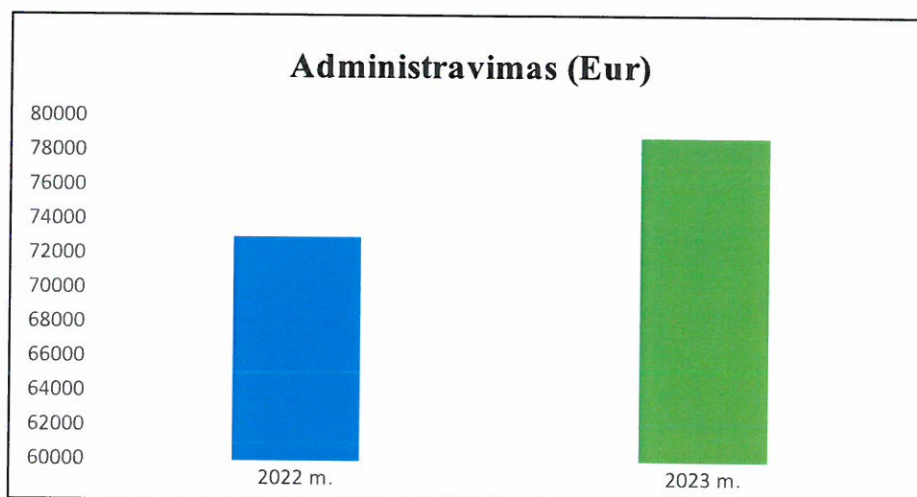
DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS:

1. Administruojamų namų skaičius liko nepakitęs palyginant su 2022 metais, nors dalis gyvenamųjų namų atsisakė administratoriaus teikiamų paslaugų, bet vietoje jų atsirado kiti namai, kuriems 2023 metais buvo pradėtos teikti administravimo paslaugos. 2023 m. bendrovė administruo 137 daugiabučius gyvenamuosius namus.



2. Bendrovės darbuotojai metų bėgyje suorganizavo ir pravedė daugiau kaip 70 susirinkimų (planuota 55 vnt.).

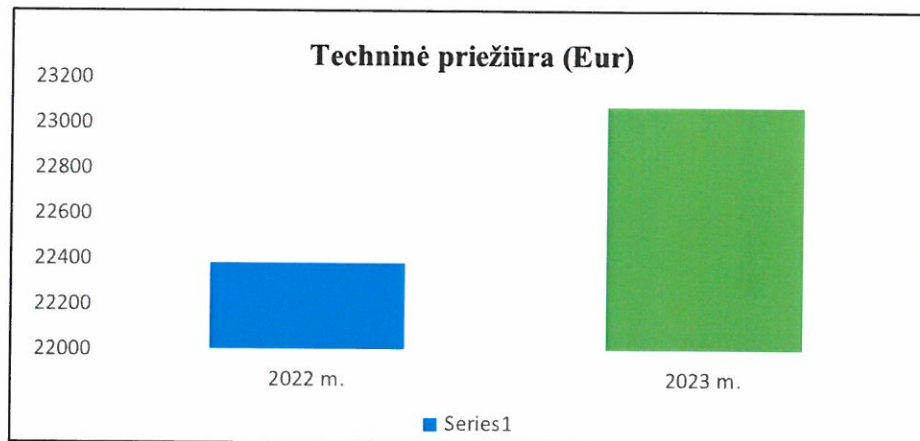
3. Už administravimo paslaugas surinkta 78842 eurai pajamų (planuota – 60000 eurų).



4. Per 2023 metus bendrovė negavo nei vieno skundo dėl administratoriaus teikiamų paslaugų ir atliekamų darbų.

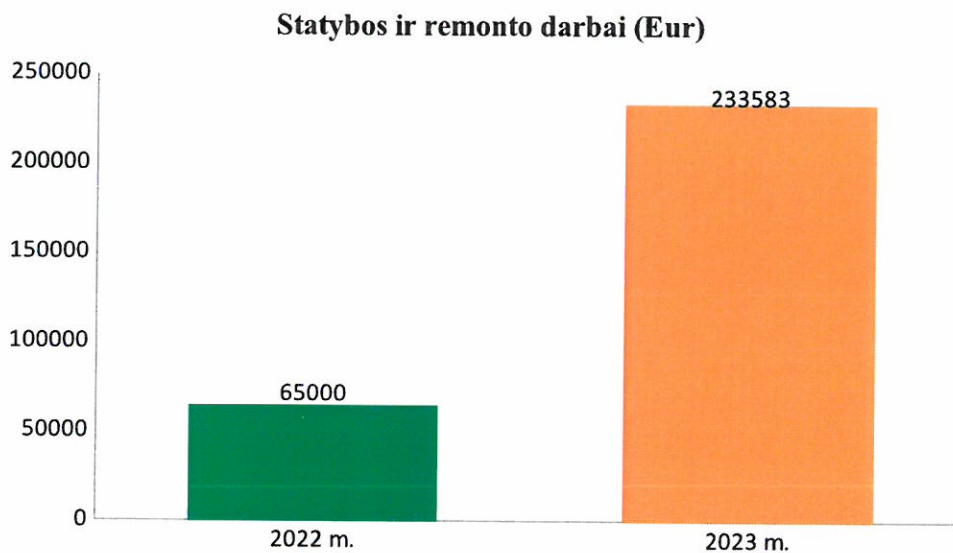
DAUGIABUČIŲ NAMŲ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA:

1. Už techninės priežiūros paslaugas surinkta 23086 eurai, (planuota 20000 eurų).
2. Organizuota ir atlikta 784 techninės apžiūros, (planuota atlikti ne mažiau kaip 590 apžiūrų).



STATYBOS REMONTO DARBŲ VEIKLA:

1. Statybos remonto darbų atlikta už 233583 eurų, (planuota darbų atlikti ne mažiau kaip už 65000 eurų).
2. Pradėtos teikti naujos paslaugos tokios kaip statybinių atliekų išvežimas privatiems klientams, nereikalingų baldų išnešimo iš daugiabučių namų butų ir išvežimo į atliekų aikštelę, patalpų valymo.
3. Smarkiai padidinome teikiamų remonto darbų paslaugų apimtį, (nuo 86 objektų 2022 m. iki 140 objektų 2023 m.).

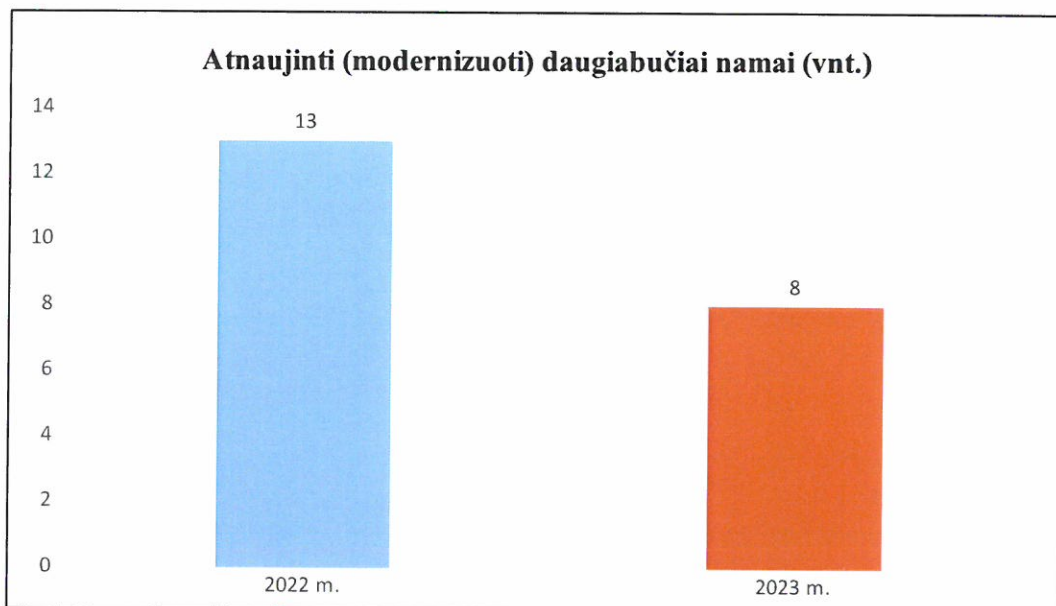


DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO(MODERNIZAVIMO) VEIKLA:

1. 2023 m. buvo atnaujinta (modernizuota) bei gauti šių namų statybos užbaigimo aktai 8 daugiabučiams gyvenamiesiems namams, (planuota buvo 7 namai).

2. Per 2023 m. nupirka 4 namams atnaujinimo (modernizavimo) darbams atlikti rangovo paslaugą, (planuota 4 namai).

3. Parengti 4 investiciniai projektai, (planuota 5 vnt.).



VIEŠŪJŲ WC, PREKYVIETĖS IR MAŽOSIOS INFRASTRUKTŪROS EKSPLOATAVIMO VEIKLA:

1. Demontuotos nesaugios ir net minimalių higienos normų neužtikrinančios prekyvietės.
2. Papildomai pradėti prižiūrėti ir teikti valymo paslaugas viešuosiuose nemokamuose tualetuose Zaraso ežero didžiojoje saloje ir prie atviro vasaros baseino Zarasaičio ežero pakrantėje.

KITOS VEIKLOS (SOCIALINIO BŪSTO ADMINISTRAVIMO VEIKLA):

1. Sėkmingai dalyvauta konkurse, pasiūlant konkurecingą kainą dėl socialinio būsto administravimo. 2023 m. laimėtas konkursas ir yra administruojama 200 socialinių būstų (2022 metais administravome 205 būstus).
2. Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 7588 Eur pajamų, 2022 metais –7652 Eur.

SKOLŲ IŠIEŠKOJIMO VEIKLA:

Per 2023 metus įmonės administruojamuose daugiabučiuose namuose gyvenantiems butų ir kitų patalpų savininkams buvo išsiųsta 271 raginimas dėl įsiskolinimo už UAB „Zarasų būstas“ suteiktas paslaugas sumokėjimo gera valia, iš jų:

- 59 pakartotini, o 14 skolininkų per atskaitinius metus teko išsiųsti priminimus net po 3, 4 - 5 kartus;
- Gavę raginimus, dauguma atsiskaitė gera valia ir sumokėjo 13260 Eur priklausančių mokėti mokesčių už UAB „Zarasų būstas“ suteiktas paslaugas;
- Skolininkams nesutikus skolas mokėti gera valia, Teismui per 2023 metus buvo pateikti 43 prašymai išduoti teismo įsakymą ar pateikti ieškiniai bendrai 5652 Eur sumai, iš jų:
 - 8 skolininkai, gavę teismo priimtą sprendimą ar įsakymą, susimokėjo gera valia -592 Eur;
 - 6 pateiktus antstoliams vykdomuosius raštus - 521 Eur sumai, antstoliai įvykdė per 2023 metus;

- 14 ieškinių ar teismo įsakymų, priimtų paskutinį metų mėnesį, 2710 Eur sumai, yra neįsiteisėję, jų vykdymas persikelia į 2024 metus;
- likusios 15 bylų 1830 Eur sumai, yra vykdomos antstolių;
- Pagal 2022 metais perduotas antstoliams vykdomąsias bylas, 2023 metais išieškota – 473 Eur;
- 10 skolininkų, nesumokėjusių gera valia skolų, buvo iškeltos civilinės bylos teisme bendrai 8939 Eur;
- 8 bylos jau perduotos vykdyti antstoliams, 2 priimti teismo sprendimai dar neįsiteisėję ir vykdymui antstoliams bus perduoti šiais metais.

Buvo dirbama ir skolininkais, nemokančiais buto nuomos bei kitų priklausančių mokesčių už suteiktą socialinį būstą. Per 2023 metus tokiems skolininkams buvo išsiųsta 150 raginimų, iš jų - 28 pakartotinai, o 9- siųsta po 3-4 kartus.

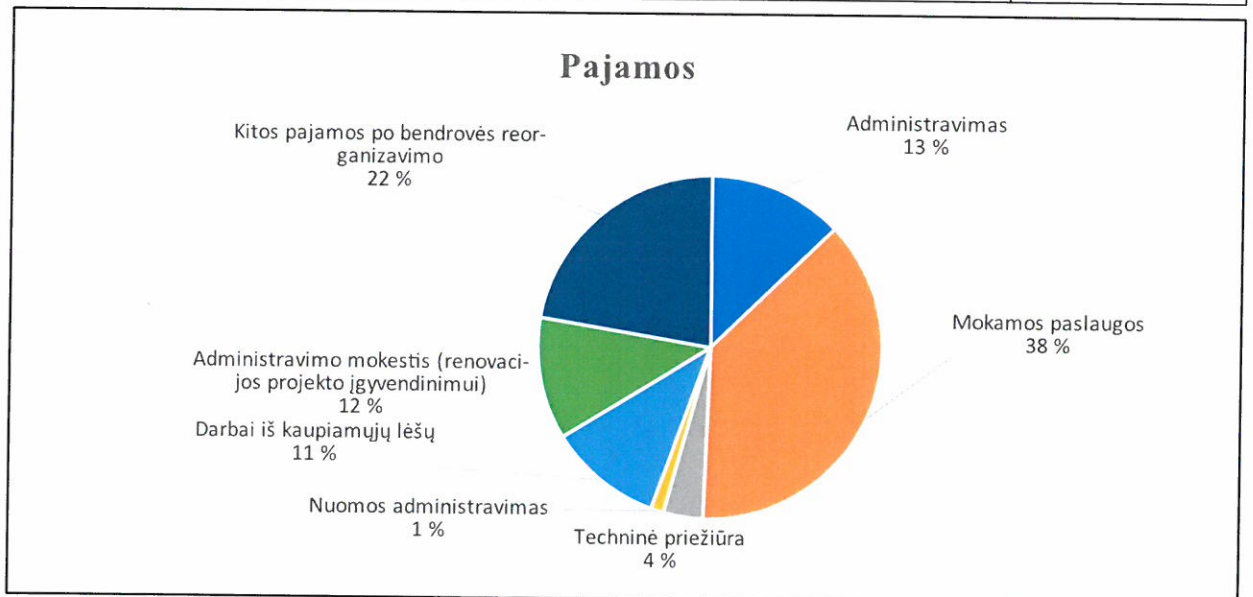
FINANSINIAI RODIKLIAI 2023 m. (FINANSINĖS VEIKLOS PLANAS-FAKTAS)

Eil. Nr.	Pajamos	2023 m. planas (Eur)	2023 m. faktas (Eur.)
1.	Administravimo pajamos	60000	78842
2.	Nuolatinė techninė priežiūra	20000	23086
3.	Statybos ir remonto darbų pajamos	78000	233583
4.	Darbai iš kaupiamųjų lėšų	73000	65753
5.	Administravimo pajamos (renovacijos projekto įgyvendinimui)	23000	71349
6.	Kitos pajamos	29500	55272

ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

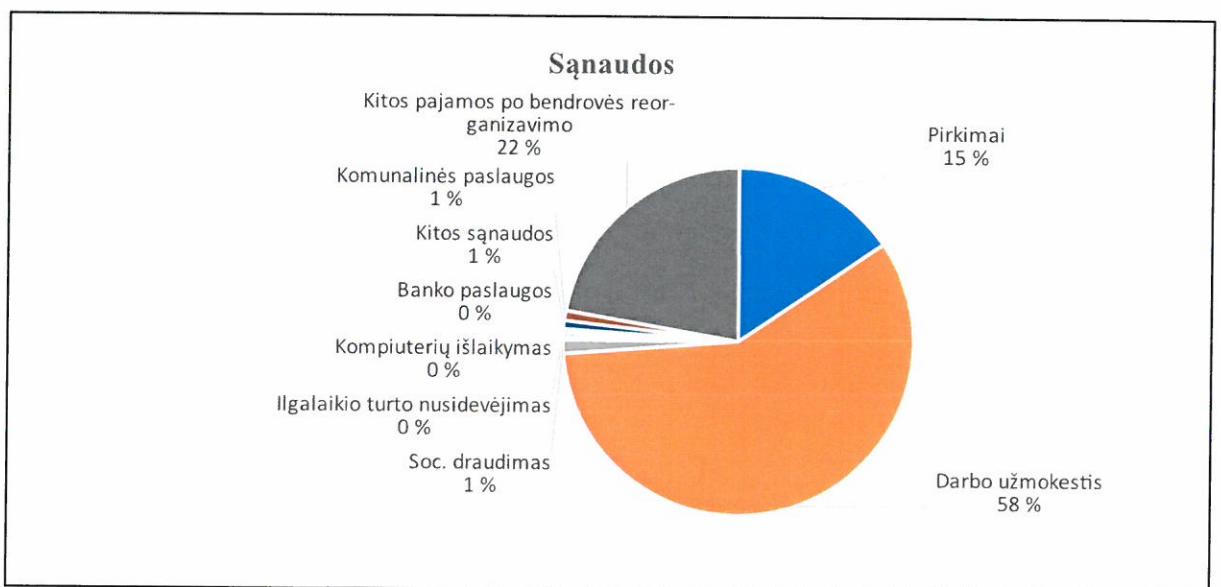
Eil. Nr.	Pajamos	2023 m. (Eur)	2022 m. (Eur)
1.	Administravimas (iš gyventojų)	72383	66297
2.	Administravimas (iš gyventojų)	6459	6738
3.	Daugiabučių namų nuolatinė tech, priežiūra	23086	22395
4.	Nuomos administravimo mokestis	7588	7652
5.	Finansinės paslaugos	2618	2439
6.	Mokamos paslaugos	233583	132136
7.	Prekyvietės pajamos	226	417
8.	Atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	65753	70331
9.	Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas)	71349	53249
10.	Asignavimai viešajam tualetui	7603	4132
11.	Viešojo tualetu paslaugos	1952	1665
12.	Laiptinių valymas	10394	6028
13.	Kredito administravimas, SND programos administravimas	24375	22904
14.	Kitos paslaugos	515	
15.	Geriamojo vandens tiekimo pajamos	33253	
16.	Nuotekų tvarkymo pajamos	43101	

17.	Apskaitos prietaisų pajamos	7825	
18.	Nuotekų išvežimas	1585	
19.	Pajamos už parduotus bilietus	25271	
20.	Pajamos už moksleivių vežimą	840	
21.	Pajamos pagal lengvatinius bilietus	155	
22.	Autobusų nuoma	5167	
23.	Autobusų stoties viešasis tualetas	133	
24.	Siuntų pervežimas, bagažas	1147	
25.	Elektros ūkio pajamos iš patarnavimų	1427	
26.	Nuoma	3386	300
27.	Įvažiavimai į stotį ir stoteles	2113	
28.	Atsargų pardavimas ir remonto paslaugos	1029	
29.	Įvairios kitos paslaugos	8551	
30.	Delspinigiai ir palūkanos	3038	1602
		665905	398285



Eil. Nr.	SĄNAUDOS	2023 metai	2022 metai
1.	Pirkimai	98705	69287
2.	Darbo užmokestis	372541	281241
3.	Soc. draudimas	8299	5833
4.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1398	2824
5.	Kompiuterių išlaikymas	2719	2948
6.	Komunalinės paslaugos, ryšiai	5962	3939
7.	Banko paslaugos	2373	2256
8.	Kanceliarinės prekės	1199	724
9.	Atostoginių kaupimai ir soc. draudimas	883	5627
10.	Pirkėjų skolų sumažėjimas		(2159)
11.	Kitos veiklos mokesčiai	752	27
12.	Kitos sąnaudos	4737	44038

	Transporto ir komunalinio ūkio ir vandentvarkos skyriaus sąnaudos:		
13.	Geriamojo vandens gavyba	8783	
14.	Geriamojo vandens ruošimas	5986	
15.	Geriamojo vandens pristatymas	9727	
16.	Nuotekų surinkimas	16746	
17.	Nuotekų valymas	13873	
18.	Nuotekų dumblo tvarkymas	1741	
19.	Nuotekų išvežimas	784	
20.	Įmokų administravimas	147	
21.	Medžiagų ir detalių sąnaudos sąnaudos	9716	
22.	Remonto ir aptarnavimo sąnaudos	5001	
23.	Darbo užmokestis	56519	
24.	Soc. draudimas	1034	
25.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3218	
26.	Žalos atlyginimas	201	
27.	Komunalinės paslaugos	1311	
28.	Orgtechnikos priežiūra ir remontas	457	
29.	Draudimo sąnaudos, tech. apžiūros, kelių mokestis	913	
30.	Kuro sąnaudos	10432	
31.	Elektros energijos sąnaudos	697	
32.	Kitos sąnaudos	13324	
33.	Atostoginių kaupiniai ir soc. draudimas	-25155	
34.	Mokesčiai (nekilnojamojo turto, už naudingąsias iškasenas, vandenį ir gruntą, aplinkos teršimą)	4078	
35.	Baudos, delspinigiai, palūkanos	2511	9699
	Iš viso:	641611	426284



2023 m. lapkričio 30 d. prie UAB „Zarasų būstas“ buvo prijungtos dvi savivaldybės bendrovės, t. y. UAB „Zarasų vandenys“ ir UAB „Zarasų autobusai“. Bendrovių reorganizavimo

tikslas buvo prijungti minėtas bendroves prie UAB „Zarasų būstas“, pastarajai perduodant reorganizuojamų bendrovių turtą, teises ir pareigas, tokiu būdu optimizuojant bendrovių veiklą, siekiant optimaliai panaudoti turimus žmogiškuosius, materialinius ir infrastruktūros išteklius, teikti kokybiškesnes paslaugas vartotojams ir užtikrinti bendrovės valdymo efektyvumą. Po reorganizavimo Bendrovės įstatinis kapitalas yra 2159315,52 (du milijonai vienas šimtas penkiasdešimt devyni tūkstančiai trys šimtai penkiolika eurų 52 ct) eurų. Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 74562 (septyniasdešimt keturis tūkstančius penkis šimtus šešiasdešimt dvi) paprastasias vardines akcijas. Nominali vienos akcijos vertė 28,96 (dvidešimt aštuoni eurai 96 ct) euro. Už 2023 metus Bendrovės veiklos rezultatas (pelnas) – 24294 (dvidešimt keturi tūkstančiai du šimtai devyniasdešimt keturi) eurai.

Reorganizuotos Bendrovės pagrindinė misija yra įgyvendinti įstatymų bei teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendrosios nuosavybės priežiūra, patiriant mažiausias sąnaudas, užtikrinti patikimas keleivių vežimo ir kokybiškas geriamojo vandens bei nuotekų tvarkymo paslaugas klientams. Bendrovės vizija- technologiškai pažangi ir teikianti aukščiausios kokybės paslaugas Bendrovė, kurioje darbuotojams patrauklu ir gera dirbti. Reorganizuotai bendrovei išlieka sekančios pagrindinės vertybės: atsakomybė, dėmesingumas, profesionalumas.

Pagrindinės strateginės reorganizuotos bendrovės kryptis:

1. Inovacijų diegimas ir gamybos, infrastruktūros atnaujinimas ir plėtra;
2. Klientų aptarnavimo gerinimas, įdiegiant pažangias už teikiamas paslaugas atsiskaitymo sistemas;
3. Veiklos efektyvumo didinimas, panaudojant atsinaujinančius elektros energijos išteklius bei mažinant gamybos ir tiekimo procesų technologinius nuostolius

Toliau tęsianti veiklą UAB „Zarasų būstas“ perėmė dviejų bendrovių didžiąją dalį darbuotojų, nuosavybės teise priklausantį ar bet kokių kitų pagrindu valdomą turtą, taip pat visus sandorius, visas paskolas (visus ilgalaikius ir trumpalaikius finansinius įsipareigojimus), gautinas ir mokėtinas finansines sumas. Reorganizuotai bendrovei UAB „Zarasų būstas“ jos veikloms ir strateginiams tikslams įgyvendinti bendrovės struktūroje pradėjo veikti vandentvarkos, transporto ir komunalinio ūkio, daugiabučių namų administravimo ir renovacijos, energetikos, klientų aptarnavimo, finansų ir apskaitos skyriai.

Tiesioginę reorganizuotoje bendrovėje veiklą vykdančios yra trys skyriai:

1. Vandentvarkos skyrius. Šio skyriaus personalas (22 darbuotojai) technologiškai prižiūri, organizuoja darbus, eksploatuoja ir aptarnauja bei užtikrina higienos normų reikalavimus atitinkančio geriamojo vandens gavybą ir tiekimą, buitinių nuotekų surinkimą ir tvarkymą pagal aplinkosauginius reikalavimus. Šiai veiklai vykdyti ir paslaugoms užtikrinti vandentvarkos skyriuje eksploatuojami:

- 45 vnt. arteziniai geriamojo vandens šuliniai,
- 31 vnt. nuotekų surinkimo siurblinės,
- 3 vnt. dumblo apdorojimo įrenginiai,
- 142,3 km vandentiekio tinklų,
- 80,8 km nuotekų surinkimo tinklų,
- 3 vnt. 10/0,4 kV transformatorinės pastotės,
- 5 km 10 kV kabelinių linijų,
- 13 km 0,4 kV kabelinių linijų
- 195 vnt apskaitos ir įrangos valdymo skydai
- 5821 objektui bendrovė tiekia geriamąjį vandenį (iš jų 5630 buitiniams vartotojams).

Administraciniai ir gamybiniai objektai.

Bendrovės geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo veikla yra reguliuojamos ir kontroliuojamos valstybės, ir reguliuojanti institucija yra Valstybinė energetikos reguliavimo tarnyba (toliau – VERT).

2. Transporto ir komunalinio ūkio skyrius (31 darbuotojas). Pagrindinė skyriaus veikla - keleivių vežimas autobusais vietinio ir tolimojo reguliaraus susisiekimo kelių transporto maršrutais bei užsakomaisiais, vienkartiniais tarptautiniais, specialiaisiais ir specialiaisiais mokykliniais reisais. Skyriuje taip pat teikiamos transporto ir mechanizacijos priemonių techninio aptarnavimo, remonto, plovimo ir laikymo paslaugos, autobusų stoties paslaugos vežėjams ir keleiviams bei siuntų vežimo autobusais paslaugos. Šioms funkcijoms vykdyti ir sklandžiam skyriaus darbui užtikrinti personalas eksploatuoja, administruoja ir prižiūri:

- 9 vnt. tarpmiestinius autobusus,
- 11 vnt. mokyklinių autobusų,
- 13 vnt. turistinių autobusų (iš jų 5 vnt. mikroautobusai),
- 1 vnt. 10/0,4 kV transformatorinę pastotę,
- 1,1 km 10 kV kabelinių linijų,
- 0,5 km 0,4 kV kabelinių linijų,
- 185 vnt. autobusų sustojimo stotelių,
- 1 vnt. autobusų stotį,
- Administraciniai ir gamybiniai objektai

3. Daugiabučių namų administravimo ir renovacijos skyrius (16 darbuotojų). Administratorius atlieka bendrojo naudojimo objektų privalomąsias apžiūras, vykdo ir organizuoja šių objektų nuolatinės techninės priežiūros darbus, apskaičiuoja patalpų savininkams mėnesines įmokas pagal nuostatuose nurodytas išlaidas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Pagal kompetenciją kontroliuoja, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų reikalavimų, pareiškia su bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius. Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai personalo uždaviniai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo susidėvėjimo, organizuoti defektų operatyvų pašalinimą siekiant užtikrinti administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams saugias, tvarias, higieniškas bendro naudojimo patalpų erdves.

Administravimas pasibaigia įregistravus daugiabučio namo savininkų bendriją ir jos įstatus arba sudarius patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį ir kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais. Šio skyriaus darbuotojai be daugiabučių namų vykdomos techninės priežiūros, administravimo darbų, defektų šalinimo, vykdo papildomų paslaugų teikimą bei organizuoja daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą. Skyriaus vykdoma veikla apima:

- 138 vnt. daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą ir techninę priežiūrą,
- 7 vnt. viešųjų tualetų administravimą ir priežiūrą,
- 18 vnt. laiptinių valymą,
- 81 vnt. atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų administravimą (iš jų 8 namuose 2024 m. vyksta atnaujinimo (modernizavimo) darbai),
- 221 vnt. socialinio būsto administravimą,
- 175 vnt. bendro naudojimo apskaitų ir valdymo skydų priežiūrą ir aptarnavimą.

Po reorganizacijos bendrovė ir toliau vykdys apjungtų bendrovių veiklą nes yra sukaupta didelė patirtis vandentvarkos srityje, keleivių vežimo ir kitų pavėžėjimo paslaugų srityse, taip pat daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu.

Bendrovė investuos lėšas į naujas technologijas, kurios ateityje sumažins sąnaudas ir atitinkamai teikiamų paslaugų kainas. Bendrovė užtikrins darbuotojams saugią ir sveiką aplinką, profesinį tobulėjimą. Siekiant kuo geresnių Bendrovės 2024 metų veiklos rezultatų, pagrindiniai veiksmai būtų sekantys: teikiamų paslaugų kokybės didinimas, geriamojo vandens gerinimo įrenginių įrengimas, atsinaujinančių elektros energijos išteklių (saulės jėgainės iki 100 kW) tik savo reikmėms tenkinti įdiegimas, vietinio (priemiestinio) keleivių vežimo paslaugoms vykdyti naudoto autobuso vidutinės talpos (23-35 sėdimos vietos keleiviams) įsigijimas toliau užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą, tobulinti vidinius veiklos, komunikavimo su gyventojais procesus.

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.

Direktorius



Vidas Selickas

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Zarasų rajono savivaldybės administracija 188753461, Sėlių a. 22, 32110 Zarasai
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „ZARASŲ BŪSTAS“ 2023 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINIO, METINIO PRANEŠIMO IR VEIKLOS ATASKAITOS TVIRTINIMO BEI PELNO (NUOSTOLIŲ) PASKIRSTYMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-05-29 Nr. P-235
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Guobienė, Merė, Meras, vicemera
Sertifikatas išduotas	NIJOLĖ GUOBIENĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-05-29 15:38:08 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-05-29 15:38:26 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-05 15:39:22 – 2028-05-03 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Zarasų rajono savivaldybės administracija, į.k. 188753461 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 12:39:44 iki 2024-12-19 12:39:44
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.71.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-05-29 15:49:02)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-05-29 15:49:02 Dokumentų valdymo sistema Avilys