

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
„PASVALIO BUTŲ ŪKIS“**

Juridinių asmenų registras. Kodas 169176222 UAB „Pasvalio butų ūkis“, Gėlių g. 5A, LT-39136, Pasvalys.
Tel./faks. +370 451 34 089 [e.l.p. bu@pasvalys.lt](mailto:bu@pasvalys.lt), PVM mokėtojo kodas LT691762219

2021 m. VEIKLOS ATASKAITA

Apie bendrovę

Uždaroji akcinė bendrovė „Pasvalio butų ūkis“ nuo 1993 metų veikia akcinio kapitalo pagrindu pagal Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymą.

Bendrovės pilnas pavadinimas: Uždaroji akcinė bendrovė „Pasvalio butų ūkis“. Bendrovės sutrumpintas pavadinimas: UAB „Pasvalio butų ūkis“.

UAB „Pasvalio butų ūkis“ įregistruota 1993 m. vasario 26 d.

Bendrovės buveinė: Gėlių g. 5A, Pasvalys, LT-39136, Lietuvos Respublika.

Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas yra Pasvalio rajono savivaldybės taryba, kurios rašytiniai sprendimai prilygsta visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimams.

Bendrovė įsteigta neribotam laikui ir įregistruota juridinių asmenų registre.

Bendrovės pagrindinė ūkinė veikla - daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų namų patalpų nuomos administravimas. Bendrovė vykdo kitą veiklą, kuri neprieštaruja Lietuvos Respublikos teisės aktams. Bendrovėje Stebėtojų taryba ir Valdyba nesteigiama. Bendrovei vadovauja bendrovės direktorius.

Bendrovės vadovas daug laiko skiria bendravimui su klientais, tiekėjais, atskirais daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais (gyventojais) siekiant rasti optimalius sprendimus. Bendrovės veiklos specifiką lemia, jog klientai yra periodiškai informuojami apie bendrovės veiklą susijusia su jų bendro naudojimo objektų priežiūra. Bendrovė laikosi prisiimtų ir teisės aktuose numatytų pareigų bei įsipareigojimų. Tai padeda išlaikyti ilgalaikius santykius su verslo partneriais, užtikrinti nuolatinę bendrovės veiklos plėtrą.

Bendrovės veikla

Bendrovė administruoja 74 gyvenamuosius namus: Pasvalio mieste – 39 namų, iš jų su patogumais 18 namų; Joniškėlio mieste – 14 namų, iš jų su patogumais 1 namas, kaimiškose seniūnijose – 21 namų, iš jų su patogumais 2 namas. Bendrovė sudariusi sutartis su 12 savininkų bendrijų ir su 3 jungtinės veiklos dalyviais dėl pastatų bendro naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros. 2021 m. Bendrovė padidino administruojamą plotą nuo 42467,06 kv. m. iki 45046,53 kv. m. Daugiabučių namų administravimas apima visus veiksmus būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimuisi pagal tikslią paskirtį užtikrinti vykdant nuolatinę techninę priežiūrą. Bendrovė, vadovaudamasi SRT 1.07.03.2017 Statybos techniniu reglamentu, rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos patikra ir remontu, avarijų likvidavimu. Visi kiti gyventojams atliekami darbai vykdomi iš gyventojų sukauptų lėšų arba apmokestinami pagal atliktus konkrečius remonto darbus. Perkant daugiabučių namų statybos darbų paslaugas visi darbai perkami vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo reglamentuota tvarka, nes bendrovė yra perkančioji organizacija. Siekiant užtikrinti paslaugų prieinamumą, patogumą bendrovės darbuotojai problemas sprendžia vietoje. Daugiabučių namų administravimo bei priežiūros paslaugų apimtys, imperatyvūs reikalavimai paslaugų tiekėjui bei tarifų apskaičiavimo tvarka yra nustatyti ir reguliuojami vietos savivaldos institucijų.

Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose buvo atliktos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai. Rasta defektų, namuose organizuota ir atlikta santechninių, elektros instaliacijos ir kitų remonto darbų. Atnaujinta ir papildyta informacija administruojamų namų informacinėse lentose ir Bendrovės interneto svetainėje adresu www.pasvaliobu.lt. Pasibaigus ataskaitiniams kalendoriniams metams, parengtos metinės veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos ir paviešintos butų ir kitų patalpų savininkams. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose nurodytais būdais. Paskelbus šalyje karantiną, buvo negalima organizuoti susirinkimų ir susitikimų su butų savininkais. Todėl gyventojų apklausa ir bendravimas vyko vykdant balsavimą raštu. Toks administravimas yra labai sudėtingas, o vykdomų darbų sąnaudos didina bendrovės nuostolius. Dalis administruojamų namų yra negyvenami, nepilnai sutvarkytos butų nuosavybės, savininkai užsienio piliečiai arba jie yra apleisti, griūvantys.

Dėl susiklosčiusios pandemijos situacijos ir su tuo susijusių pokyčių verslo vykdymo procesuose, klientus turėjome aptarnauti nuotoliniu būdu, ne visus darbus galėjome atlikti pas gyventojus namuose, tai mažino Bendrovės pajamas.

Bendrovė administruoja Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius 206 socialinius butus, kurių bendras plotas 8303 kv. m. Savivaldybės gyvenamųjų patalpų administravimas apima sutarčių su nuomininkais valdymą ir vykdymo užtikrinimą, reguliarių patalpų ir jų naudojimo tikrinimą.

Bendrovė dalyvavo „Socialinių būstų remontas“ pirkime, kurį laimėjo. Pagal fiksuotus įkainius atliko remonto darbus savivaldybės gyvenamosiose patalpose. Pakeisti langai, durys, išdažytos sienos, pakeista grindų danga, elektros instaliacija, suremontuotos krosnys, įrengti šviestuvai. Kituose socialiniuose būstuose keisti langai, durys, Atžalyno g. 6 suremontuota vonia. Dalyvaujant viešuosiuose pirkimuose atlikta darbų už 26674,56 Eur. (2020 m. už 37834,40 Eur.). 2021 m. toliau vykdytos sutartys pasirašytos 2020 m. su VĮ Turto banku, dėl avarių likvidavimo ir lokalizavimo pastatų vidaus inžineriniuose tinkluose Panevėžio miesto ir rajono savivaldybės, bei Pasvalio ir Biržų rajono savivaldybėse.

Per ataskaitinį laikotarpį teismui perduoti 24 ieškiniai (2020 metais 13 ieškinių) dėl skolų išieškojimo, 22 bylose priimti teismo sprendimai, 2 bylose vyksta teisminis procesas. Priteista 5194,84 Eur. (2020 metais 5250,66 Eur.) suma. Antstolių išieškota – 1981,87 Eur (2020 metais 519,03 Eur). Bendrovės atliekamas darbas mažina skolų augimo tempus, tačiau nepasiektas ženklus įsiskolinimų mažėjimas, nes tie patys skolininkai „augina“ kitas skolas, antstoliai išieško ne visas priteistų skolų sumas.

Didžiausia Bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, savivaldybės socialinio būsto nuomininkų skolos už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios ateinančiais laikotarpiais tampa Bendrovės nuostoliais. Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose namuose butus yra įsigiję 25 užsienio šalių piliečiai, kurių įsiskolinimas – 31252,14 Eur. (2020 metais 28739,89 Eur.). Šis įsiskolinimas kasmet didėja. Tai yra didelė problema, kurios sprendimui šiai dienai nėra Respublikos mastu.

UAB „Pasvalio butu ūkis“ yra paskirtas Pasvalio rajono savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos administratoriumi ir administruoja įvairių administravimo formų daugiabučių namų atnaujinimo įgyvendinimo projektus Pasvalio mieste ir rajone. Daugiabutis namas Panevėžio g. 12 dalyvavo daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) programoje. 2021 metai name buvo atliktas sienų šiltinimas, stogo ir perdangos pastogėje šiltinimas, lietaus nuvedimo sistemų keitimas, langų ir laiptinės durų keitimas, vėdinimo sistemos sutvarkymas, šildymo ir karšto vandens sistemų atnaujinimas, karšto ir šalto vandens sistemų pertvarkymas, buitinių nuotekų šalinimo vamzdyno keitimas.

Bendrovė veda renovuotų daugiabučių namų Gėlių g. 3A, Pasvalys, Gėlių g. 5, Pasvalys, Taikos g. 13, Pasvalys, G. Petkevičaitės Bitės g. 11, Joniškėlis, G. Petkevičaitės Bitės g. 13, Joniškėlis kredito ir palūkanų grąžinimo apskaitą.

2021 m. UAB „Pasvalio butų ūkis“ dalyvavo LR aplinkos ministerijos aplinkos projektų valdymo agentūros skelbtame kvietime daugiabučių namų atstovams „Dėl suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais“. Buvo pateikta paraiška ir daugiabučiame name adresu: Vytauto Didžiojo a. 8, Pasvalys iš gautų lėšų atlikti namo bendrųjų elektros inžinierinių sistemų įrengimo ir (ar) pertvarkymo laiptinėse ir bendros paskirties patalpose, darbai (6 butai), butų elektros instaliacijos skirtos elektrinėms viryklėms prijungti pertvarkymas (įrengimas) – (2 butai).

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintą tvarką visų daugiabučių namų visi butų savininkai kaupia lėšas namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Lėšos kaupiamos atsižvelgus į namo fizinę ir energetinę būklę. Konkretūs bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai numatomi namo atnaujinimo plane, kurį parengia namo administratorius. Namui atnaujinti kaupiamos lėšos laikomos atskiroje namo administratoriaus sąskaitoje ir apskaitomos pagal kiekvieną namą ir kiekvieną butą. Lėšų panaudojimas pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais. Per 2021 m. panaudota 25297,89 Eur. (2020 m. - 18678,51 Eur.) kaupiamųjų lėšų. Gyventojai, supratę, kad sumokėtos kaupiamosios lėšos tikrai naudojamos tik jų daugiabučių namų priežiūrai ir atnaujinimui, yra aktyvesni patys inicijuodami arba pritardami mūsų, administratoriaus, pasiūlymams dėl statinio priežiūros darbų.

Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2021 m. įvyko per 15 susitikimų su bendrasavininkais įvairiais klausimais: dėl gyvenamųjų patalpų paskirties keitimo, dėl atliekamų remonto darbų, dėl lėšų panaudojimo, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, dėl karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, kitais klausimais. Bendrovės administracija taip pat lankosi susitikimuose su gyventojais pagal jų prašymus, nusiskundimus dėl bendrasavininkų įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkiais teikiame pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengiame prašomų remonto darbų sąmatas. Daug dėmesio skiriame savalaikiam ir kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Vykdamas elektros įrengimų techninės priežiūros darbus ir jų atnaujinimą, panaudojant šiuolaikinius elektros įrenginius (judesio daviklius, laiko reles ir kt), organizuojama gyvenamųjų daugiabučių namų laiptinių apšvietimo modernizacija. UAB „Pasvalio butų ūkis“ organizavo, daugiabučio namo Vilties g. 14A, Pasvalys, bendrosios elektros instaliacijos keitimą (magistralinio kabelio keitimas, bendrojo apšvietimo magistralinio kabelio keitimas, laiptinės skydų rekonstrukcija). Atliktas senų kabelių demontavimas, naujų magistralinių kabelių tiesimo laiptinių šachtose nuo įvadinės spintos rūsyje, montavimo darbai iki automatinių jungiklių montuojamu prieš elektros skaitliuką darbai. Senų automatinių jungiklių, komutacinių įrenginių, nereikalingų laidų demontavimas. 25 A automatiniu jungikliu montavimas.

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į savalaikį avarių ir gedimų šalinimą, būtinus vandentiekio, nuotekų, elektros ir šiluminius sistemų remonto, bendro naudojimo patalpų durų bei langų sandarinimo darbus. Per 2021 metus Bendrovėje gauta daugiau kaip 400 iškvietimas dėl Pasvalio miesto ir rajono daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarių lokalizavimo bei jų šalinimo.

2021 m. atnaujintas Bendrovės internetinis tinklapis, kuriame talpinama aktuali informacija esamiems ir būsimiems klientams, puslapis nuolat atnaujinamas.

Žmogiškieji ištekliai

Bendrovėje dirbančiųjų skaičius 2021 m. gruodžio 31 d. 14 darbuotojų, iš jų 6 dirba nepilną darbo dieną. Vidutinis metinis sąrašinis darbuotojų skaičius: 2020 metais – 15 darbuotojų, 2021 m. metais – 14 darbuotojų. Darbo užmokesčiui panaudota: 2020 metais – 111549,03 Eur., 2021 metais -103267,94 Eur. Bendrovė rūpinasi darbuotojų motyvacija, jų kvalifikacija.

Bendrovės finansai

Visos bendrovės akcijos yra paprastosios vardinės. Visas Bendrovės įstatinis kapitalas vertinamas 9248,10 Eur. Ir padalintas į 3189 akcijas. Vienos akcijos nominali vertė 2,90 Eur. Nuo pat įsteigimo Bendrovės savininkas nesikeitė. Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas yra Pasvalio rajono savivaldybės taryba.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės pajamos sudarė 157706 Eur. Sąnaudos sudarė 163746 Eur. Daugiabučių atnaujinimui remontui panaudota 25297 Eur. kaupimo lėšų.

Paslaugų teikimo pajamų ir sąnaudų palyginamoji lentelė:

Eil. Nr.	Straipsnių pavadinimas	2020 m.	2021 m.
1	Pajamos	164635.16	157706,95
1.1	t.sk. Daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimas	20073.69	22657,89
1.2	Butų nuoma	13098.66	-
1.3	Šildymo sistemų priežiūra	13609.89	13768,70
1.4	Darbai iš kaupimo lėšų	18678.51	25297,89
1.5	Pastatų techninė priežiūra (pagal sutartis)	2112.72	2112,72
1.6	Gyvenamųjų namų teritorijos priežiūra	7903.43	8606,67
1.7	Kredito grąžinimo administravimas	3569.43	3278,50
1.8	Administravimas ir tech. priežiūra	9828.42	10051,22
1.9	Patalpų nuomos administravimas	2060.02	12355,78
1.10	Periodinė ir kasmetinės statinio apžiūra, bei pastatų techninė priežiūra	1149.53	1039,96
1.11	Rangos darbai pagal projektą (gatvių apšvietimo rekonstrukcija)	14400.00	-
1.12	Patalpų, kuriuose įtarimas Covid-19 ligos atvejis, dezinfekavimas	8138.86	-
1.13	Pasvalio r. sav. nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų paprastas remontas		19219,79
1.13	Komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos	7822.77	9989,41
2	Sąnaudos	163895.01	163746,94
2.1	t.sk. Administracijos valdymo sąnaudos:		
	1. Darbo užmokestis	69099.29	64808,03
	2. Atskaitymai soc. draudimui	1223.15	1141,47
	3. Automobilių išlaikymo išlaidos	2110.58	2820,93
	4. Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	918.98	717,68
	5. Abejotinos skolos	5611.57	759,89
2.2	Paslaugų sąnaudos:		
	1. Aptarnaujančio personalo darbo užmokestis ir soc. draudimas	8247.60	8046,28
	2. Daugiabučių namų priežiūra ir jų bendrųjų konstrukcijų remontas	55551,86	64304,61
	3. Patalpų, kuriuose įtarimas Covid-19 ligos atvejis, dezinfekavimas	6440,78	-
	4. Komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos	7822,08	9989,13

Audito išvados ir rekomendacijos

Apie įmonės 2021 m. finansinių ataskaitų rinkinį UAB „Audito kokybė“ auditoriai pateikė besąlyginę auditoriaus išvadą, kadangi gavo pakankamai ir tinkamų įrodymų apie pateiktas finansines ataskaitas. Pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus pagal verslo apskaitos standartus. Dalykų, kurie atskirai arba kartu paėmus apribojo auditoriaus darbo apimtį nebuvo. Nesutarimų su įmonės vadovybe, kurie atskirai arba kartu paėmus yra reikšmingi finansinėms ataskaitoms ar turėjo auditoriaus išvadai, nebuvo. Abejonių, kad finansinės ataskaitos paruoštos laikantis veiklos tęstinumo prielaidos be pagrindo, nekilo.

Audito metu reikšmingų pastebėjimų dėl vidaus kontrolės, įskaitant ir informacines sistemas, neturėjome. Kitų pastebėjimų dėl specifinių reikalavimų, nustatytų atskiruose teisės aktuose, laikymosi nėra. Kitų valdymui svarbių dalykų nenustatyta.

Planai

2022 metais planuojama – toliau tobulinti daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybę, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie remonto darbų poreikį ir planuojamus darbus daugiabučiuose namuose. Parengti visiems namams ilgalaikius remonto darbų planus, pateikiant juos daugiabučių namų bendrasavininkiams.

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų – užtikrinti prižiūrimų namų saugumą ir patikimumą. Šį tikslą bendrovė įgyvendina griežtai laikydamasi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploataavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarijų ir sutrikimų pavojus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją. Namų techninė priežiūra priklauso nuo namų savininkų mokumo bei noro tinkamai vykdyti techninę priežiūrą.

Nuo 2019 metų Bendrovė pakėlė paslaugų kompetencijų lygį ir dabar gali vykdyti techninę priežiūrą pastatų, kurie yra kultūros paveldo objekto zonoje, jo apsaugos zonoje, kultūros paveldo vietovėje.

Bendrovė, būdama paskirta Energijos efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratore, planuoja įvykdyti atnaujinimo (modernizavimo) programą bent viename daugiabutyje.

Dalyvauti CVP IS pirkimų sistemoje kaip tiekėjas ir padidinti Bendrovės remonto, statybos darbų apimtį dalyvaujant viešuosiuose pirkimuose 5 proc.

Dalyvauti vykdant projektą „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose namuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“. Planuojama, kad šioje programoje šiais metais dalyvaus du daugiabučiai namai.

Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra išlieka svarbia bendrovės veiklos sritimi. Sieksime didinti administruojamą plotą ir ateinančiais metais, tikslas padidinant jį dar 5 proc.

Toliau tęsti informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, priežiūrą bei poreikį darbų atlikimui ir atliktų darbų sklaidą.

Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkiais, skatinant jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes ir motyvaciją gerinti savo būsto kokybę.

Didinti bendrovės konkurencingumą. Didinti informacijos sklaidą apie teikiamas paslaugas.

Kelti darbuotojų kvalifikaciją. Skatinti darbuotojus dalyvauti kvalifikacijos kėlimo seminaruose, mokymuose.

Dirbti pelningai, didinti Bendrovės ir akcininkų turtą sąžiningai ir teisėtai vystant Bendrovės įstatuose nustatytą veiklą.

Svarbiausias uždavinys, kuris keliamas Bendrovės administracijai, kitiems darbuotojams tai yra atsakingai suvokti ir įvertinti šiandieninio verslo aplinką, santykius su klientais, siekiant kelti savo teikiamų paslaugų vartotojų pasitikėjimą, atsakingai kreipiant dėmesį į klientų poreikius, pasiūlant jiems priimtinausius, labiausiai tinkančius sprendimus.

Direktorius



Marius Trinkūnas