



PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

UAB „PASVALIO BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

2021 m. gruodžio 31 d. Nr. A– 7

Pasvalys

Su veiklos audito ataskaita galima susipažinti
Pasvalio rajono savivaldybės interneto puslapyje
adresu www.pasvalys.lt

Pasvalio rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba – biudžetinė įstaiga, prižiūrinti, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas Savivaldybės turtas bei patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas Savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai.

Kontrolės ir audito tarnyba atlieka išorės finansinius ir veiklos auditus Pasvalio rajono savivaldybės administracijoje, savivaldybės administravimo subjektuose ir savivaldybės valdomose įmonėse.

Tarnybos veikla grindžiama nepriklausomumo, teisėtumo, viešumo, objektyvumo ir profesionalumo principais.

Kontrolės ir audito tarnyba, teikdama pastebėjimus ir rekomendacijas, siekia didinti viešojo sektoriaus efektyvumą ir jo kuriamą naudą rajono bendruomenei, skatinti atskaitingumą, į rezultatus ir žmonių poreikius orientuotą valdymą, Savivaldybės turto, finansų valymo ir kontrolės sistemų pažangą.

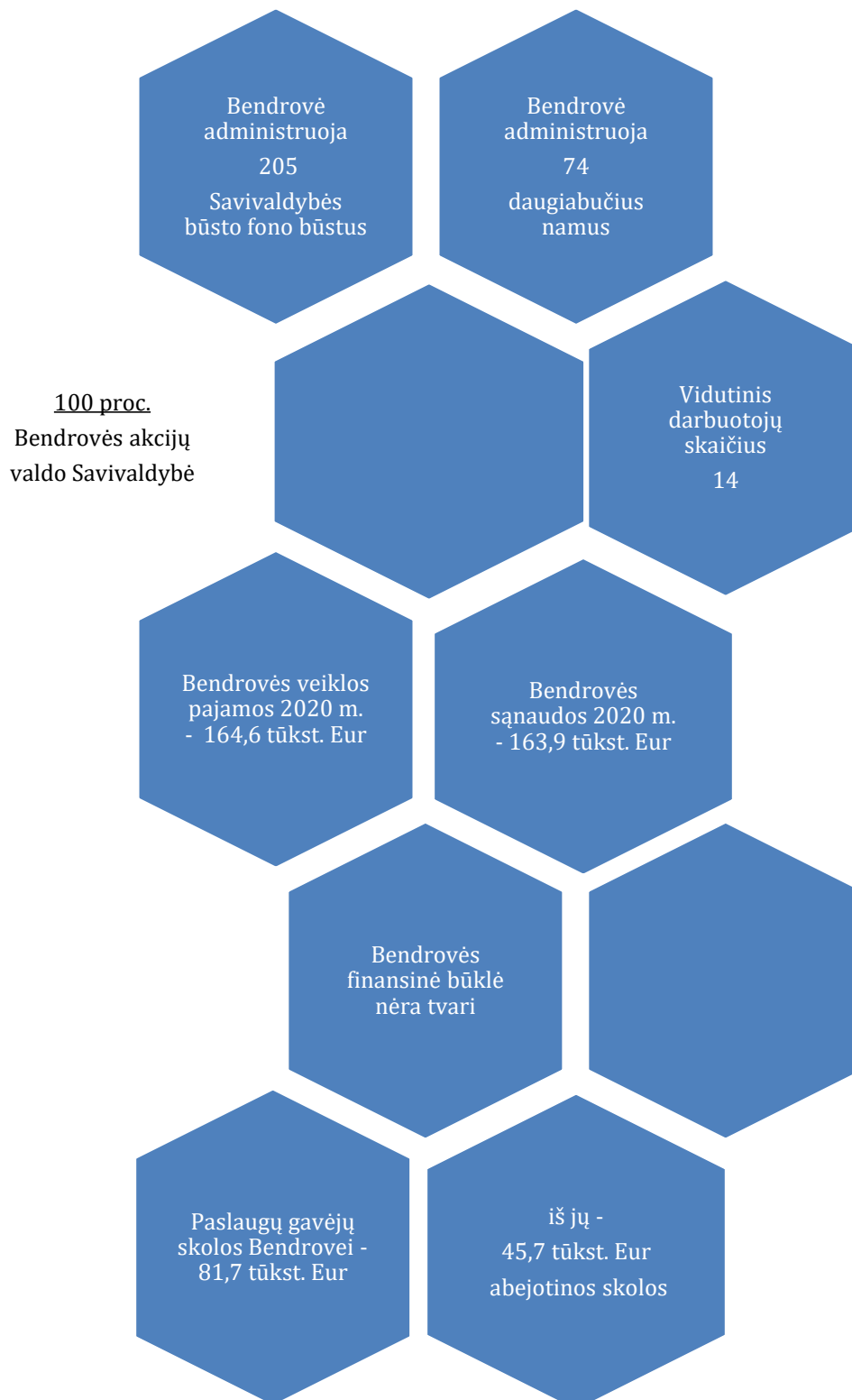
Auditą atliko: Ilma Paliukėnaitė (grupės vadovė), Rima Juodokienė

Audito ataskaita pateikta: UAB „Pasvalio butų ūkis“, Pasvalio rajono savivaldybės administracijai; kopijos – Pasvalio rajono savivaldybės Merui, Pasvalio rajono savivaldybės tarybos Kontrolės komitetui.

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	4
SANTRAUKA.....	5
Audito svarba	5
Pagrindiniai audito rezultatai.....	5
Rekomendacijos.....	7
ĮŽANGA.....	8
AUDITO REZULTATAI.....	10
1. BENDROVĖS VEIKLOS REZULTATYVUMO ĮVERTINTI NEGALĖJOME	10
1.1. Bendrovės strateginio planavimo dokumentai neatitinka teisės aktų reikalavimų	10
1.2. Bendrovės vadovo darbo užmokestis skatina siekti geresnių veiklos rezultatų	11
2. BENDROVĖS FINANSINIAI RODIKLIAI	12
3. BENDROVĖS MOKĖTINOS IR GAUTINOS SUMOS	17
4. SAVIVALDYBĖS BŪSTO FONDO ADMINISTRAVIMAS	20
4.1. Savivaldybės būsto fondo struktūra.....	20
4.2. Nenustatytas nuomos mokesčio dydis.....	21
4.3. Nustatytas rinkos pataisos koeficientas neatspindi tikrosios nuomos rinkos kainos ..	22
4.4. Pasikeitus būsto statusui, sutartys su nuomininkais nepakeistos.....	24
4.5. Nenutraukiamos sutartys su nuomos nemokančiais būsto nuomininkais	24
5. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ KAUPIAMŲJŲ LĖŠŲ ADMINISTRAVIMAS	25
5.1. Kaupiamųjų lėšų įmokų tarifas.....	25
5.2. Sukaupytų lėšų apsauga.....	26
5.3. Kaupiamųjų lėšų apskaita.....	27
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS.....	28
PRIEDAI.....	31

PAGRINDINIAI FAKTAI



SANTRAUKA

Audito svarba

UAB „Pasvalio butų ūkis“ veiklos auditą atlikome vykdydami Pasvalio rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos 2021 m. veiklos planą¹, vadovaudamiesi Savivaldybės kontrolieriaus pavedimu².

Auditą atlikome atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos 2018 m. gruodžio 27 d. Išvadoje dėl korupcijos rizikos analizės UAB „Pasvalio autobusų parkas“, UAB „Pasvalio butų ūkis“ ir UAB „Pasvalio vandenys“ veiklos srityse pateiktus pastebėjimus.

UAB „Pasvalio butų ūkis“ yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kurio 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. Įstaigos steigėjas (savininkas) – Pasvalio rajono savivaldybės taryba.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti Bendrovės veiklą efektyvumo, ekonomiškumo ir rezultatyvumo aspektais.

Audito objektas – Bendrovės veikla.

Audituojamas subjektas – UAB „Pasvalio butų ūkis“, juridinio asmens kodas – 169176222, buveinės adresas – Gėlių g. 5A, Pasvalys.

Audituojamas laikotarpis – 2020–2021 metai, analizės tikslais naudojamos ir 2018–2019 m. duomenimis.

Auditas atliktas pagal tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus³. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (32 psl.)

Pagrindiniai audito rezultatai

✓ Negalėjome įvertinti Bendrovės veiklos rezultatyvumo dėl netinkamo Bendrovės ilgalaikio ir trumpalaikio veiklos strateginio planavimo (1.1. poskyris).

✓ Bendrovės vadovo darbo užmokestis siejamas su Bendrovės veiklos rezultatais, tačiau vadovo pateiktos ataskaitos apie jam suformuotų užduočių įgyvendinimą neišsamios (1.2. poskyris).

✓ Bendrovės administruojamų objektų skaičius 2018-2020 metais išlieka stabilus, tačiau veiklos pajamos turi tendenciją mažėti. Savivaldybės tarybos 2019 metais patvirtinti daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalūs tarifai neperžiūrėti atsižvelgiant į techninės priežiūros paslaugos įkainio pokytį. Nepakankamai efektyviai išnaudojamas turimas Bendrovės potencialas ir kompetencijos (2 skyrius).

✓ Bendrovės sąnaudų lygio rodikliai rodo neefektyvią jos veiklą. Bendrovėje veiklos sąnaudos neapskaitomos pagal atskiras veiklos sritis, neišskirtos sąnaudos specialiojo įpareigojimo – Savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimui, todėl nėra galimybės išanalizuoti atskirų sričių ir vykdomų funkcijų veiklos efektyvumo ir pateikti rekomendacijas jų tobulinimui (2 skyrius).

¹ Pasvalio rajono savivaldybės kontrolieriaus 2020 m. spalio 29 d. įsakymas Nr. KV-5.

² Pasvalio rajono savivaldybės kontrolieriaus 2021 m. spalio 1 d. pavedimas Nr. P-8.

³ 3000 TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <http://www.vkontrolė.lt/page.aspx?id=350>.

- ✓ Nors Bendrovės veikla 2020 metais buvo pelninga, jos rentabilumo ir turto gražos rodikliai yra labai žemi ir jie rodo, kad Bendrovės finansinė būklė nėra tvari (2 skyrius).
- ✓ Kasmet prastėjantys Bendrovės mokumo rodikliai rodo, kad ateityje Bendrovei gali iškilti mokumo problemų (2 skyrius).
- ✓ Bendrovė pradelstų kreditinių skolų neturi. Paslaugų gavėjų skolos Bendrovei nuolat auga, taikomos skolų susigrąžinimo priemonės yra mažai efektyvios (3 skyrius).
- ✓ Bendrovėje inventorizacija atliekama nesilaikant teisės aktų reikalavimų (3 skyrius).
- ✓ Savivaldybės būsto fondo sąraše 237 būstai, iš jų 16 proc. netinkamų gyventi ir ekonomiškai nenaudingų remontuoti. Tik 55 proc. savivaldybės būsto fonde patvirtintų būstų skirti savivaldybės savarankiškai funkcijai – aprūpinti mažas pajamas turinčius gyventojus socialiniu būstu – vykdyti. Savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinti Savivaldybės ir Socialinio būsto sąrašai nėra tikslūs, nes į sąrašus įrašyti nebetinkami eksploatuoti būstai, be to, pakeitus būsto statusą (pvz. leidus socialinį būstą nuomoti kaip savivaldybės būstą), sąrašai laiku nepatikslinami (4.1. poskyris).
- ✓ Nenustatytas Savivaldybės ir Socialinio būsto nuomos mokesčio dydis teisės aktų nustatyta tvarka (4.2. poskyris).
- ✓ Savivaldybės tarybos nustatytas rinkos pataisos koeficientas Savivaldybės būstui neatitinka nuomos rinkos kainos Pasvalyje. Savivaldybės patvirtintame tvarkos apraše nėra numatyta, kelis kartus (praėjus vieneriems metams) gali būti pratęsta gyventojams nuomojamo savivaldybės būsto nuomos sutartis, taikant rinkos pataisos koeficientą, nėra nustatytų kriterijų kiek procentų (kartų) gyventojų turtui ir pajamoms viršijant nustatytus normatyvus, būstas gali būti nuomojamas taikant rinkos pataisos koeficientą. Savivaldybės būstuose gyvenančių asmenų pajamų kontrolė nėra vykdoma, o asmenys savivaldybės būstą nuomoja už kainą, neatitinkančią faktiškai Savivaldybėje esančiai nuomos rinkos kainai (4.3. poskyris).
- ✓ Pasikeitus socialinio būsto statusui į savivaldybės būstą, dalis su būsto nuomininkais sudarytų sutarčių nepakeista (4.4. poskyris).
- ✓ Bendrovė nesikreipė į Savivaldybės administraciją dėl savivaldybės ir (ar) socialinio būsto sutarčių nutraukimo, kai nuomininkai ilgiau kaip septynis mėnesius nemoka nuomos mokesčio (4.5. poskyris).
- ✓ Bendrovė nevykdė administratoriaus funkcijų, numatytų daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose, nes nerengė ilgalaikių (2 ir daugiau metų) namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planų; neapskaičiavo mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifų; neteikė kaupiamųjų įmokų tarifų tvirtinti patalpų savininkams. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams neteisėtai skaičiavo padidintas kaupiamąsias įmokas pagal kaupiamųjų įmokų dydį, patvirtintą Pasvalio rajono savivaldybės tarybos sprendimu, neatsižvelgdami į Vyriausybės nutarimu patvirtintus kaupiamųjų įmokų tarifus (5.1. poskyris).
- ✓ Sudaryta banko sąskaitos sutartis, skirta kaupiamosioms lėšoms, neatitinka kaupiamųjų lėšų apsaugai keliamų reikalavimų. Bendrovė neturi patvirtintos kaupiamųjų lėšų priskaičiavimo, apmokėjimo ir pervedimo į sąskaitą tvarkos. (5.2. poskyris).
- ✓ Dalis daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų pervestų kaupiamųjų lėšų saugomos ne kaupiamųjų lėšų banko sąskaitoje, o Bendrovės atsiskaitomosiose – einamosiose bankų sąskaitose, todėl nėra užtikrinama trečiųjų asmenų lėšų apsauga (5.3. poskyris).

Rekomendacijos

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ (28 psl.).

Savivaldybės administracijai

1. Inicijuoti Savivaldybės tarybos sprendimo projekto parengimą dėl Savivaldybės ir Socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio patvirtinimo.
2. Inicijuoti Savivaldybės tarybos sprendimo projekto parengimą dėl rinkos pataisos koeficiento pakeitimo, kuris atitiktų nuomos rinkos kainą.
3. Siekiant užtikrinti skaidrumą ir viešumą:
 - 3.1. Savivaldybės ir Socialinio būsto sąrašus atnaujinti, kai pakeičiamas būsto statusas bei laiku paskelbti interneto svetainėje.
 - 3.2. Spręsti klausimą dėl Savivaldybės būsto sąraše įrašytų nebetinkamų gyventi ir ekonomiškai remontuoti nenaudingų būstų išbraukimo iš sąrašo.

UAB „Pasvalio butų ūkis“

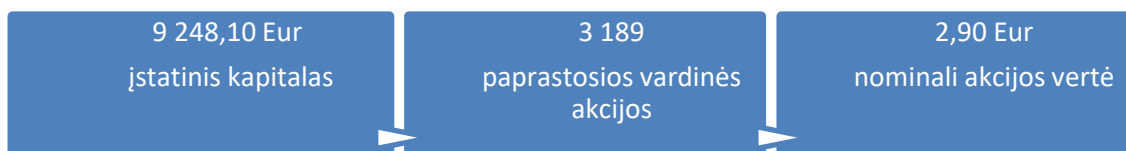
4. Užtikrinti, kad Bendrovės planavimo dokumentai būtų parengti ir už Bendrovės veiklą atsiskaitoma Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.
5. Siekiant didinti Bendrovės rentabilumą:
 - 5.1. inicijuoti daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų pakeitimą, atsižvelgiant į techninės priežiūros paslaugos įkainio pokytį.
 - 5.2. ieškoti būdų efektyviau panaudoti turimą Bendrovės potencialą plečiant vykdomos veiklos sklaidą.
6. Siekiant užtikrinti specialiųjų įpareigojimų ir komercinių paslaugų skaidrumą, atskirai apskaityti pajamas ir sąnaudas.
7. Inventorizaciją atlikti teisės aktų nustatyta tvarka.
8. Parengti administruojamų namų ilgalaikius planus, apskaičiuoti kaupiamųjų įmokų tarifus ir pateikti tvirtinti patalpų savininkams.
9. Siekiant užtikrinti butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų įmokų saugumą, patikslinti banko sąskaitos sutartį nurodant, kad administratorius veikia atstovaudamas patalpų savininkams ir visas kaupiamąsias lėšas saugoti šioje sąskaitoje.
10. Nustatyti kaupiamųjų lėšų apskaičiavimo, apmokėjimo ir pervedimo į kaupiamųjų lėšų sąskaitą tvarką.
11. Siekiant užtikrinti teisingą ir efektyvų Savivaldybės ir Socialinio būsto administravimą:
 - 11.1. patikslinti sutartis su Savivaldybės būsto nuomininkais, kurios sudarytos kaip Socialinio būsto nuomos sutartys.
 - 11.2. kreiptis į Savivaldybės administraciją dėl Savivaldybės ir Socialinio būsto nuomos sutarčių nutraukimo, kai nuomininkai ilgau kaip 7 mėn. nemoka nuomos mokesčio.

IŽANGA

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83–4.84 straipsniai numato, kad daugiabučio namo savininkai bendro naudojimo objektams valdyti, prižiūrėti, remontuoti ir tvarkyti pasirenka vieną iš trijų valdymo formų: steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją, sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba savivaldybė paskiria parinktą administratorių.

Pasvalio rajono savivaldybės teritorijoje esantiems daugiabučiams namams administruoti penkeriems metams (nuo 2019-07-03 iki 2022-07-03) paskirtas UAB „Pasvalio butų ūkis“⁴ ir patvirtintas administruojamų namų sąrašas⁵. Namo administratorius atsako už kaupiamų lėšų naudojimą, metinę veiklos ataskaitą, namo priežiūros metinį ir ilgalaikį planus, bendrijos narių ir bendro naudojimo objektų sąrašą, techninę priežiūrą. Namo administratoriaus parengti reikalingi dokumentai derinami su patalpų savininkais, tvirtinami susirinkime.

Bendrovė savo veikloje vadovaujasi Civiliniu kodeksu, Akcinių bendrovių įstatymu, kitais įstatymais bei teisės aktais, Bendrovės įstatais⁶.



1 pav. Bendrovė įstatinis kapitalas

Šaltinis: Kontrolės ir audito tarnyba pagal Bendrovės įstatų duomenis

Savivaldybei nuosavybės teise priklauso 100 proc. akcijų.

Pagrindinis Bendrovės veiklos tikslas – Įstatuose numatytos veiklos organizavimas ir vykdymas siekiant gauti pajamų ir pelno, tenkinti akcininkų turtinius interesus. 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. Bendrovės kompetencija leidžia jai vykdyti daug platesnę veiklą: teikti techninę priežiūrą pastatų, kurie yra kultūros paveldo objektų zonoje, kultūros paveldo vietovėje; verstis elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V eksploataavimo veikla; vertinti pastatų šiluminį efektyvumą; vykdyti kenkėjų kontrolę (dezinfekcija, dezinfekcija, deratizacija).

ĮPLAUKOS, tūkst. Eur	ŠALTINIAI
33,1	Remonto darbai iš kaupiamųjų lėšų ir rangos darbai pagal projektus
32,0	Daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimas ir techninė priežiūra, gyvenamųjų patalpų administravimas ir techninė priežiūra pagal jungtinės veiklos sutartis ir sutartis su daugiabučių namų bendrijomis
15,7	Gyvenamųjų namų teritorijos priežiūra, komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos
14,7	Šildymo sistemų priežiūra, periodinė ir kasmetinė statinio apžiūra
13,1	Butų nuomos mokestis
11,7	Patalpų dezinfekcija (dėl Covid-19), kredito grąžinimo administravimas
2,1	Savivaldybės būsto fondo patalpų nuomos administravimas
42,2	Kitų darbų ir paslaugų pajamos
164,6	

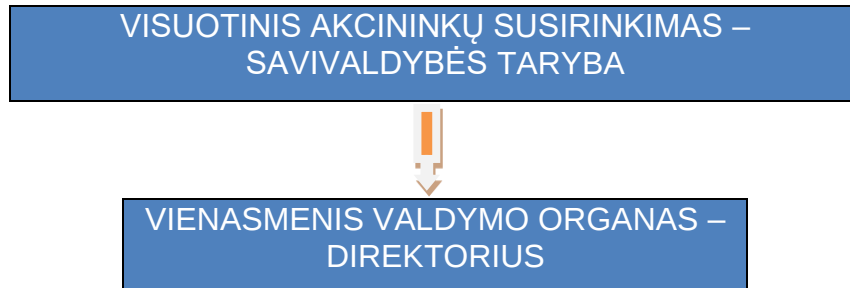
2 pav. Bendrovės įplaukos 2020 metais. Šaltinis: Kontrolės ir audito tarnyba pagal Bendrovės apskaitos duomenis

⁴ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 3 d. įsakymas Nr. DV-389 "Dėl bendro naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo".

⁵ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. DV-391 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo Pasvalio rajono savivaldybėje“ (su visais aktualiais pakeitimais);

⁶ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 23 d. sprendimas Nr. T1-215 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Pasvalio butų ūkis“ įstatų patvirtinimo“.

Finansinių ataskaitų duomenimis, Bendrovės veikla 2020 m. buvo pelninga. Bendrovės įstatuose nustatyti valdymo organai.



3 pav. Bendrovės valdymo organai
Šaltinis: Kontrolės ir audito tarnyba pagal Bendrovės įstatų duomenis

Bendrovės valdymo organai privalo veikti bendrovės ir jos akcininkų naudai, vadovautis įstatymais bei kitais teisės aktais, bendrovės įstatais⁷. Bendrovės valdymo organų kompetenciją nustato Akcinių bendrovių, Vietos savivaldos įstatymai, Savivaldybės tarybos sprendimai, Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai, kiti teisės aktai ir Bendrovės įstatai.

Įvertinę audito metu surinktus įrodymus, pateikėme išvadas ir rekomendacijas, kurias įgyvendinus būtų:

- tinkamai planuojama, organizuojama ir vykdoma Bendrovės veikla, atitinkanti teisės aktų reikalavimus;
- teisingai įvertinamas veiklos efektyvumas ir rezultatyvumas;
- siekiama pelningesnės Bendrovės veiklos;
- užtikrinami geros turto valdysenos principai ir efektyvus būstų administravimas;
- užtikrinama kaupiamųjų lėšų tinkama apskaita ir saugumas;

Išvados padarytos remiantis Bendrovės dokumentų ir duomenų analize. Jeigu prašomų pateikti dokumentų ar duomenų nebuvo pateikta, laikoma, kad jų nėra.

⁷ LR Akcinių bendrovių statymo 19 str. 8 d.

AUDITO REZULTATAI

1. BENDROVĖS VEIKLOS REZULTATYVUMO ĮVERTINTI NEGALĖJOME

2. Strateginis planavimas – procesas, kurio metu nustatomos veiklos kryptys ir būdai vykdyti įmonės misiją, pasiekti numatytus tikslus ir rezultatus, veiksmingai panaudojant finansinius, materialinius ir personalo išteklius. Savivaldybės valdoma įmonė turi pasiekti jai iškeltus tikslus ir pateikti rezultatą. Kad galima būtų įvertinti gautą rezultatą, turi būti nustatyti aiškūs ir apskaičiuojami rodikliai, kuriais remiantis galima būtų vertinti įmonės veiklą. Rodiklių nustatymas yra įmonės valdymo organų ir savininkų kompetencija. Todėl yra labai svarbu nustatyti kokybiškus rodiklius, kad įmonės veikla būtų sklandi ir tęstinė, o visuomenei neštų naudą. Strateginiai veiklos planai turi būti peržiūrimi kiekvienais metais ir gali būti koreguojami. Tobulinimo tikslas – nuolat reaguoti į strategiškai svarbią informaciją, neleisti įmonei nukrypti nuo savo siekiamų tikslų ir užtikrinti, kad šie planai būtų įgyvendinami kokybiškai.

1.1. Bendrovės strateginio planavimo dokumentai neatitinka teisės aktų reikalavimų

3. Bendrovė privalo turėti strateginius planus, kuriuose nustatyti aiškūs ilgalaikiai ir trumpalaikiai (vienų metų) tikslai, uždaviniai, priemonės ir jų įgyvendinimo vertinimo rodikliai. Bendrovės veiklos rezultatyvumą galima įvertinti tikrinant strateginiame veiklos plane užsibrėžtiems tikslams pasiekti numatytų priemonių įgyvendinimą. Strateginiai planai – komunikacijos tarp Savivaldybės ir Bendrovės priemonė. Savivaldybės taryba patvirtino⁸ Pasvalio rajono savivaldybės valdomų uždaryjū akcinių bendrovių veiklos tikslų nustatymo ir jų vertinimo tvarkos aprašą (toliau – Aprašas), kuriame reglamentuota Savivaldybės valdomų bendrovių strateginių planų rengimo tvarka, veiklos tikslų nustatymo, jų įvykdymo vertinimo ir atsiskaitymo už pasiektus rezultatus tvarka ir terminai. Bendrovė 2020–2021 metais vadovavosi UAB „Pasvalio butų ūkis“ veiklos strategijos planu 2019-2023 metams⁹ (toliau – Strateginis planas). Strateginis planas parengtas ne pagal Aprašo reikalavimus, neatsižvelgta į tuo metu galiojusią Strateginio planavimo metodiką¹⁰ ir Valdymo koordinavimo centro rekomendacijas¹¹. Strateginis planas neatitinka Apraše keliamų reikalavimų: nenumatyti trumpalaikiai vienerių metų tikslai ir uždaviniai tikslams pasiekti, tikslų vertinimo kriterijai (4, 8, 9 punktai) nenumatyti strateginių tikslų matavimo rodikliai ir jų vertės (8, 9 punktai).
4. Kadangi metinių veiklos planų Bendrovė nerengė, metiniai (trumpalaikiai) veiklos tikslai, kaip reikalauja Aprašo 6 punktas, Bendrovei nei ankstesniems, nei 2021 metams nenustatyti, nebuvo

⁸ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. rugsėjo 26 d. sprendimas Nr. T1-208 „Dėl Pasvalio rajono savivaldybės valdomų uždaryjū akcinių bendrovių veiklos tikslų nustatymo ir jų vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁹ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. DV-189 „Dėl UAB „Pasvalio butų ūkis“ 2019-2023 metų veiklos strategijos patvirtinimo“ patvirtintas UAB „Pasvalio butų ūkis“ veiklos strategijos planas 2019-2023 metams.

¹⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. birželio 6 d. nutarimas Nr. 827 „Dėl Strateginio planavimo metodikos patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) patvirtinta Strateginio planavimo metodika (dokumentas galiojo iki 2021-04-30).

¹¹ Prieiga per internetą <https://governance.lt/valdysena-lietuvoje/#imoniu-strategijos>

atsiskaitoma už planų įgyvendinimą Savivaldybės administracijos direktoriui, kaip nustatyta Aprašo 11 ir 12 punktuose¹².

UAB „Pasvalio butų ūkis“ 2019-2023 metų veiklos plane penkių metų laikotarpiui numatyti keturi strateginiai tikslai:

- 1) pasiekti, kad UAB „Pasvalio butų ūkis“ būtų geriausia teikianti daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams (bendrasavininkams) paslaugas;
- 2) užtikrinti UAB „Pasvalio butų ūkis“ darbuotojams tinkamas darbo sąlygas ir juos tenkinantį darbo užmokestį;
- 3) siekti energijos efektyvumo didinimo visuose Bendrovės administruojamuose (eksploatuojamuose) pastatuose;
- 4) plėtoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą.

Uždaviniai ir priemonės nustatytiems tikslams pasiekti nėra aiškiai dokumente detalizuotos, nenurodyti finansavimo šaltiniai, tikslų pasiekimo ir uždavinių įgyvendinimo matavimo rodikliai ir siekiamos vertės.

Išvada

- ✓ Negalime įvertinti Bendrovės veiklos rezultatyvumo dėl netinkamo Bendrovės ilgalaikio ir trumpalaikio veiklos strateginio planavimo.

1.2. Bendrovės vadovo darbo užmokestis skatina siekti geresnių veiklos rezultatų

5. Siejant darbo užmokesčio dydį su pasiekiamais rezultatais, vadovas skatinamas siekti gerinti įmonės veiklos rezultatus, nes už gerą darbą bus atlyginama.

Savivaldybės taryba nustatė¹³, kad Bendrovės vadovo mėnesinė alga susideda iš pastoviosios dalies, kuri nustatoma koeficientais, ir kintamosios dalies, priklausančios nuo Bendrovei nustatytų uždavinių įgyvendinimo ir veiklos rezultatų. Savivaldybės administracijos direktorius įpareigotas nustatyti Savivaldybės valdomų bendrovių vadovų darbo užmokestį: mėnesinės algos pastoviąją dalį Savivaldybės tarybos nustatytų intervalų ribose; kasmet, iki balandžio 1 d. įvertinti Bendrovės vadovo praėjusių metų veiklos rezultatus bei nuspręsti dėl vadovo mėnesinės algos kintamosios dalies skyrimo ir nustatyti konkrečius (siektinus) Bendrovės veiklos vertinimo rodiklius (užduotis) einamiesiems metams¹⁴. Bendrovės vadovas kasmet, ne vėliau kaip iki balandžio 1 d. privalo pateikti praėjusių finansinių metų veiklos ataskaitą apie nustatytų rodiklių (užduočių) įvykdymą ir einamųjų metų veiklos rodiklių (užduočių) projektą Savivaldybės administracijos direktoriui¹⁵.

¹² Bendrovės vadovas kasmet, ne vėliau kaip iki balandžio 30 dienos Bendrovės valdybai, jei valdyba nesudaroma – Savivaldybės administracijos direktoriui, teikia veiklos strategijos įgyvendinimo metinę ataskaitą, kurioje nurodoma:

11.1. kaip buvo įgyvendinti veiklos strategijos uždaviniai Bendrovės veiklos tikslams pasiekti;

11.2. kokią įtaką Bendrovės veiklos rezultatams turėjo vidaus ir išorės veiksniai;

11.3. kokia buvo pasiekta Bendrovės veiklos pažanga: darbo našumo augimas, naujų technologijų diegimas ir pan.;

11.4. kokie prognozuojami ateinančio laikotarpio Bendrovės veiklos rezultatai.

12. Bendrovės vadovas, teikdamas veiklos strategijos įgyvendinimo metinę ataskaitą, gali kartu pateikti ir informaciją apie pasiektus konkrečius Bendrovės veiklos rodiklius (rezultatus), tiesiogiai susijusius su Bendrovės vadovo mėnesinės algos kintamosios dalies nustatymu. Tokiu atveju, atskaita teikiama ne vėliau kaip iki balandžio 1 d.

¹³ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 20 d. sprendimas Nr. T1-268 „Dėl Pasvalio rajono savivaldybės kontroliuojamų uždarytų akcinių bendrovių vadovų darbo užmokesčio“, pakeitimas 2018 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. T1-195.

¹⁴ Ten pat, 16 p.

¹⁵ Ten pat, 15 p.

Bendrovės direktoriaus mėnesinės algos pastovioji dalis nustatyta 2018 m¹⁶. Veiklos užduotys Bendrovės vadovui suformuojamos kasmet¹⁷ ir nustatoma mėnesinės algos kintamoji dalis¹⁸. Pagal Bendrovės vadovo pateiktas ataskaitas, praeitų metų užduotys yra įvykdytos, o kai kurios ir viršytos. *Pažymime*, kad Bendrovės vadovo pateiktos informacijos apie užduočių įvykdymą patikrinti negalime, nes pateiktos ataskaitos neišsamios, nėra pilnos informacijos apie atliktus veiksmus ir įgyvendintas priemones užduotims pasiekti.

Išvada

- ✓ Bendrovės vadovo darbo užmokestis siejamas su Bendrovės veiklos rezultatais, tačiau vadovo pateiktos ataskaitos apie jam suformuotų užduočių įgyvendinimą neišsamios.

2. BENDROVĖS FINANSINIAI RODIKLIAI

Bendrovės pajamos

6. Bendrovės pagrindinė ūkinė veikla – daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, Savivaldybės būsto fondo nuomos administravimas. Bendrovės kompetencija leidžia jai vykdyti daug platesnę veiklą: teikti techninę priežiūrą pastatų, kurie yra kultūros paveldo objektų zonoje, kultūros paveldo vietovėje; verstis elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V eksploataavimo veikla; vertinti pastatų šiluminį efektyvumą; vykdyti kenkėjų kontrolę (dezinfekcija, dezinsekcija, deratizacija) ir kt. Bendrovė vykdo ES projektus, teikia paslaugas VĮ „Turto bankas“ dėl jo valdomų pastatų avarių šalinimo, teikia paslaugas fiziniams ir juridiniams asmenims, dalyvauja CVP IS kaip paslaugas parduodanti organizacija.

1 lentelė. UAB „Pasvalio butų ūkis“ 2018–2020 m. administruojami objektai

Administruojamo objekto pavadinimas	Metai		
	2020	2019	2018
Gyvenamieji namai Savivaldybės teritorijoje, iš jų	74	74	73
Pasvalio mieste	39	39	39
Joniškėlio mieste	14	14	14
kaimiškose vietovėse	21	21	20
Savivaldybės būsto fondas	205	216	214
Gyvenamųjų namų techninė priežiūra pagal sutartis su savininkų bendrijomis	10	10	8
Gyvenamųjų namų techninė priežiūra pagal jungtinės veiklos sutartis	4	3	-

Šaltinis. UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto informacija.

¹⁶ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. sausio 11 d. įsakymas Nr. DV-12.

¹⁷ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai: 2019 m. kovo 29 d. Nr. DK-258; 2020 m. balandžio 23 d. Nr. DK-435, 2021 m. kovo 19 d. Nr. DK-186

¹⁸ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai: 2019 m. balandžio 2 d. Nr. DK-265, 2020 m. balandžio 23 d. Nr. DK-436; 2021 m. kovo 26 d. Nr. DK-197.

7. 2 lentelė. UAB „Pasvalio butų ūkis“ pajamos 2018–2020 m. pagal pajamų šaltinius (veiklos kryptis), tūkst. Eur

Pajamų šaltinis	Metais		
	2020	2019	2018
Daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimas	16,1	15,6	17,9
Daugiabučių namų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra	4,0	6,9	25,9
Butų nuomos mokestis*	13,1	11,3	14,3
Šildymo sistemų priežiūra	13,6	12,8	12,4
Remonto darbai iš kaupiamųjų lėšų	18,7	37,8	48,1
Gyvenamųjų patalpų administravimas ir techninė priežiūra pagal jungtinės veiklos sutartis ir sutartis su daugiabučių namų bendrijomis	9,8	7,6	4,1
Pastatų techninė priežiūra (pagal sutartis su kitais subjektais)	2,1	2,0	1,1
Gyvenamųjų namų teritorijos priežiūra	7,9	6,8	4,3
Kredito grąžinimo administravimas	3,6	3,9	3,2
Energetinio efektyvumo didinimo programos administravimo lėšos	0	0	1,9
Savivaldybės būsto fondo patalpų nuomos administravimas**	2,1	x	x
Periodinė ir kasmetinė statinio apžiūra	1,1	2,2	3,1
Rangos darbai pagal projektus	14,4	0	6,4
Patalpų dezinfekcija (dėl Covid-19)	8,1	x	x
Komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos	7,8	7,1	6,5
Kitos pajamos	42,2	32,0	25,7
IŠ VISO	164,6	146,0	174,9

Šaltinis. UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų duomenys.

* Savivaldybės būsto fondo nuomos mokestis į Bendrovės pajamas buvo įskaitomas iki 2020 m. lapkričio 1 d.

** Savivaldybės būsto fondo patalpų nuomos mokesčio administravimo mokestis mokamas nuo 2020 m. lapkričio 1 d. pagal 2020 m. spalio 6 d. Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos sutartį Nr. ASR-514

Lyginant trijų praėjusių metų laikotarpį, daugiau kaip 6 kartus pajamos sumažėjo už daugiabučių namų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą (nuo 25,9 tūkst. Eur iki 4,0 tūkst. Eur). Sumažėjimo priežastis – pasikeitus teisės aktams, Savivaldybės taryba nuo 2019 m. kovo 1 d. patvirtino¹⁹ beveik 8 kartus mažesnius Pasvalio rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalius tarifus, negu buvo prieš tai²⁰.

Pažymime, kad Aplinkos ministro įsakymu numatyta Savivaldybės tarybos teisė, atsižvelgiant į techninės priežiūros paslaugos įkainio pokytį, kasmet paskutinį metų ketvirtį peržiūrėti daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalius tarifus, tačiau Bendrovė dėl tarifo peržiūrėjimo į Savivaldybę nesikreipė. Techninės priežiūros tarifas Pasvalio rajono savivaldybėje yra mažesnis nei kitose savivaldybėse²¹.

Bendrovės pajamų, už remonto darbus, atliekamus butų ir kitų patalpų savininkų kaupimo lėšomis sumažėjimą daugiau kaip 2,5 karto (nuo 48,1 tūkst. Eur iki 18,7 tūkst. Eur) lėmė šalyje prasidėjusi

¹⁹ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 20 d. sprendimu Nr. T1-8 „Dėl Pasvalio rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“ patvirtinti maksimalūs techninės priežiūros tarifai nuo 0,0115 Eur/kv. m. iki 0,0185 Eur/kv. m. (be PVM), priklausomai nuo namo techninės priežiūros ypatumų.

²⁰ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2014 m. spalio 22 d. sprendimu Nr. T1- 184 buvo nustatytas techninės priežiūros maksimalus tarifas 0,14 Eur/kv. m. (be PVM).

²¹ Savivaldybės tarybos nustatytas daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros mėnesio maksimalus tarifas (be PVM): Pasvalio rajono savivaldybėje – 0,0185 Eur/kv. m. (2019 m. vasario 20 d. sprendimas Nr. T1-8); Jonavos rajono savivaldybėje – 0,036 Eur/ kv. m. (2020 m. vasario 6 d. sprendimas Nr. 1TS-32); Kauno rajono savivaldybėje – 0,032 Eur/kv.m (2020 m. balandžio 30 d. sprendimas Nr. TS-177); Šiaulių miesto savivaldybėje – 0,029 Eur/kv.m (2020 m. gruodžio 22 d. sprendimas Nr. T-467).

pandemija – Bendrovei, kaip daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriui, iškilo problemų derinant darbų planus ir apimtis su butų savininkais, dėl to sumažėjo atliktų darbų apimtys.

Bendrovės veiklos sąnaudos ir sąnaudų lygio rodikliai

8. Be sąnaudų negali vykdyti jokia ūkinė veikla. Bet pagrindinis kiekvienos įmonės siekis – optimalus patiriamų sąnaudų ir sukuriama produkto santykis. 3 lentelėje pateikti duomenys apie Bendrovės sąnaudų struktūrą pagal tikslinį/ekonominį pasiskirstymą.

3 lentelė. UAB „Pasvalio butų ūkis“ 2018–2020 m. sąnaudos, tūkst. Eur

Sąnaudų pavadinimas	Metai		
	2020	2019	2018
Valdymo sąnaudos	79,0	75,2	73,2
t.sk.			
Darbo užmokestis	69,1	63,5	46,7
Socialinio draudimo įmokos	1,2	1,5	15,0
Transporto išlaikymo sąnaudos	2,1	3,2	4,5
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1,0	1,1	1,2
Abejotinos skolos	5,6	5,9	5,7
Paslaugų sąnaudos	84,9	73,4	83,4
t.sk.			
Aptarnaujančio personalo darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	8,2	6,8	6,7
Administruojamų namų ir butų priežiūra bei remontas	62,5	59,5	70,2
Komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos	7,8	7,1	6,5
Patalpų dezinfekcija, susijusi su Covid-19 ligos atvejais	6,4	x	x
IŠ VISO SĄNAUDŲ	163,9	148,6	156,6

Šaltinis: UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų duomenys.

Sąnaudomis laikoma turto dalis, kuri buvo sunaudota per tam tikrą laikotarpį pajamoms uždirbti. Sąnaudų lygį labiausiai apibūdina du pagrindiniai rodikliai: pardavimo savikainos lygis ir veiklos sąnaudų lygis.

9. 4 lentelė. UAB „Pasvalio butų ūkis“ sąnaudų lygio rodikliai 2018-2020 metais

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio apskaičiavimo formulė	Metai			Rodiklio ekonominė prasmė
		2020	2019	2018	
Pardavimo savikainos lygis	Pardavimo savikaina/pardavimo pajamos	0,48	0,51	0,49	Rodiklis parodo kiek tenka tiesioginių sąnaudų vienam pardavimo pajamų eurui.
Veiklos sąnaudų lygis	Veiklos sąnaudos/Pardavimo pajamos	1,0	1,02	0,9	Rodiklis parodo, kiek tenka visų sąnaudų vienam pardavimo eurui

Šaltinis: UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų duomenų pagrindu Kontrolės ir audito tarnybos atlikti skaičiavimai.

Abu pateikti sąnaudų lygio rodikliai rodo neefektyvią Bendrovės veiklą: vienam uždirbtam eurui tenka apie vieną eurą sąnaudų, o tiesioginės sąnaudos sudaro tik apie pusę visų patiriamų sąnaudų. Esant tokiems sąnaudų lygio rodikliams yra labai svarbu tiksliai paskirstyti ir nuolat analizuoti pajamų ir sąnaudų santykį atskirose veiklos srityse tam, kad būtų galima nustatyti, kurios veiklos sritys reikalauja daugiausia sąnaudų ir ieškoti būdų joms sumažinti.

10. Bendrovė vykdo jai pavestas nekomercines funkcijas – specialiuosius įpareigojimus, kurių Bendrovė nesiimtų vykdyti komerciniais tikslais arba tai darytų už didesnę kainą, nei nustatyta. EBPO pabrėžia²², kad, vykdant specialiuosius įpareigojimus, svarbus veiklų atskyrimas nustatant išlaidas, sąnaudas ir planuojant finansavimą.

Specialusis įpareigojimas – Savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų, kuriuose nėra įsteigtų bendrijų, bendrojo naudojimo objektų administravimo funkciją Bendrovei pavesta vykdyti Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu. Atskyrimo tikslas – didesnis skaidrumas atskleidžiant, kiek Bendrovei kainuoja šio įpareigojimo vykdymas, kad būtų žinoma jo kaina ir įtaka Bendrovės rezultatams.

Bendrovės buhalterės teigimu, dėl naudojamos apskaitos sistemos ribotų galimybių, sąnaudos pagal atskiras veiklos funkcijas nėra apskaitomos.

Neapskaitant ir neanalizuojant sąnaudų pagal atskiras funkcijas sudaromos prielaidos vykdyti kryžminį finansavimą, t.y. Bendrovė komercinės pelningos veiklos pajamomis galimai dengė nuostolingų specialiųjų įpareigojimų sąnaudas. Taikant šį finansavimą, kai pelninga veikla padengia nuostolingą, prarandama galimybė objektyviai išanalizuoti ir nustatyti veiklos trūkumus atskirose veiklos srityse, optimizuoti veiklos sąnaudas bei didinti Bendrovės veiklos efektyvumą.

Bendrovės pelningumas ir turto grąža

11. Pelnas nėra kiekvienos bendrovės pagrindinis tikslas, tačiau tai labai svarbus vertinimo kriterijus, jo reikia bendrovės finansiniam verslo pajėgumui užtikrinti. Bendriausia prasme pelnas suprantamas kaip teigiamas bendrovės tam tikro laikotarpio ūkinės veiklos rezultatas. Bendrovės veiklos efektyvumą įvairiais aspektais parodo pelningumo rodikliai. Pelningumas yra pelno santykis su tam tikru bendrovės veiklos rodikliu, turinčiu ryšį su pelnu. Turto grąža parodo, kiek Bendrovės turto euras atnešė centų grynojo pelno.

5 lentelė. UAB „Pasvalio butų ūkis“ 2018–2020 m. pelningumą (nuostolį) ir turto grąžą apibūdinantys rodikliai

Rodiklis	Metai		
	2020	2019	2018
Pajamos (tūkst. Eur)	164,6	146,0	174,9
Sąnaudos (tūkst. Eur)	163,9	148,6	156,6
Pelnas prieš apmokestinimą (tūkst. Eur)	1,0	(-12,5)	6,2
Grynasis pelnas (tūkst. Eur)	1,0	x	4,2
Bendrovės rentabilumas ²³ (proc.)	0,6	x	2,7
Bendrovės grynasis pelningumas (grynoji marža) ²⁴ (proc.)	0,6	x	2,4
Turto pelningumas (turto grąža) (ROA) ²⁵ (proc.)	0,3	x	1,7
Nuosavo kapitalo pelningumas (ROE) ²⁶ (proc.)	2,5	x	8,1

Šaltinis. UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų pagrindu Kontrolės ir audito tarnybos atlikta analizė

Bendrovės finansiniai rodikliai rodo labai žemą Bendrovės rentabilumo ir turto grąžos lygį, be to, lyginant 2020 metus su 2018 metais visi pelningumo rodikliai prastėja. 2019 metais Bendrovei patyrus nuostolį, rentabilumo ir pelningumo rodikliai tapo neigiami.

²² EBPO, State-Owned Enterprise Governance: A Stocktaking of Government Rationales for Enterprise Ownership, 2015

²³ Rentabilumas - pelno dalis, tenkanti vienam patirtų sąnaudų eurui.

²⁴ Grynasis pelningumas – pardavimo pajamų ir grynojo pelno koeficientas, apibūdina įmonės veiklos pelningumą. Rodiklis mažiau 10 gali būti laikomas problematišku, žemiau 5 blogu. Didesnė rodiklio reikšmė parodo aukštesnį įmonės pelningumą.

²⁵ Turto grąža (turto pelningumas) parodo kiek įmonė uždirba pelno lyginant su jos turtu. Normali turto grąža sudaro 8-14%.

²⁶ Nuosavo kapitalo pelningumo rodiklis (ROE) parodo kiek efektyviai panaudojamas nuosavas įmonės kapitalas (įmonės savininkų investuoti pinigai ir turtas), t. y. kiek kiekvienam įmonės nuosavo kapitalo eurui tenka grynojo pelno.

Bendrovės mokumo rodikliai

12. Įmonių rizika labiausiai susijusi su jų mokumu ir gebėjimu iš savo ūkinės – gamybinės veiklos gauti pinigų. Įmonės žlunga ir tampa nepatikimos, kai nesugeba įvykdyti finansinių įsipareigojimų. Juridinio asmens nemokumo tikimybė – padėtis, kai realiai tikėtina, kad juridinis asmuo taps nemokus per artimiausius tris mėnesius²⁷. 6 lentelėje pateikti pagrindiniai Bendrovės mokumo rodikliai.

6 lentelė. Pagrindiniai UAB „Pasvalio butų ūkis“ mokumo rodikliai 2018-2020 metais

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio apskaičiavimo formulė	Metai			Rodiklio ekonominė prasmė
		2020	2019	2018	
Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,14	1,21	1,28	Rodiklis parodo, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus. Patenkinamos šio rodiklio ribos 1,2 – 2,0, o mažesnė už 1,2 reikšmė reiškia, kad Bendrovei gali iškilti mokumo problemų.
Greito trumpalaikio mokumo koeficientas	Trumpalaikis turtas – atsargos / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,13	1,19	1,25	Rodiklis parodo, kiek kartų greitai realizuojamas turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus, t. y. pasirengimą greitai grąžinti trumpalaikes skolas. Patenkinamas rodiklis, jeigu jis viršija 1.
Kritinio trumpalaikio mokumo koeficientas	Pinigai / Trumpalaikiai įsipareigojimai	0,98	0,98	1,01	Rodiklis parodo, kiek kartų likvidžiausias turtas – pinigai, viršija trumpalaikius įsipareigojimus.
Bendras skolos rodiklis	Visi įsipareigojimai / Visas turtas	0,87	0,83	0,79	Rodiklis parodo kiek vienam turto eurui tenka skolų. Rodiklio reikšmė, mažesnė už 0,5 laikoma gera, o virš 0,7 – patenkinama.
Bendras mokumo koeficientas	Nuosavas kapitalas / Visi įsipareigojimai	0,15	0,21	0,26	Rodiklis parodo, kiek vienam Bendrovės skolos eurui tenka nuosavo kapitalo. Rodiklio reikšmė, viršijanti 1.0 yra laikoma gera, nuo 1 iki 0,5 – patenkinama, mažiau kaip 0,5 – nepatenkinama.

Šaltinis. UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų pagrindu Kontrolės ir audito tarnybos atlikta analizė

Trumpalaikio mokumo mažėjimas rodo, kad Bendrovei gali iškilti mokumo problemų. Sudėtingą Bendrovės finansinę padėtį patvirtina ir kiti Bendrovės mokumo rodikliai.

Bendrovėje vidutinis darbuotojų skaičius audituojamu laikotarpiu 14, iš jų 6 dirba nepilną darbo dieną. Vidutinis vieno darbuotojo darbo užmokestis apie 650 Eur.

Išvados

- ✓ Bendrovės administruojamų objektų skaičius 2018–2020 metais išlieka stabilus, tačiau veiklos pajamos turi tendenciją mažėti.
- ✓ Savivaldybės tarybos 2019 metais patvirtinti daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalūs tarifai neperžiūrėti atsižvelgiant į techninės priežiūros paslaugos įkainio pokytį.
- ✓ Nepakankamai efektyviai išnaudojamas turimas Bendrovės potencialas ir kompetencijos.
- ✓ Bendrovės sąnaudų lygio rodikliai rodo neefektyvią jos veiklą.
- ✓ Bendrovėje veiklos sąnaudos neapskaitomos pagal atskiras veiklos sritis, neišskirtos sąnaudos specialiojo įpareigojimo – Savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų bendrojo naudojimo

²⁷ Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 13 d. Juridinių asmenų nemokumo įstatymo Nr. XIII-2221 (aktuali redakcija) 2 str. 7(1) dalis.

objektų administravimui, todėl nėra galimybės išanalizuoti atskirų sričių ir vykdomų funkcijų veiklos efektyvumo ir pateikti rekomendacijas jų tobulinimui.

- ✓ Nors Bendrovės veikla 2020 metais buvo pelninga, jos rentabilumo ir turto grąžos rodikliai yra labai žemi ir jie rodo, kad Bendrovės finansinė būklė nėra tvari.
- ✓ Kasmet prastėjantys Bendrovės mokumo rodikliai rodo, kad ateityje Bendrovei gali iškilti mokumo problemų.

3. BENDROVĖS MOKĖTINOS IR GAUTINOS SUMOS

Mokėtinų sumos

13. 2020 metų pabaigoje Bendrovė turėjo 3,6 tūkst. ilgalaikių skolų, kurias sudarė socialiai remtiniams asmenims tenkanti daugiabučių gyvenamųjų namų (Gėlių g. 3 ir Vyšnių g. 12, Pasvalyje) investicinių projektų dalis, apmokama Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo nustatyta tvarka.

Bendra Bendrovės trumpalaikių įsiskolinimų suma kasmet didėja, nes didėja administruojamų daugiabučių namų gyventojų kaupimo lėšos (2018 m. – 155,6 tūkst. Eur, 2020 m. – 197,5 tūkst. Eur.), kurios yra apskaitomos Bendrovėje. Bendrovės skolos tiekėjams ir mokesčiams 2018 m. pabaigoje sudarė – 17,7 tūkst. Eur, 2019 m. – 5,7 tūkst. Eur, 2020 m. – 7,3 tūkst. Eur. Detali informacija apie Bendrovės skolas pateikta 7 lentelėje.

7 lentelė. Bendrovės trumpalaikių mokėtinų skolų struktūra 2018-2020 metais (tūkst. Eur)

Straipsnio pavadinimas	2020	2019	2018
Skola tiekėjams už paslaugas	3,1	1,6	10,4
Gyventojams priskaitytos kaupimo lėšos	197,5	162,6	155,6
Mokėtinų socialinio draudimo įmokos	2,2	1,9	3,2
Mokėtini mokesčiai	2,0	2,2	4,1
Atostogų rezervas	11,8	15,9	15,6
Gauti išankstiniai mokėjimai	2,6	0,9	1,1
Savivaldybės būsto nuomos mokestis	5,2	x	x
Projekto lėšos	40,3	x	x
Iš viso	264,7	185,1	190,0

Šaltinis. UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų duomenys

Gautinų sumos

14. Nors bendra balansinė Bendrovės gautinų skolų suma mažėja, tačiau ši mažėjimą lemia kasmet vis didėjanti abejotinomis skolomis pripažintų įsiskolinimų suma. Skolos pripažįstamos abejotinomis Bendrovės apskaitos politikoje nustatyta tvarka²⁸. Tiek gyventojų, tik įmonių įsiskolinimai Bendrovei didėja (žr. 8 lentelę).

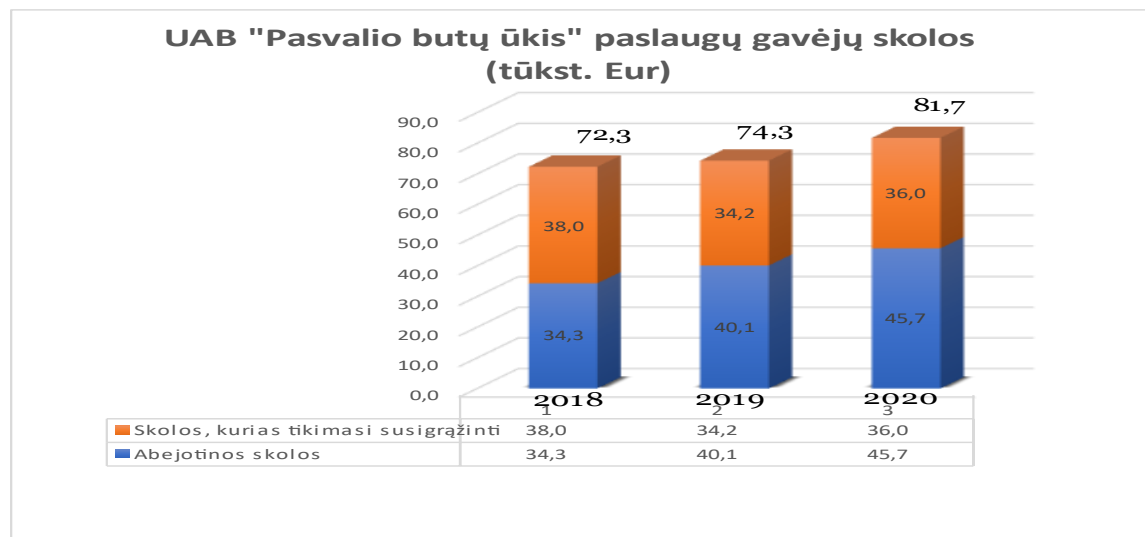
²⁸ UAB „Pasvalio butų ūkis“ direktoriaus 2016 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. OK-18 patvirtintos Apskaitos politikos I dalies 7.3 skyrius.

8 lentelė. Bendrovės gautinų skolų struktūra 2018-2020 metais (tūkst. Eur)

Straipsnio pavadinimas	2020	2019	2018
Gyventojų įsiskolinimas už bendrojo naudojimo objektų administravimą, techninę priežiūrą, kaupimo lėšas ir kt. paslaugas	71,7	71	69,1
Įmonių įsiskolinimas už administravimą, negyvenamųjų patalpų nuomą, nuolatinę techninę priežiūrą ir kitas paslaugas	10,0	3,3	3,2
Abejotinos skolos	-45,7	-40,1	-34,3
Kredito ir palūkanų už daugiabučių atnaujinimą pajamos iš Savivaldybės administracijos už asmenis, turinčius teisę į būsto šildymo išlaidų kompensavimą	3,7	6,3	8,9
Daugiabučio namo Vyšnių g. 12 gyventojų įsiskolinimas už namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus	0	0	0,3
Iš viso	39,7	40,5	47,2

Šaltinis. UAB „Pasvalio butų ūkis“ finansinių ataskaitų duomenys

15. Didžiausią nerimą kelia didėjantys gyventojų įsiskolinimai už bendrojo naudojimo objektų administravimą, techninę priežiūrą, kaupimo lėšas ir kitas paslaugas. Daugiau kaip pusę šių skolų Bendrovė jau pripažino abejotinomis, nes nebesitiki atgauti. (žr. grafiką).



Dalis skolų yra susidariusios daugiau kaip prieš 10 metų ir nuolat auga, nes Bendrovė administruoja nekilnojamojo turto objektus, kuriuose nuosavybę turi mokesčių nemokantys asmenys. Administruojamuose daugiabučiuose namuose butus yra įsigiję 25 užsienio šalių piliečiai, kurių įsiskolinimas 2020 m. pabaigoje sudarė 28,7 tūkst. Eur. Bendrovė nuolat imasi prevencinių priemonių ir teisinių veiksmų skoloms susigrąžinti (detali informacija pateikta 3 priede).

Bendrovės taikomos skolų mažinimo priemonės mažai efektyvios. Nors Bendrovės ieškinius teismai išsprendžia palankiai, bet tik labai nedidelę priteistų sumų dalį antstoliams pavyksta išieškoti (žr. 9 lentelę).

9 lentelė. Informacija apie Bendrovės pateiktus ieškinius teismui ir priteistų sumų išieškojimą 2018-2020 metais

Metai	Pateikta ieškinių (vnt.)	Priteista suma (tūkst. Eur)	Antstolių išieškota suma (tūkst. Eur)
2020	13	12,1	0,5
2019	30	14,5	0,8
2018	35	5,3	2,1

Šaltinis. UAB „Pasvalio butų ūkis“ veiklos ataskaitų duomenys.

Finansinių ataskaitų duomenys nėra pagrįsti turto ir įsipareigojimų inventorizacijos duomenimis

16. Dėl netinkamai atliekamos gautinų ir mokėtinų sumų inventorizacijos, gali būti neapskaiytų kreditinių ar debetinių sumų, todėl gali būti neteisingai prognozuojami pinigų srautai; apskaitos duomenų nepagrindus inventorizavimo duomenimis, nėra užtikrintas finansinių ataskaitų duomenų teisingumas. Bendrovėje 2020 m. turto ir įsipareigojimų inventorizacija atlikta nesivadovaujant Inventorizacijos taisyklėmis – inventorizuotas ne visas turtas ir įsipareigojimai (7 p.)

Neinventorizuotas turtas ir įsipareigojimai:

- neinventorizuotas trumpalaikis turtas – Didžiosios knygos sąskaitose Būsimųjų laikotarpių sąnaudos (1,9 tūkst. Eur), Pirkėjų įsiskolinimas- 4,6 tūkst. Eur (tame tarpe abejotinos kolos – 40,1 tūkst. Eur), Kitos gautinos sumos – 4,0 tūkst. Eur, Sąskaitos bankuose – 220, 4 tūkst. Eur, Pinigai kelyje – 0,7 tūkst. Eur;
 - neinventorizuoti įsipareigojimai – buhalterinėje apskaitoje atspindėti balansinėse Didžiosios knygos sąskaitose: Finansinės skolos – 4,1 tūkst. Eur, Gauti išankstiniai mokėjimai – 193,3 tūkst. Eur, Skolos tiekėjams – 9,6 tūkst. Eur, Mokėtinas darbo užmokestis – 6,1 tūkst. Eur; Mokėtinas GPM – 1,4 tūkst. Eur; Mokėtinės VSDĮ – 2,3 tūkst. Eur; Atostoginių kaupiniai – 15,9 tūkst. Eur, Mokėtina gyventojų nuoma – 2.6 tūkst. Eur.
-

Bendrovėje 2020 m. inventorizacija atlikta pažeidžiant Inventorizacijos taisykles:

- Bendrovės direktoriaus įsakyme²⁹ dėl inventorizacijos nenurodyta visa būtina informacija (13.2, 13.3 p.³⁰);
- atsakingi asmenys, paskirti inventorizacijos komisijos nariais (15.3. p.³¹);
- įsakyme nenurodyta atlikti pagal panaudos sutartis turimo turto inventorizaciją;
- gautinų ir mokėtinų sumų inventorizacija neatlikta, pateikti tik skolų suderinimo aktai, ne visais atvejais sumos suderintos;
- Su Valstybine mokesčių inspekcija prie LR FM, su Valstybine socialinio draudimo fondo valdyba prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos mokėtinų ir gautinų sumos derintos, tačiau ne inventorizacijos atlikimo datai, inventorizacija neatlikta (46-49 p.).

Išvados

- ✓ Bendrovė pradelstų kreditinių skolų neturi.
- ✓ Paslaugų gavėjų skolos Bendrovei nuolat auga, taikomos skolų susigrąžinimo priemonės yra mažai efektyvios.
- ✓ Bendrovėje inventorizacija atliekama nesilaikant teisės aktų reikalavimų.

²⁹ UAB „Pasvalio butų ūkis“ direktoriaus 2020 m. spalio 16 d. įsakymas Nr. OK-10 „Dėl metinės inventorizacijos“.

³⁰ 13. Inventorizacijai atlikti subjekto vadovo sprendimu sudaroma inventorizacijos komisija. Sprendime turi būti:

13.1. nurodomi inventorizacijos komisijos narių, iš kurių vienas yra skiriamas komisijos pirmininku, vardai, pavardės, pareigų pavadinimai;

13.2. pavedama laiku ir tinkamai atlikti inventorizaciją pagal sprendime nurodytos dienos būklę;

13.3. nurodomas inventorizacijos atlikimo pradžios ir pabaigos datos;

13.4. pavedama inventorizacijos faktą įforminti dokumentais. Jeigu inventorizacija atliekama 9 punkte nurodytais atvejais, sprendime nurodyta diena, pagal kurios būklę atliekama inventorizacija, turi sutapti su Taisyklių 9 punkte nurodytu atitinkamu atveju.

³¹ 15.3. Atsakingi asmenys negali būti inventorizacijos komisijos nariai, išskyrus tuos atvejus, kai subjekte yra ne daugiau kaip penki darbuotojai ir (arba) kiti darbuotojai neturi galimybių tinkamai atlikti inventorizacijos (neturi leidimų būti tam tikrose teritorijose, neturi teisės susipažinti su tam tikra informacija, būti greta turto ar dirbti su inventorizuojamu turtu ir kt.).

4. SAVIVALDYBĖS BŪSTO FONDO ADMINISTRAVIMAS

17. Savivaldybės yra atsakinga už tai, kad Savivaldybės turtas būtų valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais³². Savivaldybės taryba ir Savivaldybės administracija yra už paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti atsakingos institucijos. Savivaldybės taryba nustato Savivaldybės būsto fondo būsto nuomos tvarką, priima sprendimus dėl būsto nuomos mokesčio dydžio ir jo keitimo, sprendžia klausimus dėl būsto statuso pakeitimo ar pardavimo. Savivaldybės administracija tvirtina Savivaldybės būsto ir Socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto dalies, sąrašus, tvarko asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui, sąrašus, priima sprendimą išnuomoti socialinį būstą, kasmet analizuoja Valstybinei mokesčių inspekcijai pateiktas turto deklaracijas ir nustato, ar asmenys ir šeimos turi teisę į paramą socialiniam būstui išsinuomoti, atlieka kitas funkcijas. Savivaldybės administracijos direktoriui priėmus sprendimą išnuomoti socialinį būstą, pakeisti jo statusą ar nutraukti nuomos sutartį, sprendimas perduodamas vykdyti Savivaldybės būsto nuomos administratoriui.

Savivaldybės administracija 2020 metais organizavo viešą Savivaldybės būsto fondo administravimo konkursą, kurį laimėjo Bendrovė. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos sutartis³³ sudaryta vienerių metų laikotarpiui, su galimybe pratęsti du kartus po metus. Paslaugos kaina 0,15 Eur su PVM už kv. m. patalpų naudingo ploto per mėnesį. Pasirašant Savivaldybės būsto fondo administravimo sutartį Bendrovei perduota administruoti 206 Savivaldybės būsto fondo būstai.

Savivaldybės būsto fondo administravimo sutartyje įtvirtintos Bendrovės, kaip Savivaldybės būsto fondo administratoriaus, funkcijos: būsto nuomos sutarčių sudarymas, jų keitimas, nutraukimas; perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų apskaita; pateikto Savivaldybės būstų sąrašo tvarkymas; būstų nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimas; mokėjimo pranešimų (sąskaitų) rengimas ir išsiuntimas nuomininkams ir nuomos mokesčio surinkimas; nesumokėto nuomos mokesčio išieškojimas; išvesties bylų formavimas; surinkto nuomos mokesčio pervedimas į Savivaldybės išdą; nuomininko asmens duomenų tvarkymas; administruojamų būstų priežiūra.

4.1. Savivaldybės būsto fondo struktūra

18. 2020 gruodžio 31 d. Savivaldybės būsto fondo sąraše – 236 būstai, iš jų – 130 socialinių būstų³⁴. Savivaldybės būsto fonde socialinis būstas sudaro 55 proc. 2021 metais sąrašai buvo tikslinti 2 kartus³⁵ – išbrauktas vienas būstas ir papildyti dviem naujais būstais.

Pažymime, kad Savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintas Socialinio būsto sąrašas nėra tikslus, nes būstai, išnuomoti kaip Savivaldybės būstas, įrašyti į Socialinio būsto sąrašą.

³² Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729, 9 straipsnis.

³³ Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos sutartis 2020 m. spalio 6 d. Nr. ASR- 514.

³⁴ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. lapkričio 26 d. įsakymas Nr. DV-803

³⁵ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 1 d. įsakymu Nr. DV-123 į Savivaldybės būsto fondo ir į Savivaldybės socialinio būsto sąrašus įrašytas įsigytas butas adresu Vyšnių 30-10, Pasvalys ir iš sąrašų išbrauktas būstas Kauklių kaime 9A, Pušaloto seniūnija.

Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. birželio 1 d. įsakymu Nr. DV-331 į Savivaldybės būsto fondo ir į Savivaldybės socialinio būsto sąrašus įrašytas įsigytas butas adresu Atžalyno g. 6-11, Pasvalio miesto seniūnija.

Pavyzdžiai:

Nepriklausomybės g. 79-7, Pasvalys – sudaryta Savivaldybės būsto nuomos sutartis³⁶, tačiau būstas įrašytas į Socialinio būsto sąrašą eil. Nr. 27;

Taikos g. 17-40, Pasvalys – sudaryta Savivaldybės būsto nuomos sutartis³⁷, tačiau įrašytas į Socialinio būsto sąrašą eil. Nr. 43;

Baluškių g. 6-3, Daujėnai – sudaryta Savivaldybės būsto nuomos sutartis³⁸, tačiau įrašytas į Socialinio būsto sąrašą eil. Nr. 83.

19. Savivaldybės administracijos pateiktais duomenimis, 2021 m. lapkričio 1 d. neišnuomoti 53 būstai (22 proc. viso Savivaldybės būsto fondo), iš jų – 9 socialiniai būstai. Savivaldybės administracija nurodė, kad iš 53 neišnuomotų būstų: 38 nebetinkami gyventi ir ekonomiškai nebenaudinga juos remontuoti; 6 įrašyti į privatizuojamų objektų sąrašą; 9 tinkami gyventi (žr. 4 priedą).

Išvados

- ✓ Savivaldybės būsto fondo sąraše 237 būstai, iš jų 16 proc. netinkamų gyventi ir ekonomiškai nebenaudingų remontuoti. Tik 55 proc. savivaldybės būsto fonde patvirtintų būstų skirti savivaldybės savarankiškajai funkcijai – aprūpinti mažas pajamas turinčius gyventojus socialiniu būstu– vykdyti.
- ✓ Savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinti Savivaldybės ir Socialinio būsto sąrašai nėra tikslūs, nes į sąrašus įrašyti nebetinkami eksploatuoti būstai, be to, pakeitus būsto statusą (pvz. leidus socialinį būstą nuomoti kaip savivaldybės būstą), jie laiku nepatikslinami.

4.2. Nenustatytas nuomos mokesčio dydis

20. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 21 straipsnio 1 dalimi numatyta, kad Savivaldybės taryba, vadovaudamasi Vyriausybės patvirtinta Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika³⁹, nustato socialinio būsto nuomos mokesčio dydį. Savivaldybės tarybos sprendimu nei Savivaldybės, nei Socialinio būsto nuomos mokesčių dydžiai nėra nustatyti.

Išvada

- ✓ Nenustatytas Savivaldybės ir Socialinio būsto nuomos mokesčio dydis teisės aktų nustatyta tvarka.

³⁶ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. T1-203, 2021 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. T1-188 bei Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais 2020 m. spalio 30 d. Nr. DV-727, 2021 m. spalio 6 d. Nr. DV-590;

³⁷ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. T1-203 bei Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais 2020 m. spalio 30 d. Nr. DV-727;

³⁸ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. T1-188, Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2021 m. spalio 6 d. Nr. DV-590;

³⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimas Nr. 472 „Dėl savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, minimalaus bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

4.3. Nustatytas rinkos pataisos koeficientas neatspindi tikrosios nuomos rinkos kainos

21. Įstatyme numatyta⁴⁰, jeigu asmens ar šeimos, nuomojančio (nuomojančios) socialinį būstą, Gyventojų turto deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka deklaruoto turto vertė ar pajamos, daugiau kaip 25 procentais viršija Įstatymo nustatytus normatyvus, šis būstas gali būti nuomojamas kaip savivaldybės būstas rinkos kainomis.

Vyriausybė įpareigojo⁴¹ Savivaldybės tarybą nustatyti rinkos pataisos koeficientą, kuris būtų lygus toje savivaldybės teritorijoje, kurioje yra nuomojamas savivaldybės būstas, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai, išskyrus Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka nurodytus atvejus, kai taikomas ne mažesnis kaip 1,2 rinkos pataisos koeficientas.

Savivaldybės tarybos patvirtintas⁴² rinkos pataisos koeficientas – 1,5 taikomas nuomojamam Savivaldybės būstui ir Savivaldybės būstui kai asmens pajamos 25 proc. viršija nustatytus normatyvus, ir tarnybiniam būstui, neatitinka faktiškai rinkos nuomos kainai.

Savivaldybės teritorijoje ypač juntamas gyvenamųjų butų (patalpų) stygius, todėl nuomos rinkos kaina Savivaldybės centre (Pasvalyje) yra bene aukščiausia Panevėžio apskrityje. Visuomenės informavimo priemonėse (internete, spaudoje) skelbiamos gyvenamųjų būstų nuomos kainos Pasvalyje svyruoja nuo 100 iki 250 Eur už 1–3 kambarių butus.

10 lentelėje pateikiama nuomos kaina, kai nuomojamas Socialinis būstas ir nuomos kaina, kai nuomojamas Savivaldybės būstas rinkos kaina.

10 lentelė. Pasvalio rajono savivaldybės nuomos mokesčio dydžio pavyzdžiai nuomojant Socialinį būstą ir taikant rinkos pataisos koeficientą

Būsto dydis	Socialinio būsto nuomos mokestis, Eur		Nuomos mokestis taikant rinkos pataisos koeficientą, Eur	
	2020 m.	2021 m.	2020 m.	2021 m.
34,30 kv. m.	18,46	18,46	22,16	22,16
51,22 kv. m.	30,02	30,01	45,02	45,05
60,50 kv. m.	34,33	35,45	51,49	58,83

Pažymime, kad Socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymu⁴³ 2021 metams nustatytas bazinis būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydis Savivaldybei – 2,32 Eur/kv. m.

22. Kitose šalies savivaldybėse nustatytas Savivaldybės būsto nuomos kainai taikomas rinkos pataisos koeficientas nuo 2 iki 7.

⁴⁰ Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 20 str. 6 d.

⁴¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu 2001 m. balandžio 25 d. Nr. 472 patvirtintos Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, 6 punktas.

⁴² Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gruodžio 22 d. sprendimas Nr. T1-209.

⁴³ Socialinės apsaugos ir darbo ministro 2020 m. gruodžio 28 d. įsakymas Nr. A1-1296 „Dėl bazinių būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžių savivaldybėms 2021 metams patvirtinimo“

11 lentelė. Duomenys apie kituose Respublikos rajonuose nustatytus rinkos pataisos koeficientus

Savivaldybės pavadinimas	Rinkos pataisos koeficientas	Tarybos sprendimo data, numeris
Molėtų rajono	7	2021-06-30 Nr. B1-174
Kauno rajono	6	2020-01-24 Nr. JS-164
Kupiškio rajono	Nuo 2 iki 5 už kiekvienus paskesnius nuomos metus	2021-05-27 Nr. T-3
Elektrėnų rajono	Nuo 2 iki 6 už kiekvienus paskesnius nuomos metus	2021-06-30 Nr. VI.TS-158
Utenos rajono	5	2019-11-28 Nr. TS-292
Zarasų rajono	5	2020-05-29 Nr. T1-123
Rietavo rajono	Mieste – 3,5; Kaime - 2	2019-04-25 Nr. T1-26
Kaišiadorių rajono	3	2020-01-30 Nr. V17E-18
Akmenės rajono	Nuo 2,5 iki 3	2021-03-26 Nr. T1-90
Šilalės rajono	Nuo 2 iki 3	2019-12-20 Nr. T1-288
Mažeikių rajono	2,5	2021-03-26 Nr. T1-90
Prienų rajono	2	2021-01-28 Nr. T3-11
Birštono	2	2020-06-26 Nr. TS-121
Kėdainių rajono	2	2020-02-28 Nr. TS-44

Šaltinis. Kontrolės ir audito tarnybos teisės aktų registre surinkti duomenys

23. Savivaldybės tarybos patvirtintame tvarkos apraše⁴⁴ nėra numatyta, kelis kartus (praėjus vieneriems metams) gali būti pratęsta gyventojams nuomojamo savivaldybės būsto nuomos sutartis, taikant nuomos rinkos kainas, be to nėra nustatytų kriterijų – kiek procentų (kartų) gyventojų turtui ir pajamoms viršijant nustatytus normatyvus, būstas gali būti nuomojamas rinkos kainomis.
24. Teisės aktai, Savivaldybės būstų nuomininkų, su kuriais būsto nuomos sutartys buvo sudarytos iki 2002 m. gruodžio 31 d. pagal Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymą, neįpareigoja deklaruoti turtą (įskaitant pajamas) Gyventojų turto deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka. Šiuose būstuose gyvenančių asmenų turto (pajamų) kontrolė nėra vykdoma, o Savivaldybės būsto nuomos kaina, taikant nustatytą rinkos pataisos koeficientą, neatitinka faktiškai esamos būsto nuomos kainos Pasvalyje.
25. Gyventojų, įrašytų į Savivaldybės socialinio būsto eilę, sąrašas nemažėja (83-91 asmenys 2017-2019 m. I pusm.), Socialinio būsto plėtra dėl ribotų finansinių galimybių vyksta lėtai (įsigyta 10 socialinių būstų 2017-2019 m. I pusm.)⁴⁵, o Savivaldybės būstas nuomojamas už ženkliai mažesnę nei nuomos rinkos kaina asmenims, kurie turto (pajamų) nedeklaruoja, nevykdoma jų pajamų kontrolė. Tokiu būdu, mažinama galimybė suteikti būstą asmenims, laukiantiems Socialinio būsto eilėje.

Išvados

- ✓ Savivaldybės tarybos nustatytas rinkos pataisos koeficientas Savivaldybės būstui, neatitinka tikrosios nuomos rinkos kainos Pasvalyje.
- ✓ Savivaldybės patvirtintame tvarkos apraše nėra numatyta, kelis kartus (praėjus vieneriems metams) gali būti pratęsta gyventojams nuomojamo Savivaldybės būsto nuomos sutartis, taikant rinkos pataisos koeficientą;

⁴⁴ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 26 d. sprendimas Nr. T1-16 „Dėl Pasvalio rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos, būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijų mokėjimo ir permokėtų kompensacijų grąžinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁴⁵ Pasvalio rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2020 m. kovo 31 d. Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaitos Nr. A-1, 21-22 psl.

- ✓ Nėra nustatytų kriterijų kiek procentų (kartų) gyventojo turtui ir pajamoms viršijant nustatytus normatyvus, būstas gali būti nuomojamas taikant rinkos pataisos koeficientą.
- ✓ Savivaldybės būstuose gyvenančių asmenų pajamų kontrolė nėra vykdoma, o asmenys savivaldybės būstą nuomoja už kainą, neatitinkančią faktiškai Savivaldybėje esančiai nuomos rinkos kainai.

4.4. Pasikeitus būsto statusui, sutartys su nuomininkais nepakeistos

26. Bendrovė yra sudariusi 186 Savivaldybės ir Socialinio būsto nuomos sutartis. Atrankos būdu patikrinome 16 proc. nuomos sutarčių. Nustatėme, kad dalis 2009–2013 m. sudarytų sutarčių yra Socialinio būsto nuomos sutartys, bet nuomininkai moka nuomos mokestį, taikant Savivaldybės būstui nustatytą įkainį (taikomas rinkos pataisos koeficientas $R = 1,5$).

Pavyzdžiai:

Biržų g. 27-5, Pasvalys; Socialinio būsto nuomos 2011-03-07 sutartis Nr. 290

Nepriklausomybės g. 65-3, Pasvalys; Socialinio būsto nuomos 2011-01-05 sutartis Nr. 264

Pirties g. 6-3, Joniškėlio m. sen., Pasvalio r.; Socialinio būsto nuomos 2011-10-11 sutartis Nr. 292

Kalno g. 6-6A, Kalno k. Pumpėnų sen., Pasvalio r., Socialinio būsto nuomos 2013-04-12 sutartis Nr. 325

Visi pavyzdžiuose paminėti būstai Savivaldybės administracijos direktoriaus yra patvirtinti kaip Savivaldybės būstai ir nėra įrašyti į Socialinio būsto sąrašą⁴⁶. Su nuomininkais sudarytos Socialinio būsto nuomos sutartys nepakeistos į Savivaldybės būsto nuomos sutartis.

Išvada

- ✓ Pasikeitus Socialinio būsto statusui į Savivaldybės būstą, dalis su būsto nuomininkais sudarytų sutarčių nepakeista.

4.5. Nenutraukiamos sutartys su nuomos nemokančiais būsto nuomininkais

27. Savivaldybės būsto fondo administravimo sutartyje nustatyta, kad Bendrovė dėl skolininkų, nuomos mokesčio nemokančių 6 mėnesius iš eilės, kurie nesikreipė dėl susidariusių įsiskolinimų atidėjimo ar galimybės skolą padengti dalimis, kreipiasi į teismą dėl susidariusio įsiskolinimo priteisimo⁴⁷.

Su būstų nuomininkais po 2020 m. lapkričio 5 d. sudarytose tiek Savivaldybės būsto, tiek Socialinio būsto nuomos sutartyse įtvirtinta imperatyvi nuostata, kad sutartis nutraukiama, kai „nuomininko įsiskolinimas už būsto nuomą ir (ar) mokesčius už paslaugas viršija 7 mėnesių Nuomos mokesčio sumą“⁴⁸.

Nuomos sutartyse, sudarytose nuo 2015 m. iki 2020 m. lapkričio 5 d., terminai dėl sutarties nutraukimo, kai nemokamas nuomos mokestis, nenustatyti, o iki 2015 m. sudarytose sutartyse numatyta pareiga nutraukti sutartį, jei nuomos mokestis nemokamas ilgiau kaip 3 mėnesius.

Bendrovė dėl Savivaldybės ir Socialinio būsto nuomininkų būsto nuomos skolų kreipiasi į teismą ir skolos priteisiamos, tačiau dalis būstų nuomininkų ir toliau gyvena Savivaldybės ar Socialiniame būste, nes sutartys nėra nutrauktos (žr. 3 priedą).

⁴⁶ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. lapkričio 26 d. įsakymas Nr. DV-803, prieiga per internetą <https://www.pasvalys.lt/lt/veiklos-sritys/bustas/socialinis-bustas/166>

⁴⁷ Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos sutarties 2020 m. spalio 6 d. Nr. ASR- 514 priedo Nr. 2 „Techniniai reikalavimai ir laukiamas rezultatas“ 6 punktas.

⁴⁸ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. lapkričio 5 d. įsakymu Nr. DV-743 patvirtintų būsto nuomos sutarčių 17.2.1 punktas (Savivaldybės būsto nuomos sutartis) ir 18.2.2. punktas (Socialinio būsto nuomos sutartis).

Savivaldybės administracija žodžiu paaiškino, kad Bendrovė nėra pateikusi informacijos apie būsto nuomininkus, kurie sutartyse nustatytą terminą nemoka nuomos mokesčio ir kurių sutartys gali būti nutrauktos. Bendrovės vadovas patvirtino, kad dėl konkrečių sutarčių nutraukimo nesikreipė, bet kas mėnesį Savivaldybės administracijai pateikia skolininkų sąrašus, kuriuose nurodyti susidariusių skolų dydžiai.

Išvada

- ✓ Bendrovė nesikreipė į Savivaldybės administraciją dėl Savivaldybės ir (ar) Socialinio būsto sutarčių nutraukimo, kai nuomininkai ilgiau kaip septynis mėnesius nemoka nuomos mokesčio.

5. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ KAUPIAMŲJŲ LĖŠŲ ADMINISTRAVIMAS

Kaupiamųjų lėšų tvarkymą reglamentuoja Butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas⁴⁹ (toliau – Aprašas), kuris įsigaliojo 2015 m. liepos 1 d.

28. Pagal UAB „Pasvalio butų ūkis“ 2020-12-31 apskaitos duomenis priskaičiuota 181,63 tūkst. Eur kaupiamųjų lėšų, nepriemoka 21,5 tūkst. Eur, kaupiamųjų lėšų sąskaitoje sukauptų lėšų likutis – 149,25 tūkst. Eur. 2021-09-30 apskaitos duomenimis priskaičiuota 193,3 tūkst. Eur kaupiamųjų lėšų, nepriemoka 35,8 tūkst. Eur, kaupiamųjų lėšų sąskaitoje sukauptų lėšų likutis – 149,25 tūkst. Eur. Dalis kaupiamųjų lėšų apskaitytos Bendrovės einamosiose sąskaitose.

5.1. Kaupiamųjų lėšų įmokų tarifas

29. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiam (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – Ilgalaikis planas).

Ilgalaikiam plane nurodoma šių darbų preliminarį kainą ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus (Aprašo 3 p.).

Mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas turi būti apskaičiuotas pagal formulę ir negali viršyti maksimalaus kaupiamosios įmokos tarifo, apskaičiuojamo pagal Vyriausybės nustatytą minimaliąją mėnesinę algą (Aprašo 4, 5, 6 ir 7 p.)⁵⁰.

Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas Ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, Vyriausybė patvirtino minimalų kaupiamosios įmokos tarifą daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 m² – 0,05 Eur/m² per mėnesį, o daugiabučiams, kurių naudingasis plotas 3 000 m² ir daugiau – 0,03 Eur/m² per mėnesį.

Pasvalio rajono savivaldybės taryba, vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.82 str. 4 dalies nuostatomis, nuo 2007-10-01 patvirtino⁵¹ butų ir kitų patalpų daugiabučiuose namuose, kuriuos administruoja UAB

⁴⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁵⁰ 2017 m. – 0.42 Eur (380*5 proc./45); 2018 m. – 0.44 Eur (400*5 proc./45); 2019 m. – 0.62 Eur (555*5 proc./45) 2020 m. – 0.67 Eur (607*5 proc./45); 2021 m. – 0.71 Eur (642*5 proc./45).

⁵¹ Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2007 m. rugsėjo 26 d. sprendimas Nr. T1-162, pakeistas dėl euro įvedimo 2014 m. spalio 22 d. sprendimas Nr. T1-183.

„Pasvalio butų ūkis“, savininkams minimalų kaupiamųjų lėšų, naudojamų daugiabučių namų bendrosioms konstrukcijoms, bendrojo naudojimo patalpoms ir bendrajai inžinerinei įrangai atnaujinti mokestį – 0,30 Lt (nuo 2015-01-01 – 0,09 Eur) už gyvenamųjų ir kitų patalpų 1 kv. m bendro ploto.

Bendrovė administruojamų namų savininkams iki šiol taiko 0,09 Eur/m² kaupiamųjų įmokų tarifą, nors Vyriausybei patvirtinus Aprašą, kuriame nustatyti minimalūs ir maksimalūs kaupiamųjų lėšų dydžiai, Pasvalio rajono savivaldybės tarybos sprendimas tapo neaktualus, o Bendrovė kaupiamųjų įmokų tarifus kiekvienam administruojamam namui turėjo apskaičiuoti ir patvirtinti butų savininkų susirinkime. Bendrovė nevykdė administratoriaus funkcijų, numatytų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų⁵² 4.4. punkte bei Aprašo 9 p.

Išvados

- ✓ Bendrovė nerengė ilgalaikių (2 ir daugiau metų) namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planų;
- ✓ Neapskaičiavo mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifų;
- ✓ Neteikė kaupiamųjų įmokų tarifų tvirtinti patalpų savininkams.
- ✓ Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams neteisėtai skaičiavo padidintas kaupiamąsias įmokas pagal kaupiamųjų įmokų dydį, patvirtintą Pasvalio rajono savivaldybės tarybos sprendimu (0,09 Eur/m²), neatsižvelgdami į Vyriausybės Apraše patvirtintus kaupiamųjų įmokų tarifus (0,03 arba 0,05 Eur/m²).

5.2. Sukaupytų lėšų apsauga

30. Sukaupytų lėšų apsaugai bendrojo naudojimo objektų administratorius banke ar kitoje kredito įstaigoje atidaro atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Banko sutartyje turi būti nurodoma, kad administratorius veikia atstovaudamas patalpų savininkams (Aprašo 12 p.).
Nustatėme, kad sukauptos lėšos 2020-12-31 – 149,25 tūkst. Eur saugomos Luminor bankas sąskaitoje (buhalterinė sąskaita 271003). Banko sąskaita Bendrovės direktoriaus prašymu (2009-09-16 Nr. 219) atidaryta kaupiamųjų lėšų daugiabučių namų butų savininkų ir kitų patalpų savininkų lėšoms daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui). Vyriausybei patvirtinus Aprašą ir jame numačius, kad banko sutartyje turi būti nurodoma, kad administratorius veikia atstovaudamas patalpų savininkams, banko sąskaitos sutartyje (sudaryta 2009-09-17) nebuvo padaryti pakeitimai ar sudaryta nauja sutartis, nurodant aukščiau minėtas Aprašo nuostatas.
Nesant sudarytos depozitinės (patikėjimo) banko sutarties, nėra užtikrinama trečiųjų asmenų lėšų apsauga pagal Lietuvos Respublikos indėlių ir išpareigojimų investuotojams draudimo įstatymo nuostatas. Faktiškai patalpų savininkų kaupiamosios įplaukos surenkamos kartu su administravimo ir kitų suteiktų paslaugų įplaukomis bankų sąskaitose (Luminor, Swed bankuose, Perlo terminale) ir apskaitomos buhalterinės sąskaitose 271001, 271005, 271009. Į kaupiamųjų lėšų sąskaitą sukauptos lėšos pervedamos vieną kartą metuose, iki einamųjų metų pabaigos.
31. Bendrovė neturi patvirtintos kaupiamųjų lėšų priskaičiavimo, apmokėjimo ir pervedimo į sąskaitą lėšų saugojimui tvarkos aprašo, kuriame būtų nustatyti pagrindiniai reikalavimai dėl lėšų kaupimo, panaudojimo ir saugojimo bei nustatytas surinktų kaupiamųjų įplaukų pervedimo į kaupiamųjų lėšų sąskaitą periodiškumas.

⁵² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. sausio 23 d. nutarimas Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“.

Išvados

- ✓ Sudaryta banko sąskaitos sutartis, skirta kaupiamosioms lėšoms, neatitinka kaupiamųjų lėšų apsaugai keliamų reikalavimų.
- ✓ Bendrovė neturi patvirtintos kaupiamųjų lėšų priskaičiavimo, apmokėjimo ir pervedimo į sąskaitą tvarkos.

5.3. Kaupiamųjų lėšų apskaita

6. Visos patalpų savininkų lėšos, esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, į apskaitą turi būti įtraukiamos ir tvarkomos kiekvienam daugiabučiam namui ir kiekvienam patalpų savininkui atskirai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymu, bendrojo naudojimo objektų valdytojas, administruodamas kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias lėšas, veikia kaip patikėtinis, o indėlininkais laikomi patikėtojai – kiekvienas patalpų savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal bendrojo naudojimo objektų administratoriaus vykdomos apskaitos duomenis (Aprašo 13 p.).

Nustatėme, kad Bendrovė tik iš dalies laikosi šio punkto reikalavimų:

- administratorius patalpų savininkų lėšas į apskaitą įtraukia ir tvarko kiekvienam daugiabučiam namui ar patalpai atskirai ir pagal kiekvieną daugiabučio namo ar patalpų savininką.
- ne visos butų ir kitų patalpų savininkų sumokėtos kaupiamosios įmokos, pervedamos į tam tikslui atidarytą banko sąskaitą (būhalterinė sąskaita 2710003). Priskaičiuotos kaupiamosios lėšos (neįskaičius butų ir patalpų savininkų skolų už kaupiamąsias lėšas) ir esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje neatitinka tarpusavyje, nes dalis patalpų savininkų sumokėtų kaupiamųjų lėšų nepervestos į tam skirtą sąskaitą, o laikomos einamosiose surenkamosiose banko sąskaitose.

Pavyzdžiui. 2020-12-31 apskaitos registro Didžioji knyga duomenimis:

- 4441 sąskaitoje priskaičiuotos kaupiamosios lėšos – 181,63 tūkst. Eur
- 2411 sąskaitoje įsiskolinimas už kaupiamąsias lėšas – 20,75 tūkst. Eur
- 2412 sąskaitoje įsiskolinimas už kaupiamąsias lėšas – 0,79 tūkst. Eur
- 271003 sąskaitoje kaupiamųjų lėšų likutis – 149,25 tūkst. Eur
- Nustatytas skirtumas 10,84 tūkst. Eur.

Bendrovės buhalterė paaiškino, kad skirtumas susidaro todėl, kad dalis lėšų nepravesta, jos yra atsiskaitomoje sąskaitoje, nes kiekvieną mėnesį atliekami darbai iš kaupiamųjų lėšų.

Laikant butų ir patalpų savininkų kaupiamųjų įmokų lėšas atsiskaitomojoje sąskaitoje ir nepervedant į tam tikslui atidarytą sąskaitą, nėra užtikrinama trečiųjų asmenų lėšų apsauga pagal Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymo nuostatas.

Išvada

- ✓ Dalis daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų pervestų kaupiamųjų lėšų saugomos ne kaupiamųjų lėšų banko sąskaitoje, o Bendrovės atsiskaitomosiose – einamosiose bankų sąskaitose, todėl nėra užtikrinama trečiųjų asmenų lėšų apsauga.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Subjektas, kuriam rekomendacija pateikta	Veiksmas/ Priemonės/Komentarai*	Rekomendacijų įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*
Savivaldybės administracijai				
1.	Inicijuoti Savivaldybės tarybos sprendimo projekto parengimą dėl Savivaldybės ir Socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio patvirtinimo.	Savivaldybės administracija	Parengti Savivaldybės tarybos sprendimo projektą	2022-06-01
2.	Inicijuoti Savivaldybės tarybos sprendimo projekto parengimą dėl rinkos pataisos koeficiento pakeitimo, kuris atitiktų nuomos rinkos kainą.	Savivaldybės administracija	Parengti Savivaldybės tarybos sprendimo projektą	2022-05-01
3.	Siekiant užtikrinti skaidrumą ir viešumą:			
3.1.	Savivaldybės ir Socialinio būsto sąrašus atnaujinti, kai pakeičiamas būsto statusas bei laiku paskelbti interneto svetainėje.	Savivaldybės administracija	Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta komisija galimai netinkamiems gyventi Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems būstams (tiek savivaldybės, tiek socialiniams) apžiūrėti bei konkretiems pasiūlymams Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriui pateikti. Pasiūlymų pateikimo terminas ne vėliau kaip iki 2022 m. vasario 15 d.	Įsakymas pasirašytas iki 2021 m. gruodžio 31 d. Sąrašus atnaujinti 2022 m. kovo 1 d.
3.2.	Spręsti klausimą dėl Savivaldybės būsto sąraše įrašytų nebetinkamų gyventi ir ekonomiškai remontuoti nenaudingų būstų išbraukimo iš sąrašo.	Savivaldybės administracija		
UAB „Pasvalio butų ūkis“				
4.	Užtikrinti, kad Bendrovės planavimo dokumentai būtų parengti ir už Bendrovės veiklą atsiskaitoma Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Planavimo dokumentai rengiami ir bus papildyti, bei teikiami teisės aktų nustatyta tvarka.	Nustatytais terminais

5.	Siekiant didinti Bendrovės rentabilumą:			
5.1.	inicijuoti daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų pakeitimą, atsižvelgiant į techninės priežiūros paslaugos įkainio pokytį.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Kreipsimės į Pasvalio rajono savivaldybės administraciją dėl daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų pakeitimo.	Iki 2022-03-30
5.2.	ieškoti būdų efektyviau panaudoti turimą Bendrovės potencialą plečiant vykdomos veiklos sklaidą.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Pateiksime platesnę informaciją Bendrovės tinklalapyje.	Iki 2022-03-30
6.	Siekiant užtikrinti specialiųjų įpareigojimų ir komercinių paslaugų skaidrumą, atskirai apskaityti pajamas ir sąnaudas.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Dėl didelio kiekio pajamų šaltinių ir mažų pajamų nustatyti sąnaudas neracionalu.	x
7.	Inventorizaciją atlikti teisės aktų nustatyta tvarka.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Inventorizacija bus atliekama teisės aktų nustatyta tvarka, suderinimai bus papildomai daromi ir su daugiabučių namų savininkų bendrijomis.	2023-02-01
8.	Parengti administruojamų namų ilgalaikius planus, apskaičiuoti kaupiamųjų įmokų tarifus ir pateikti tvirtinti patalpų savininkams.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Teikiant butų ir kitų patalpų savininkams ataskaitas kartu bus pateikti ir ilgalaikiai planai.	2022-04-01
9.	Siekiant užtikrinti, butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų įmokų saugumą, patikslinti banko sąskaitos sutartį nurodant, kad administratorius veikia atstovaudamas patalpų savininkams ir visas kaupiamąsias lėšas saugoti šioje sąskaitoje.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Kreipsimės į banką su prašymu patikslinti banko sąskaitos sutartį.	2022-04-01
10.	Nustatyti kaupiamųjų lėšų apskaičiavimo, apmokėjimo ir pervedimo į kaupiamųjų lėšų sąskaitą tvarką.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Kaupiamųjų lėšų apskaičiavimo apmokėjimo ir pervedimo į kaupiamųjų lėšų sąskaitą tvarka bus patvirtinta įsakymu.	2022-04-01
11.	Siekiant užtikrinti teisingą ir efektyvų savivaldybės ir socialinio būsto administravimą:			
11.1.	patikslinti sutartis su savivaldybės būsto nuomininkais, kurios sudarytos kaip socialinio būsto nuomos sutartys.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Sutartys bus patikslintos gavus Pasvalio rajono savivaldybės administracijos įsakymus, teisės aktų nustatyta tvarka.	2022-12-31
11.2.	kreiptis į Savivaldybės administraciją dėl savivaldybės ir socialinio būsto nuomos sutarčių nutraukimo, kai nuomininkai ilgau kaip 7 mėn. nemoka nuomos mokesčio.	UAB „Pasvalio butų ūkis“	Informacija apie nuomininkus, vėluojančius mokėti nuomos mokesčius bus teikiama kartu su ataskaitomis.	Ataskaitų teikimo periodiškumu

* Priemonės ir terminus rekomendacijų plane pateikė UAB „Pasvalio butų ūkis“, Pasvalio rajono savivaldybės administracija.
Atstovai, atsakingi už Kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais:

UAB „Pasvalio butų ūkis“ direktorius Marius Trinkūnas, el.paštas pbu@pasvalys.lt, tel. 8 601 07727, 8 451 34089

Pasvalio rajono savivaldybės administracijos Juridinio ir personalo skyriaus vedėja Jurgita Karčiauskienė, el.paštas j.karčiauskiene@pasvalys.lt, tel. 8 451 54120

Pasvalio rajono savivaldybės administracijos Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus specialistė Živilė Kripaitienė, el.paštas z.kripaitiene@pasvalys.lt, tel. 8451 54 130

Savivaldybės kontrolierė

Rima Juodokienė

Kontrolės ir audito tarnybos vyriausioji patarėja (grupės vadovė)

Ilma Paliukėnaitė

PRIEDAI

1 priedas

SANTRUMPOS IR SĄVOKOS

TAAIS – Tarptautiniai aukščiausiųjų audito institucijų standartai

LRV- Lietuvos Respublikos Vyriausybės

LR – Lietuvos Respublika

Savivaldybė – Pasvalio rajono savivaldybė

Bendrovė – UAB „Pasvalio butų ūkis“

Įstatai – 2016-11-23 juridinių asmenų registre įregistruoti UAB „Pasvalio butų ūkis“ įstatai

MMA – LR Vyriausybės nustatytas minimalios mėnesinės algos dydis

CK – Civilinis kodeksas

EBPO - State-Owned Enterprise Governance: A Stocktaking of Government Rationales for Enterprise Ownership

AUDITO METODAI IR APIMTIS

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti UAB „Pasvalio butų ūkis“ veiklą efektyvumo, ekonomiškumo ir rezultatyvumo aspektais.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar Bendrovės veikla efektyvi ir pelninga;
- ar Bendrovė racionaliai naudoja ir valdo turimus išteklius;
- ar valdymo organai tinkamai vykdo jiems priskirtas funkcijas.

Audituojamas subjektas – UAB „Pasvalio butų ūkis“

Audituojamas laikotarpis – 2020–2021 metai

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyriai/poskyriai	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslai
1. Bendrovės veiklos efektyvumo įvertinti negalėjome	<u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Bendrovės: – Įstatus; – Savivaldybės tarybos sprendimus dėl Savivaldybės valdomų įmonių veiklos tikslų nustatymo ir jų vertinimo tvarkos aprašą; – Bendrovės 2019-2023 m. strateginį veiklos planą; <u>Pokalbiai</u> su Bendrovės direktoriumi.	Nustatyti: – ar Bendrovė vykdo teisės aktais nustatytas ir pavestas funkcijas; – ar sudarytas strateginis veiklos planas, jei taip, ar įgyvendinamos jame numatytos priemonės užsibrėžtiems tikslams pasiekti; Susipažinti su Bendrovės vykdoma veikla. Aptarti nustatytus neatitikimus ir jų sprendimo būdus.
	<u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome savivaldybės tarybos sprendimus dėl kontroliuojamų uždaryjusių akcinių bendrovių vadovų darbo užmokesčio, Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus dėl darbo užmokesčio nustatymo, Bendrovės veiklos vertinimo rodiklių nustatymo, praėjusių metų veiklos rezultatų vertinimo. Bendrovės vadovo pateiktas metines ataskaitas.	Nustatyti, ar Bendrovės vadovaujančių darbuotojų darbo užmokestis priklauso nuo veiklos rezultatų.
2. Bendrovės	<u>Skaičiavimas ir duomenų analizė</u>	Atlikti finansinių santykinų rodiklių skaičiavimus ir

finansiniai rodikliai	Iš finansinių ataskaitų duomenų skaičiavome Bendrovės finansinius santykinius rodiklius ir vertinome pagal normatyvinius finansinių santykinųjų rodiklių standartus.	analizę, įvertinti ar: – Bendrovės vadovybė geba pelningai naudoti patikėtas lėšas ir uždirbti pelną iš pagrindinės Bendrovės veiklos, efektyviai naudoti visą turtą ir savininkų investicijas; – Bendrovė finansiškai stabili;
	<u>Palyginamoji analizė</u> Lyginome Bendrovės einamųjų finansinių rezultatų duomenis su ankstesnių metų duomenimis, apyvartumo finansinius santykinius rodiklius su atitinkamais šalies rodikliais.	Įvertinti Bendrovės veiklos tendencijas bei priimamų sprendimų ekonominį efektyvumą: – palyginti 2018–2020 m. Bendrovės finansinės būklės pokyčių tendencijas, – palyginti atrinktus finansinius santykinius rodiklius su atitinkamais šalies statistiniais rodikliais.
3. Bendrovės mokėtinų ir gautinų sumų	<u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome Bendrovės mokėtinų ir gautinų sumų apskaitos duomenis, skolininkų sąrašus, duomenis apie Bendrovės vykdomą prevencinę veiklą skolų išieškojimui, teismui perduotas, išieškotas sumas, skolų pripažinimo abejotinomis tvarką.	Įvertinti, ar Bendrovė valdo gautinų sumų išieškojimo procesą, ar vykdomos išieškojimo priemonės efektyvios.
	Vertinome Bendrovės atliktą inventORIZACIJĄ už 2020 metus: -Direktorius išsakymus dėl inventORIZACIJOS atlikimo; - nagrinėjome inventORIZACIJOS aprašus, sutikrinimo žiniaraščius; Bendrovės apskaitos duomenis inventORIZACIJOS datai; - Mokėtinų ir gautinų sumų suderinimo aktus	Nustatyti ar Bendrovės turtas yra inventORIZUOJAMAS, įsigytas turtas apskaitomas, nurašomas vadovaujantis teisės aktais, ar inventORIZUOTAS visas ilgalaikis turtas, ar pasirinktas tikrinti turtas yra natūroje.
4. Savivaldybės būsto fondo administravimas	<u>Dokumentų peržiūra</u> Analizavome Bendrovės sudarytą Savivaldybės būsto fondo administravimo sutartį su Savivaldybės administracija. Savivaldybės patvirtintus savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto sąrašus. Savivaldybės nenaudojamų (netinkamų gyventi) būstų sąrašus.	Surinkti auditui reikalingus įrodymus, įvertinti, ar tinkamai vykdomas savivaldybės būsto fondo administravimas
	<u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėti savivaldybės tarybos sprendimai, Savivaldybės administracijos direktoriaus išsakymai dėl savivaldybės ir socialinio būsto suteikimo, dėl nuomos mokesčio apskaičiavimo. Bendrovės sudarytos savivaldybės ir socialinio būsto nuomos sutartys, būsto nuomos mokesčio apskaičiavimas ir sumokėjimas.	Nustatyti, ar savivaldybėje vadovaujantis teisės aktais nustatyta savivaldybės ir socialinio būsto nuomos kaina, ar savivaldybės būsto nuomai taikomas rinkos koeficientas atspindi savivaldybės rinkos nuomos kainą Nustatyti, ar Bendrovė būsto nuomos sutartis sudaro, nuomos mokestį apskaičiuoja vadovaujantis teisės aktais.
5. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų	<u>Dokumentų peržiūra</u> Nagrinėjome daugiabučių namų priežiūros ūkinius ir finansinius planus, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitas, ilgalaikius atnaujinimo	Nustatyti, ar butų ir kitų patalpų savininkų lėšos, skiriamos namui (statiniui) atnaujinti apskaitomos, apsaugomos ir naudojamos vadovaujantis teisės aktu nustatyta tvarka.

savininkų kaupiamųjų lėšų administravimas	planus, patvirtintus kaupiamųjų įmokų tarifus. Banko sutartis, kuriose saugomos kaupiamosios lėšos, Bendrovės kaupiamųjų lėšų apskaitos dokumentus.	
--	--	--

UAB "PASVALIO BUTŲ ŪKIS" TAIKYTOS PRIEMONĖS PASLAUGŲ GAVĖJŲ ĮSISKOLINIMŲ SUMAŽINIMUI 2021-11-01

Eil. Nr.	Būstas	Turto vieta	Skolos susidarymo laikotarpis	Skola (Eur)	Veiksmai, kurių imtasi skola išieškoti	Pastabos
Skolininkai, kurių skola nuolat auga						
Fiziniai asmenys						
1	AB	Saločių sen.	2016 – 2021	812,45	CB2-687-1056/2017 - 1475.82 Eur; CB2-11301-1001/2019 - 2633.01 Eur.	Iš viso 5531,91 Eur Išieškojimą vykdo antstolis. 2021-05-21 sudaryta sutartis Nr. K-21-067 su UAB "EB teisė ir konsultacijos" dėl priverstinio skolos išieškojimo
2		Saločių sen.	2016 – 2021	1 016,73		
3		Saločių sen.	2016 – 2021	812,89		
4		Saločių sen.	2016 – 2021	617,21		
5		Saločių sen.	2016 – 2021	621,74		
6		Saločių sen.	2016 – 2021	857,63		
7		Saločių sen.	2016 – 2021	793,26		
8	AB	Joniškėlis	2009-2021	2 046,05	CB Nr. L2-1220-205/2009 - 189.47 Eur; CB2-126/765/2013 - 450.85 Eur; CB2-605-1000/2019 - 1020.65 Eur	Išieškojimas vykdomas antstolio, raštas 2021-11-15 skolininkas nedirba. Turtas areštuotas
9	AB	Namišių sen.	2011-2021	1 654,27	CB2-113-500/2014 - 319.26 Eur; FCB2-1504-1000/2017 - 808.36 Eur; CB 2-7431-1056/2020 – 379 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis, Turto areštas.
10	AB	Namišių sen.	2010-2021	1 763,48	CB2-959-205/2012 - 248.82 Eur; CB 2-7435-1001/2020 –1193,44 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas.
11	AB	Pušaloto sen.	2010-2021	1 717,45	CB2-1113-500/2013 - 472.50 Eur; CB2-5578-1000/2019 - 928.70 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2017-01-27, Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
12	AB	Vaškų sen.	2011-2021	1 623,83	CB2-124-500-2014 - 311.45 Eur; CB2-11290-1001/2019 - 1071.84 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2014-08-18. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
13	AB	Vaškų sen.	2011-2021	1 594,64	CB2-126-205/2014 - 318.87 Eur; CB2-11289-1001/2019 - 992.59 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2017-01-27. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.

14	AB	Vaškų sen.	2010-2021	1 582,37	CB2-501-765/2012- 272.37 Eur; CB-11298-1001/2019 - 1083.92 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2014-08-18. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma. 2021-05-21 sudaryta sutartis Nr. K-21-067 su UAB " EB teisė ir konsultacijos" dėl priverstinio skolos išieškojimo.
15	AB	Pušaloto sen.	2011-2021	1 536,13	CB2-1187-205/2013 - 304.25 Eur; CB2-5579-1103/2019 - 915. 95 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2017-01-27. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
16	AB	Joniškėlio apyl. sen.	2011-2021	1 532,32	CB2-125-500/2014 - 313.77 Eur; CB 2-9118-1056/2020 - 1028,85 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2017-01-27. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
17	AB	Krinčino sen.	2015-2021	1 436,56	CB2-766-500/2016 - 305.98 Eur; CB2-11155-1000/2019 - 727.40 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2017-01-27. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
18	AB	Joniškėlis	2009-2021	1 421,21	CB2-125-500/2013 - 329.46 Eur; CB2-64-1000/2017 - 464.47 Eur; CB-6561-1001/2019 - 387.29 Eur;	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 skolininkė nedirba. Turtas areštuotas
19	AB	Vaškų sen.	2010-2021	1 410,40	CB2-2012 - 258.86 Eur; CB2-611-1000/2019 - 860.62 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis ,raštas 2021-11-15 skolininkas nedirba. Turtas areštuotas
20	AB	Pušaloto sen.	2013-2021	1 400,57	CB2-829-1000/2017 - 726.58 Eur; CB2-11165-1001/2019 - 364.88 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2014-08-18. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
21	AB	Vaškų sen.	2014 - 2021	1 150,10	CB2-1357-1000/2015 - 236.79 Eur; CB2-614-1000/2019 - 728.35 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2017-01-27. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
22	AB	Vaškų sen.	2014 - 2021	1 174,91	CB2-865-1056/2017 - 441.55 Eur; CB-11296-1001/2019 - 409.90 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
23	AB	Pasvalys	2014-2021	1 161,27	CB2-1086-765/2014 - 140.70 Eur; CB2-1572-1056/2017 - 483.85 Eur; CB2-10285-1103/2019 - 268.78 Eur:	I Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba; Turto areštas. Išieškota lapkričio mėn. 15.81 Eur
24	AB	Joniškėlis	2015-2021	1 138,14	CB2-1259-205/2014 - 243.74 Eur; CB2-11151-1000/2019 - 831.62 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2017-01-27. Turto areštas. Gyvenamoji vieta nežinoma.
25	AB	Vaškų sen.	2015 – 2021	1 068,46	CB2-867-1056/2017 – 389.50 Eur; CB2-11292- 1001/2019 – 374.21 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
26	AB	Saločių sen.	2015-2021	1 021,01	CB2-864-1001/2017 – 286.06 Eur; CBCB 1-7575-1001/2020 – 486,03 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
27	AB	Pasvalio apyl. sen.	2014-2021	987,66	CB2-889-412/2015 – 182.92 Eur; CB2-5791-1001/2018 – 390.05 Eur; Eur CB 2-4156-1001/2021 – 323,96 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba; Turto areštas
28	AB	Vaškų sen.	2015-2021	928,99	CB2-866-1001/2017 – 317.49 Eur; CB2-11297-1001/2019 – 330.04 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
29	AB	Saločių sen.	2015-2021	896,75	CB2-863-1001/2017 – 255.86 Eur; CB 2-7577-1056/2020 – 456,26 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
30	AB	Krinčino sen.	2016 – 2021	836,32	CB2-787-412/2015 - 227.53 Eur; CB2-7007-500/2018 – 511.85 Eur; CB L2-5757-1001/2021 – 343,76 EUR	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkė nedirba; Turto areštas.

31	AB	Saločių sen.	2016-2021	873,98	CB2-1279-500/2016 – 419.42Eur. CB2-6560-1001/2019 – 447.31 Eur; CB L2-5016-1001/2021 – 201.22 EUR	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 skolininkė nedirba. Turtas areštas.
32	AB	Joniškėlio apyl. sen.	2015-2021	869,32	CB2-610-1000/2019 – 654.52 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
33	AB	Pumpėnų sen.	2017 – 2021	712,00	CB-2-5719-1000/2018 – 197.95 Eur; CB 2-4152-1001/2021 – 420,96 EUR	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 skolininkė nedirba. Turtas areštas. Gyvenamoji vieta Jungtinė Karalystė
34	AB	Joniškėlio apyl. sen.	2015-2021	620,55	CB2-1019-500/2017 – 183.91Eur.; CB2-7436-1001/2020 – 298,88 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
35	AB	Pasvalys	2018-2021	583,59		Vyksta kitas teismo procesas (Žemaitės g. 1, Pasvalys)
36	AB	Joniškėlio apyl. sen.	2015-2021	452,95	CB-2-1018-500/2017 – 140.06 Eur; CB 2-7579-1001/2020 – 204,47 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis. Turto areštas
37	AB	Pasvalys	2019-2021	443,15	Pateiktas ieškinys 481,24 Eur sumai	Vyksta analogiškas teismo procesas (Žemaitės g. 1, Pasvalys)
38	AB	Pasvalys	2019-2021	440,41		Vyksta kitas teismo procesas (Žemaitės g. 1, Pasvalys)
39		Pasvalys	2019-2021	421,28		Iš viso 861,69 Eur.
40	AB	Joniškėlis	2017-2021	479,56	CB2-1017-500/2017 – 190.60 Eur; CB2-10293-1001/2019 – 297.11 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 skolininkas nedirba. Turto areštas.
41	AB	Krinčino sen.	2016-2021	344,28	CB2-12179-1001-2018 – 163.93 Eur; 2021-09-21 Pateiktas ieškinys 176,34 Eur sumai	Cbe2-8111-1001/2021 neįsiteisinęs sprendimas. Išieškojimą vykdo antstolis. Sumokėta gruodžio 1 d. 60 Eur
42	AB	Pasvalys	2018-2021	322,98	CB 2-4186-1103/2021 – 506,40 EUR	Skolą moka dalimis. Sumokėta lapkričio mėn. 50 Eur.
43	AB	Saločių sen.	2017-2021	300,37	CB2-277-1000/2018 – 136.17 Eur;	2020-10-23 Teismui ieškinys – 181.65 Eur, nutartis nepriimta, savininkas miręs Antstolio raštas 2021-11-15 vykdomoji byla sustabdyta iki atsirastų teisių perėmėjas, VĮ Turto bankas 2020-12-21 raštas pradėtas veiksmai dėl turto paveldėjimo valstybės vardu.
44	SB	Klevų g. 6-1, Vildūnų k. Joniškėlio apyl. sen.	2019-2021	272,87	CB2-10279-1103/2019 – 111.54 Eur; CB L2-4151-1001/2021 – 165,55 EUR	Išieškojimą vykdo antstolis raštas 2021-11-15 skolininkas nedirba.
45	AB	Pasvalys	2019-2021	263,56	CB 2-4155-1103/2021 – 178,47 EUR	Išieškojimą vykdo antstolis
46	AB	Vaškų sen.	2020 – 2021	201,44	Cbe2-8699-1001/2021 – 171.23 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis

47	AB	Pumpėnų sen.	2020-2021	185,25	CB L2-4864-1103/2021 – 201,17 EUR	Išieškojimą vykdo antstolis
48	AB	Pasvalys	2020-2021	181,99	CB L2-8102-1001/2021 – 171,54 EUR	Išieškojimą vykdo antstolis
49	AB	Pasvalys	2018-2021	142,11	CB 2-7572-1001/2020 – 115,11 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 skolininkė nedirba, Gyvenamoji vieta Airija.
50	AB	Pasvalys	2020-2021	147,90		Paveldėjimas, 2021-07-08 UAB Pasvalio butų ūkis raštas Nr. SD-153 „Ispėjimas dėl skolos išieškojimo“ ir 2021-10-08 UAB Pasvalio butų ūkis raštas Nr. SD-250 „Ispėjimas dėl skolos išieškojimo“
51	AB	Pasvalys	2017-2021	112,21		Vyksta derybos už kredito grąžinimo administravimą
52	AB	Joniškėlis	2020-2021	103,07	CB L2-3359-1103/2021 – 95,76 Eur	Sumokėta lapkričio mėn. 30 Eur
53	SB	G. Petkevičaitės-Bitės g. 30-1, Joniškėlis	2018-2021	89,12	Vykdomas iškeldinimas	
54	AB	Joniškėlio apyl. sen.	2020-2021	62,61		2021-10-08 UAB Pasvalio butų ūkis raštas Nr. SD-250 „Ispėjimas dėl skolos išieškojimo“
55	SB	G. Petkevičaitės-Bitės g. 8-1, Joniškėlis	2020-2021	38,3		2021-10-08 UAB Pasvalio butų ūkis raštas Nr. SD-250 „Ispėjimas dėl skolos išieškojimo“
				46 477,35		
Juridiniai asmenys						
1	MB Roninas	Vaškų sen.	2018-2021	368,43	CB2-10804-800/ 2019 – 152.11 Eur ; 2021-11-22 pateiktas ieškinys Kauno apyl. teismui – 230.52 Eur;	Išieškojimą vykdo antstolis
2	UAB Pas Rimą	Pasvalys	2020.08 – 2021.10	1 129,79		Sumokėta gruodžio 7 d. 700 Eur
				11 906,64		
Skolininkai, kurių skola jau nebeauga						
1	SB	Svalios g. 11A-5, Pasvalys	2013 – 2019	622,04	CB2-1261-500/2013 – 112.19 Eur; CB2-1283-205/2016 – 270.28 Eur; CB2-5577-1103/2019 – 216.79 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba
2	SB	Stoties g. 7-2, Pasvalys	2011-2015	580,42	CB2-799-500-2014 – 548.33 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba
3	SB	P. Vileišio g. 12-1, Pasvalys	2013 – 2015	594,00	CB2-782-837-2015 – 647 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkė nedirba

4	SB	Vytauto g. 29-11, Joniškėlis	2014-2019	354,62	CB2-54-205/2016 – 158.02 Eur; CB2-12314-649/2018 – 214.39 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba
5	SB	Žilpamūšio k. 1-1, Saločių sen.	2010	212,38	CB2-1119-765/2010 – 326.54 Eur; CB2-17065-500/2010 -54.37 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkė nedirba
6	SB	Svalios g. 14A-2, Pasvalys	2015-2018	217,23	CB2-1581-1000/2016 – 105.50 Eur; CB2-5792-1000/2018 – 63.73 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba.
7	AB	Pušaloto sen.	2011 – 2013	204,28	CB2-498-765/2012 – 226.45 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba
8	SB	Nepriklausomybės g. 65-4, Pasvalys	2016 – 2017	168,66	CB2-767-1001/2016 – 417.71 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba
9	SB	G. Petkevičaitės-Bitės g. 32-3, Joniškėlis	2009 – 2012	101,46	CB2-2068-772/2012 – 144.47 Eur	Išieškota lapkričio mėn. 114.27 Eur.
10	SB	Biržų g. 63-3, Pasvalys	2014 – 2017	149,38	CB2-53-205/2016 – 125.38 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba
11	SB	Tuopų g. 21-1, Sabonių k. Joniškėlio apyl. sen.	2015 – 2018	116,37	CB2-5790-1000/2018 – 92.37 Eur.	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkė nedirba
12	AB	Pasvalys	2010 – 2015	104,92	CB2-1028-765/2008 – 177.23 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis .raštas 2015-07-31 Skolininkas nedirba. Turto areštas.
13	SB	Pabuojų k. 4-8, Pušaloto sen.	2011 – 2012	107,13	CB2-381-765/2012 – 107.13 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis, raštas 2021-11-15 Skolininkas nedirba, gyvenamoji vieta Jungtinė Karalystė
14	SB	Stoties g. 9-1, Pasvalys	2020-2021	293,48	CB 2-9115-1056/2020 – 374,20 Eur	Išieškojimą vykdo antstolis
Iš viso				3 532,89		
Skolininkai (fiziniai asmenys), kurių skolos susidarė 2021 metais, bet skolininkai nevykdo mokėjimų						
1	AB	Pasvalys	2021	81,03		2021-10-08 UAB „Pasvalio butų ūkis“ raštas Nr. SD-250 "Įspėjimas dėl skolos išieškojimo"
2	SB	Biržų g. 12-12, Pasvalys	2021.07 - 2021.10	145,80		Sumokėta lapkričio mėn. 60 Eur
3	SB	Joniškėlio g. 7-7, Pasvalys	2021.01 - 2021.10	278,37	CBe2-8099-1001/2021 - 206,65 Eur.	išieškota lapkričio mėn. 95.70 Eur
4	SB	Svalios g. 11B-8, Pasvalys	2021.02 - 2021.10	165,62	CBe2-8285-1103/2021 - 137.96 Eur	
5	AB	Pasvalys	2021.02 - 2021.10	92,25	CB 2-331-1056/2021 - 168,44 Eur	

6	AB	Pasvalys	2021.05 - 2021.10	70,90		Sumokėta lapkričio mėn. 40.90 Eur
7	AB	Pasvalys	2021.01 - 2021.10	100,52		Paveldėjimas 2021-10-08 UAB Pasvalio butų ūkis" raštas Nr. 250 "Išpėjimas dėl skolos išieškojimo"
8	AB	Pasvalys	2021.01 - 2021.11	52,20		2021-10-08 UAB Pasvalio butų ūkis raštas Nr. SD-250 "Išpėjimas dėl skolos išieškojimo"
9	AB	Pasvalys	2021.04 - 2021.10	71,88		2021-10-08 UAB Pasvalio butų ūkis raštas Nr. SD-250 "Išpėjimas dėl skolos išieškojimo"
				1 233,66		

Šaltinis: UAB „Pasvalio butų ūkis“ pateikti duomenys

SB – UAB „Pasvalio butų ūkis“ administruojami Savivaldybės būsto fondo būstai

AB – UAB „Pasvalio butų ūkis“ administruojami daugiabučiai namai

PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS BŪSTO FONDO SĄRAŠO NEIŠNUOMOTI BŪSTAI 2021-11-01

Eil. Nr.	Adresas	Informacija apie būstą	Seniūnija	Ar administruoja UAB „Pasvalio butų ūkis“
1.	Nepriklausomybės g. 3C-4, Pasvalys	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pasvalio miesto seniūnija	Ne
2.	Stoties g. 10-5, Pasvalys	Siūlomas nuomoti	Pasvalio miesto seniūnija	Taip
3.	Stoties g. 10-6, Pasvalys	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pasvalio miesto seniūnija	Ne
4.	Svalios g. 11A-5, Pasvalys	Siūlomas nuomoti	Pasvalio miesto seniūnija	Taip
5.	G. Petkevičaitės-Bitės g. 8-4, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Taip
6.	G. Petkevičaitės-Bitės g. 34-1, Joniškėlis	Suremontuotas, siūlomas nuomoti	Joniškėlio miesto seniūnija	Taip
7.	G. Petkevičaitės-Bitės g. 32-3, Joniškėlis	Ištrauktas į viešame aukcione parduodamo Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą	Joniškėlio miesto seniūnija	Ne
8.	Vytauto g. 29-4, Joniškėlis	Suremontuotas, siūlomas nuomoti	Joniškėlio miesto seniūnija	Taip
9.	Vytauto g. 29-6, Joniškėlis	Suremontuotas, siūlomas nuomoti	Joniškėlio miesto seniūnija	Taip
10.	Vytauto g. 29-16, Joniškėlis	Suremontuotas, siūlomas nuomoti	Joniškėlio miesto seniūnija	Taip
11.	Vytauto g. 42-1, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Ne
12.	Vytauto g. 66-5, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Ne
13.	Vytauto g. 66-6, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Ne
14.	Vytauto g. 70-6, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Taip
15.	Vytauto g. 70-7, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Ne
16.	Meškalaukio g. 12-2, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Ne
17.	Meškalaukio g. 12-3, Joniškėlis	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio miesto seniūnija	Taip
18.	Baluškių g. 6-5, Daujėnų mstl.	Remontuojamas	Daujėnų seniūnija	Taip
19.	Baluškių g. 6-8, Daujėnų mstl.	Paliktas Covid-19 reikmėms	Daujėnų seniūnija	Taip
20.	Tuopų g. 5-2, Sabonių k.	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio apyl. seniūnija	Taip
21.	Tuopų g. 5-3, Sabonių k.	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio apyl. seniūnija	Taip
22.	Vildūnų k., Klevų g. 6-2	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Joniškėlio apyl. seniūnija	Ne
23.	Barklainių k. 6-5	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Taip
24.	Barklainių k. 6-7	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
25.	Barklainių k. 6-8	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
26.	Barklainių k. 6-9	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
27.	Barklainių k. 6-10	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
28.	Barklainių k. 6-11	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne

29.	Barklainių k. 13-4	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
30.	Barklainių k. 13-5	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
31.	Barklainių k. 13-6	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
32.	Barklainių k. 14A-2	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Taip
33.	Barklainių k. 14A-3	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Taip
34.	Barklainių k. 14A-7	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Krinčino seniūnija	Ne
35.	Kraštų k., Gamyklos g. 16-8	Įtrauktas į viešame aukcione parduodamo Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą	Krinčino seniūnija	Ne
36.	Kiemėnų k., Kiemėnų g. 13-1	Įtrauktas į viešame aukcione parduodamo Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą	Namišių seniūnija	Ne
37.	Papyvesių k., Biržų g. 8	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pasvalio apylinkių seniūnija	Taip
38.	Rinkūnų k., Ažuolų g. 2	Įtrauktas į viešame aukcione parduodamo Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą	Pumpėnų seniūnija	Ne
39.	Dičiūnų k.	Įtrauktas į viešame aukcione parduodamo Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą	Pušaloto seniūnija	Ne
40.	Kauklių k. 10A	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Taip
41.	Kauklių k. 10-5	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Ne
42.	Kauklių k. 10-7	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Ne
43.	Kauklių k. 10-8	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Ne
44.	Kauklių k. 10-9	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Ne
45.	Kauklių k. 11-2 arba 11-3	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Taip
46.	Kidžionių k., Žilvičių g. 15-2	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Ne
47.	Kidžionių k., Žilvičių g. 15-4	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Taip
48.	Pabuojų k. 4-1	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Ne
49.	Pabuojų k. 4-8	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Pušaloto seniūnija	Ne
50.	Dagių k., Baltпамūšio g. 22-3	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Saločių seniūnija	Ne
51.	Puodžių k., Lauko g. 8	Įtrauktas į viešame aukcione parduodamo Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą	Saločių seniūnija	Taip
52.	J. Skripkos g. 6-8, Grūžių k.	Siūlomas nuomoti	Vaškų seniūnija	Taip
53.	Pasvalio g. 4-1, Vaškų mstl.	Ekonomiškai nenaudinga remontuoti, netinkamas gyventi	Vaškų seniūnija	Ne

Šaltinis: Pasvalio rajono savivaldybės administracijos pateikti duomenys



Savivaldybės socialinis būstas



Įrašyti į privatizuojamų objektų sąrašą – 6 būstai