

## UAB „PASVALIO BUTŲ ŪKIS“

### 2023 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

#### BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

Uždaroji akcinė bendrovė „Pasvalio butų ūkis“ nuo 1993 m. veikia akcinio kapitalo pagrindu pagal Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymą. Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas yra Pasvalio rajono savivaldybės taryba. Bendrovė vykdydama savo ūkinę – finansinę veiklą vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimais, Pasvalio rajono savivaldybės tarybos sprendimais, bendrovės įstatais, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkų sprendimais, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais daugiabučių namų priežiūrą.

Bendrovės pagrindinė veikla yra paslaugų teikimas daugiabučiams namams: pastatų priežiūra, eksploatacija ir administravimas, remontas, šildymo sistemų priežiūra, teritorijų tvarkymas ir laiptinių valymas. Bendrovė Pasvalio rajono savivaldybės tarybos sprendimu yra paskirta daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programos Pasvalio rajone ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų administratoriumi. Bendrovė pagal sutartį su Pasvalio rajono savivaldybės administracija vykdo Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugą.

#### BENDROVĖS VEIKLA

UAB „Pasvalio butų ūkis“ vykdydama savo veiklą, nuolat bendrauja ir bendradarbiauja su įvairiomis institucijomis, įstaigomis, organizacijomis, įmonėmis, o daugiausiai su daugiabučių namų gyventojais.

2023 m. bendrovė gavo 253 raštus (2022 m. – 272), išsiuntė 196 (2022 m. – 296) raštus. Gavo 2 (2022 m. nėra duomenų) nusiskundimus dėl atliktų darbų kokybės.

Bendrovėje teikiamos kompleksinės paslaugos: daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, teritorijų valymas, įvairūs elektros, santehnikos, nesudėtingi statybos remonto darbai.

Bendrovė administruoja 74 daugiabučius namus: Pasvalio m. – 39, Joniškėlio m. – 14, rajono gyvenvietėse – 21. Bendras, perduotų Savivaldybės, administruojamų daugiabučių namų plotas – 36899,42 kv. m.

Bendrovė iki 2023 metų gruodžio 31 d. yra sudariusi sutartis su 13 daugiabučių namų savininkų bendrijomis (2022 m. – 11), ir su 5 daugiabučių namų savininkų jungtinės veiklos dalyviais (2022 m. – 3) dėl pastatų administravimo ir techninės priežiūros. Per 2023 m. sudarytos 4 naujos sutartys dėl pastatų administravimo ir techninės priežiūros. Bendras pagal sutartis administruojamų daugiabučių namų plotas – 27237,30 kv. m. 2023 m. nutrauktų sutarčių su bendrijomis ir jungtinės veiklos dalyviais nebuvo. Visų administruojamų daugiabučių namų bendras plotas – 64136,72 kv. m.

Daugiabučių namų administravimas apima visus veiksmus būtinus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimuisi pagal tikslinę paskirtį, užtikrinti nuolatinės techninės priežiūros vykdymą. Bendrovė, vadovaudamasi STR 1.07.03.2017 Statybos techniniu reglamentu, rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos patikra ir remontu, avarijų likvidavimu.

Perkant daugiabučių namų remontui reikalingas medžiagas, darbus ar paslaugas bendrovė vadovaujasi Viešųjų pirkimų įstatymo reglamentuota tvarka, nes bendrovė yra perkančioji

organizacija. Dalyvaujant viešuosiuose pirkimuose per 2023 m. sudaryta sutarčių ir atlikta darbų už 35608,46 Eur su PVM, (2022 m. – 44675,04 Eur su PVM.).

Statybos remonto darbų kaina skaičiuojama „Sistela“ programa ir tuo pagrindu sudaromos sąmatos, o atliekant mažos apimties gyventojų ar namų bendrijų, jungtinės veiklos dalyvių užsakomas paslaugas (santehnikos, elektros ir kitos paslaugos) vadovaujamosi UAB „Pasvalio butų ūkis“ direktoriaus įsakymu patvirtintais įkainiais.

Bendrovė ypatingą dėmesį skiria daugiabučių namų techninei priežiūrai. Pagal numatytą reglamentą pastatų techninis darbuotojas atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti. Nuolatiniai statinio būklės stebėjimai atliekami ne rečiau kaip kartą per mėnesį. Atnaujinti duomenys techninės priežiūros žurnaluose, parengti metiniai ir ilgalaikiai (du ir daugiau metų) planai, informacija atnaujinta daugiabučių namų skelbimų lentose. Po patikrų, atsižvelgiant į namų būklę, pateiktos rekomendacijos namų bendrijų pirmininkams, jungtinės veiklos dalyvių atstovams dėl kaupiamųjų lėšų poreikio atsižvelgiant bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, išdėstytais ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane. Ilgalaikiame plane nurodytos preliminarios darbų kainos ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus. Daugiabučiams namams atnaujinti kaupiamos lėšos laikomos atskiroje bendrovės sąskaitoje ir apskaitomos kiekvieną mėnesį pagal kiekvieną namą ir kiekvieną butą. Lėšų panaudojimas pagrįstas darbų sąmatomis, rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktais.

Vykdytos gyventojų apklausos organizuojant susirinkimus ir balsavimai raštu. Per 2023 m. suorganizuoti daugiabučių namų butų savininkų 25 susirinkimai. Bendrovės atsakingi asmenys pagal gyventojų prašymus susitiko su gyventojais, sprendė iškilusius klausimus, teikė pasiūlymus dėl namų bendro naudojimo objektų atnaujinimo, rengė darbų sąmatas.

Pagrindinis bendrovės dėmesys buvo skiriamas savalaikiam gedimų šalinimui daugiabučių namų vandens, šildymo, elektros tiekimo, nuotekų šalinimo inžineriniuose tinkluose. Bendrovė, dėl mažų darbų apimčių, neturi įsteigusi avarinės tarnybos, tačiau kontaktiniu pagalbos telefonu susisiekti ir informuoti apie gedimą galima visą parą. Per metus gauti 265 (2022 m. – 400) iškvietimai dėl gedimų namų bendro naudojimo inžineriniuose tinkluose.

Bendrovė administruoja Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančius butus, kurių yra 201, bendras plotas – 8048 kv. m. Vadovaujantis 2023 m. spalio 17 d. Nr. ASR-490 sutartimi bendrovė vykdo nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir lėšų pervedimo į Užsakovo atsiskaitomąją sąskaitą, nesumokėto nuomos mokesčio ikiteisminio ir teismo skolos išieškojimo ir kitų, su šių gyvenamųjų patalpų nuoma susijusių, paslaugų teikimą.

UAB „Pasvalio butų ūkis“ yra Pasvalio rajono savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos administratorius, kuris administruoja daugiabučių namų atnaujinimo įgyvendinimo projektus Pasvalio rajono savivaldybės teritorijoje.

Bendrovė atlieka renovuotų daugiabučių namų Gėlių g. 3A, Pasvalys, Gėlių g. 5, Pasvalys, Taikos g. 13, Pasvalys, Panevėžio g. 12, Pasvalys, G. Petkevičaitės Bitės g. 11, Joniškėlis, G. Petkevičaitės Bitės g. 13, Joniškėlis kredito ir palūkanų apskaitą.

2023 metais bendrovė įgyvendino Pasvalio rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą Vytauto g. 11, Joniškėlis, kurio naudingas plotas 399.22 kv. m. Sprendimų dėl namų atnaujinimo, didinant energetinį efektyvumą, 2023 metais nebuvo priimta.

Bendrovė rūpinasi kad gyventojai gautų reikalingą informaciją apie teikiamas paslaugas, apie kiekvieno daugiabučio namo planuojamus darbus. Informacija viešinama internetiniame puslapyje, daugiabučių namų skelbimo lentose. Gyventojai bendrovės interneto puslapyje, surinkę priskirtą kodą, turi galimybę matyti atsiskaitymus už suteiktas paslaugas, namo kaupiamųjų lėšų likučius. Bendrovės patalpose Gėlių g. 5A, Pasvalys sudaryta galimybė atsiskaityti už paslaugas grynais pinigais.

## ŽMOGIŠKIEJI IŠTEKLIAI

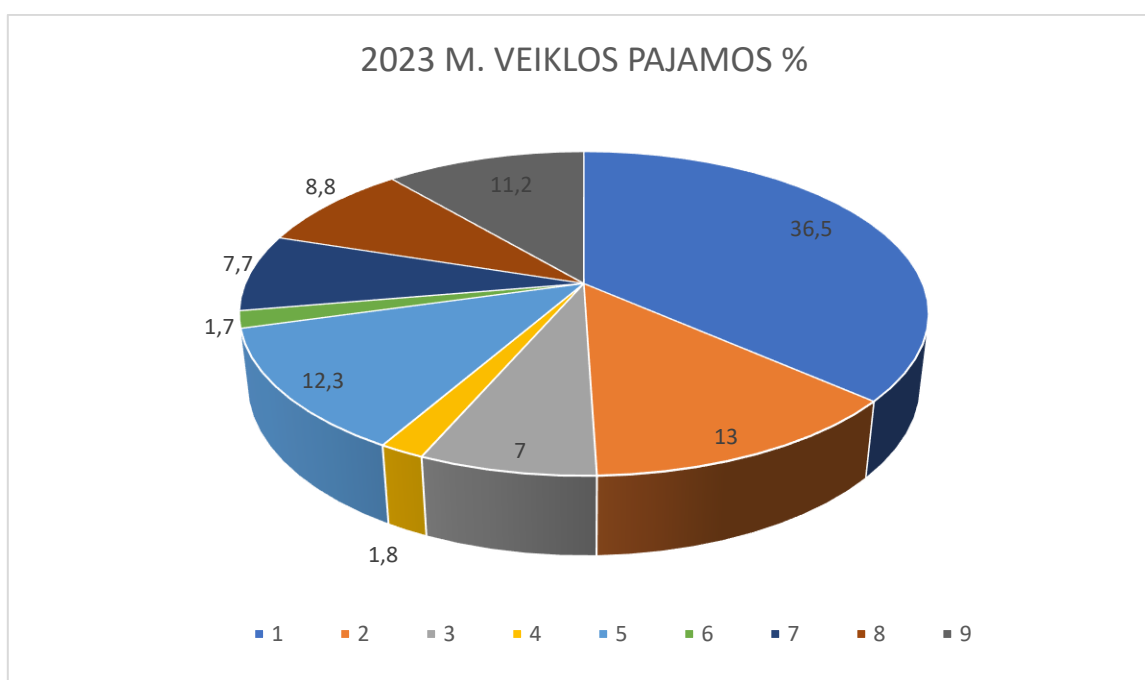
2023 m. gruodžio 31 d. duomenimis bendrovėje dirba 14 darbuotojų (2022 m. – 14), iš jų 5 (2022 m. – 7) dirba nepilną darbo dieną, nes dirba kitose rajono įmonėse ir įstaigose. Pasvalio savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 24 d. T1-143 sprendimu, nuo 2023 m. liepos 3 d. 5 metų kadencijai, bendrovei vadovauja direktorius Vytautas Jareckas.

Bendrovės darbuotojai 2023 m. dalyvavo seminaruose ir mokymuose buhalteriams, APVA mokymuose „Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas, seminaruose viešųjų pirkimų, darbuotojų saugos ir sveikatos klausimais.

## BENDROVĖS FINANSINĖ VEIKLOS APŽVALGA

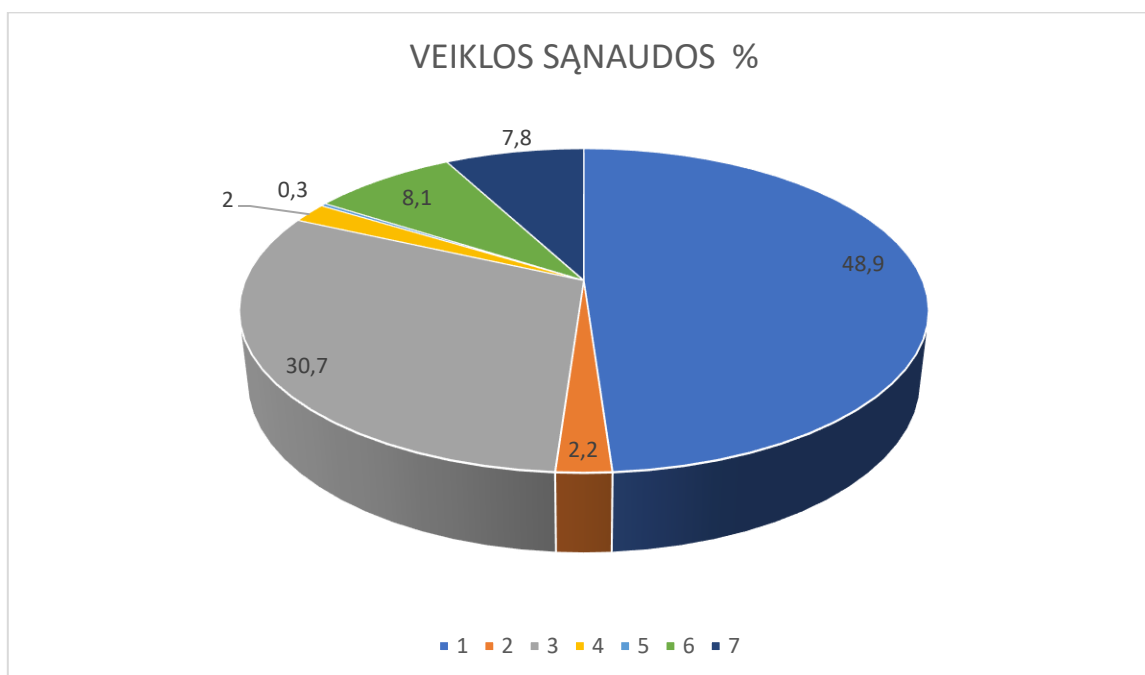
Visos UAB „Pasvalio butų ūkis“ akcijos yra paprastos vardinės. Visas bendrovės įstatinis kapitalas vertinamas 9248,10 Eur ir padalintas į 3189 akcijas. Vienos akcijos nominali vertė 2,90 Eur. Nuo pat įsteigimo bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas Pasvalio rajono savivaldybė.

Per 2023 m. bendrovės pajamos sudarė 180972,12 Eur, (2022 m. – 180264,92 Eur), o išlaidos sudarė 195574,72 Eur, (2022 m. – 180137,85 Eur). 2023 m. veiklos nuostolis sudarė – 14602,60 (2022 m. veiklos pelnas sudarė – 1144 Eur). Per 2023 m. pirmąjį pusmetį veiklos nuostolis sudarė – 9793 Eur, (2022 m. pirmąjį pusmetį veiklos nuostolis sudarė – 12693 Eur). Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas 2022 finansinių metų pabaigoje – 26248 Eur, o 2023 finansinių metų pabaigoje – 11645 Eur



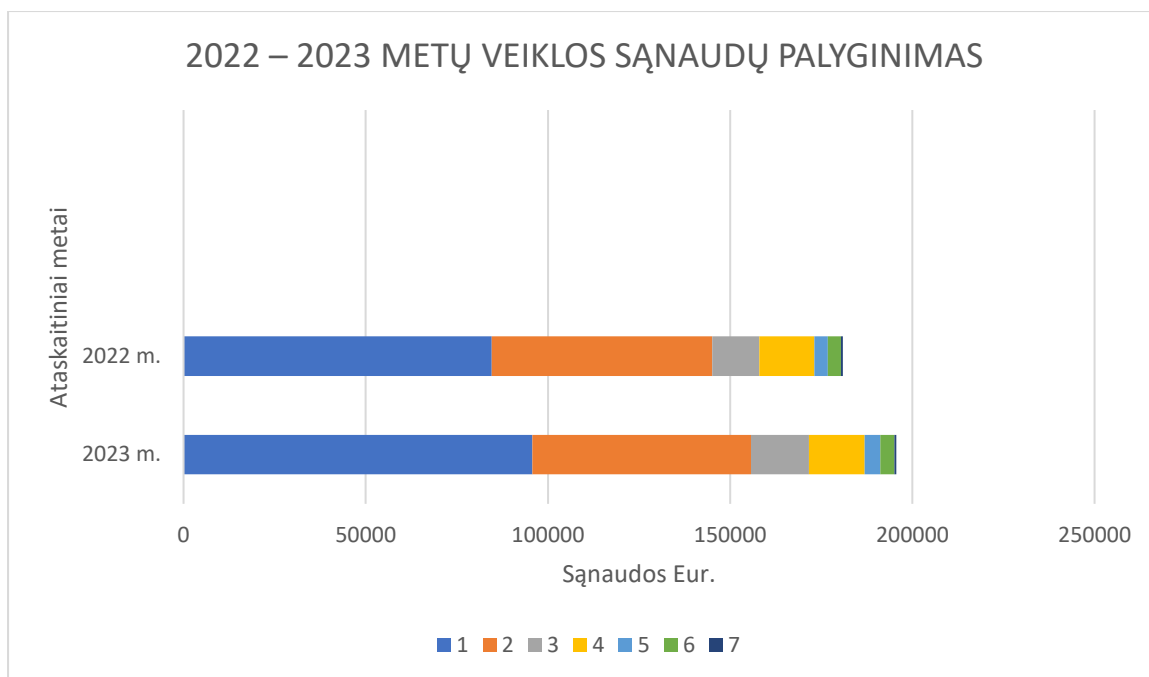
1. Pajamos už daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, šildymo sistemų priežiūrą, pastatų techninę priežiūrą – 36,5 %
2. Pajamos už atliktus darbus iš kaupimo lėšų – 13,0 %
3. Pajamos už daugiabučių namų teritorijų priežiūrą – 7,0 %
4. Pajamos už renovuotų daugiabučių namų kredito gražinimo administravimą – 1,8 %
5. Pajamos už Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų remontą – 12,3 %
6. Pajamos už renovuoto daugiabučio namo Vytauto g. 11, Joniškėlis administravimą – 1,7 %
7. Pajamos už Savivaldybės nuosavybės teise priklausančių butų administravimą – 7,7 %
8. Pajamos už suteiktas komunalines paslaugas gyventojams – 8,8 %
9. Kitos veiklos pajamos už suteiktas kitas paslaugas gyventojams – 11,2 %

2023 m. bendrovės veiklos pajamos sudarė 180417,01 Eur, o 2022 m. – 180264,92 Eur, tai yra 2023 m. buvo gauta 152,09 Eur daugiau pajamų, bet ženkliai išaugo veiklos sąnaudos ir tuo pačiu nuostolis. 2023 m. antrame pusmetyje pagal Panevėžio apylinkės teismo sprendimą, už 2019 metais netinkamai atliktus statybos darbus, sugražinome – 1357,26 Eur Pasvalio m., Žemaitės g 1, keturiems daugiabučio namo butų savininkams.



1. Darbo užmokestis ir socialinis draudimas – 48,9 %
2. Abejotinos ir beviltiškos skolos – 2,2 %
3. Daugiabučių namų priežiūros ir remonto išlaidos – 30,7 %
4. Automobilių išlaikymo išlaidos – 2,0 %
5. Ilgalaikio turto nusidėvėjimas – 0,3 %
6. Išlaidos komunalinių paslaugų tiekėjams – 8,1 %
7. Kitos veiklos išlaidos – 7,8 %

Didžiausią išlaidų dalį sudaro darbo užmokestis ir socialinis draudimas, daugiabučių namų priežiūros ir remontui pirktos prekės ir paslaugos ir kitos veiklos išlaidos.



1. Darbo užmokestis ir socialinis draudimas 2023 m. – 95700,63 Eur, 2022m. – 84600,67 Eur.
2. Daugiabučių namų priežiūros ir remonto išlaidos 2023 m. – 60022,44 Eur, 2022 m. – 60453,38 Eur.
3. Išlaidos komunalinių paslaugų tiekėjams 2023 m. – 15890,01 Eur, 2022 m. – 12937,76 Eur.
4. Kitos veiklos išlaidos 2023 m. – 15267,2 Eur, 2022 m. – 15160,22 Eur.
5. Abejotinos ir beviltiškos skolos 2023 m. – 4316,63 Eur, 2022 m. – 3630,59 Eur.
6. Automobilių išlaikymo išlaidos 2023 m. – 3890,8 Eur, 2022 m. – 2873,99 Eur.
7. Ilgalaikio turto nusidėvėjimas 2023 m. – 480,12 Eur, 2022 m. – 481,24 Eur.

### AUDITO IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Audito metu, naudojant atitinkamus testus ir analitines procedūras, buvo patikrintos Įmonės 2023 metų finansinės ataskaitos, kaupiamieji ir analitiniai apskaitos registrai, metinės inventorizacijos dokumentai, atrankos būdu parinkti pirminiai apskaitos dokumentai. Auditas suplanuotas ir atliktas taip, kad būtų galima įsitikinti, jog metiniame finansinių ataskaitų rinkinyje nėra esminių klaidų ir informacijos iškraipymų. Audito metu buvo vertinama mokesčių apskaičiavimo metodika. Atliekant Įmonės balanse pateiktų rodiklių patikrinimą, buvo renkami audito įrodymai, reikalingi įsitikinti, kad:

- įmonės balanse atvaizduoti rodikliai yra realūs (teisės į turtą, inventorizacijų duomenys);
- nėra neapskaityto turto; Turtas yra įvertintas remiantis LR galiojančių įstatymų reikalavimais;
- bendrovėje nėra turto, kurio įsigijimo vertė žymiai skiriasi nuo jos realios pardavimo (rinkos) vertės;
- apskaitoje teisingai įregistruoti nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų rodikliai;
- suvestinių registrų duomenys patvirtinti pirminiais apskaitos dokumentais ir atitinka didžiosios knygos ir finansinių ataskaitų duomenis.

Auditas įvertino naudojamus apskaitos metodus, vadovybės atliktus skaičiavimus bei metinio finansinių ataskaitų rinkinio pateikimą remdamasis Lietuvos Respublikos buhalterinę apskaitą reglamentuojančiais dokumentais.

## RIZIKOS FAKTORIAI BENDROVĖS VEIKLOS REZULTATAMS

Viena iš didžiausių bendrovės veiklos problemų yra daugiabučių namų butų savininkų įsiskolinimai. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvo – 228 fiziniai (daugiabučių namų gyventojai) ir juridiniai asmenys turintys įsiskolinimus. Tame tarpe 12 juridinių asmenų, kurių įsiskolinimai – 4996,13 Eur.

Per ataskaitinį laikotarpį teismui perduota 8 pareiškimai (ieškiniai). (2022 metais 11 ieškinių) dėl skolų išieškojimo, visose bylose priimti teismo sprendimai. Priteista 1074.48 Eur (2022 metais 2208.80 Eur) suma. Antstolių išieškota 483.44 Eur (2022 metais 1032.19 Eur). 2023 m. rugpjūčio mėnesį bendrovė sudarė sutartį su skolų išieškojimo bendrove UAB „Julianus Inkaso“, dėl ikiteisminių skolų išieškojimo.

Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose namuose butus turi įsigiję 32 užsienio šalių piliečiai, kurių įsiskolinimas 37994,42 Eur, (2022 metais 34537.70 Eur). Beviltiškos skolos – 327,92 Eur. (įsiskolinimo laikotarpis 10 ir daugiau metų), 2023 m. buvo nurašytos ir įtrauktos į kitas bendrovės sąnaudas.

Eil. Nr.	Įsiskolinimų laikotarpis	Skolos, Eur	
		2022-12-31	2023-12-31
1	iki 3 mėn.	5387,27	8057.74
2	nuo 3 iki 6 mėn.	3096,67	3802.55
3	nuo 6 iki 12 mėn.	3666,56	5702.00
4	nuo 12 iki 24 mėn.	4988,23	6340.81
5	nuo 24 iki 36 mėn.	5827,57	4183.50
6	virš 36 mėn.	38064,2	41415.99
	<b>Iš viso</b>	<b>61030,50</b>	<b>69502.59</b>

## NUMATOMOS PRIEMONĖS 2024 METŲ VEIKLOS REZULTATŲ GERINIMUI

Įgyvendinant Pasvalio rajono savivaldybės, kaip vienintelio akcininko lūkesčius, bendrovė 2024 m. numato šiuos veiksmus:

- esamų klientų išsaugojimas ir naujų pritraukimas;
- naujų paslaugų užsakovų paieška pastatų priežiūrai ir administravimui;
- tęsti komunikaciją daugiabučių namų gyventojams dėl namų modernizavimo projektų įgyvendinimo;
- bendrovės reputacijos stiprinimas;
- darbuotojų mokymai ir kvalifikacijos kėlimas;
- efektyvesnis skolų išieškojimas;
- užtikrinti pelningą veiklą.

Direktorius

Vytas Jareckas