

UAB „PASVALIO BUTŲ ŪKIS“

2024 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

Uždaroji akcinė bendrovė „Pasvalio butų ūkis“ (toliau – Bendrovė) 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 bendraturčių 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, pagal sutartį su Pasvalio rajono savivaldybės administracija vykdo Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugą.

BENDROVĖS VEIKLA

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, nuolat bendrauja ir bendradarbiauja su įvairiomis institucijomis, įstaigomis, organizacijomis, įmonėmis, o daugiausiai – su daugiabučių namų gyventojais.

2024 m. Bendrovė gavo 196 raštus (2023 m. – 253), išsiuntė 249 (2023 m. – 196) raštus. Negavo nusiskundimų raštu (2023 m. – 2) 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, santechnikos, nesudėtingi statybos remonto darbai.

Bendrovė administruoja perduotus Savivaldybės daugiabučius namus (iš viso 75): Pasvalio m. – 39, Joniškėlio m. – 15, rajono gyvenvietėse – 21. Bendras administruojamų daugiabučių namų plotas – 36 899,42 kv. m.

Bendrovė iki 2024 metų gruodžio 31 d. yra sudariusi sutartis su 15 daugiabučių namų savininkų bendrijomis (2023 m. – 13) ir su 8 daugiabučių namų savininkų jungtinės veiklos dalyviais (2023 m. – 7) dėl pastatų administravimo ir techninės priežiūros. Per 2024 m. sudarytos 3 naujos sutartys dėl pastatų administravimo ir techninės priežiūros. Bendras pagal sutartis administruojamų daugiabučių namų plotas – 28 638,52 kv. m (2023 m. – 27 237,30 kv. m). 2024 m. nutarė viena sutartis su jungtinės veiklos dalyviais pasibaigus terminui. Iš viso administruojamų daugiabučių namų – 98 (2023 m. – 96), jų bendras plotas – 65537,94 kv. m (2023 m. – 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.

Pirkdama daugiabučių namų remontui reikalingas medžiagas, darbus ar paslaugas, Bendrovė vadovaujasi Viešųjų pirkimų įstatymo reglamentuota tvarka, nes Bendrovė yra perkančioji organizacija. Dalyvaujant viešuosiuose pirkimuose, 2024 m. sudaryta sutarčių ir atlikta darbų už 40 105,37 Eur su PVM (2023 m. – 35 608,46 Eur su PVM).

Statybos remonto darbų kaina skaičiuojama „Sistela“ programoje ir tuo pagrindu sudaromos sąmatos, o atliekant mažos apimties gyventojų ar namų bendrijų, jungtinės veiklos dalyvių užsakomas paslaugas (santehnikos, elektros ir kitos paslaugos), vadovaujamosi Bendrovės 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 (dvejų 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. 2024 m. suorganizuoti daugiabučių namų butų savininkų 22 (2023 m. – 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 laiku atliktam 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 2024 metus gauti 315 (2023 m. – 265) iškvietimai dėl gedimų namų bendro naudojimo inžineriniuose tinkluose, iš jų – 16 ne darbo dienomis.

Bendrovė administruoja Pasvalio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančius butus, kurių yra 198 (2023 m. – 201), bendras plotas – 7944,81 kv. m (2023 m. – 8048 kv. m). Vadovaudamasi 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.

Bendrovė 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, Vytauto g. 11, Joniškėlis kredito ir palūkanų apskaitą.

Sprendimų dėl namų atnaujinimo, didinant energetinį efektyvumą 2024 metais nebuvo priimta.

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

ŽMOGIŠKIEJI IŠTEKLIAI

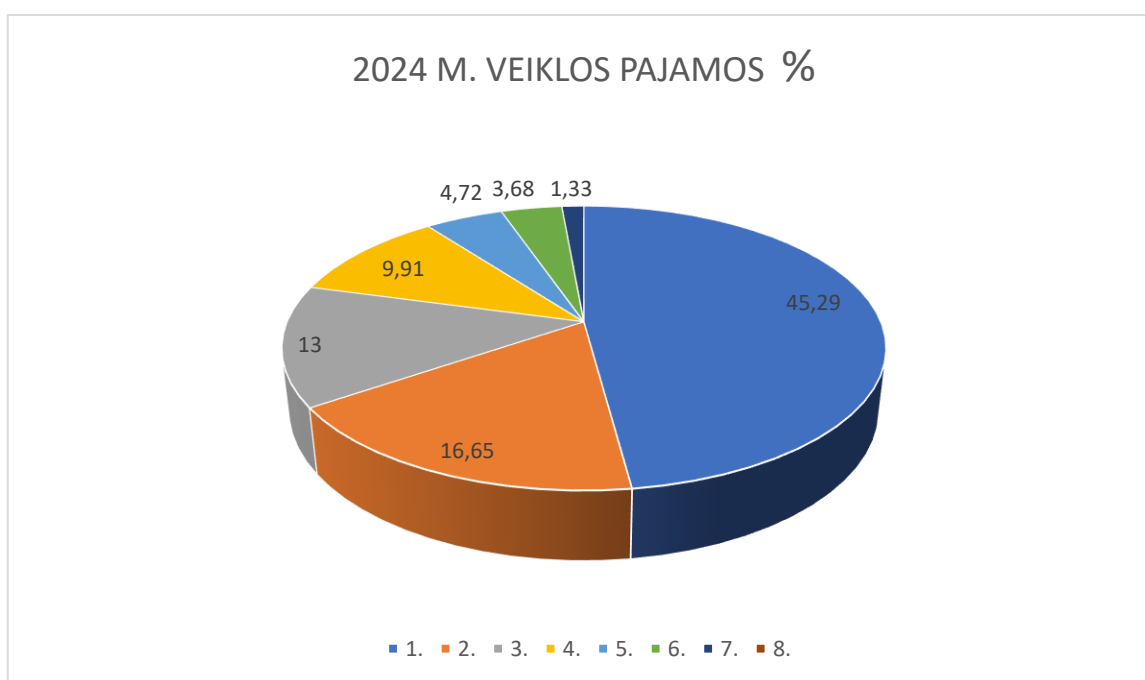
2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis, Bendrovėje dirba 14 darbuotojų (2023 m. – 14), iš jų – 5 (2022 m. – 7) dirba nepilną darbo dieną, nes dirba kitose rajono įmonėse ir įstaigose. Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 24 d. sprendimu Nr. T1-143 sprendimu, nuo 2023 m. liepos 3 d. 5 metų kadencijai Bendrovei vadovauja direktorius Vytas 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

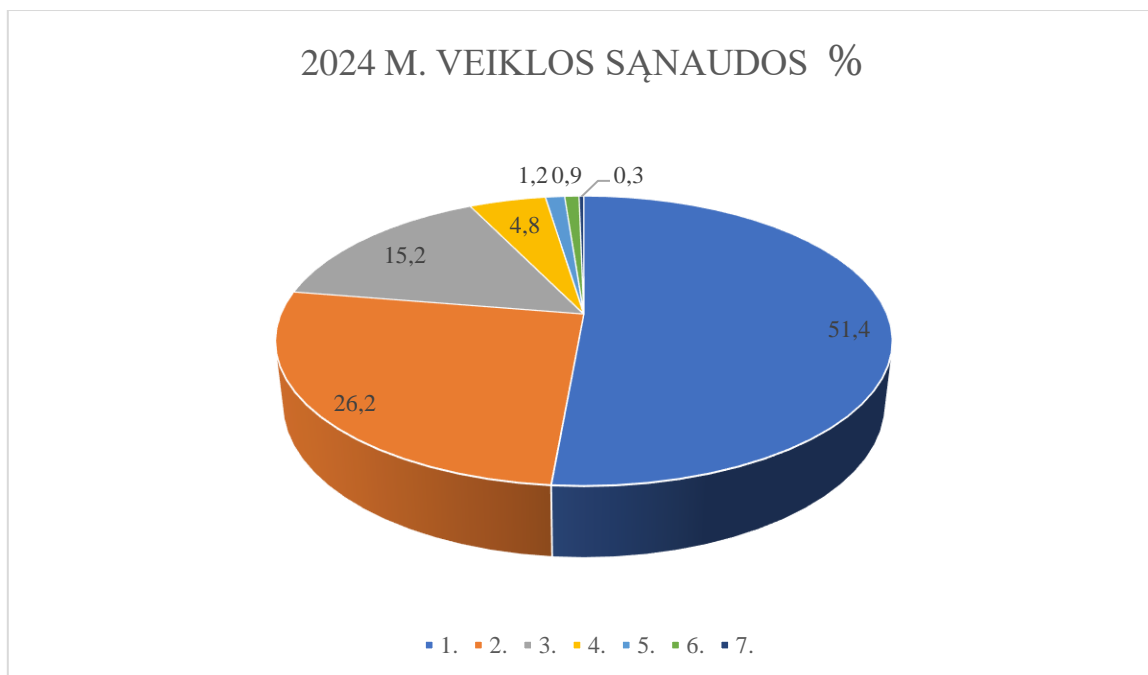
Visos Bendrovės akcijos yra paprastos, vardinės. Visas Bendrovės įstatinis kapitalas vertinamas 9 248,10 Eur ir padalintas į 3 189 akcijas. Vienos akcijos nominali vertė 2,90 Eur. Nuo pat įsteigimo Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas – Pasvalio rajono savivaldybė.

Per 2024 m. Bendrovės pajamos sudarė 242469,78 Eur (2023 m. – 180972,12 Eur), o išlaidos – 24 0326,60 Eur (2023 m. – 195574,72 Eur). 2024 m. veiklos pelnas sudarė 2143,18 Eur (2023 m. veiklos nuostolis sudarė 14602,60 Eur). Per 2024 m. pirmąjį pusmetį veiklos nuostolis sudarė 3547 Eur (2023 m. pirmąjį pusmetį veiklos nuostolis sudarė 12693 Eur). Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas 2023 finansinių metų pabaigoje – 11645 Eur, o 2024 finansinių metų pabaigoje – 13 788 Eur.



1. Pajamos už daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, šildymo sistemų priežiūrą, pastatų techninę priežiūrą – 45,29 proc.
2. Pajamos už atliktus darbus iš daugiabučių namų kaupimo lėšų – 16,65 proc.
3. Pajamos už Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų remontą – 13,0 proc.
4. Pajamos už Savivaldybės nuosavybės teise priklausančių butų administravimą – 9,91 proc.
5. Pajamos už daugiabučių namų teritorijų priežiūrą – 5,42 proc.
6. Kitos veiklos pajamos už suteiktas kitas paslaugas gyventojams – 4,72 proc.
7. Pajamos už suteiktas komunalines paslaugas gyventojams – 3,68 proc.
8. Pajamos už renovuotų daugiabučių namų kredito gražinimo administravimą – 1,33 proc.

2023 m. Bendrovės veiklos pajamos sudarė 241882,32 Eur, o 2023 m. – 180417,01 Eur, tai yra 2024 m. buvo gauta 61465,31 Eur arba – 75 proc. daugiau pajamų. Lyginant su 2023 m., pajamos didėjo – 8,8 proc. už daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, šildymo sistemų priežiūrą, pastatų techninę priežiūrą (buvo patvirtinti nauji tarifai) – 3,65 proc. už atliktus darbus iš daugiabučių namų kaupimo lėšų, – 0,7 proc. už Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų remontą ir kitos pajamos pagal atliekant paslaugas daugiabučių namų gyventojams.



1. Darbo užmokestis ir socialinis draudimas – 51,4 proc.
2. Daugiabučių namų priežiūros ir remonto sąnaudos – 26,2 proc.
3. Kitos veiklos sąnaudos – 15,2 proc.
4. Išlaidos komunalinių paslaugų tiekėjams – 4,8 proc.
5. Abejotinos ir beviltiškos skolos – 1,2 proc.
6. Automobilių išlaikymo sąnaudos – 0,9 proc.
7. Ilgalaikio turto nusidėvėjimas – 0,3 proc.

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

AUDITO IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Audito metu, naudojant atitinkamus testus ir analitines procedūras, buvo patikrintos Bendrovės 2024 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

Bendrovės balanse pateiktų rodiklių patikrinimą, buvo renkami audito įrodymai, reikalingi įsitikinti, kad:

- Bendrovės balanse atvaizduoti rodikliai yra realūs (teisės į turta, 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. Iš jų – 9 (2023 m. – 12) juridiniai asmenys, kurių įsiskolinimai – 4600,69 (2023 m. – 4996,13) Eur.

Per ataskaitinį laikotarpį teismui perduota 10 (2023 m. – 8) pareiškimai (ieškiniai) dėl skolų išieškojimo, visose bylose priimti teismo sprendimai. Priteista – 3601,24 (2023 – 1074,48) Eur suma. Antstolių išieškota 389,53 (2023 m. – 483,44) Eur. 2023 m. 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 – 42030,38 (2023 m. – 37994,42) Eur. Beviltiškos skolos – 1580,55 (2023 m. – 327,92) Eur (įsiskolinimo laikotarpis – 10 ir daugiau metų), 2024 m. buvo nurašytos ir įtrauktos į kitas Bendrovės sąnaudas.

Eil. Nr.	Įsiskolinimų laikotarpis	Skolos, Eur 2023-12-31	Skolos, Eur 2024-12-31
1.	iki 3 mėn.	8057,74	7517,49
2.	nuo 3 iki 6 mėn.	3802,55	3758,22
3.	nuo 6 iki 12 mėn.	5702,00	5654,86
4.	nuo 12 iki 24 mėn.	6340,81	6919,29
5.	nuo 24 iki 36 mėn.	4183,50	5196,91
6.	daugiau kaip 36 mėn.	41415,99	42096,28
	Iš viso	69502,59	71143,05

NUMATOMOS PRIEMONĖS 2025 METŲ VEIKLOS REZULTATŲ GERINIMUI

Įgyvendindama Pasvalio rajono savivaldybės, kaip vienintelio akcininko, lūkesčius, Bendrovė 2025 m. numato šiuos veiksmus:

- esamų klientų išsaugojimas ir naujų pritraukimas;
- naujų paslaugų užsakovų paieška pastatų priežiūrai ir administravimui;
- komunikacijos daugiabučių namų gyventojams dėl namų modernizavimo projektų įgyvendinimo tęstinumas;
- Bendrovės reputacijos stiprinimas;
- darbuotojų mokymai ir kvalifikacijos kėlimas;
- efektyvesnis skolų išieškojimas;
- pelningos veiklos užtikrinimas.

Direktorius

Vytas Jareckas