

## UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „PASVALIO BUTŲ ŪKIS“

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

---

### **2019 m. VEIKLOS ATASKAITA**

#### **Apie bendrovę**

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

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

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

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

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

Bendrovė įsteigta neribotam laikui ir įregistruota juridinių asmenų registre.

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

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

## Bendrovės veikla

Bendrovė administruoja 74 daugiabučius gyvenamuosius namus: Pasvalio mieste – 39 daugiabučius namus, iš jų su patogumais 18 namų; Joniškėlio mieste – 14 daugiabučių namų, iš jų su patogumais 1 namas, kaimiškose seniūnijose – 21 daugiabutį namą, iš jų su patogumais 2 namai. Bendrovė administruoja Savivaldybei tarybai nuosavybės teise priklausančią 216 socialinių butų, kurių bendras plotas 8787 kv. m. Bendrovė sudariusi sutartis su 10 daugiabučių namų savininkų bendrijomis ir su 3 jungtinės veiklos sutartimi įgaliotais asmenimis dėl pastatų techninės priežiūros ir administravimo.

Bendrovė vykdo atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų Gelių g. 3A, Pasvalys, Gelių g. 5, Pasvalys, Vyšnių g. 35, Pasvalys, Taikos g. 13, Pasvalys, G. Petkevičaitės Bitės g. 11, Joniškėlis, G. Petkevičaitės Bitės g. 13, Joniškėlis kredito ir palūkanų grąžinimo apskaitą.

Per ataskaitinį laikotarpį teismui perduoti 30 ieškinį (2018 metais 35 ieškinį) dėl skolų išieškojimo, visose bylose priimti teigiami teismo sprendimai. Priteista 14487.05 Eur (2018 metais 12133.48 Eur) nesumokėtų mokesčių suma. Antstolių išieškota – 791.93 Eur (2018 metais 2131.38 Eur).

Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose namuose butus yra įsigiję 24 užsienio šalių piliečiai, kurių įsiskolinimas – 24994.57 Eur (2018 metais 21331.10 Eur). Tai yra didelė problema kurios sprendimui šiai dienai nėra Respublikos mastu.

Kita priežastis yra 2019m. vasario mėnesį Pasvalio rajono savivaldybės tarybos priimtas sprendimas statinio techninės priežiūros tarifą sumažinti 300%, ir sprendimas įsigaliojo nuo kovo 1d. Bendrovei nebuvo palikta laiko persiorientuoti. Dėl šio sprendimo 2019m. gauta pajamų už statinių techninę priežiūrą sudarė 8.168,82 Eur, kai tuo pačiu laikotarpiu 2018m. buvo 30.330,84 Eur. Bendrovė privalo palikti budintį santechniką ir darbininką avarijoms lokalizuoti, nors tai bendrovei yra nuostolinga.

UAB „Pasvalio butų ūkis“ administruodamas savivaldybei nuosavybės teisę priklausanti socialinį bustą gaunamas atlygis praktiškai nepakitęs beveik 10metų ir šiuo metu yra nuostolingas.

Dėl šių priežasčių bendrovė ataskaitinį laikotarpį baigė neigiamu balansu. Nepaisant to, Bendrovė 2019m. gruodžio 31d. įsiskolinimas tiekėjams sudarė 1572,82 Eur, kai tuo tarpu 2018m. gruodžio 31d. jis siekė 10444,36 Eur. Taip pat buvo padidintas bendrovės turtas (pakeisti langai).

## **Žmogiškieji ištekliai**

Bendrovėje dirbančiųjų skaičius 2019 m. gruodžio 31 d. 15 darbuotojų, iš jų 6 dirba nepilną darbo dieną. Vidutinis metinis sąrašinis darbuotojų skaičius: 2018 metais – 15 darbuotojų, 2019 m. metais – 16 darbuotojų. Vidutinis darbuotojo darbo stažas apie 10 metų. Darbo užmokesčiui panaudota: 2018 metais – 81134.30 Eur, 2019 metais – 106495.69 Eur. Bendrovė rūpinasi darbuotojų motyvacija, jų kvalifikacija.

Pasikeitus Lietuvos Respublikos Užimtumo įstatymui, bendrovė nebegali dalyvauti programose, skirtose įgyvendinti remiamojo įdarbinimo, paramos darbo vietoms steigti bei įdarbinimo pagal tameistrystės darbo sutartis priemones, nes visas bendrovės akcijas valdo savivaldybės taryba.

## **Bendrovės finansai**

Visas Bendrovės įstatinis kapitalas vertinamas 9248,10 Eur. Ir padalintas į 3189 akcijas. Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas yra Pasvalio rajono savivaldybės taryba.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės pajamos sudarė 146031 Eur, Daugiaubučių atnaujinimui remontui panaudota 37841 Eur kaupimo lėšų

Paslaugų teikimo pajamų ir sąnaudų palyginamoji lentelė

Eil. Nr.	Straipsnių pavadinimas	2018 m.	2019 m.
<b>1</b>	<b>Pajamos</b>	<b>174858.55</b>	<b>146031.23</b>
1.1	Daugiaubučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimas ir techninė priežiūra	43795.97	22457.86
1.2	Savivaldybės butų nuomos administravimas	7259.81	7366.29
1.3	Šildymo sistemų priežiūra	12363.06	12890.81
1.4	Remonto darbai iš kaupimo lėšų	48091.03	37841.66
1.6	Pastatų techninė priežiūra (pagal sutartis)	1075.38	2026.28
1.7	Gyvenamųjų namų teritorijos priežiūra	4315.41	6767.18
1.8	Kredito grąžinimo administravimas	3176.05	3865.33
1.9	Energinio efektyvumo didinimo programos administravimo lėšos	1850.89	-
1.10	Periodinė ir kasmetinės statinio apžiūra	3148.23	2155.54
<b>2</b>	<b>Sąnaudos</b>		
2.1	. Administracijos valdymo sąnaudos:		
	1. Darbo užmokestis	46724.22	63479.24
	2. Atskaitymai soc. draudimui	15020.77	1549.42
	3. Automobilių išlaikymo išlaidos	4505.23	3195.18

	4. Ilgalaičio turto nusidėvėjimas	1216.25	1093.47
	5. Abejotinos skolos, nemokėtos daugiau kaip 36 mėn.	5747.43	5857.90
2.2	Paslaugų sąnaudos:		
	1. Aptarnaujančio personalo darbo užmokestis ir soc. draudimas	6611.92	6753.55
	2. Daugiabučių namų priežiūra ir jų bendruju konstrukcijų remontas	60935.51	59533.31
	3. Komunalinių paslaugų tiekėjų lėšos (bendroji elektra, vanduo ir t.t.)	6546.67	7116.01

## Audito išvados ir rekomendacijos

Už ataskaitinį laikotarpį atliktoje nepriklausomo auditoriaus išvadoje nenustatyta reikšmingų rizikos ir neapibrėžtumų , kurie galėtų daryti poveikį finansinėms ataskaitoms. Taip pat nepriklausomi auditoriai Audito metu nenustatė jokių auditoriaus nuomonės modifikavimo priežasčių ir pateikė besąlyginę auditoriaus išvadą apie finansines ataskaitas. Jų nuomone Bendrovės finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais tikrai ir teisingai parodo Bendrovės 2019 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus bei pinigų srautus pagal VAS ir atitinka Lietuvos Respublikos Įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme nustatytus finansinės atskaitomybės parengimo reikalavimus.

Apie Bendrovės veiklą ir padėti pastoviai informuojama Pasvalio rajono savivaldybės administracija.

## Planai

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

Bendrovė šiais metais, būdama paskirta Energijos efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratore, vykdo dviejuose daugiabučiuose namuose atnaujinimo (modernizavimo) programą.

Bendrovė dalyvauja CVP IS pirkimų sistemoje kaip tiekėjas, todėl būtina užtikrinti finansinių įsipareigojimų vykdymo savalaikiškumą

. Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra išlieka svarbia bendrovės veiklos sritimi. Administruijamų daugiabučių namų plotas 2019 m. gruodžio 31 d. padidėjo iki 53459,29. kv. m. Daugiabučių namų administravimas apima visus veiksmus būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimuisi pagal tikslinę paskirtį užtikrinti vykdant nuolatinę techninę

priežiūrą. Bendrovė, vadovaudamasi SRT 1.07.03.2017 Statybos techniniu reglamentu, rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkų defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos patikra ir remontu, avarių likvidavimu. Visi kiti gyventojams atliekami darbai vykdomi iš gyventojų sukauptų lėšų arba apmokestinami pagal atliktus konkrečius remonto darbus. Perkant daugiabučių namų statybos darbų paslaugas visi darbai perkami vadovaujantis Viešujų pirkimų įstatymo reglamentuota tvarka, nes bendrovė yra perkančioji organizacija. Siekiant užtikrinti paslaugų prieinamumą, patogumą bendrovės darbuotojai problemas sprendžia vietoje.

Daugiabučių namų administravimo bei priežiūros paslaugų apimtys, imperatyvūs reikalavimai paslaugų tiekėjui bei tarifų apskaičiavimo tvarka yra nustatyti ir reguliuojami vienos savivaldos institucijų. Pretenzijas institucijoms ar tiesiogiai paslaugų tiekėjui gali reikšti kiekvienas individualaus būsto savininkas.

Atsižvelgiant į tai, daugiabučių namų administravimo bei priežiūros srityje papildomos rizikos veiksniais turi būti laikomi ir teisės aktų reikalavimų pakeitimai bei jų pakeitimo dažnumas, valdžios institucijų sprendimai, numatantys papildomus įpareigojimus paslaugų tiekėjams.

Direktorius



Marius Trinkūnas