



**MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS
KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

**UAB „MARIJAMPOLĖS BUTŲ ŪKIS“
FINANSINIO IR VEIKLOS AUDITO
A T A S K A I T A**

2018 m. birželio 19 d. Nr. 1-14-(1.5)
Marijampolė

Finansinis ir veiklos auditas atliktas, vykdant
Marijampolės savivaldybės tarybos 2017-12-29
sprendimą Nr. 1-338 „Dėl finansinio ir veiklos audito atlikimo“

Auditą atliko audito grupė:
Jozas Vaičiulis - savivaldybės kontrolierius (grupės vadovas)
Daiva Juškevičienė
Raimonda Jasiulevičiūtė
Rita Ražinskienė

Auditas pradėtas 2018-05-02
Auditas baigtas 2018-06-19

Veiklos audito ataskaita teikiama Savivaldybės merui, administracijos direktoriui, bendrovės vadovui,
Savivaldybės tarybos kontrolės komitetui

TURINYS

TURINYS	2
SANTRAUKA	3
1. Audito svarba, audito tikslas ir apimtis	3
2. Išvados	4
1. Rekomendacijos	7
IŽANGA	8
AUDITO REZULTATAI	10
1. Dėl bendrovės akcijų pardavimo ir bendrovės įstatų	10
2. Bendrovės strateginis planas, struktūra	10
3. Bendrovės veikla, finansinių ataskaitų analizė	11
3.1 Ilgalaikis ir trumpalaikis turtas	12
3.2 Mokėtinų sumų ir įsipareigojimų sritis	13
3.3 Bendrovės pajamos ir sąnaudos	16
3.4 Dėl Kaupiamųjų lėšų apskaitos	22
4. BENDROVĖS ORGANIZUOTI PASLAUGŲ PIRKIMO KONKURSAI	23
4.1. Dėl verslo valdymo procesų audito, vykdomos veiklos(klientų aptarnavimo, paslaugų kokybės, paslaugų organizavimo) pagerinimo veiksmų plano ir konsultavimo paslaugų pirkimo.	23
4.2. Dėl administruojamų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir teritorijų valymo paslaugų pirkimo	25
5. Bendrovės direktoriaus skyrimo procedūrų vertinimas	28
PRIEDŲ SĄRAŠAS	30
Santrumpos ir sąvokos	30
Rekomendacijų įgyvendinimo planas	31

SANTRAUKA

1. Audito svarba, audito tikslas ir apimtis

Uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ akcininkai yra Marijampolės savivaldybė ir uždaroji akcinė bendrovė „Aukštaitijos būstas“. Marijampolės savivaldybei priklauso 3858 paprastosios vardinės akcijos (66 procentai), o uždarajai akcinei bendrovei „Aukštaitijos būstas“ – 1987 akcijos (34 procentai). Marijampolės savivaldybė nuosavybės teise valdo kontrolinį uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ akcijų paketą – 66 proc., kita įstatinio kapitalo dalis – 34 proc. uždarajai akcinei bendrovei „Aukštaitijos būstas“. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių bendrovių akcijų suteikiamas turtines ir neturtines teises reglamentuoja Lietuvos Respublikos ir savivaldybės institucijų teisės aktai.

UAB „Marijampolės butų ūkis“ (toliau – Bendrovė) pagrindinė veikla:

- daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas ir priežiūra,
- šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.

Marijampolės savivaldybės (toliau – Savivaldybė) sprendimu, Bendrovė teikia ir nekomercines viešąsias paslaugas – administruoja gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektus, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis.

Bendrovė turi teisę užsiimti ir kita Lietuvos Respublikos įstatymų nedraudžiama ūkine komercine veikla teisės aktų nustatyta tvarka. Licencijuojama veikla vykdoma tik gavus visus reikalingus leidimus ir licencijas.

Kontrolinis akcijų paketas sudaro galimybę Savivaldybei kontroliuoti, tikrinti ir viešinti Bendrovės veiklą, taip pat efektyviau vykdyti Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme¹ nustatytą savivaldybės funkciją – paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę. Savivaldybės kontroliuojamos įmonės buvimas rinkoje turi įtakos konkurencijai pastatų techninės priežiūros ir administravimo bei su tuo susijusiose srityse, leidžia išlaikyti sąlyginai pastovią, žemesnę teikiamų paslaugų kainą gyventojams.

Nors dalis Bendrovės teikiamų paslaugų yra nekomercinės viešosios paslaugos, akcininkų tikslas Bendrovei yra gauti maksimalias veiklos įplaukas ir pelną kuo mažesnėmis išteklių sąnaudomis, tenkinti akcininkų turtinius interesus. Vadovaujantis Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu² Marijampolės kontrolės ir audito tarnybai buvo pavesta atlikti veiklos plane nenumatytą UAB „Marijampolės butų ūkis“ finansinį ir veiklos auditą. Priežastys dėl kurių taryba priėmė tokį sprendimą buvo gautas UAB „Marijampolės butų ūkis“ pirkimų komisijos nario 2017-11-13 pranešimas dėl galimų įstatymų pažeidimų vykdant viešuosius pirkimus UAB „Marijampolės butų ūkis“.

Audito subjektas – UAB „Marijampolės butų ūkis“, buveinės adresas: Šaulių g. 4, Marijampolė.

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

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar pasirinkti geriausiai tinkantys ir mažiausiai kainuojantys ištekliai nustatytiems tikslams įgyvendinti;

¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais), 6 str. 42 p.

² Marijampolės savivaldybės tarybos 2017-12-29 sprendimas Nr. 1-338 „Dėl finansinio ir veiklos audito atlikimo“

- ar Bendrovės veikla atitinka galiojančius teisės aktus, ar pasiekti Bendrovės užsibrėžti tikslai ir numatyti rezultatai.

Audituojami 2017 m. duomenys. Pokyčių ir palyginimų analizei naudoti ir ankstesnių metų duomenys.

Informacija rinkta tikrinant Bendrovės pateiktus dokumentus, nagrinėjant teisės aktus, susijusius su audituojamo subjekto veikla. Audito metu įrodymai rinkti vadovaujantis nuostata, kad subjektas pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, o pateiktų dokumentų kopijos atitinka jų originalus.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus.

2. Išvados

1. Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus K.K. 2017 m. rugsėjo 15 d. kvietimu inicijuotas Butų ūkio vykdomų verslo valdymo procesų išsamaus audito, vykdomos veiklos (klientų aptarnavimo paslaugų kokybės, paslaugų organizavimo) pagerinimo veiksmų plano ir konsultavimo dėl veiksmų plano įgyvendinimo paslaugų pirkimas turėjo būti atliekamas ne apklausos būdu, o organizuojant konkursą. Šis konkursas buvo sustabdytas (ataskaitos 4.1 dalis).

2. Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus K. K. 2017 m. rugsėjo 15 d. kvietimu inicijuotas Butų ūkio vykdomų verslo valdymo procesų išsamaus audito, vykdomos veiklos (klientų aptarnavimo paslaugų kokybės, paslaugų organizavimo) pagerinimo veiksmų plano ir konsultavimo dėl veiksmų plano įgyvendinimo paslaugų pirkimas buvo fiktyvus, vykdomas tik imituojant pirkimo procedūras, kėsintis klastoti pirkimų komisijos posėdžių įforminimo dokumentus (ataskaitos 4.1 dalis).

3. Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ vykdomų verslo valdymo procesų išsamaus audito, vykdomos veiklos (klientų aptarnavimo paslaugų kokybės, paslaugų organizavimo) pagerinimo veiksmų plano ir konsultavimo dėl veiksmų plano įgyvendinimo paslaugų pirkimo sąlygų 13 skirsnio nuostatos, kad patys dalyviai turi pateikti pirkimo sutarties projektą, prieštarauja Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 12 punkto reikalavimams, yra nenaudingos perkančiai organizacijai (ataskaitos 4.1 dalis).

4. Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ administruojamų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir teritorijų valymo paslaugų pirkimo sąlygų 3.1.7 punkte nustatiusi kvalifikacinį reikalavimą tiekėjui būti apdraudus savo veiklą civilinės atsakomybės draudimu ne mažesne nei 200 000,00 eurų suma, tačiau nenustatydama reikalavimo, kad civilinės atsakomybės draudimas galėtų visą paslaugų teikimo laikotarpį, netinkamai įtvirtino savo teisėtų interesų apsaugą, kvalifikacinį reikalavimą padarė beprasmį, pažeidė Viešųjų pirkimų įstatymo 30 straipsnio 1 dalies reikalavimus (ataskaitos 4.2 dalis).

5. Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ vykdydama administruojamų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir teritorijų valymo paslaugų pirkimą nenustatė siūlomos pasirašyti pirkimo sutarties sąlygų ir jų nepateikė tiekėjams ir tokiu būdu pažeidė Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 12 punkto reikalavimus (ataskaitos 4.2 dalis).

6. Uždarojai akcinei bendrovei „Marijampolės butų ūkis“ administruojamų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir teritorijų valymo paslaugų pirkimo sąlygose bei 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutartyje Nr. PP-SUT-17-000024 nebuvo jokio pagrindo nustatyti ilgesnį nei 3 metų sutarties galiojimo terminą (ataskaitos 4.2 dalis).

7. Į uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ ir uždarnosios akcinės bendrovės „Pastatų priežiūra“ sudarytą 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutartį Nr. PP-

SUT-17-000024, įtraukus pirkimo sąlygose nenumatytas ir uždarajai akcinei bendrovei „Marijampolės butų ūkis“ nenaudingas kainodaros taisyklės buvo pažeisti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 32 punkto reikalavimai, pagal kuriuos sudarant pirkimo sutartį negali būti keičiama laimėjusio tiekėjo pasiūlymo kaina ir pirkimo dokumentuose bei galutiniam pasiūlyme nustatytos pirkimo sąlygos. Už netinkamą viešojo pirkimo sutarties pasirašymo procedūrą buvo atsakingas ją pasirašęs uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ vadovas K.K. (ataskaitos 4.2 dalis).

8. Darytina išvada, kad Bendrovei yra ekonomiškai nenaudinga, sudaryta sutartis su UAB „Pastatų priežiūra“, nes:

- Bendrovė teikdama teritorijų ir laiptinių valymo paslaugas dirbo pelningai, 2016 m. už teritorijų priežiūros paslaugas bendrovė gavo 6150,54 Eur pelną;
- Pagal Marijampolės savivaldybės patvirtintas taisykles, padidėjo valomi plotai, o tuo pačiu ir pajamos, todėl nedidinant paslaugų įkainių bendrovė ir toliau teritorijų ir laiptinių priežiūros paslaugas teiktų pelningai;
- Bendrovėje dirbusių valytojų darbą koordinavo ir kontroliavo pastatų administravimo vadybininkai, be papildomo darbo apmokėjimo. Aptarnavimo rajonai buvo suformuoti atsižvelgiant į vadybininkams priskirtus rajonus;
- Į 2017 m. teritorijų priežiūros sąnaudas neįtrauktos skolų išieškojimo ir darbo su skolininkais (2017 m. eigoje nesumokta 6,9 tūkst. Eur mokesčių už teritorijų ir laiptinių priežiūrą) ir kitos (mokesčiu apskaitos, sąskaitų pateikimo, įmokų surinkimo) sąnaudos, kurias 3 procentų tarpininkavimo pajamos nepadengia. Per 2017 metus butų ir kitų patalpų savininkai nesumokėjo 6,9 tūkst. eurų už teritorijų ir laiptinių priežiūrą, tačiau nesurinktos lėšos pervestos į UAB „Pastatų priežiūra“ sąskaitą;
- Teritorijų priežiūros mokesčio dydis 2016 m. buvo skaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijų sudėtingumą (šaligatviai, aikštelės, įvažiavimai, žalieji plotai) jų valymo dažnumą (valymo darbų skaičius kartais per savaitę, mėnesį) ir minimalios algos, kuri mokama valytojams dydį, bei priežiūrai sunaudojamų medžiagų (įrankių, druskos, smėlio ir kt.) kainą.
- UAB „Pastatų priežiūra“ sumažindama valymo dažnumą, turėjo sumažinti ir paslaugų kainas, tačiau įkainiai 2017 m. buvo padidinti. Padidinti įkainiai yra nederinti su administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkais, ko reikalauja Administravimo nuostatai. (ataskaitos 3.3 dalis).

9. Bendrovės direktoriaus pareiginių nuostatų „Bendrųjų reikalavimų“ 2 dalyje numatyta, kad bendrovės vadovas turi būti fizinis asmuo. Reikalavimų dėl išsilavinimo ar darbo veiklos sričių nėra, todėl darytina išvada, kad nuostatus reikia patikslinti (ataskaitos 5 dalis).

10. Kadangi Bendrovė neturi parengtos strategijos, todėl – nenustatyti finansiniai, komerciniai veiklos tikslai, konkretūs priemonių įgyvendinimo terminai bei jų vertinimo rodikliai. (ataskaitos 2 dalis).

11. Valdybos nustatytas Bendrovės vadovo K. K. darbo užmokestis nesusietas su veiklos rezultatais. Valdyba, nustatydamą atlyginimą Bendrovės direktoriui, nesivadovavo Vyriausybės rekomendacijomis, nors jas įgyvendinus ir vadovaujančių darbuotojų atlyginimus susiejus su Bendrovės veiklos rezultatais, būtų sudarytos tinkamos prielaidos efektyvesnei ir rezultatyvesnei veiklai (ataskaitos 3.3 dalis)

12. Bendrovės vadovybė nepakankamai kontroliavo skolų išieškojimą ir nesiėmė priemonių, kad skolos mažėtų, nes tik 2016 metais nustatė, kad įsisenėjusios skolos (kurios neatgautos ilgiau nei per 365 dienas) sudarė 144 620,48 Eur. bei pradėjo formuoti atidėjinius įsisenėjusioms skoloms (ataskaitos 3.3 dalis).

13. Bendrovės veiklos rezultatas 2016 ir 2017 metais buvo neigiamas, tačiau 2017 metais buvo skirtos vienkartinės piniginių išmokos (iš viso 59 589 Eur), o įsakymuose šių išmokų skyrimas buvo motyvuotas bendrovės teigiamais rezultatais (ataskaitos 3.3 dalis).

14. UAB „Marijampolės butų ūkis“ žinodamas, kad rangovas vėluoja atlikti darbus pagal pagrindinę sutartį ir gali kilti rizika dėl rangovo nesugebėjimo tinkamai atlikti likusius darbus, sudarė naują 2016 m. balandžio 4 d. statinio projektavimo ir statybos rangos darbų atlikimo sutartį Nr. RS 2016/04/04, kurioje nebuvo reikalavimo rangovui užtikrinti savo prievolės Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais - Lietuvos Respublikoje ar užsienyje registruoto banko ar kredito unijos išduota garantija ar draudimo bendrovės laidavimu, kas būtų leidę bent dalį nuostolių padengti Laiduotojo arba garantiją suteikusio banko sąskaita (ataskaitos 3.3 dalis).

15. Siekiant pasiekti geresnių veiklos rezultatų 2018 metais už bendrovės teikiamas paslaugas planuojama gauti 1 175 tūkst. Eur pajamų, sąnaudos sudarytų 1 080 tūkst. Eur, planuojamas rezultatas 95,0 tūkst. Eur pelnas. Sąmata paruošta remiantis bendrovės veiklos analizės duomenimis ir 2018 m. sąnaudų mažinimo planu. Planuojama sumažinti sąnaudas kompensacijoms už darbuotojų asmeninių automobilių naudojimą 3,6 tūkst. Eur, sumažinti penkias pareigybes, kuriose dirba antraeilininkai ir darbuotojai sulaukę pensijinio amžiaus (sąmatininko, techninės priežiūros inžinieriaus, statybos inžinieriaus, ekonomisto, teisininko), jų atliekamą darbą perskirstant kitiems darbuotojams – ekonomija 26,2 tūkst. Eur. Plane numatyta sumažinti nuostolingai dirbančio pastatų modernizavimo padalinio sąnaudas 20,3 tūkst. Eur, du darbuotojus (teisininką ir modernizavimo specialistą) perkelti dirbti į kitus padalinius. Šiuo metu peržiūrimos ilgalaikės sutartys, įmonės struktūra, vertinamos pareigybių apimtys, jos apjungiamos ir pajamų-sąnaudų plane pajamos ir sąnaudos dar gali kisti.

1. Rekomendacijos

Marijampolės savivaldybės tarybai:

1. Savivaldybės tarybai priimti teisės aktus ir nustatyti Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtų įmonių, kurių teisinė forma yra uždaroji akcinė bendrovė, vadovų atrankos procedūros tvarką, įvardinti ir (ar) nustatyti bendruosius kvalifikacinius (ar vadybos patirties) reikalavimus ir (ar) kriterijus, nustatančius pagrindinius bendrovių vadovų atrankos principus (konkurencingus atrankos reikalavimus, atitinkančius darbo rinkos realijas), asmenims, siekiantiems eiti Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtų bendrovių vadovų pareigas.

Savivaldybės administracijos direktoriui:

1. Formuojant bendrovės valdybą, vadovautis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2015-06-17 nutarimu Nr. 631 (naujas redakcija Nr. 196) patvirtintu kandidatų į valstybės įmonės ar savivaldybės įmonės valdybą ir kandidatų į valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamą kolegialų priežiūros ar valdymo organą atrankos aprašu.

2. Nustatyti aiškius savo kaip steigėjo dalyvavimo Bendrovės valdyme veiklos tikslus. Aiškiai apibrėžti, nustatyti konkrečius kiekybinius ir kokybinius kriterijus.

Bendrovės valdybai:

1. Siekiant įvertinti asmens patikimumą ir mažinti korupcijos pasireiškimo tikimybę Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtose įmonėse (vykdant įmonių vadovų atrankos procedūras), privalu užtikrinti Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 9 str. nuostatų vykdymą.

2. Paruošti ir patvirtinti naujus Bendrovės direktoriaus pareiginius nuostatus.

3. Paruošti ir patvirtinti naujus bendrovės įstatus, kad nebūtų suvaržytos Marijampolės savivaldybės kaip akcininko teisės valdyti bendrovę per jos organą valdybą.

Bendrovės direktoriui:

1. Užtikrinti, kad Bendrovė surinktas administruojamų daugiabučių namų kaupiamosios lėšos būtų atstatytos ir būtų naudojamos tik įstatyme nustatytiems tikslams pasiekti.

2. Analizuoti susidariusias skolas, aktyvinti ir vykdyti jų išieškojimo procesą, bei formuoti atidėjinius beviltiškoms skoloms nurašyti.

3. Bendrovės atliekamus viešuosius pirkimus vykdyti vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo nuostatomis, bei Bendrovės direktoriaus įsakymu patvirtintomis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis.

4. Aktyviai dalyvauti ir siekti, kad būtų užtikrintas ir patenkintas UAB „Orlista“ bankroto administratoriaus prašymas dėl kreditorių sąrašą įtraukto UAB „Marijampolės butų ūkis“ 55816,17 Eur dydžio finansinio reikalavimo atgavimo.

5. Spręsti klausimus dėl audito metu nustatytų pažeidimų ir neatitikimų ištaisymo bei uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ ir uždarnosios akcinės bendrovės „Pastatų priežiūra“ sudarytos 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutarties Nr. PP-SUT-17-000024 sąlygų, įtvirtinančių nenaudingas kainodaros taisykles bei nustatančių ilgesnį nei 3 metų sutarties galiojimo terminą, pakeitimo.

6. Parengti sutarčių rengimo, derinimo, pasirašymo tvarką ir numatyti aiškias darbuotojų, atsakingų už sutarčių rengimą, derinimą, pasirašymą, kompetencijos ir atsakomybės ribas.

IŽANGA

Bendrovės pagrindinė veiklos kryptis – daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, techninė priežiūra ir remontas, negyvenamų patalpų ir visuomeninės paskirties objektų techninė priežiūra.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu³ (toliau – ABĮ) ir kitais įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, galiojančiais teisės aktais bei Bendrovės įstatais⁴.

Bendrovės finansiniai metai – kalendoriniai metai.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 169 271,2 Eur, kuris padalytas į 5 845 paprastasias vardines akcijas, vienos akcijos nominali vertė yra 28,96 Eur. Marijampolės savivaldybė nuosavybės teise valdo kontrolinį akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ akcijų paketą – 66 proc.

Bendrovės veikla 2016–2017 m. laikotarpiu buvo nuostolinga. Bendrovė 2016 m. grynasis nuostolis sudarė – 64 872 Eur, o 2017 metais – 129 472 Eur.

Bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus Bendrovės valdymo organas – bendrovės valdyba sudaryta iš 6 (šešių), renkami 4 metų laikotarpiui, vienasmenis bendrovės valdymo organas – bendrovės vadovas. Bendrovės valdymo organai privalo veikti bendrovės ir jos akcininkų naudai, vadovautis įstatymais bei kitais teisės aktais.

Bendrovės valdyba 2015-10-08 išrinkta akcininkų susirinkime⁵ ir ją sudarė – A.B. Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas; V.P. Ūkio departamento direktorius; G.R. Finansų ir biudžeto departamento direktorė; V.Š. Teisės departamento direktorė; UAB Aukštaitijos būstas“ įgalioti asmenys: M.G. ir I.K. Esama valdybos sudėtis⁶ nuo 2018-01-11 – V.T., Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas, V.D., Marijampolės savivaldybės administracijos Finansų ir biudžeto departamento Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė, R.S., Marijampolės savivaldybės administracijos Finansų ir biudžeto departamento Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė, J.Z., Marijampolės savivaldybės administracijos Teisės departamento Juridinio skyriaus vyriausioji specialistė, UAB Aukštaitijos būstas“ įgalioti asmenys: M.G. ir A.C.J..

Valdybos kompetencija, jos narių rinkimo ir atšaukimo tvarka, kiti su valdybos veikla susiję klausimai reglamentuojami ABĮ, Bendrovės įstatuose, Savivaldybės administracijos direktoriaus atstovavimo savivaldybei bendrovėse taisyklėse⁷.

Bendrovės direktoriais dirbo: Petras Lotoža iki 2011-08-05; nuo 2011-08-16 iki 2015-12-31 R.K.; nuo 2016-01-01 iki 2018-01-23 dirbo K.K., L.B. nuo 2018-03-12 pavesta laikinai eiti direktoriaus pareigas kol bus paskirtas naujas direktorius. Nuo 2018-04-03 direktoriumi dirba V.J., vyr. buhalterė dirba D.K.

Bendrovė paskirta daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės 142 namų administratore.

Bendrovė teikia viešąsias paslaugas – administruoja gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektus, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba

³ Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas, 2000-07-13 Nr. VIII-1835 (su vėlesniais pakeitimais).

⁴ Bendrovės įstatai, Juridinių asmenų registre registruoti 2015-04-29, kodas 147146714

⁵ Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo 2015-10-08 protokolai Nr.VAS-3, 1,1 p.

⁶ Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo 2018-01-11 protokolai Nr.VAS-01, 2 p.

⁷ Marijampolės savivaldybės direktoriaus 2012-09-10 įsakymas Nr. DV-1609 „Dėl atstovavimo savivaldybei bendrovėse taisyklių patvirtinimo“

nutraukta jungtinės veiklos sutartis. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija.

Audituojamu laikotarpiu galioja Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas⁸, kuriuo Bendrovė nuo 2017 m. gruodžio 29 d. penkeriems metams paskirta gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi.

Bendrojo naudojimo objektų administravimo įgaliojimai paskirtiems daugiabučiams namams pasibaigia įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį, butų ir kitų patalpų savininkams balsų dauguma priėmus sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių, pasibaigus administravimo terminui, taip pat kitais Civiliniame kodekse nustatytais pagrindais.

Bendrovė rengia ilgalaikius (2-jų ir daugiau metų) administruojamų namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planus, namų priežiūros ūkinius ir finansinius planus, metines veiklos, susijusias su administruojamais namais, ataskaitas. Šią informaciją skelbia savo internetinėje svetainėje.

Įvertinę audito metu surinktus įrodymus, pateikėme išvadas ir rekomendacijas, kurias tinkamai įgyvendinus būtų geriau planuojama Bendrovės veikla, nustatomi tikslai ir būdai jiems įgyvendinti, būtų galima įvertinti pasiektus rezultatus, būtų analizuojama ir prižiūrima Bendrovės veikla ir būtų siekiama pelningos Bendrovės veiklos.

⁸ Marijampolės savivaldybės direktoriaus 2017-12-29 įsakymas Nr. DV-2089 „Dėl daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus skyrimo“

AUDITO REZULTATAI

1. Dėl bendrovės akcijų pardavimo ir bendrovės įstatų

Uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ akcininkai yra Marijampolės savivaldybė ir uždaroji akcinė bendrovė „Aukštaitijos būstas“. Marijampolės savivaldybei priklauso 3858 paprastosios vardinės akcijos (66 procentai), o uždarajai akcinei bendrovei „Aukštaitijos būstas“ – 1987 akcijos (34 procentai).

Marijampolės savivaldybės taryba 2010-05-31 priėmė sprendimą⁹, kuriuo nusprendė parduoti viešajame aukcione 34 proc. Marijampolės savivaldybei nuosavybės teise priklausančių uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ akcijų paketą.

Vadovaujantis šiuo sprendimu pirmą kartą akcijų paketo pardavimo aukcionas įvyko 2010 m. spalio 8 d. aukcione dalyvavo: UAB „Baltijos pastatų valdymas“ ir pasiūlė 705 110 Lt; UAB „Šilėja“-461 100 Lt ir UAB „BCB group“ - 1 057 000 Lt. Visi aukcione dalyvavę dalyviai įnešė pradinį įnašą 40 000 Lt. UAB „BCB group“ pasiūliusi už akcijas - 1 057 000 Lt laimėjo konkursą, bet pas notarą neatvyko pasirašyti pirkimo pardavimo sutarties.

Antrą kartą akcijų paketo pardavimo aukcionas įvyko 2011 – 02 - 10 aukcione dalyvavo: UAB „Brendas“ ir pasiūlė 555 000 Lt; UAB „Baltijos pastatų valdymas“ - 563 270 Lt. Aukcioną laimėjo UAB „Baltijos pastatų valdymas“ (pagal VI Registrų centro informaciją nuo 2011 – 11 - 25 UAB „Baltijos pastatų valdymas“ pakeitė pavadinimą į UAB „Aukštaitijos būstas“)

Marijampolės savivaldybės meras vadovaudamasis 2011 – 05 - 06 privatizavimo objekto pirkimo – pardavimo sutartimi, perdavė, o UAB „Baltijos pastatų valdymas“ priėmė nuosavybės privatizavimo objektą: UAB „Marijampolės butų ūkis“ 34 proc. Marijampolės savivaldybei priklausančių akcijų paketą, tai yra 1 987 paprastasias vardines akcijas¹⁰.

Bendrovės įstatų 19 punkte nustatyta, kad „Valdyba gali priimti sprendimus ir jos posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja daugiau kaip 2/3 valdybos narių. Valdybos sprendimas yra priimtas, kai už jį gauta daugiau kaip 2/3 valdybos narių balsų“. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 35 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad „Valdyba gali priimti sprendimus ir jos posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja 2/3 ir daugiau valdybos narių, jei bendrovės įstatuose nenustatytas didesnis dalyvaujančių posėdyje šių narių skaičius. Iš anksto balsavę valdybos nariai laikomi dalyvaujančiais posėdyje. Valdybos sprendimas yra priimtas, kai už jį gauta daugiau balsų negu prieš, jeigu bendrovės įstatai nenustato didesnės daugumos“. Palyginus bendrovės įstatų 19 punkte įtvirtintas valdybos kvorumo nustatymo ir sprendimų priėmimo taisyklės su nustatytosiomis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 35 straipsnio 5 dalyje, galima daryti išvadą, kad priėmus bendrovės įstatų 19 punkto redakciją buvo suvaržytos Marijampolės savivaldybės kaip akcininko teisės valdyti bendrovę per jos organą valdybą.

2. Bendrovės strateginis planas, struktūra

Strateginis planavimas – procesas, kurio metu nustatomos veiklos kryptys ir būdai vykdyti organizacijos misiją, pasiekti numatytus tikslus ir rezultatus, veiksmingai panaudojant finansinius, materialinius ir žmogiškuosius išteklius. Savivaldybės kontroliuojamos įmonės turi turėti aiškius

⁹ Marijampolės savivaldybės tarybos 2010-05-31 sprendimas Nr. 1-1258 „Dėl uždarytų akcinių bendrovių „Marijampolės butų ūkis“ ir „Marijampolės gatvių remontas“ akcijų paketų pardavimo“

¹⁰ Marijampolės savivaldybės 2011-05-16 Privatizavimo objekto (akcijų) nuosavybės teisės perdavimo ir priėmimo aktas Nr. MN-7(9.3)

strateginius planus, kurie būtų komunikacijos tarp savivaldybės ir įmonių valdybų bei vadovų priemonė. Strategijose įmonės turi nurodyti kryptis, kuriomis plėtos savo veiklą, ilgalaikius ir trumpalaikius tikslus bei konkrečius rodiklius, kuriais bus matuojami siekiami tikslai. Plane, be tikslų ir rodiklių, turi būti nurodyta strateginių projektų įtaka įmonės vertei, jų finansavimo šaltiniai, įmonės aplinkos analizė, turimi ištekliai ir kt.

ABĮ įtvirtinta nuostata, sukurianti prielaidas rezultatyviam įmonių valdymui, orientuotam į tikslų pasiekimą – valdybai nustatyta pagrindinė atsakomybė už įmonės veiklos rezultatus, ji turi būti atskaitinga savininkams ir veikti taip, kad siektų pačių geriausių rezultatų, numatyta pareiga svarstyti ir tvirtinti įmonės veiklos strategiją, analizuoti ir vertinti įmonės vadovo pateiktą medžiagą apie įmonės veiklos strategijos įgyvendinimą ir įmonės veiklos organizavimą.

Bendrovės veiklos rezultatyvumą galima įvertinti tikrinant Bendrovės strateginiame veiklos plane užsibrėžtiems ilgalaikiams ir trumpalaikiams tikslams pasiekti numatytų konkrečių rodiklių įgyvendinimą. Trumpojo laikotarpio priemonės numatomos metams, todėl tam tikrų priemonių įvykdymą galima įvertinti tik metams pasibaigus.

Ankstesniais metais ir iki šiuo auditu vertinamo laikotarpio – 2017 m., nebuvo parengtas ir patvirtintas Bendrovės strateginis veiklos planas, todėl nėra galimybių įvertinti Bendrovės veiklos rezultatyvumą – ar Bendrovės veiklos tikslai įgyvendinami ir pasiekiami numatyti rezultatai. Valdyba nebuvo numąčiusi, kokius veiklos rezultatus, komercinius finansinius rodiklius Bendrovė turi pasiekti.

Nenustatyti bendrovės finansiniai tikslai, nenustatytos priemonės uždaviniams įgyvendinti, nenustatyti konkretūs priemonių įgyvendinimo rodikliai.

Neįvertinamas Bendrovės veiklos rezultatyvumas – neturime duomenų, kad valdyba iki 2017 m. būtų patvirtinusi ir analizavusi Bendrovės veiklos strategiją, nebuvo numatyta, kokius veiklos rezultatus, komercinius finansinius rodiklius Bendrovė turi pasiekti.

Siekiant tinkamai, rezultatyviai vykdyti bendrovės veiklą, užtikrinti pelno didinimą ir tinkamą turto grąžą, taip pat tinkamai ir skaidriai įgyvendinti išsikeltus tikslus savivaldybė privalo nustatyti aiškius savo dalyvavimo Bendrovės valdomų bendrovių veiklos tikslus. Bendrovei iškelti tikslai turėtų būti aiškiai apibrėžti, nustatomi konkretūs kiekybiniai ir kokybiniai kriterijai, be to, turėtų būti reguliariai vertinama, kaip Bendrovė siekia nustatytų tikslų. Todėl yra svarbu žinoti, ko iš bendrovės tikisi savivaldybė.

Atsižvelgiant į bendrovės padalinių ir darbuotojų pareigybių pasikeitimus nauja valdymo struktūra buvo patvirtinta bendrovės direktoriaus įsakymu ¹¹. Pagal patvirtintą struktūrą bendrovėje yra keturi padaliniai:

- Administravimo padalinys;
- Šildymo sistemų priežiūros padalinys;
- Eksplotacijos padalinys;
- Daugiabučių namų modernizavimo padalinys.

Taip pat pareigybės, kurios nepriklauso padaliniams, tokios kaip ekonomistas, vyr. buhalteris, teisininkas, buhalteris, biuro administratorius, darbuotojų saugos ir sveikatos specialistas.

Bendrovėje 2017-12-31 dirbo 48 darbuotojai, 2016-12-31 – 55 darbuotojai.

3. Bendrovės veikla, finansinių ataskaitų analizė

Pagrindinė Bendrovės veikla – daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų (toliau – ir pastatų) techninė priežiūra ir administravimas. Pagrindinės Bendrovės pajamos gaunamos už:

- pastatų nuolatinę, techninę priežiūrą ir administravimą;

¹¹UAB “Marijampolės butų ūkis” direktoriaus 2017-10-02 įsakymu Nr. V-38 “Dėl bendrovės valdymo struktūros patvirtinimo”

- pastatų šilumos tinklų nuolatinę, techninę priežiūrą;
- remonto paslaugas;
- mokesčių surinkimą pagal sutartis;
- daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) administravimas.

UAB Marijampolės butų ūkis finansinių ataskaitų rinkinį sudaro: 2017 m. gruodžio 31 d. balansas, 2017 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolio) ataskaita, 2017 m. gruodžio 31 d. nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita ir aiškinamasis raštas už 2017 metus.

Visas Bendrovės turtas 2017 metais buvo 665 934 Eur, palyginus su 2016 metais bendrovės turtas sumažėjo 91 872 Eur. Tame tarpe Ilgalaikis turtas 2017 – 12 - 31 balanso duomenimis sudarė 78 948 Eur, iš to skaičiaus nematerialus turtas sudarė 1 499 Eur, materialus turtas sudarė – 77 449 Eur.

Nuosavas kapitalas 69 324 Eur. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2017 metais sudarė 592 390 Eur. palyginus su 2016 metais Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai padidėjo 13 671 Eur.

3.1 Ilgalaikis ir trumpalaikis turtas

Ilgalaikis turtas 2017-12-31 balanso duomenimis sudarė 78 948 Eur, iš to skaičiaus nematerialus turtas sudarė 1 499 Eur, materialus turtas sudarė – 77 449 Eur.

Pastebėjimas. Lyginant 2017 m. balanso duomenis su 2016 m. balanso duomenimis ilgalaikio turto sumažėjo 18 244 Eur, arba 19 proc. Per 2017 m. įsigyta ilgalaikio turto už 1 649 Eur.

Trumpalaikis turtas 2017-12-31 balanso duomenimis sudarė 581 232 Eur, tame skaičiuje atsargos sudarė 9 046 Eur. Balanso duomenimis Per vienerius metus gautinos sumos sudarė 327 464 Eur, iš to skaičiaus pirkėjų įsiskolinimas 292 823 Eur, tai juridinių asmenų įsiskolinimas 34 392 Eur ir gyventojų įsiskolinimas 258 431 Eur. Tai skolos už šilumos punktų priežiūrą, šilumos sistemų aptarnavimą, kaupiamosios lėšos, teritorijos priežiūra ir kt. Pinigai ir pinigų ekvivalentai sudarė 244 722 Eur.

2016-12-31 balanso duomenimis trumpalaikis turtas sudarė 650 681 Eur, tame skaičiuje atsargos – 19 606 Eur, per vienerius metus gautinos sumos - 416 712 Eur. Pinigai ir pinigų ekvivalentai 214 363 Eur. Turto pokytis pavaizduotas 1 lentelėje.

1 lentelė

Turtas Eur	2016m.	2017m.	Skirtumas
A. Ilgalaikis turtas:	97192	78948	-18244
I. Nematerialus turtas	2607	1499	-1108
II. Materialus turtas	94585	77449	-17136
pastatai ir statiniai	29598	28530	-1068
Mašinos ir įranga	1531	682	-849
transporto priemonės	43555	33207	-10348
kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	19901	15030	-4871
B. Trumpalaikis turtas:	650681	581232	-69449
I. Atsargos	19606	9046	-10560
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo gaminiai	14822	8863	-5959
Sumokėti avansai (Išankstiniai)	4784	183	-4601
II. Per vienerius metus gautinos sumos	416712	327464	-89248
Pirkėjų skolos	390327	292823	-97504
kitos gautinos sumos	26385	34641	8256
IV Pinigai ir pinigų ekvivalentai	214363	244722	30359
C. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	9933	5754	-4179
TURTO IŠ viso:	757806	665934	-91872

Pažymėtina, kad Bendrovė 2016 m. atliko pirkėjų skolų inventorizaciją ir nustatė, kad įsisenėjusios skolos (kurios neatgautos ilgiau nei per 365 dienas) sudarė 144 620,48 Eur. Bendrovės vadovybė nusprendė, kad sustiprinus skolų išieškojimo kontrolę (paraginti gyventojus sumokėti, kreiptis į teismą ir pan.), dalį skolų galima išieškoti, todėl buvo suformuota tik 14 462 Eur. t.y. 10 proc. nuo pradelstų skolų atidėjiniai blogoms skoloms. Ankstesniais laikotarpiais minėti atidėjiniai nebuvo formuojami. Peržiūrėjus visą sąrašą įsisenėjusių skolų darytina išvada, kad jos kaupėsi eilę metų, nes yra susidarę nuo 5,5 tūkst. Eur iki 1,0 tūkst. Eur įsiskolinimai, todėl darytina išvada, kad ankstesnė Bendrovės vadovybė nepakankamai kontroliavo skolų išieškojimą ir nesiėmė priemonių, kad skolos mažėtų (priedas Nr.5).

Atlikus gautinų sumų inventorizaciją 2017-12-31, nustatyta, kad pradelstos skolos sudaro 118864 Eur, todėl įvertinus sumas, kurių atgavimas dar įmanomas, suformuotas atidėjinys blogoms skoloms 104 402 Eur. Šia suma sumažinama „Per vienerius metus gautinos sumos“ ir „Ataskaitinių metų pelnas“ balanso straipsniai. Dalį abejotinų skolų 26 431 Eur sudaro Marijampolės savivaldybės nuomininkų (socialinių būstų) skolos. Bendrovė turėtų informuoti savivaldybę dėl šios skolos, o savivaldybė imtis priemonių, kad socialinių būstų nuomotojai mokėtų mokesčius.

Pagal 18-ojo verslo apskaitos standarto „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ reikalavimus į balanso eilutę Per vienerius metus gautinos sumos įrašomos visos skolos įmonei, gautinos per 12 mėnesių nuo paskutinės ataskaitinio laikotarpio dienos, neatsižvelgiant į skolos pobūdį ir šaltinius. Balanse nurodoma visų gautinų sumų grynoji vertė, t.y. įsigijimo savikaina atėmus abejotinas skolas. Pagal įmonės apskaitos politiką, abejotinomis skolomis pripažįstamos skolos, kurios neatgautos daugiau nei per 1 metus (365 dienas) ir kurių atgavimo galimybė yra mažai tikėtina.

Nors Bendrovės vadovybė ėmėsi veiksmų dėl skolų mažinimo, tačiau tik nuo 2016 metų buvo pradėta analizuoti skolos, kurios yra susidarę senesniais laikotarpiais. Todėl būtina stiprinti skolų išieškojimo procesą, bei užtikrinti kad jos nuolat mažėtų. Tokios priemonės leistų pagerinti bendrovės veiklos rezultatus.

3.2 Mokėtinų sumų ir įsipareigojimų sritis

2017 m. Balanso duomenimis finansinėje atskaitomybėje „Mokėtinų sumos ir kiti įsipareigojimai sudarė“ 592 390 Eur, tame skaičiuje: „Po vieno metų mokėtinų sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai“ sudarė 14 515 Eur (tai dalis UAB „Sūduvos vandenys“ skolos kuri bus grąžinta 2019 metais). Per vienerius metus mokėtinų sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai sudarė 577 875 Eur. Įsipareigojimų pokytį pateikiame 2 lentelėje.

Mokėtinų sumų likutis 2017 – 12 - 31 lyginant su 2016 – 12 - 31 padidėjo 13 671 Eur, palyginus 2017 m. su 2015 m. mokėtinų sumų ir įsipareigojimų likutis padidėjo 295 840 Eur.

2 lentelė

	2015 m.	2016 m.	2017 m.	Skirtumas (4-5)
1	2	3	4	5
G. MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	296550	578719	592390	13671
I. Po vieno metų mokėtinų sumų ir ilgalaikiai įsipareigojimai Skolos tiekėjams (UAB Sūduvos vandenys teismo sprendimas 2014-11-14) 96760,38 Eur	74168	35475	14515	-20960
II. Per vienerius metus mokėtinų sumų ir trumpalaikiai įsipareigojimai	222382	543244	577875	34631
gauti avansai	129492	346951	327185	-19766
Skolos tiekėjams	55493	137951	168797	30846
su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	21068	35548	56825	21277
Kitos mokėtinų sumų ir trumpalaikiai įsipareigojimai	16329	22794	25068	2274

Mokėtinų sumų ir įsipareigojimų likutį 2017 - 12 - 31 sudaro 33 859,01 Eur skola UAB „Sūduvos vandenys“ pagal 2014 - 11 - 11 taikos sutartį¹², bendra skolos suma pagal šią sutartį buvo 96740,39 Eur; įsiskolinimas Marijampolės savivaldybei už socialinių būstų nuomą – 98 752 Eur. Savivaldybė pateikia Bendrovei sąskaitas už socialinių būstų nuomą, o bendrovė administruoja, renka šį mokestį. Bendrovė savivaldybei praveda tik tiek nuomos mokesčio kiek sumoka gyventojai, gyvenantys socialiniame būste. Peržiūrėjus 2016 - 2017 metų priskaitytas ir apmokėtas sumas už socialinio būsto nuomą darytina išvada, kad skola nuo 2016 metų nei kiek nesumažėjo. Lentelėje pateikta informacija apie skolas už socialinio būsto nuomą už laikotarpį nuo 2016 – 01 - 01 iki 2018 – 05 - 30. Iš pateiktos lentelės duomenų matyti, kad gyventojų skola už būsto nuomą padidėjo 2016-12-31, nes 2016 metais buvo priskaityta už socialinių būstų nuomą 117 574,52 Eur, o savivaldybei pervesta tik 59 428,77 Eur. Lentelėje pateikta 2016 - 2017 metų nuomos už socialinį būstą priskaitymas, apmokėjimas ir įsiskolinimo likutis.

3 lentelė

Data	Likutis mokėtinų sumų už socialinius būstus	Metai	Priskaityta už socialinio būsto nuomą	Apmokėta už socialinio būsto nuomą, Eur	Likutis, Eur
2015-12-31	29341,59	2016 m.	119403,91	59428,77	89316,73
2016-12-31	89316,73	2017 m.	117574,52	108139,16	98752,09
2017-12-31	98752,09	2018m. sausio-balandžio mėn.	38591,69	50301,65	87042,04

Gauti avansai - tai yra gyventojų priskaityta kaupiamųjų lėšų suma, kurią sudaro 402 794 Eur: iš jų gyventojų sumokėtos kaupiamos lėšos 319 585 Eur, kurias bendrovė turėjo pervesti į banką

¹² Taikos sutartis 2014-11-11 Kauno apygardos teismo civilinėje byloje Nr. 2-2223-390/2014

atidarytą kaupiamąją sąskaitą, tačiau už 75 609 Eur bendrovė atliko darbų avansu namams, kurie neturi pakankamai kaupiamųjų lėšų ir gyventojų išskolinimas 83 209 Eur. (402794-75609-83209=243976). Bendrovė 19 2649 Eur gyventojų kaupiamųjų lėšų pervedė į depozitinę sąskaitą, o 126 936 Eur panaudojo bendrovės apyvartinėms lėšoms. Dėl šios priežasties Nepriklausomas auditorius savo išvadą pateikė su dalyko pabrėžimo pastraipa.

Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų likutis – 56 825 Eur, šį likutį sudaro mokėtinas gyventojų pajamų mokestis ir socialinio draudimo įmokos, taip pat atostogų rezervas -33 165 Eur.

Bendrovės veiklos rezultatas. 2016 m. Pardavimo pajamos, kitos palūkanos ir panašios pajamos bendroje sumoje sudaro 988 301 Eur, 2017 m. pardavimų pajamos, kitos palūkanos ir panašios pajamos bendroje sumoje sudaro 1 172 813 Eur. Pagal 2017-12-31 pelno (nuostolių) ataskaitos duomenimis bendrovės pardavimų pajamas lyginat 2016 m. su 2017 m. pajamos padidėjo 184 512 Eur.

2016 m. pardavimo savikaina ir bendrosios administracinės sąnaudos sudarė 1 113 340 Eur, 2017 m. pardavimo savikaina ir bendrosios administracinės sąnaudos sudarė 1 231 057 Eur. Pardavimo savikaina padidėjo 179 147 Eur. Iš to skaičiaus bendrosios administracinės sąnaudos lyginat 2016 m. su 2017 m. sumažėjo 61 430 Eur. 2017 m. bendrovės rezultatas prieš apmokestinimą yra neigiamas 58244 Eur, 2016 m. taip pat buvo neigiamas 125 039 Eur.

Finansiniai rodikliai parodo įmonės gebėjimą išsilaikyti rinkoje ir veiklą vykdyti efektyviai. Bendrovei, kaip Savivaldybės kontroliuojamai įmonei (66 proc.) tenkinančiai viešąjį interesą, nėra vienintelis tikslas siekti kuo didesnio pelno ir jį gauti, tačiau gaunamas pelnas yra reikalingas siekiant kitų tikslų: norint atnaujinti nusidėvėjusį turtą ar planuojant įmonės plėtrą, gerinant teikiamų paslaugų kokybę.

Vertindami Bendrovės finansinę veiklą įvertinome kai kuriuos rodiklius.

Įsiskolinimo koeficientas yra 0,89. Bendrovės įsiskolinimo (viso turto ir visų įsipareigojimų santykis) vadinamas ir skolos koeficientu, parodo kiek 1-nam turto Eur. tenka skolų. Kuo rodiklio reikšmė žemesnė, tuo skolos labiau padengtos turtu. Rodiklio reikšmė mažiau kaip 0,5 yra geras (t. y. pusė finansavimo šaltinių yra skolinti), o daugiau kaip 0,7 nepatenkinamas (t. y. pusė finansavimo šaltinių yra skolinti). 2016 – 2017 metais šis bendrovės rodiklis laikomas nepatenkinamu.

Einamasis mokumo (likvidumo) koeficientas yra 1,016. Einamojo mokumo (likvidumo) koeficientas rodo, koku laipsniu trumpalaikis turtas padengia trumpalaikius įsipareigojimus (ir kitas per vienerius metus mokėtinas sumas), t.y. jis parodo įmonės galimybę įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus, panaudojus turimą trumpalaikį turtą. Vidutinė rodiklio reikšmė sudaro 1,2 – 2 (kartai). Bendru atveju šis rodiklis turi būti ne mažesnis už vienetą. Žemesnė reikšmė rodytų besiformuojančias įmonės finansines problemas, nepajėgumą iškart apmokėti įsipareigojimų. Nagrinėti einamojo likvidumo koeficientą naudinga kartu su kritinio likvidumo koeficientu. Jei einamojo likvidumo koeficientas reikšmingai padidėja, tuo tarpu kritinio likvidumo koeficientas beveik nepakinta, tai liudija apie išaugusias atsargas.

Kritinis mokumo (likvidumo) koeficientas yra 1. Kritinio likvidumo koeficientas yra griežtesnis įmonės likvidumo lygio įvertinimas, nes apskaičiuojant šį rodiklį daroma prielaida, kad atsargos nėra likvidžios. Atsargos skaičiuojant šį rodiklį nėra įtraukiamos dėl ilgo laikotarpio, kurio greičiausiai prireiktų, norint jas parduoti ir gauti. Praktikoje kritinio likvidumo koeficientas svyruoja apie 1.

Finansinis svertas – 8,55. Finansinis svertas yra skolintų pinigų naudojimas verslui vystyti ar palaikyti. finansinis svertas – kompanijos turimų skolinių įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis, parodantis, kiek vienam įmonės akcininkų nuosavybės eurui tenka skolintų lėšų. Šis santykis leidžia suvokti, iš kokių šaltinių ir koku intensyvumu yra finansuojama veikla. Vidutinės įmonės finansinis svertas turėtų būti lygus 1. Nuo 2016 metų šis bendrovės rodiklis prastėja.

Veiklos pelningumo rodiklis atspindi kiek pelno tenka vienam pardavimų eurui. Nuo 2016 metų bendrovės visi pelningumo rodikliai yra neigiami, t.y. įmonės veikla yra nuostolinga.

Atsargų apyvartumo rodiklis – 83,38. Šis rodiklis parodo atsargų apyvartų skaičių per metus t.y. jis didėja lyginant su ankstesniais laikotarpiais. Kuo didesnis šis rodiklis tuo geresnis, tačiau turi nekenkti pardavimų kokybei. Atsargų apyvartumas rodo kaip greitai keičiasi įmonės atsargos lyginant su jos pardavimais (arba savikaina). Kuo trumpiau atsargos „užsiguli“ įmonėje, tuo efektyviau jos valdomos ir panaudojamos.

Rodiklių analizė ir jų pokytis per 2014-2017 metus pateikta 6 priede.

3.3 Bendrovės pajamos ir sąnaudos

Didžiausią dalį pajamų Bendrovė gavo iš daugiabučių namų savininkų bendrijų pastatų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ir šildymo ir karšto vandens teikimo sistemų priežiūros veiklos - 62 proc. pajamų. Šios veiklos buvo pelningos. Pagal bendrovės direktoriaus įsakymu¹³ patvirtintą struktūrą aukščiau minėtas veiklas vykdo eksploatacijos padalinys, kuriame yra patvirtinta – 20,5 etatų ir Šildymo sistemų priežiūros padalinys, kuriame patvirtinta – 9 etatai, tai sudaro 65 proc. visų etatų, kurie patvirtinti Bendrovėje.

Marijampolės savivaldybės taryba 2013 m. rugpjūčio 9 d. sprendimu patvirtino energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą (toliau programa). Taip pat programos įgyvendinimo administratoriumi paskyrė uždarają akcinę bendrovę „Marijampolės butų ūkis“. Pagal savivaldybės patvirtintos Programos 19,20 punktus, Programos įgyvendinimo administratorius atlieka visus veiksmus, susijusius su programos ir parengtų investicinių planų įgyvendinimu: skolinasi lėšas iš kredito įstaigų, naudodamasis Centrinės perkančiosios parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant ir projektavimo darbus) statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, organizuoja ir prižiūri statybos darbų atlikimą ir užtikrina jų įgyvendinimo kokybę. Nuo 2016-01-01 pradėjus UAB „Marijampolės butų ūkis“ vadovauti direktoriui K. K. 2016-01-28 įsakymu Nr. V-7 buvo įkurtas pastatų modernizavimo padalinys, šiame padalinyje patvirtinti 3,9 etatai.

Nuostolinga bendrovei yra Daugiabučių namų modernizavimo veikla 2017 metais pajamų vykdant šią veiklą gauta 19 184,06 Eur pajamų ir patirta 62 598,32 Eur sąnaudų. Šią veiklą Bendrovėje vykdė Daugiabučių namų modernizavimo padalinys. Paanalizavus šios vykdomos veiklos sąnaudų struktūrą 2013-2017 metais darytina išvada, kad didžiausią dalį sudaro darbo užmokesčio ir socialinio draudimo sąnaudos. Per visą renovavimo laikotarpį šis padalinys gavo 185 549,52 Eur pajamų (įskaitant ir 50 000 Eur, kurias skyrė Marijampolės savivaldybė) ir patyrė 284 073,23 Eur sąnaudų. Didžiausią sąnaudų dalį sudaro darbo užmokesčio ir socialinio draudimo sąnaudos – 258661,68 Eur arba 91 proc. Pastebėtina, kad darbo užmokesčio sąnaudos nuo 2015 metų kiekvienais metais didėjo. Plačiau apie pajamas ir sąnaudas bei jų struktūrą 3 priede. Remiantis bendrovės veiklos analizės duomenimis ir 2018 m. sąnaudų mažinimo planu, numatyta sumažinti nuostolingai dirbančio pastatų modernizavimo padalinio sąnaudas 20,3 tūkst. Eur, du darbuotojus (teisininką ir modernizavimo specialistą) perkeltiant dirbti į kitus padalinius.

Viso Daugiabučių namų modernizavimo programoje (I, II ir III etapai) dalyvauja 50 namų (3 iš jų gyventojams nepritarus ar dėl kitų priežasčių nebuvo renovuojami), iš jų Marijampolės butų ūkio administruojamų daugiabučių -25, bendrijoms priklauso - 19 daugiabučių namų, 3 daugiabučiuose sudaryta Jungtinės veiklos sutartis. Viso priduta 42 namai, per 2017 metus priduta 13 daugiabučių. Pirmajame Daugiabučių namų modernizavimo etape buvo priduta 18 daugiabučių namų; antrame etape – 24 daugiabučiai namai; trečiame etape priduta 2 namai ir darbai vyksta dar trijuose daugiabučiuose namuose.

¹³ UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2017-10-02 įsakymas Nr. V-38 „Dėl bendrovės valdymo struktūros patvirtinimo“

Marijampolės savivaldybės duomenims kovo mėnesį paaiškėjo VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros (BETA) vertinimo rezultatai. Po agentūros vertinimų nuspręsta renovuoti 8 mieste esančius daugiabučius. Pasirašyti valstybės paramos sutartį bei įgyvendinti daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) projektus bus kviečiami pasirašyti P. Cvirkos g. 7A, Kalvių g. 4, P. Kriaučiūno g. 7, Kauno g. 80, Draugystės g. 25A, Jaunimo g. 22, Jaunimo g. 7 ir Jaunimo g. 20 namų administratoriai ar savininkų bendrijų pirmininkai. Dar 7 daugiabučiai patenka į BETA rezervinį sąrašą. Tokie rezultatai nulemti tuo, kad buvo parengti kvartalinės renovacijos projektai – visi šie namai įtraukti į miesto kvartalų atnaujinimo programas.

Viso iki 2017-12-31 pasirašyta 47 vnt. kredito sutarčių 13 613 987,08 Eur sumai. Per 2017 metus pasirašyta 12 vnt. kredito sutarčių, kurių suma 2 988 250,81 Eur. Panaudota kredito suma 2017 – 12 - 31 buvo 6 700 699,78 Eur. Suteikta kredito suma per 2017 m. rangovams už atliktus darbus pagal pateiktus aktus sudaro 3 467 241,04 Eur. Per 2017 m. suteikta Valstybės parama sudarė 1 587 810,62 Eur.

Vertinant Bendrovės kaip patvirtino energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus veiklą I renovacijos etape buvo iškilusios problemos su UAB „Orlista“ renovuotais namais. Daugiabučiuose namuose – Kokolos g. 9, Jaunimo g. 18, Žiedo g. 35, Sporto g. 5A, Kęstučio g. 7, Vasario 16-osios g. 4, P. Kriaučiūno g. 3 buvo nustatyti defektai.

Dėl vieno renovuojamo daugiabučio, esančio Kokolos g. 9 Marijampolėje atnaujinimo (modernizavimo), buvo pateiktas skundas Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui, kurio pagrindas namo, esančio Kokolos g. 9 Marijampolėje atnaujinimo (modernizavimo), dėl UAB „Orlista“ galimai nusikalstamos veikos, vykdant pasirašytą namo renovacijos sutartį. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjo nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją, Lietuvos Respublikos generalinį prokurorą, Viešųjų pirkimų tarnybą, BETA agentūrą, prašydamas pateikti paaiškinimus dėl skundo bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

Skundas buvo nagrinėjamas atitinkamų institucijų, o savivaldybės administracijos atsakingi specialistai pateikė išsamius raštus, medžiagą įrodančią, kad nuolat buvo bendraujama su renovuojamo namo gyventojais, su kontroliuojančiomis institucijomis, darbus atliekančiomis statybinėmis įmonėmis. Savivaldybės administracijos specialistai ne kartą lankėsi Namo statybvietėje, organizavo pasitarimus ir juose dalyvavo. Bendrojo naudojimo patalpose (skelbimų lentoje) viešindavo informaciją su savivaldybės administracijos, namo administratoriaus, rangovo, Techninės priežiūros, agentūros BETA, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos kontaktais. Savivaldybės administracijos atsakingi specialistai pastoviai sekė ir rinko informaciją apie atnaujinimo (modernizavimo) eigą, dalyvavo Administratoriaus rengiamuose pasitarimuose. Savivaldybės kvietė namo Kokolos g. 9 savininkus dalyvauti susirinkimuose ir išsakyti su renovacijos eiga susijusias problemas, šiuose susirinkimuose dalyvaudavo ir Rangovo, techninio projekto rengėjai. Savivaldybė taip pat raštu kreipėsi į BETA, ne kartą į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją ir kitas institucijas.

Pagal 2014-01-14 Pagrindinės sutarties Nr. CPO24452 (daugiabučio namo Kokolos g. 9, Marijampolė atnaujinimo (modernizavimo) darbams atlikti) 8 dalyje įtvirtintas nuostatas Tiekėjas Užsakovui privalo pateikti Pagrindinės sutarties įvykdymo užtikrinimą – banko garantiją arba draudimo bendrovės laidavimo raštą. Tiekėjas UAB „Orlista“ Užsakovui pateikė UAB DK „PZU Lietuva“ 2014-02-05 atlikimo laidavimo draudimo raštą Nr. 1666839. Šalių sutarimu pratęsus darbų atlikimo terminą, Tiekėjas Užsakovui pateikė UAB DK „PZU Lietuva“ 2015-08-11 atlikimo laidavimo draudimo raštą Nr. 1979600, kuris galioja neilgiau kaip iki 2016-02-14. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad vėliau sudarytoje 2016 m. balandžio 4 d. statinio projektavimo ir statybos rangos darbų atlikimo sutartyje Nr. RS 2016/04/04, nuostatų dėl rangovo prievolių vykdymo užtikrinimo iš esmės nėra. Minėtos sutarties 5.2 punkte buvo nustatyta, kad *„Šalims nevykdant ar pavėluotai vykdant savo įsipareigojimus pagal Sutartį, kaltoji šalis, kitai Šaliai pareikalavus, privalo mokėti 0,02 (dvi šimtasias*

procento) delspinigių už kiekvieną uždelstą dieną, skaičiuojamus nuo nevykdomų (pavėluotai vykdomų) prievolių vertės“. Akivaizdu, kad ši sutarties nuostata, rangovui tapus nemokiam, prarado savo buvimo prasmę, liko visiškai neveiksminga.

Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad 2016 m. balandžio 4 d. statinio projektavimo ir statybos rangos darbų atlikimo sutarties Nr. RS 2016/04/04 III dalies „Kitos nuostatos“ 1.3 punkte buvo nustatyta darbų kaina 112 371,99 Eur, sutarties 6 punkte įtvirtintas reikalavimas rangovui apdrausti savo civilinę atsakomybę užsakovo naudai 43400 Eur sumai. Užsakovas nepasinaudojo ir iš draudiko atlyginti nuostolių nepareikalavo. Lygiai taip pat UAB „Marijampolės butų ūkis“ nepateikė reikalavimų laiduotojui UAB DK „PZU Lietuva“. Pažymėtina, kad UAB „Marijampolės butų ūkis“ atstovai laikėsi pozicijos, jog statybos proceso metu fiksuotus netinkamai atliekamus darbus atlikti tinkamai buvo reikalaujama rangovo, o žalos dydį, atsiradusį dėl netinkamai atliktų darbų, buvo galima nustatyti tik pabaigus rangos darbus. Tokia pozicija vertintina kritiškai. Iki laidavimo pabaigos administratorius turėjo galimybę patikrinti, kokie darbai nepadaryti pagal sąmatą. Sąmatinė nepadarytų darbų kaina ir būtų reiškusi mažiausius nuostolius, kuriuos patyrė užsakovas. Tačiau net dėl pačių mažiausių nuostolių administratorius iki laidavimo termino pabaigos nesiteikė pareikšti pretenzijų nei laiduotojui, bei rangovo civilinę atsakomybę apdraudusiam draudikui.

Lietuvos apeliacinio teismo 2016-06-16 nutartimi, priimtoje civilinėje byloje Nr. e2-1270-798/2016, nutarta palikti Kauno apygardos teismo 2016-04-26 nutartį nepakeista, t. y. nuspręsta iškelti bankroto bylą atsakovui UAB „Orlista“ ir tenkinti UAB „Orlista“ bankroto administratoriaus prašymą ir į kreditorių sąrašą įtraukti UAB „Marijampolės butų ūkis“ su 55 816,17 Eur dydžio finansiniu reikalavimu.

UAB „Marijampolės butų ūkis“ iniciatyva nutrauktos rangos darbų sutartys (Kokolos g. 9, Jaunimo g. 18, Kęstučio g. 7). Šiuose daugiabučiuose namuose likusius defektus ištaisė kiti rangovai.

Marijampolės savivaldybės administracija, susidarius tokiai situacijai, kai dėl rangovui UAB „Orlista“ iškeltos bankroto bylos nebuvo pabaigti numatyti darbai ir ištaisyti statybos metu padaryti defektai, ėmėsi teisinių ir finansinių priemonių. Savivaldybės taryba 2016-09-26 Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-243 (paskutinė sprendimo redakcija - 2016-12-29 Nr. 1-319) patvirtino asignavimus, o savivaldybės administracijos direktorius 2016-11-03 įsakymu Nr. DV-1659 iš Infrastruktūros objektų priežiūros ir plėtros programos priemonės „Pastatų modernizavimas, priežiūra ir plėtra“ (kodas - 10.01.01.05) paskyrė programos administratoriui UAB „Marijampolės butų ūkis“ paskyrė asignavimus 47 170,49 Eur atnaujinimo (modernizavimo) darbų užbaigimui.

Šiuo metu įgyvendinant atnaujinimo (modernizavimo) projektus butų ir kitų patalpų savininkų rašytinių skundų beveik negaunama. Kylančias problemas išsprendžiamos butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose, telefonu, elektroniniu paštu ar gyventojams atvykus pas modernizavimo padalinio specialistus. Dažniausiai gyventojams kyla klausimų dėl atnaujinimo (modernizavimo) projekto finansavimo. Klausimai susiję su atnaujinimo (modernizavimo) darbų vykdymu paprastai išsprendžiami techninio darbo projekto pristatymo metu.

Bendrovės sąnaudas sudaro 1 230 013 Eur, tame tarpe bendrosios administracinės sąnaudos sudarė – 242 585 Eur. Peržiūrėjus sąnaudų struktūrą didžiausią dalį sudaro darbo užmokesčio ir su juo susijusios sąnaudos – 714 239 Eur, tai yra 58 proc.

Bendrovėje 2017-12-31 dirbo 48 darbuotojai, 2016-12-31 – 55 darbuotojai.

4 lentelė

Eil. Nr.	Sąnaudų pavadinimas	Sąnaudų suma, Eur	Proc.nuo bendrų sąnaudų
1.	Medžiagų nurašymo sąnaudos	107 288	8,7
2.	Darbo užmokesčio sąnaudos	714 239	58
3.	Ilgalaikio turto nurašymo sąnaudos	22 234	1,8
4.	Atostogų kaupinių sąnaudos	20 788	1,7
5.	Atidėjiniai blogoms skoloms	104 402	8,5
6.	Kitos sąnaudos	251 816	20,4
7.	Komunalinės sąnaudos	9 246	0,8
	Viso sąnaudų	1 230 013	100

Siejant darbo užmokesčio dydį su pasiekiamais rezultatais, vadovas ir darbuotojai skatinami siekti gerinti įmonės veiklos rezultatus, nes už gerą darbą bus atlyginama. Tokia sistema turi pranašumų net blogėjant įmonės rezultatams, nes galima taupyti įmonės lėšas.

Įvertinome, ar vadovų ir darbuotojų darbo užmokesčio ir priedų sistemos skatina siekti geresnių įmonės finansinių rezultatų.

Darbo užmokestis ne visada priklauso nuo įmonės pasiektų rezultatų; nustatyta vadovų darbo užmokesčio kintamoji dalis ne visada priklauso nuo įmonės rezultatų, o priedai yra skiriami už atliktus darbus ir tik retai – už pasiektą tikslą.

Iškėlus tikslus, savivaldybė privalo pasirūpinti, kad bendrovė jų siektų, todėl būtina sukurti tikslų pasiekimo kontrolės procedūras ir numatyti bendrovės vadovų ir valdybų narių atsakomybę už nepasiektus tikslus. Keliant tikslus, įmonė būtų skatinama optimaliai naudoti išteklius ir efektyviau organizuoti veiklą, sieks geresnės tiekiamų prekių arba teikiamų paslaugų kokybės.

UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktorius 2017-01-02 įsakymu¹⁴ atsižvelgdamas į UAB „Marijampolės butų ūkis“ dirbančių asmeninių indėlių į bendrovės 2016 metus veiklos teigiamus rezultatus, paskyrė vienkartinės pinigines išmokas bendrovės darbuotojams – 35 650 Eur. Tame tarpe piniginių išmoką direktorius su įsakymu pasiskyrė ir sau - 2 666 Eur. Vadovaujantis akcinių bendrovių įstatymo nuostatomis¹⁵ bendrovės direktorius negalėjo pats sau skirti piniginių išmokos be Valdybos sprendimo. Kadangi iki 2017 m. gruodžio 1 d. Valdybos sprendimas nebuvo priimtas, Bendrovės direktorius neteisėtai paskirtą priedą grąžino¹⁶.

Tais pačiais metais UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktorius 2017-12-07 įsakymu¹⁷ atsižvelgdamas į darbuotojų asmeninių indėlių į 2017 metų bendrovės veiklos teigiamus rezultatus, paskyrė paskatinamąsias Kalėdines išmokas darbuotojams už gerai atliktą darbą, savalaikį nurodymų vykdymą ir kitus veiklos rezultatus – 23 939 Eur.

Bendrovės veiklos rezultatas 2016 ir 2017 metais buvo neigiamas, tačiau 2017 metais buvo skirtos vienkartinės piniginių išmokos (iš viso 59 589 Eur) ir įsakymuose šių išmokų skyrimas buvo motyvuotas bendrovės teigiamais rezultatais.

¹⁴ UAB „UAB Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2017-01-02 įsakymas Nr. P-1 „Dėl piniginių išmokų skyrimo bendrovės darbuotojams“

¹⁵ LR Akcinių bendrovių įstatymas 34 str. 2 p.

¹⁶ UAB „Marijampolės butų ūkis“ 2017-11-29 buhalterinė pažyma Nr. 1

¹⁷ UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2017-12-07 įsakymas Nr. P-91 „Dėl kalėdinių išmokų bendrovės darbuotojams skyrimo“

5 lentelė

Eil. Nr.	Pajamų pavadinimas	Pajamos, Eur	Sąnaudos Eur	Rezultatas Eur	Proc. nuo visų bendrovės pajamų
1.	Techninės priežiūra	409 756	343303	66452,4	35 proc.
2.	Šildymo sistemų priežiūra	317 022	224365	92657,5	27 proc.
3.	Pastatų atnaujinimas ir modernizavimas	19 744,1	63158,3	-43414	
4.	Pirties paslaugos	13 967,3	12742,9	1224,34	
5.	Administravimo pajamos	169380	170723	-1343,1	
6.	Paslaugos pagal sutartis	93071,3	50506	42565,3	
7.	Aplinkos priežiūros paslaugos	121092	122630	-1538	
8.	Kita veikla	20950,4	20076,3	874,08	
9.	Palūkanų ir panašios pajamos	7830,04	1044,05	6785,99	
10.	Administracinės sąnaudos vad.		97324,6	-97325	
11.	Bendrosios sąnaudos		166845	-166845	
12.	Kito paskirstymai		1607,98	-1608	
	Viso	1172813	1274326	-101513	

Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ ir uždaroji akcinė bendrovė „Pastatų priežiūra“ sudarė 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutartį Nr. PP-SUT-17-000024. Palyginome 2016 metų ir 2017 metų aplinkos priežiūros pajamas ir sąnaudas, nes iki 2017 vasario mėn. šias paslaugas teikė Bendrovės darbuotojai, o nuo 2017 m. vasario mėn. šios paslaugos buvo nupirktos ir jas vykdė UAB „Pastatų priežiūra“. Bendrovė vykdydama šių paslaugų teikimą 2016 metais gavo 6150,54 eur pelno. Gavo 75276,8 tūkst. Eur pajamų ir patyrė 69126,26 Eur sąnaudų. 2017 metais pajamos ir sąnaudos išaugo, kadangi buvo perskaičiuoti prižiūrimi plotai ir paslaugą pradėjo teikti UAB „Pastatų priežiūra“. 2017 metais pajamos sudarė 121091,6 Eur, o sąnaudos 122629,7 Eur. veiklos rezultatas (-1538,5 Eur). 2017 m. sausio mėnesį buvo atleisti aplinkos teritorijos priežiūros darbuotojai, kuriems buvo išmokėtos kompensacijos už nepanaudotas atostogas ir premijos už 2016 m. rezultatus (12700,92 Eur), nes pagal šalių susitarimą nuo 2017-02-01 valytojos buvo perkeltos dirbti į UAB „Pastatų priežiūra“. Pagal sutartį UAB „Marijampolės butų ūkis“ už 3 procentų dydžio tarpininkavimo mokestį įsipareigojo pervesti UAB „Pastatų priežiūra“ visą už teritorijų ir laiptinių valymo paslaugas priskaičiuotą mokestį, prisiimdama sau visas su vartotojų nemokumu skolų išieškojimu susijusias sąnaudas (šis tarpininkavimo mokestis sudarė 2017 metais 3293 Eur.). Nors teritorijų priežiūra pagal sutartį UAB „Pastatų priežiūra“ buvo perduota nuo 2017 m. vasario 1 dienos, jau 2017 m. liepos mėnesį minėtos bendrovės rašytiniu prašymu Bendrovės direktoriaus K. K. direktoriaus įsakymu apie 20 procentų padidino paslaugų įkainius. Pirminės 2017-01-10 sutarties papildymas (pakeitimas) pasirašytas nebuvo. Padidinus įkainius, UAB „Pastatų priežiūra“ pajamos už teritorijų priežiūros paslaugas padidėjo apie 1,5 tūkst. eurų per mėnesį.

Darytina išvada, kad Sutartis su UAB „Pastatų priežiūra“ yra ekonomiškai nenaudinga, nes:

- Bendrovė teikdama teritorijų ir laiptinių valymo paslaugas dirbo pelningai, 2016 m. už teritorijų priežiūros paslaugas bendrovė gavo 6150,54 Eur pelną;
- Pagal Marijampolės savivaldybės patvirtintas taisykles, padidėjo valomi plotai, o tuo pačiu ir pajamos, todėl nedidinant paslaugų įkainių bendrovė ir toliau teritorijų ir laiptinių priežiūros paslaugas teiktų pelningai;

- Bendrovėje dirbusių valytojų darbą koordinavo ir kontroliavo pastatų administravimo vadybininkai, be papildomo darbo apmokėjimo. Aptarnavimo rajonai buvo suformuoti atsižvelgiant į vadybininkams priskirtus rajonus;
- Į 2017 m. teritorijų priežiūros sąnaudas neįtrauktos skolų išieškojimo ir darbo su skolininkais (2017 m. eigoje nesumokta 6,9 tūkst. Eur mokesčių už teritorijų ir laiptinių priežiūrą) ir kitos (mokesčiu apskaitos, sąskaitų pateikimo, įmokų surinkimo) sąnaudos, kurias 3 procentų tarpininkavimo pajamos nepadengia. Per 2017 metus butų ir kitų patalpų savininkai nesumokėjo 6,9 tūkst. eurų už teritorijų ir laiptinių priežiūrą, tačiau nesurinktos lėšos pervestos į UAB „Pastatų priežiūra“ sąskaitą;
- Teritorijų priežiūros mokesčio dydis 2016 m. buvo skaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijų sudėtingumą (šaligatviai, aikštelės, įvažiavimai, žalieji plotai) jų valymo dažnumą (valymo darbų skaičius kartais per savaitę, mėnesį) ir minimalios algos, kuri mokama valytojams dydį, bei priežiūrai sunaudojamų medžiagų (įrankių, druskos, smėlio ir kt.) kainą.
- UAB „Pastatų priežiūra“ sumažindama valymo dažnumą, turėjo sumažinti ir paslaugų kainas, tačiau įkainiai 2017 m. buvo padidinti. Padidinti įkainiai yra nederinti su administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkais, ko reikalauja Administravimo nuostatai.

Lentelėje pateikiame 2016 metų ir 2017 metų pajamų ir sąnaudų struktūrą už aplinkos priežiūros paslaugas.

6 lentelė

Pajamos	2016 m.	2017 m.	Sąnaudos	2016 m.	2017 m.	Rezultatas 2016 m.	Rezultatas 2017 m.
Už teritorijos priežiūrą	75276,8	117797,9	Darbo užmokestis	42680,37	9682,05		
Tarpininkavimas		3293,77	Socialinis draudimas	13440,69	3018,87		
			Atostogų rezervas	-852,03			
			Būsimų laikotarpių sąnaudos	1074,57			
			Medžiagos	861,54	135,89		
			Žaliųjų plotų šienavimas	11806,14			
			Kitos sąnaudos	114,98			
			Valymo paslaugų sąnaudos		109792,85		
Viso:	75276,8	121091,67	Viso:	69126,26	122629,66	6150,54	-1537,99

Siekiant pasiekti geresnių veiklos rezultatų 2018 metais už bendrovės teikiamas paslaugas planuojama gauti 1 175 tūkst. Eur pajamų, sąnaudos sudarytų 1 080 tūkst. Eur, planuojamas rezultatas 95,0 tūkst. Eur pelnas. Sąmata paruošta remiantis bendrovės veiklos analizės duomenimis ir 2018 m. sąnaudų mažinimo planu. Planuojama sumažinti sąnaudas kompensacijoms už darbuotojų asmeninių automobilių naudojimą 3,6 tūkst. Eur, sumažinti penkias pareigybes, kuriose dirba antraeilininkai ir

darbuotojai sulaukę pensijinio amžiaus (sąmatininko, techninės priežiūros inžinieriaus, statybos inžinieriaus, ekonomisto, teisininko), jų atliekamą darbą perskirstant kitiems darbuotojams – ekonomija 26,2 tūkst. Eur. Plane numatyta sumažinti nuostolingai dirbančio pastatų modernizavimo padalinio sąnaudas 20,3 tūkst. Eur, du darbuotojus (teisininką ir modernizavimo specialistą) perkelti į kitus padalinius. Plačiau 4 priede.

Šiuo metu peržiūrimos ilgalaikės sutartys, įmonės struktūra, vertinamos pareigybių apimtys, jos apjungiamos ir pajamų-sąnaudų plane pajamos ir sąnaudos dar gali kisti.

3.4 Dėl Kaupiamųjų lėšų apskaitos

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 aprašas¹⁸, kuris įsigaliojo 2015 m. liepos 1 d. 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.). Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, bendrovės direktorius įsakymu¹⁹ patvirtino minimalų kaupiamosios įmokos tarifą daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3000 m², 0,05 Eur/m² per mėnesį, o daugiabučiams, kurių naudingasis plotas 3000 m² ir daugiau – 0,03 Eur/m² per mėnesį. Šis įkainis nėra pakankamas lėšoms, būtinoms privalomiems darbams atlikti, sukaupti ar likviduoti įsiskolinimą. Bendrovė parengė daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikius planus pagal namo atliktos apžiūros rezultatus ir parengtas sąmatas 2017–2020 metams. Visų administruojamų namų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų protokolai, metinės ataskaitos, ilgalaikiai planai patalpinti bendrovės internetiniame puslapyje.

Bendrovė 2015-07-14 SEB banke yra atidaryta specialioji depozitinė sąskaita, kurioje apskaitomos gyventojų kaupiamosios lėšos. 2017 m. pagal buhalterinius duomenis gyventojams už visą eksploataavimo laikotarpį priskaityta 402794 Eur iš jų gyventojų sumokėtos kaupiamosios lėšos 319585 Eur, už -75609 Eur bendrovė atliko darbų avansu namams, gyventojų įsiskolinimas 83209 Eur. Iš gyventojų surinktos kaupiamosios lėšos sudaro 319585 Eur. Bendrovė 192649 Eur gyventojų kaupiamųjų lėšų pervedė į depozitinę sąskaitą, o 126936 Eur likusi nepervesta suma, įsiskolinimas susidaręs, kadangi iki 2015 m. balandžio 15 d. bendrovėje buvo renkamos eksploatacinės lėšos, kurios buvo skirtos daugiabučių namų remonto ir atnaujinimo darbams atlikti, bet nebuvo prievolės jas pervesti į depozitinę atskirą sąskaitą. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimą, sukauptos butų ir kitų patalpų savininkų lėšos namui atnaujinti turėjo būti pervestos į butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą, kadangi bendrovė gyventojų surinktas eksploatacines

¹⁸ LRV 2015-04-15 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“;

¹⁹ UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2015-06-25 įsakymas Nr. V-16 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo ir sukauptų lėšų naudojimo tvarkos“;

lėšas buvo panaudojusi apyvartinėms lėšoms, todėl ir atsirado lėšų trūkumas, nuo 2015 m. balandžio 15 d. lėšos atstatinėjamos pervedant jas į kaupiamąją lėšų depozitinę banko sąskaitą.

Daugiabučių namų butų ir kitų savininkų bendrosios nuosavybės objektų administravimo išlaidų tarifas patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu²⁰ ir 2014-11-24 tarybos sprendimu²¹ skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas perskaičiuotas į Eur ir sudaro 0.051 Eur už 1 kv.m. Administravimo tarifas yra diferencijuojamas taikant koeficientus įvertinančius pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį ir pastatų bendrąjį plotą.

Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifai patvirtinti Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu²². Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifai diferencijuojami pagal plotą, pastato vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų eksploataavimo laiką. Šio tarifo dydis patvirtintas administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose.

4. BENDROVĖS ORGANIZUOTI PASLAUGŲ PIRKIMO KONKURSAI

4.1. Dėl verslo valdymo procesų audito, vykdomos veiklos(klientų aptarnavimo, paslaugų kokybės, paslaugų organizavimo) pagerinimo veiksmų plano ir konsultavimo paslaugų pirkimo

Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu²³ buvo patvirtintos Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklės.

Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2016 m. vasario 4 d. įsakymu²⁴ buvo sudaryta UAB „Marijampolės butų ūkis“ daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų ir kitų pirkimų komisija. Tuo pačiu įsakymu komisija buvo įpareigota organizuojant pirkimus vadovautis Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymu ir UAB „Marijampolės butų ūkis“ daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis.

Pažymėtina, kad uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus įsakymu²⁵ patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 1 punkte buvo apibrėžta, kad šios pirkimo taisyklės nustato daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, veikiančio pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu²⁶ organizuojamų ir vykdomų daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisykles, kai administratorius nėra perkančioji organizacija, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme. Taigi iš pačių Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 1 punkto galima būtų suprasti, kad jos skirtos specifiniams pirkimams, apibūdintiems 1 punkte. Tačiau

²⁰ Marijampolės savivaldybės tarybos 2009-03-30 sprendimas Nr. 1-370 „Dėl Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės objektų administravimo išlaidų tarifų patvirtinimo“;

²¹ Marijampolės savivaldybės tarybos 2014-11-24 sprendimas Nr. 1-374;

²² Marijampolės savivaldybės tarybos 2014-10-27 sprendimas Nr. 1-330 „Dėl Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų pakeitimo, perskaičiuojant tarifus į eurus“

²³ UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2015-12-14 įsakymas Nr. V-38;

²⁴ UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2016-02-04 įsakymas Nr. V-14;

²⁵ UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2015-12-14 įsakymas Nr. V-38;

²⁶ Lietuvos respublikos vyriausybės 2001-05-23 nutarimas Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“;

uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2016 m. vasario 4 d. įsakymu Nr. V- 14 šių Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių taikymas buvo išplėstas visiems uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ vykdomiems pirkimams.

Uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktorius K. K. pasirašė 2017 m. rugsėjo 15 d. kvietimą teikti pasiūlymą paslaugų pirkimui (dokumento registracijos Nr.1-1643 (8.18). Minėtu dokumentu paslaugų tiekėjai buvo kviečiami teikti pasiūlymus dėl daugiabučių gyvenamųjų namų klientams teikiamų paslaugų kokybės pagerinimo ir geresnio jų pasiekimo galimybių studijos parengimo bei konsultavimo paslaugų pirkimui. Tačiau prie minėto kvietimo pridėtuose Pirkimo dokumentuose perkamos paslaugos buvo apibūdintos kitaip, t.y. pirkimo dokumentų 2.1 punkte buvo nurodyta, kad pirkimo objektą sudaro „Butų ūkio vykdomų verslo valdymo procesų išsamus auditas, vykdomos veiklos (klientų aptarnavimo paslaugų kokybės, paslaugų organizavimo) pagerinimo veiksmų planas ir konsultavimo paslaugos pagal poreikį dėl veiksmų plano įgyvendinimo.

Pirkimo dokumentų 1.2 punkte buvo nurodyta, kad pirkimą atlieka Butų ūkio pirkimų komisija. Pirkimo dokumentų 8.1 punkte buvo nurodyta, kad pirmas Komisijos vokų atplėšimo posėdis vyks 2017 m. spalio 9 d. 11 val. 00 min. Pirkimo dokumentų 8.4 punkte buvo nurodyta, kad antras Komisijos (vokų su pasiūlymų kainomis atplėšimo) posėdis rengiamas tik patikrinus ir įvertinus tiekėjų kvalifikacinių ir pateiktų pasiūlymų techninių duomenų atitikimą pirkimo dokumentuose nustatytiems reikalavimams bei apie šio patikrinimo ir įvertinimo rezultatus pranešus visiems pasiūlymus pateikusiems tiekėjams, kartu nurodant antro vokų su pasiūlymais atplėšimo posėdžio laiką ir vietą. Taigi akivaizdu, kad Pirkimo komisija turėjo surengti ne mažiau kaip du posėdžius.

Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai buvo pateiktas tik vienas Pirkimų komisijos posėdžio neva tai vykusio 2017 m. lapkričio 13 d. protokolas, kuriame yra nuoroda į 2017 m. spalio 23 d. pirkimų komisijos narių posėdį, kuriame neva tai buvo sudaryta preliminarai pasiūlymų eilė. 2017 m. lapkričio 13 d. protokolas komisijos narių nėra pasirašytas. 2017 m. spalio 9 d. (spalio 9 pirkimas neįvyko, nes UAB „Economus“ raštu paprašė pratęsti pasiūlymų pateikimo terminą iki spalio 23 dienos, terminas buvo pratęstas, apie tai tiekėjams pranešta raštu) ir 2017 m. spalio 23 d. posėdžių protokolai nebuvo pateikti. Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba gavo trijų Pirkimo komisijos narių: V. L., S. K. ir K. L. P. 2017 m. lapkričio 13 d. rašytinius patvirtinimus, kad jie apie pirkimą apskritai nebuvo informuoti ir pirkimo procedūrose nedalyvavo. Komisijos pirmininkė L. B. 2017 m. lapkričio 13 d. posėdyje pirkimų komisijos narius supažindino su direktoriaus K. K. iniciatyva atliekamo pirkimo eiga, direktoriaus pateiktomis pirkimo sąlygomis ir tiekėjų pasiūlymų vertinimo kriterijais, gautais tiekėjų pasiūlymais, komisijos protokolo projektu ir pasiūlė komisijos nariams priimti sprendimus dėl šio pirkimo protokolo pasirašymo. Komisijos nariai V.L., S.K. ir K.L.P. atsisakė pasirašyti 2017 m. lapkričio 13 d. protokolą. Kas konkrečiai 2017 m. spalio 9 d. atplėšė apklausoje dalyvavusių tiekėjų pateiktus vokus (pirkimas vyko elektroniniu būdu pasiūlymai buvo pateikti į bendrovės el. paštą info@marijampoles.bustas.lt, todėl vokų atplėšimo procedūros nebuvo) ir vėliau atliko tiekėjų kvalifikacijos bei pasiūlymų vertinimą, nenustatyta. Jau buvo minėta, kad Pirkimo komisija patikrinusi ir įvertinusi tiekėjų kvalifikacinių ir pateiktų pasiūlymų techninių duomenų atitikimą pirkimo dokumentuose nustatytiems reikalavimams, apie šio patikrinimo ir įvertinimo rezultatus turėjo pranešti visiems pasiūlymus pateikusiems tiekėjams. Pasiūlymus pateikė uždaroji akcinė bendrovė „Economus“ ir uždaroji akcinė bendrovė „Pastatų priežiūros tarnyba“. Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai nebuvo pateikta duomenų, kad šiems tiekėjams buvo pranešta apie jų kvalifikacijos ir pasiūlymų atitikties pirkimo dokumentuose nustatytiems reikalavimams patikrinimo ir įvertinimo rezultatus. Tos aplinkybės, kurios buvo nustatytos patvirtina, kad uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus K.K. 2017 m. rugsėjo 15 d. kvietimu inicijuotas paslaugų pirkimas buvo fiktyvus, vykdomas tik imituoju pirkimo procedūras, kėsiantis klastoti pirkimų komisijos posėdžių įforminimo dokumentus.

Be to, minėtas paslaugų pirkimas turi ir kitų teisėtumo trūkumų:

- Pirkimo dokumentų 1.5 punkte nustatyta, kad pirkimas vykdomas apklausos būdu. Tačiau Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 9 punkte nustatyta, kad „*pirkimas gali būti vykdomas apklausos arba konkurso būdu. Konkurso organizavimas yra privalomas, kai numatomo pirkimo vertė be pridėtinės vertės mokesčio yra lygi ar didesnė nei 3000 Eur arba dėl susidariusių ypatingų aplinkybių (avarija, stichinė nelaimė ar kitoks nenugalimos jėgos poveikis) pirkimo neįmanoma įvykdyti konkurso būdu*“. Uždarnosios akcinės bendrovės „Economus“ pateiktame pasiūlyme, kurį ir buvo siekiama pripažinti laimėjusiu, nurodyta paslaugų kaina – 33 275 Eur. Tai reiškia, kad tokio pobūdžio paslaugų pirkimas turėjo būti atliekamas ne apklausos būdu, o organizuojant konkursą.

- Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 12 punkte nustatyta, kad Administratorius privalo nustatyti ir pirkimo pradžioje pateikti tiekėjams siūlomos pasirašyti pirkimo sutarties sąlygas. Tačiau Pirkimo dokumentų 13 skirsnyje „Pirkimo sutarties sąlygos“ nurodyta, kad patys dalyviai turi pateikti pirkimo sutarties projektą. Pirkimo dokumentų 13 skirsnio nuostatos ne tik prieštarauja Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 12 punkto reikalavimams, tačiau yra nenaudingos perkančiai organizacijai. Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ padėties susilpninimas, kai pirkimo sutarties sąlygas nustato ne pirkimą vykdanči bendrovė, o tiekėjas, yra nepateisinamas. Pažymėtina, kad uždarnosios akcinės bendrovės „Economus“ su pasiūlymu pateiktas sutarties projektas net neatitiko pirkimo dokumentuose nurodytų sąlygų. Pirkimo dokumentų 2.1 punkte buvo nustatyta, kad visos paslaugos turi būti suteiktos ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo, o uždarnosios akcinės bendrovės „Economus“ pateiktame sutarties projekte nurodyta, kad ši sutartis apskritai galioja neterminuotai (žr. sutarties projekto 10.2 p.). Uždarnosios akcinės bendrovės „Economus“ pateiktame sutarties projekte atsakomybė, pasireiškianti 0,02 procentų netesybomis už nesavalaikį prievolių vykdymą, numatyta tik uždarajai akcinei bendrovei „Marijampolės butų ūkis“, o paslaugų teikėjui analogiška atsakomybė netaikoma. Tokiu būdu yra iškreipiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyra.

4.2. Dėl administruojamų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir teritorijų valymo paslaugų pirkimo

Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2016 m. gruodžio 6 pasirašė skelbimą teikti pasiūlymą valymo paslaugų pirkime (dokumento registracijos Nr.1-1425 (8.18). Tiekėjai buvo kviečiami teikti pasiūlymus administruojamų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir teritorijų valymo paslaugų pirkime. Pirkimo būdas – konkursas. Pirkimo sąlygose buvo nustatyta: paslaugas numatoma pradėti teikti nuo 2017 m. vasario 1 d. (2.1 p.); planuojamas pagal mažiausią kainą – bendra pasiūlymo kaina negali viršyti 11 000 Eur (įskaitant PVM) per mėnesį (2.2 p.). Kitokių kainodaros taisyklių uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ paskelbtose pirkimo sąlygose nebuvo nustatyta. Pirkimo procedūras vykdė pirkimo komisija, kurią sudarė trys nariai K.L.P. (pirmininkas), S.K. ir L.B.. Visi komisijos nariai yra uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ darbuotojai. Konkurse dalyvavo uždaroji akcinė bendrovė „Mano aplinka“, pasiūliusi 14 798,64 eurų kainą, ir uždaroji akcinė bendrovė „Pastatų priežiūra“, pasiūliusi 10 852,34 eurų kainą. Uždarnosios akcinės bendrovės „Pastatų priežiūra“ pateiktas pasiūlymas buvo pripažintas laimėjusiu. Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ ir uždaroji akcinė bendrovė „Pastatų priežiūra“ sudarė 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutartį Nr. PP-SUT-17-000024.

Pirkimo sąlygų 3.1.7 punkte buvo nustatytas kvalifikacinis reikalavimas tiekėjui būti apdraudus savo veiklą civilinės atsakomybės draudimu ne mažesne nei 200 000,00 eurų suma. Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ pirkimo sąlygose nenustatė termino iki kada turėtų galioti

tiekėjų pateikti pasiūlymai. Minėta, kad pirkimo sąlygų 2.1 punkte buvo nurodyta, kad paslaugas numatoma pradėti teikti nuo 2017 m. vasario 1 d. Uždaroji akcinė bendrovė „Pastatų priežiūra“ kartu su pasiūlymu pateikė UAB DK „PZU Lietuva“ išduotą bendrosios civilinės atsakomybės draudimo liudijimą, kuris galiojo tik iki 2016 m. gruodžio 22 d. Vertinant formaliai, vokų atplėšimo dieną uždaroji akcinė bendrovė „Pastatų priežiūra“ atitiko Pirkimo sąlygų 3.1.7 punkte nustatytą kvalifikacinį reikalavimą. Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs dėl formalumo aspekto viešųjų pirkimų procedūrose. Viešųjų pirkimų įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatyti reikalavimai tiek perkančiajai organizacijai, tiek teikėjams yra nustatyti ne siekiant atlikti formalias procedūras tam, kad perkančiosios organizacijos ir tiekėjo veiksmai atitiktų teisės normas, o tam, jog būtų įgyvendinti viešųjų pirkimų tikslai. Viešųjų pirkimų įstatyme nustatytos imperatyviosios nuostatos, reikalaujančios besąlygiško jų laikymosi, tik patvirtina tokį aiškinimą, nes viešųjų pirkimų procesas yra dinamiškas, preciziškai tiksliai nustatyti kiekvieną viešųjų pirkimų situaciją sudėtinga, todėl šių imperatyvų laikymasis yra nukreiptas į tam tikrų tikslų pasiekimą, o šie yra tokių imperatyvų taikymo matas (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje UAB „ERP“ v. Valstybinė mokesčių inspekcija, bylos Nr. 3K-3-583/2008*). Kvalifikacinio reikalavimo tiekėjui būti apdraudus savo veiklą civilinės atsakomybės draudimu nustatymo tikslas užtikrinti, kad dėl tiekėjo, su kuriuo pasirašyta sutartis, veiklos atsiradusią žalą perkančiajai organizacijai ar kitiems asmenims būtų galima atlyginti iš draudimo išmokos net ir tuo atveju jei pats tiekėjas būtų finansiškai nepajėgus to padaryti. Tai reiškia, kad perkančiajai organizacijai turėtų būti kur kas svarbiau, kad civilinės atsakomybės draudimas galiotų ne vokų atplėšimo dieną, o veiklos vykdymo laikotarpiu. Visais viešųjų pirkimų atvejais pirkimo laimėtojo įsipareigojimų vykdymas yra užtikrinamas tam tikromis teisinėmis priemonėmis (sutarties įvykdymo užtikrinimo garantijomis, rangovo civilinės atsakomybės draudimu, netesybomis ir įsipareigojimais atlyginti nuostolius ir t.t.). Viešųjų pirkimų įstatymo 30 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad perkančioji organizacija privalo pareikalauti, kad pirkimo sutarties įvykdymas būtų užtikrinamas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais. Šiuo atveju reikalavimas apdrausti pirkimo objektą paprastai nustatomas pirkimo dokumentuose pateikiamose pirkimo sutarties sąlygose arba pirkimo sutarties projekte, nurodant, kad pirkimo objekto draudimą patvirtinantį dokumentą turės pateikti tiekėjas, kurio pasiūlymas pripažintas laimėjusiu ir su kuriuo bus pasirašyta pirkimo sutartis. Minėta, kad uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ tokį reikalavimą įtvirtino pirkimo sąlygose, o siūlomos pasirašyti pirkimo sutarties sąlygų arba sutarties projekto apskritai neparengė ir tiekėjams nepateikė. Civilinės atsakomybės draudimui pasibaigus dar iki paslaugų teikimo pradžios, uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ neužsitikrintų žalos atlyginimo, net jei tokia žala būtų padaryta dėl paslaugų teikėjo kaltės, nors būtent tokią apsaugą vykdydama viešąjį pirkimą siekė įsigyti perkančioji organizacija. Pirkimo sąlygų 3.1.7 punkte nustatytas kvalifikacinis reikalavimas nepateisina siekiamo tikslo ir apskritai tampa beprasmiu. Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ pirkimo sąlygų 3.1.7 punkte nustačiusi kvalifikacinį reikalavimą tiekėjui būti apdraudus savo veiklą civilinės atsakomybės draudimu ne mažesne nei 200 000,00 eurų suma, tačiau nenustačiusi reikalavimo, kad civilinės atsakomybės draudimas galiotų visą paslaugų teikimo laikotarpį, pažeidė Viešųjų pirkimų įstatymo 30 straipsnio 1 dalies reikalavimus.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 12 punkte nustatyta, kad Administratorius privalo nustatyti ir pirkimo pradžioje pateikti tiekėjams siūlomos pasirašyti pirkimo sutarties sąlygas. Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai nebuvo pateikta duomenų, kad uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ būtų parengusi ir pirkimo pradžioje pateikusi tiekėjams siūlomos pasirašyti pirkimo sutarties sąlygas. Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ nenustatydama siūlomos pasirašyti pirkimo sutarties sąlygų ir jų nepateikdama tiekėjams, pažeidė Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 12 punkto reikalavimus.

Minėta, kad pirkimo sąlygose buvo nustatyta, jog planuojamas paslaugos teikimo terminas 5 metai su galimybe sutartį pratęsti (2.2 p.). Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ ir uždarnosios akcinės bendrovės „Pastatų priežiūra“ sudarytos 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutarties Nr. PP-SUT-17-000024 8.2 punkte nustatyta, kad „Sutartis galioja 5 metus. Apie galimą Sutarties nutraukimą šalys raštu informuoja viena kitą ne mažiau kaip prieš tris mėnesius iki Sutarties galiojimo pabaigos. Nei vienai iš šalių nepareiškus noro nutraukti Sutartį, Sutartis pratęsiama dar 5 metų laikotarpiui“.

Viešųjų pirkimų įstatymo 18 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad Pirkimo sutarčių, sudaromų ilgiau kaip 3 metams, terminų nustatymo kriterijus ir atvejus, kuriais gali būti sudaromos tokios sutartys, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. gegužės 5 d. nutarimu Nr. 432 patvirtinto Viešojo pirkimo–pardavimo sutarčių, sudaromų ilgiau kaip 3 metams, terminų nustatymo kriterijų ir atvejų, kuriais gali būti sudaromos tokios sutartys, aprašo 3 punkte yra nustatyta, kokiais atvejais perkančioji organizacija, vadovaudamasi racionalaus lėšų, skirtų reikalingoms prekėms, paslaugoms ar darbams įsigyti, panaudojimo kriterijumi, prekių, paslaugų ar darbų pirkimo sutartis gali sudaryti ilgiau kaip 3 metams. Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ ir uždarnosios akcinės bendrovės „Pastatų priežiūra“ sudaryta 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutartis Nr. PP-SUT-17-000024 nepriskirtina prie tokių, kurioms reikėtų taikyti maksimalaus 3 metų termino išimtį. Kitaip tariant, nebuvo jokio pagrindo uždarajai akcinei bendrovei „Marijampolės butų ūkis“ pirkimo sąlygose ir pirkimo sutartyje nustatyti ilgesnį nei 3 metų sutarties galiojimo terminą.

Minėta, kad pirkimo sąlygose buvo nustatyta, kad pateikti pasiūlymai vertinami pagal mažiausią kainą – bendra pasiūlymo kaina negali viršyti 11 000 Eur (įskaitant PVM) per mėnesį (2.2 p.). Kitokių kainodaros taisyklių uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ paskelbtose pirkimo sąlygose nebuvo nustatyta. Taip pat minėta, kad uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ neparengė ir pirkimo pradžioje nepateikė tiekėjams siūlomos pasirašyti pirkimo sutarties sąlygų.

Uždaroji akcinė bendrovė „Marijampolės butų ūkis“ ir uždaroji akcinė bendrovė „Pastatų priežiūra“ sudarė 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutartį Nr. PP-SUT-17-000024, kurios 4 skirsnyje „Kainodaros taisyklės“ nustatė, kad pasiūlymo kaina gali būti perskaičiuojama pasikeitus mokesčių tarifams (4.2 p.), minimalios mėnesinės algos dydžiui (4.3 p.) ir vartojimo kainų indeksui (4.4 p.).

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 32 punkte nustatyta, kad sudarant pirkimo sutartį negali būti keičiama laimėjusio tiekėjo pasiūlymo kaina ir pirkimo dokumentuose bei galutiniame pasiūlyme nustatytos pirkimo sąlygos.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. kovo 20 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-132/2012 yra pasisakęs dėl galimybės iš anksto nenustatytas kainodaros taisykles įtraukti į sutartį jos sudarymo metu. Teismas nurodė, kad tais atvejais, kai perkančioji organizacija pirkimo sąlygose kainodaros taisyklių nenustato, sudarant viešojo pirkimo sutartį kontrahentai į ją negali jų įtraukti, nes taip pažeidžiant viešųjų pirkimų skaidrumo principą de facto būtų pakeistas pirkimo sąlygų turinys. Pažymėtina, kad ir Viešųjų pirkimų įstatymo 18 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad, sudarant pirkimo sutartį, joje negali būti keičiama laimėjusio tiekėjo pasiūlymo kaina, derybų protokole ar po derybų pateiktame galutiniame pasiūlyme užfiksuota galutinė derybų kaina ir pirkimo dokumentuose bei pasiūlyme nustatytos pirkimo sąlygos.

Į uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ ir uždarnosios akcinės bendrovės „Pastatų priežiūra“ sudarytą 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutartį Nr. PP-SUT-17-000024, įtraukus pirkimo sąlygose nenumatytas ir uždarajai akcinei bendrovei „Marijampolės butų ūkis“ nenaudingas kainodaros taisyklės buvo pažeisti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklių 32 punkto reikalavimai, pagal kuriuos

sudarant pirkimo sutartį negali būti keičiama laimėjusio tiekėjo pasiūlymo kaina ir pirkimo dokumentuose bei galutiniam pasiūlyme nustatytos pirkimo sąlygos.

Viešojo pirkimo sutarties pasirašymas – tai viena iš viešojo pirkimo procedūrų. Perkančiosios organizacijos Viešojo pirkimo komisijos funkcijos apsiriboja atliekamomis viešojo pirkimo procedūromis iki viešojo pirkimo sutarties sudarymo. Taigi už tinkamą viešojo pirkimo sutarties pasirašymo procedūrą buvo atsakingas uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ vadovas K. K..

5. Bendrovės direktoriaus skyrimo procedūrų vertinimas

Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, išanalizavus uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ pateiktą dokumentaciją, kurioje atsispindi minėtos bendrovės vadovo skyrimo į pareigas procedūrų praktinis atlikimas, buvo nustatyti tiek teisės aktų pažeidimai, tiek teisinio reglamentavimo trūkumai, dėl kurių gali būti neužtikrintas konkurso procedūrų skaidrumas ir pasireikšti korupcijos rizikos veiksniai. Atliktas vertinimas buvo pateiktas Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2018 m. gegužės 10 d. patikrinimo išvadoje Nr.1-9-(1.5) „Dėl UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus konkurso aplinkybių ir 2018 m. gegužės 11 d. išvados patikslinime Nr. 1-11-(1.5) „Dėl UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus konkurso aplinkybių“.

1) 2018 metais vykusios UAB „Marijampolės butų ūkis“ vadovo atrankos procedūros metu nebuvo vykdomos Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 9 straipsnio 6 dalies nuostatos, kadangi bendrovės valdybos pirmininkas, nesiekė įvertinti pretendentų patikimumo ir mažinti korupcijos pasireiškimo tikimybę uždarojoje akcinėje bendrovėje „Marijampolės butų ūkis“ ir nesikreipė į STT su prašymu pateikti informaciją apie asmenis, siekiančius eiti vadovo pareigas Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtoje įmonėje.

2) Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ vadovo atrankos procedūra buvo vykdyta paskelbus apie tai leidinyje „Suvalkietis“, Marijampolės butų ūkio svetainėje ir savivaldybės puslapyje, tačiau nesiremiant jokių teisiniu reglamentavimu, nesant jokių atrankos nuostatų ir pretendentų atrankos kriterijų. Skelbime buvo nurodyti pretendents į direktoriaus pareigas reikalavimai, kurie niekur nėra apsvarstyti ar patvirtinti:

- aukštasis universitetinis arba jam prilygintas išsilavinimas;
- ne mažesnė nei 1 metų vadovavimo patirtis;
- būti iniciatyviam, komunikabiliam, orientuotam į tikslą ir rezultatą.

Pretendentų atrankos būdas - pokalbis (žodžiu).

3) Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus pareiginiuose nuostatuose iš esmės nėra jokių kvalifikacinių reikalavimų. Minėtų nuostatų 2 punkte nustatyta, kad bendrovės vadovu turi būti fizinis asmuo, o 12 punkte abstrakčiai išvardinta, ką vadovas turi išmanyti. Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ direktoriui išsilavinimo, vadybinio darbo patirties ar apskritai darbo patirties kvalifikaciniai reikalavimai nėra įtvirtinti.

Pretendentų atrankos būdas buvo valdybos narių pokalbis su pretendентаis. Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos atstovai konkurso procedūrose nedalyvavo, o konkurso eigos bendrovės valdyba detaliai nedokumentavo (nebuvo daromas garso įrašas ir pan.) todėl nėra išsaugoti visi duomenys, kurie galėtų būti reikšmingi lyginant pretendentų pasirengimo lygį ir pasisakant dėl konkurso rezultatų adekvatumo.

Siekiant įvertinti asmens patikimumą ir mažinti korupcijos pasireiškimo tikimybę Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtose įmonėse (vykdant įmonių vadovų atrankos procedūras), privalu užtikrinti Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 9 str. nuostatų vykdymą.

Savivaldybės tarybai priimti vidaus teisės aktą ir nustatyti Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtų įmonių, kurių teisinė forma yra uždaroji akcinė bendrovė, vadovų atrankos

procedūros tvarką, įvardinti ir (ar) nustatyti bendruosius kvalifikacinius (ar vadybos patirties) reikalavimus ir (ar) kriterijus asmenims, siekiantiems eiti Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtų bendrovių vadovų pareigas. Patvirtinti bendrąsias Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtų bendrovių vadovų atrankos gaires, nustatančias pagrindinius bendrovių vadovų atrankos principus (konkurencingus atrankos reikalavimus, atitinkančius darbo rinkos realijas).

Savivaldybės kontrolierius

Juozas Vaičiulis

Susipažinau:

UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktorius

Vytautas Jašinskas

Vyr. Buhalterė

Dijana Kriščiūnienė

PRIEDŲ SĄRAŠAS

1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

UAB „Marijampolės butų ūkis“ - Bendrovė;

ABĮ - Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas

VSAFAS - viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartai;

Įsiskolinimo koeficientas - įsiskolinimo (viso turto ir visų įsipareigojimų santykis) vadinamas ir skolos koeficientu;

Einamasis mokumo (likvidumo) koeficientas – rodo koku laipsniu trumpalaikis turtas padengia trumpalaikius įsipareigojimus;

Finansinis svertas – turimų skolinių įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis;

Veiklos pelningumo rodiklis - pelnas tenkantis vienam pardavimų eurui;

Atsargų apyvartumo rodiklis – atsargų apyvartų skaičių per metus;

Rekomendacijų įgyvendinimo planas

Rekomendacijos Eil. Ataskaitoje	Rekomendacija bei įgyvendinimo eiga	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
1	2	3	4	5
	Rekomendacijos ataskaitoje:			
1.	Priimti teisės aktus ir nustatyti Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtų įmonių, kurių teisinė forma yra uždaroji akcinė bendrovė, vadovų atrankos procedūros tvarką, įvardinti ir (ar) nustatyti bendruosius kvalifikacinius (ar vadybos patirties) reikalavimus ir (ar) kriterijus, nustatančius pagrindinius bendrovių vadovų atrankos principus (konkurencingus atrankos reikalavimus, atitinkančius darbo rinkos realijas), asmenims, siekiantiems eiti Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtų bendrovių vadovų pareigas. Bendrovei išskirti aiškiai apibrėžtus veiklos tikslus, nustatyti konkrečius kiekybinius ir kokybinius kriterijus, kad būtų įvertinama kaip Bendrovė siekia nustatytų tikslų.	Savivaldybės tarybai		
2.	Formuojant bendrovės valdybą, vadovautis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2015-06-17 nutarimu Nr. 631 (naujas redakcija Nr. 196) patvirtintu kandidatų į valstybės įmonės ar savivaldybės įmonės valdybą ir kandidatų į valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamą kolegialų priežiūros ar valdymo organą atrankos aprašu.	Savivaldybės administracijos direktoriui		
3.	Nustatyti aiškius savo kaip steigėjo dalyvavimo Bendrovės valdyme veiklos tikslus. Aiškiai apibrėžti, nustatyti konkrečius kiekybinius ir	Savivaldybės administracijos direktoriui		

Rekomendacijos Eil. Ataskaitoje	Rekomendacija bei įgyvendinimo eiga	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
	kokybinius kriterijus.			
4.	Siekiant įvertinti asmens patikimumą ir mažinti korupcijos pasireiškimo tikimybę Marijampolės savivaldybės reguliavimo sričiai priskirtose įmonėse (vykdant įmonių vadovų atrankos procedūras), privalu užtikrinti Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 9 str. nuostatų vykdymą.	UAB „Marijampolės butų ūkis, valdybai		
5.	Paruošti ir patvirtinti naujus Bendrovės direktoriaus pareiginius nuostatus.	UAB „Marijampolės butų ūkis, valdybai		
6.	Paruošti ir patvirtinti naujus bendrovės įstatus, kad nebūtų suvaržytos Marijampolės savivaldybės kaip akcininko teisės valdyti bendrovę per jos organą valdybą.	UAB „Marijampolės butų ūkis, valdybai		
7.	Užtikrinti, kad Bendrovė surinktas administruojamų daugiabučių namų kaupiamosios lėšos būtų atstatytos ir būtų naudojamos tik įstatyme nustatytiems tikslams pasiekti	UAB „Marijampolės butų ūkis, direktoriui		
8.	Analizuoti susidariusias skolas, aktyvinti ir vykdyti jų išieškojimo procesą, bei formuoti atidėjinius beviltiškoms skoloms nurašyti.	UAB „Marijampolės butų ūkis, direktoriui		
9.	Bendrovės atliekamus viešuosius pirkimus vykdyti vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymo nuostatomis, bei Bendrovės direktoriaus įsakymu patvirtintomis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis.	UAB „Marijampolės butų ūkis, direktoriui		
10.	Aktyviai dalyvauti ir siekti, kad butų užtikrintas ir patenkintas UAB	UAB „Marijampolės		

Rekomendacijos Eil. Ataskaitoje	Rekomendacija bei įgyvendinimo eiga	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
	„Orlista“ bankroto administratoriaus prašymas dėl kreditorių sąrašo įtraukto UAB „Marijampolės butų ūkis“ 55816,17 Eur dydžio finansinio reikalavimo atgavimo.	butų ūkis, direktoriui		
11.	Spręsti klausimus dėl audito metu nustatytų pažeidimų ir neatitikimų ištaisymo bei uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ ir uždarnosios akcinės bendrovės „Pastatų priežiūra“ sudarytos 2017 m. sausio 10 d. valymo paslaugų teikimo sutarties Nr. PP-SUT-17-000024 sąlygų, įtvirtinančių nenaudingas kainodaras taisykles bei nustatančių ilgesnį nei 3 metų sutarties galiojimo terminą, pakeitimo.	UAB „Marijampolės butų ūkis“, direktoriui		
12.	Parengti sutarčių rengimo, derinimo, pasirašymo tvarką ir numatyti aiškias darbuotojų, atsakingų už sutarčių rengimą, derinimą, pasirašymą, kompetencijos ir atsakomybės ribas.	UAB „Marijampolės butų ūkis“, direktoriui		

* – priemonės ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė [įrašoma kokie subjektai (įstaigų pavadinimai) pateikė priemones].

Atstovas, atsakingas už Kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais:

(Pareigų pavadinimas)

(Vardas ir pavardė)

(Kontaktinė informacija)

UAB „Marijampolės butų ūkis“
Pastatų atnaujinimo (modernizavimo) padalinio pajamos – sąnaudos 2013-2017 m.

Eil.n r.		2013 metai	2014 metai	2015 metai	2016 metai	2017 metai	Iš viso
1	PAJAMOS						
1.1	Būsto agentūra (už projektų administravimą)	4667.33	33219.02	50728.75	19699.20	6807.08	115121.38
1.2	Banko kreditų administravimas (apmoka butų savininkai)			1705.79	6345.38	12376.98	20428.15
1.3	Marijampolės savivaldybė (pagal projektus)				20000.00	30000.00	50000.00
	<i>Viso pajamų</i>	4667.33	33219.02	52434.54	46044.58	49184.06	185549.53
2	SĄNAUDOS						
2.1	Darbo užmokestis	8116.00	29953.06	39195.55	54565.33	66121.22	197951.16
2.2	Socialinis draudimas	2514.34	9411.59	12482.40	16866.05	19436.14	60710.52
2.3	Mokymai, kursai					40.00	40.00
2.4	Kompensacija už automobilius	830.00	1382.36	2100.00	4552.00	4480.00	13344.36
2.5	Šiaulių bankas mokesčiui				1237.60	397.97	1635.57
2.6	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas (balnai, kompiuteriai, spausdintuvai)		426.50	1096.25	1288.98	1149.99	3961.72
2.7	Ryšiai - telefonai	84.39	123.23	159.84	233.23	365.69	966.38
2.8	Pašto išlaidos	129.64	425.75	658.81	528.59	382.52	2125.31
2.9	Programinės įrangos, kompiuterių priež.		953.33	1173.57	271.28	224.79	2622.97
2.10	VĮ Registrų centras	74.63	257.89	205.69	177.05		715.26
	<i>Viso sąnaudų</i>	11749.00	42933.71	57072.11	79720.11	92598.32	284073.25
3	Rezultatas (nuostolis)	-7081.67	-9714.69	-4637.57	-33675.53	-43414.26	-98523.72

4 priedas

UAB "MARIJAMPOLĒS BUTŪ ŪKIS"
2018 M. PAJAMŪ - SĄNAUDŲ SĄMATA

Eil. Nr.	Veiklos pavadinimas	Pajamos tūkst.Eur.	Sąnaudos tūkst.Eur.	Rezultatas
1	2	3	4	5
1.	Administravimas	171,0	140,0	31,0
2.	Pastatų techninė priežiūra	410,0	313,0	97,0
3.	Šildymo sistemų priežiūra	320,0	226,0	94,0
4.	Paslaugos pagal sutartis	60,0	43,0	17,0
5.	Pastatų modernizavimo programos administravimas	34,0	62,0	-28,0
6.	Pirties paslaugos	12,0	12,0	0,0
7.	Teritorijų valymo paslaugos	141,0	137,0	4,0
8.	Kitos pajamos (kitų organiz. įmokų surinkimas)	20,0	18,0	2,0
9.	Finansinė veikla (delspinigiai, pagautė, pardavimas)	7,0	1,0	6,0
10.	Administracinės sąnaudos	x	87,0	-87,0
11.	Bendrosios sąnaudos	x	41,0	-41,0
10.	Iš viso	1175,0	1080,0	95,0

5 priedas

Informacija viešai neskelbiama

6 priedas

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio reikšmė	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.	Įvertinimas pagal rodiklius
Įsiskolinimo koeficientas	Parodo kiek 1-nam turto eurui tenka skolų. Kuo rodiklio reikšmė didesnė, tuo skolos labiau padengtos turtu.	0.39	0.47	0.76	0.89	2014-2015 m. rodiklio reikšmė (mažiau kaip 0,5) yra gera, t. y. pusė finansavimo šaltinių yra skolinti. 2016-2017 m. rodiklis nepatenkinamas (daugiau kaip 0,7), t. y. daugiau kaip pusė finansavimo šaltinių yra skolinti.
Einamasis mokumo (likvidumo) koeficientas	Parodo, koku laipsniu trumpalaikis turtas padengia trumpalaikius įsipareigojimus (ir kitas per vienerius metus mokėtinas sumas), t.y. jis parodo įmonės galimybę įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus, panaudojus turimą trumpalaikį turtą.	3.77	2.35	1.22	1.02	Rodiklis turi būti didesnis už vieną. Kuo žemesnė reikšmė rodytų potencialias įmonės finansines problemas, nepajėgumą iškart apmokėti skolų. 2014-2017 m. Rodiklio dinamika blogėjanti, sulig metais įmonės tapo vis mažiau pajėgesnė vykdyti įsipareigojimus.
Kritinis mokumo (likvidumo) koeficientas	Griežtesnis įmonės likvidumo lygio įvertinimas, nes apskaičiuojant šį rodiklį daroma prielaida, kad atsargos nėra likvidžios. Atsargos skaičiuojant šį rodiklį nėra įtraukiamos dėl ilgo laikotarpio, kurio greičiausiai prireiktų, norint jas parduoti ir gauti.	3.64	2.27	1.19	1	Praktikoje kritinio likvidumo koeficientas svyruoja apie 1.
Finansinis svertas	Kompanijos turimų skolinių įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis, parodantis, kiek vienam įmonės akcininkų nuosavybės eurui tenka skolintų lėšų. Šis santykis leidžia suvokti, iš kokių šaltinių ir koku intensyvumu yra finansuojama veikla. Vidutinės įmonės finansinis svertas turėtų būti lygus 1. Nuo 2016 metų šis bendrovės rodiklis prastėja.	0.65	0.89	3.34	8.55	Vidutinės įmonės finansinis svertas turėtų būti lygus 1. 2014-2017 m. Rodiklio dinamika rodo blogėjančią įmonės padėtį ir vis didesnę dalį skolintų lėšų.

Veiklos pelningumo rodiklis						
<i>Nuosavybės</i>	Parodo, kiek pelno tenka vienam pardavimų eurui.	0.33	0.11	-0.75	-0.94	2014-2017 m. Visų įmonės veiklos pelningumo (atsargų, nuosavybės, ilgalaikio turto, trumpalaikio turto) rodikliai buvo blogėjantys, t. y. Kiekvienais metais įmonės veikla tapdavo vis nuostolingesnė.
<i>Ilgalaikio turto</i>		1.07	0.33	-1.33	-0.82	
<i>Trumpalaikio turto</i>		0.24	0.07	-0.2	-0.11	
<i>Atsargų</i>		4.24	1.47	-6.6	-7.17	
Atsargų apyvartumo rodiklis	Parodo atsargų apyvartų skaičių per metus. Kuo didesnis tuo geresnis, tačiau turi nekenkti pardavimų kokybei. Bendrovėje apyvartumo rodiklis 2017 m. buvo 83,38 kartai per metus, t.y. jis didėja lyginant su ankstesniais laikotarpiais.	-	51.56	49.43	83.38	Kuo rodiklis didesnis, tuo įmonės rezultatai geresni. 2014-2017 m. Atsargų apyvartumo rodiklis buvo nepastoviai kintantis, tačiau 2016-2017 m. Rodiklis gerėjo.