



MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS
KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

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

2021 m. gegužės 21 d. Nr. 1 - 5
Marijampolė

Ribotos apimties veiklos auditas atliktas, vykdant
Marijampolės savivaldybės kontrolieriaus 2021-02-01 pavedimą Nr.1

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

Auditas pradėtas 2021-02-01
Auditas baigtas 2021-05-14

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.....	3
3. Rekomendacijos.....	5
IŽANGA.....	6
AUDITO REZULTATAI.....	8
1. Dėl bendrovės įstatų.....	8
2. Bendrovės strateginis planas, struktūra.....	11
3. Bendrovės veikla, finansinių ataskaitų analizė.....	13
3.1 Ilgalaikis ir trumpalaikis turtas.....	14
3.2 Mokėtinų sumų ir įsipareigojimų sritis.....	15
3.3 Bendrovės pajamos ir sąnaudos.....	17
4. ATLIKTO AUDITO REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMAS.....	19
PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	21
Santrumpos ir sąvokos.....	21
Rekomendacijų įgyvendinimo planas.....	22
UAB „Marijampolės butų ūkis“ Pastatų atnaujinimo (modernizavimo) padalinio pajamų ir sąnaudų palyginimas 2013-2017 m. su 2019-2020 metais.....	23
Strateginiame plane iškeltų uždavinių įgyvendinimas 2019 metais.....	24
Strateginiame plane iškeltų uždavinių įgyvendinimas 2020 metais.....	25

SANTRAUKA

1. Audito svarba, audito tikslas ir apimtis

Uždarnosios 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 uždarnosios 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.

Audito subjektas – UAB „Marijampolės butų ūkis“, buveinės adresas: Kauno g. 13 B, Marijampolė.

Audito tikslas – įvertinti Bendrovės veiklą efektyvumo, ekonomiškumo ir rezultatyvumo aspektais bei išanalizuoti kaip bendrovė įvykdė 2018 metais atlikto veiklos audito rekomendacijas.

Audituojami 2020 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. Bendrovės valdyba 2019-08-14 patvirtino UAB „Marijampolės butų ūkis“ 2019-2023 m. strateginį veiklos planą.

2. Strateginiame plane numatyti 5 tikslai ir plane iškeltiems tikslams numatyti uždaviniai bei priemonės jiems pasiekti.

3. Strateginiame plane nėra numatyta laikotarpio kada konkreti priemonė bus įgyvendinta. Tačiau Bendrovės strateginio plano 5 dalyje išskirti kiekvienų metų metiniai planai.

4. Struktūrinių padalinių vadovams išskirti metiniai tikslai 2019 m. ir 2020 m. Konkrečiai išskeltas tikslo rodiklis, siektina reikšmė bei kaip kiekviena užduotis įvykdyta.

5. Bendrovės direktoriaus įsakymu patvirtinta nauja struktūra, kurioje patvirtinti keturi padaliniai ir pareigybių sąrašas, kuriame patvirtintos 37 pareigybės ir 3 pastatų techninės priežiūros darbininkai (sezoniniam darbui, terminuotos sutartys).

6. 2020 metais buvo atleista 3 darbuotojai ir su 3 darbuotojais nutrauktos darbo sutartys šalių susitarimu. Buvo panaikintos vyr. buhalterio, modernizavimo specialisto, mobiliosios kėlimo platformos operatoriaus, energetiko, vyriausiojo pastatų administravimo vadybininko, socialinio būsto administravimo vadybininko, aplinkos tvarkytojo, sąmatininko pareigybės. Atleistiems darbuotojams 2020 metais buvo išmokėta 20644,57 Eur išeitinių kompensacijų.

7. Bendrovės apskaitą nuo 2020-04-30 pagal Apskaitos tvarkymo sutartį¹ tvarkos Mažoji bendrija „Lukodita“.

8. Visas Bendrovės turtas 2020 metais buvo 840952 Eur, palyginus su 2019 metais bendrovės turtas padidėjo 173116 Eur.

9. Trumpalaikis turtas 2020-12-31 balanso duomenimis sudarė 734878 Eur, tame skaičiuje atsargos sudarė 43383 Eur; per vienerius metus gautinos sumos sudarė 281407 Eur, iš to skaičiaus pirkėjų įsiskolinimas 217606 Eur, tai juridinių asmenų įsiskolinimas 36458 Eur ir gyventojų įsiskolinimas 181148 Eur. Atkreipiame dėmesį, kad iš pirkėjų skolų iš balanso iškelta 155916 Eur pirkėjų abejotinos skolos, kurioms suformuotas atidėjiny.

10. Pažymėtina, kad Bendrovės strateginiame plane iškelti tikslai mažinti klientų įsiskolinimus ir 2020 metais numatyta pateikti 80 ieškinių teismui dėl įsiskolinimo, o 2021 metais numatyta pateikti 100 ieškinių. Teismui 2020 metais teismui pateikta 87 ieškiniai.

11. Balanso duomenimis finansinėje atskaitomybėje „Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai sudarė“ 611629 Eur, tame skaičiuje: „Po vieno metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai“ sudarė 13631 Eur. Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai sudarė 597998 Eur.

12. Gyventojų kaupiamosios lėšos - 379784 Eur, apskaitomos atskiroje banko sąskaitoje. Ir jų apskaita vedama pagal kiekvieną namą.

13. Savivaldybei Bendrovė nuo 2018 m. balandžio mėnesio buvo skolinga 87042,04 Eur už socialinių būstų administravimą, kadangi su Bendrove neatsiskaito gyventojai, todėl 2021-01-01 savivaldybei Bendrovė skolinga 53000 Eur.

14. Pagal 2020-12-31 pelno (nuostolių) ataskaitos duomenimis bendrovės pardavimų pajamas lyginat 2019 m. su 2020 m. pajamos padidėjo 114 003 Eur.

15. 2020 m. Bendrovės rezultatas prieš apmokestinimą buvo 117 296 Eur, o 2019 metų – 44 412 Eur.

16. 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 - 56 proc. pajamų 2019 metais ir 60 proc. 2020 metais. Šios veiklos buvo pelningos.

17. Peržiūrėjus sąnaudų struktūrą didžiausią dalį sudaro darbo užmokesčio ir su juo susijusios sąnaudos, bendros sąnaudos 2020 metais padidėjo, tačiau užmokesčio ir su juo susijusios sąnaudos nuo bendrų sąnaudų sumažėjo nuo 59,4 proc. iki 54,8 proc.

18. Bendrovės finansiniais rodikliai 2019 ir 2020 metais gerėja.

19. Bendrovė įgyvendino 2018 metais atlikto veiklos audito pateiktas rekomendacijas. išskyrus vieną paruošti ir patvirtinti naujus bendrovės įstatus, kad nebūtų suvaržytos Marijampolės savivaldybės kaip akcininko teisės valdyti bendrovę per jos organą valdybą.

¹ Apskaitos tvarkymo sutartis 2020-04-30 su mažąja bendrija „Lukodita“

3. Rekomendacijos

Savivaldybės administracijos direktoriui:

1. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 23 straipsnio 1 dalimi, inicijuoti uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą pateikiant bendrovės valdybai paraišką, kurios turinys atitiktų Akcinių bendrovių įstatymo 23 straipsnio 5 dalies reikalavimus, ir kurioje turėtų būti pateiktas pasiūlymas į susirinkimo darbotvarkę įtraukti klausimą dėl Bendrovės įstatų pakeitimo ir pasiūlytas sprendimo projektas.

2. Pakeisti Įstatų 19 punktą ir jį išdėstyti taip: „Valdyba gali priimti sprendimus ir jos posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja 2/3 valdybos narių. Iš anksto balsavę valdybos nariai laikomi dalyvaujančiais posėdyje. Valdybos sprendimas yra priimtas, kai už jį gauta 2/3 valdybos narių balsų.“

Bendrovės direktoriui:

1. Vertinant nežymų skolų padidėjimą toliau vykdyti skolų išieškojimo stebėseną bei vykdyti jų išieškojimo procesą, kas leistų sumažinti Bendrovės skolas.

IŽANGA

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu² (toliau – ABĮ) ir kitais įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, galiojančiais teisės aktais bei Bendrovės įstatais³.

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., kita įstatinio kapitalo dalis – 34 proc. uždarajai akcinei bendrovei „Aukštaitijos būstas“.

Bendrovės veikla 2019 metais ir 2020 metais buvo pelninga. Bendrovė 2019 m. grynasis pelnas sudarė – 35 025 Eur, o 2020 metais – 101 990 Eur.

Bendrovės valdymo organas 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 valdybos sudėtis⁴ nuo 2018-01-11 pasikeitė 4 metų kadencijai išrinkti 6 nariai: 4 savivaldybės administracijos valstybės tarnautojai ir 2 UAB Aukštaitijos būstas“ įgalioti asmenys. Bendrovės valdybos sudėtis keitėsi 2019 metais, pasikeitus teisės aktams. Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu⁵ atšaukti 2 valdybos nariai- Marijampolės savivaldybės administracijos valstybės tarnautojai ir išrinkti 2 nauji Bendrovės valdybos nepriklausomi nariai⁶. Šiuo metu dar vienas Bendrovės valdybos narys yra pateikęs atsistatydinimo iš Bendrovės valdybos prašymą, tačiau dar nebuvo akcininkų susirinkimo ir sprendimas šiuo metu nepriimtas.

Dėl nepriklausomų valdybų narių atrankos Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius įsakymu⁷ sudarė Kandidatų į Marijampolės savivaldybės valdomų bendrovių visuotinių akcininkų susirinkimų renkamus kolegialius priežiūros ar valdymo organus atrankos komisiją bei patvirtino Kandidatų į Marijampolės savivaldybės valdomų bendrovių visuotinių akcininkų susirinkimų renkamus kolegialius priežiūros ar valdymo organus atrankos komisijos darbo reglamentą. Laimėjusius atranką valdybos narius tvirtina akcininkai kvalifikuota balsų dauguma.

Valdybos kompetencija, jos narių rinkimo ir atšaukimo tvarka, kiti su valdybos veikla susiję klausimai reglamentuojami ABĮ, Bendrovės įstatuose.

Bendrovės direktoriaus pareigas nuo 2018-04-03 atlieka Vytautas Jašinskas, vyr. buhalterė dirbo Dijana Kriščiūnienė. Nuo 2020-04-30 šalių susitarimu vyr. buhalterė atleista iš darbo ir nuo 2020-04-30 pagal Apskaitos tvarkymo sutartį⁸ Mažoji bendrija „Lukodita“ tvarko Bendrovės buhalterinę apskaitą.

Bendrovės pagrindinė veiklos kryptis – butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės objektų administravimas ir techninė priežiūra (eksploatavimas). Bendrovė taip pat vykdo daugiabučių

² Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas, 2000-07-13 Nr. VIII-1835 (su vėlesniais pakeitimais).

³ Bendrovės įstatai, Juridinių asmenų registre registruoti 2016-12-23, kodas 151005356.

⁴ Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo 2018-01-11 protokolai Nr.VAS-01, 2 p.

⁵ Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo 2018-12-22 protokolai Nr.VAS-4, 1 p.

⁶ Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo 2019-04-24 protokolai Nr.VAS-1, 3 p. ir 2019-10-31 protokolai Nr.VAS-2 1 p.

⁷ Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-03-20 įsakymas Nr. DV-437 “Dėl kandidatų į Marijampolės savivaldybės valdomų bendrovių visuotinių akcininkų susirinkimų renkamus kolegialius priežiūros ar valdymo organus atrankos komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo”

⁸ Apskaitos tvarkymo sutartis 2020-04-30 su mažąja bendrija “Lukodita”

namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimą, atlieka šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, žemės sklypų, teritorijų priežiūrą ir valymo paslaugas.

Bendrovė 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. 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 įsakymas⁹, kuriuo Bendrovė nuo 2017 m. gruodžio 29 d. penkeriems metams paskirta gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi. Bendrovė paskirta daugiabučių namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės 140 namų administratore.

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.

⁹ 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 įstatų

Uždarnosios 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 administracijos direktoriaus 2011 m. liepos 21 d. įsakymu Nr. DV-1042 „Dėl atstovavimo uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ visuotiniame akcininkų susirinkime“ buvo įgaliotas Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas atstovauti Savivaldybei jai priklausančių trijų tūkstančių aštuonių šimtų penkiasdešimt aštuonių (3858) litų nominalios vertės paprastųjų vardinių akcijų suteikiamas teises (3858 balsų), sudarančių 66 % visų balsų, 2011 m. rugpjūčio 1 dieną 10 val. vyksiančiame uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ (įmonės kodas 151005356) visuotiniame akcininkų susirinkime:

1. Balsuoti darbotvarkės klausimais:

1.1 Dėl Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ valdybos atšaukimo (už);

1.2. Dėl Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ naujos valdybos sudarymo ir narių rinkimo (savarankiškai);

1.3. Dėl Uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ naujos redakcijos įstatų projekto svarstymo ir tvirtinimo (savarankiškai).

2. Pasirašyti akcininkų susirinkimo protokolą.

Minėtą įsakymą pasirašė Administracijos direktoriaus pavaduotojas, pavaduojantis administracijos direktorių.

2011 m. rugpjūčio 1 d. vykusiam uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime buvo patvirtinta nauja bendrovės įstatų redakcija. Iš 2011 m. rugpjūčio 1 d. visuotinio akcininkų susirinkimo protokolo galima spręsti, kad Marijampolės savivaldybę atstovavo Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas, o uždarąją akcinę bendrovę „Aukštaitijos būstas“ atstovas.

2011 m. rugpjūčio 1 d. patvirtintų uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ įstatų 17 punkte nustatyta:

„17. Bendrovės organai:

17.1. visuotinis akcininkų susirinkimas;

17.2. kolegialus Bendrovės organas – bendrovės valdyba sudaryta iš 6 (šešių) narių, renkama 4 metų laikotarpiui;

17.3. vienasmenis Bendrovės valdymo organas – bendrovės vadovas.“

Pažymėtina, kad į bendrovės valdybą buvo išrinkti 4 Marijampolės savivaldybės deleguoti nariai ir 2 uždarnosios akcinės bendrovės „Aukštaitijos būstas“ deleguoti nariai.

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.

Jeigu bendrovės įstatuose būtų buvę įtvirtintos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 35 straipsnio 5 dalyje nustatytos taisyklės, tai tokiu atveju tik Marijampolės savivaldybės deleguotų keturių valdybos narių dalyvavimo pakaktų konstatuoti, kad dalyvauja 2/3 valdybos narių ir to pakaktų, kad valdybos posėdis būtų laikomas įvykusi ir valdyba galėtų priimti sprendimus. Tuo tarpu esant tokiai redakcijai, kokia buvo įtvirtinta bendrovės įstatų 19 punkte, Marijampolės savivaldybės deleguotų keturių valdybos narių dalyvavimo nepakanka tam, kad valdybos posėdis būtų laikomas įvykusi ir valdyba šiuo atveju negali priimti jokių sprendimų. Akcinių bendrovių įstatymo 35 straipsnio 5 dalyje nustatytos taisyklės sudaro teisinės prielaidas sutelkti bendrovės valdymą 2/3 valdybos narių delegavusio akcininko rankose. Tuo tarpu priėmus įstatus ir juose nustačius kitokias taisyklės nei nustatytosios Akcinių bendrovių įstatyme, savivaldybės, kaip vieno iš bendrovės akcininkų, vaidmuo bendrovės valdyboje buvo sumenkintas. Savivaldybės turtas nėra savitiksliis, bet turi duoti naudos visuomenei ir turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai tvarkomas. Priėmus įstatus buvo iš esmės redukuotos savivaldybės teisės dalyvauti bendrovės valdyme įgyvendinamame per valdybą ir sukelia papildomų sunkumų, susijusių su valdybos sprendimų priėmimu, nes jų priimti be kito akcininko deleguotų narių pritarimo neįmanoma. Priėmus tokios redakcijos bendrovės įstatų 19 punktą buvo nulemta tai, kad, kad Marijampolės savivaldybės valdymo teisių apimtis priklauso ne tik nuo pačios savivaldybės, bet ir nuo kito bendrovės akcininko valios. Balsų mažumą turinčio akcininko atstovai valdybos narių susirinkime gali vetuoti bet kokius sprendimus, tokiu būdu nepagrįstai suvaržydami balsų daugumą turinčio akcininko teises. Vertinant situaciją per Marijampolės savivaldybės kaip bendrovės akcininko interesų prizmę, darytina išvada, kad bendrovės įstatų 19 punkto priėmimo negalima pateisinti tikslingumo sumetimais.

Pažymėtina, kad Marijampolės savivaldybė mėgino situaciją keisti ir 2016 m. lapkričio 23 d. vykusiamе uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime teikė naujos redakcijos įstatus, kuriuose tokių valdybos kvorumo nustatymo ir sprendimų priėmimo taisyklių, kokios buvo nustatytos 2011 m. rugpjūčio 1 d. patvirtintų uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ įstatų 19 punkte, jau nebuvo.

Akcinių bendrovių įstatymo 28 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„1. Visuotinis akcininkų susirinkimas kvalifikuota balsų dauguma, kuri negali būti mažesnė kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų, priima sprendimus:

1) keisti bendrovės įstatus, išskyrus šiame Įstatyme nustatytas išimtis <...>“

Minėta, kad Marijampolės savivaldybei priklauso 3858 paprastosios vardinės akcijos, kurios suteikia 3858 balsus. 2/3 visų uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų sudaro 3897 balsai. Tai reiškia, kad Marijampolės savivaldybės turimų balsai nesudaro kvalifikuotos balsų daugumos reikalingos bendrovės įstatams pakeisti. Tam, kad 2016 m. lapkričio 23 d. vykusiamе uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime Marijampolės savivaldybės teikti naujos redakcijos įstatai būtų priimti, už tokį sprendimą turėjo balsuoti abu akcininkai. Tačiau balsuojant dėl Marijampolės savivaldybės parengto įstatų projekto, akcininko uždarnosios akcinės bendrovės „Aukštaitijos būstas“ atstovas susilaikė ir Marijampolės savivaldybės balsų nepakako sprendimui priimti.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimo Nr. 567 „Valstybės ir savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo akcinėse bendrovėse ir uždarnosiose akcinėse bendrovėse“ 2.2 punkte nustatyta, kad akcijų valdytojas privalo pasinaudoti visomis akcininkui suteikiamomis teisėmis, kad būtų tinkamai atstovaujama valstybei ar savivaldybei.

Administracijos direktoriaus pavaduotojas, pavaduojantis administracijos direktorių, suteikdamas teisę Administracijos direktoriaus pavaduotojui 2016 m. lapkričio 23 d. vykusiame uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime svarstant klausimą dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ naujos redakcijos įstatų projekto svarstymo ir tvirtinimo balsuoti savarankiškai, nepasinaudojo visomis akcininkui suteikiamomis teisėmis, kad būtų tinkamai atstovaujama valstybei ar savivaldybei ir pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimo Nr. 567 „Valstybės ir savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo akcinėse bendrovėse ir uždarnosiose akcinėse bendrovėse“ 2.2 punkto reikalavimus.

Priėmus įstatus buvo iš esmės redukuotos savivaldybės teisės dalyvauti bendrovės valdyme įgyvendinamame per valdybą ir sukelia papildomų sunkumų, susijusių su valdybos sprendimų priėmimu, nes jų priimti be kito akcininko deleguotų narių pritarimo neįmanoma. Priėmus tokios redakcijos bendrovės įstatų 19 punktą buvo nulemta tai, kad, kad Marijampolės savivaldybės valdymo teisių apimtis priklauso ne tik nuo pačios savivaldybės, bet ir nuo kito bendrovės akcininko valios.

Dėl įstatų 19 p. nuostatų nepriimti valdybos sprendimai

Bendrovės valdyba 2020-07-20 posėdyje svarstė klausimą dėl naujo auto bokštelio Palfinger už 64100 Eur įsigijimo. Valdybai buvo pateikta prašymas su ekonominiu pagrindimu dėl auto bokštelio įsigijimo. 2019-04-10 valdybos posėdyje, valdyba priėmė sprendimą dėl ne senesnio kaip 12 m. auto bokštelio iki 45000 Eur įsigijimo, tačiau bendrovė Lietuvos rinkoje pagal tokius techninius kriterijus bokštelį įsigyti itin sudėtinga. Pasiūla yra užsienyje, tačiau papildomai kainuotų parvežimas, bei išlieka rizika ar pavyktų nupirkti techniškai tvarkingą, rizika dėl esamo nusidėvėjimo. Todėl bendrovė vykdant apklausą ir paieškas dėl auto bokštelio įsigijimo, gavo komercinį pasiūlymą naujam auto bokšteliiui įsigyti teisiai iš gamyklos. Naujo bokštelio eksploatavimo laikas būtų 20-25 metų. Bendrovė valdybai pateikė skaičiavimus koks būtų bokštelio pelningumas pagal darbo valandas, paskaičiuota, kad per 2 metus ir 8 mėn. toks bokštelis atsipirktų. Bendrovė galėtų atlikti įvairesnius darbus, kurių ankščiau negalėjo atlikti, bei sumažėtų kuro sąnaudos ir padidėtų darbų efektyvumas. Neįsigijus bokštelio bendrovė jų skaičiavimais 2019 metų duomenimis prarastų 14,3 tūkst. Eur pelno. Už leidimą pirkti auto bokštelį balsavo 4 valdybos nariai, prieš - 2, to pasekoje sprendimas nepriimtas, nes negauta daugiau kaip 2/3 balsų.

Neeilinis visuotinis akcininko susirinkimas 2020-08-25 Nr. VAS -2 priėmė sprendimą leisti įsigyti specializuotą transporto priemonę „autobokštelį“ nebrangesnį kaip 45000 Eur. Bendrovė jį įsigijo tik 2021 metais vasario mėn.

Bendrovės valdybos sudėtis ¹⁰ nuo 2018-01-11 pasikeitė 4 metų kadencijai išrinkti 6 nariai: 4 savivaldybės administracijos valstybės tarnautojai ir 2 UAB Aukštaitijos būstas“ įgalioti asmenys. Bendrovės valdybos sudėtis keitėsi 2019 metais, pasikeitus teisės aktams. Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu¹¹ atšaukti 2 valdybos nariai- Marijampolės savivaldybės administracijos valstybės tarnautojai ir išrinkti 2 nauji Bendrovės valdybos nepriklausomi nariai¹². Šiuo metu dar vienas

¹⁰ Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo 2018-01-11 protokolas Nr.VAS-01, 2 p.

¹¹ Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo 2018-12-22 protokolas Nr.VAS-4, 1 p.

¹² Bendrovės neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo 2019-04-24 protokolas Nr.VAS-1, 3 p. ir 2019-10-31 protokolas Nr.VAS-2 1 p.

Bendrovės valdybos narys yra pateikęs atsistatydinimo iš Bendrovės valdybos prašymą, tačiau dar nebuvo akcininkų susirinkimo ir sprendimas šiuo metu nepriimtas.

Rekomenduojame administracijos direktoriui vadovaujantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 23 straipsnio 1 dalimi, inicijuoti uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą pateikiant bendrovės valdybai paraišką, kurios turinys atitiktų Akcinių bendrovių įstatymo 23 straipsnio 5 dalies reikalavimus, ir kurioje turėtų būti pateiktas pasiūlymas į susirinkimo darbotvarkę įtraukti klausimą dėl Bendrovės įstatų pakeitimo ir pasiūlytas sprendimo projektas. *Pakeisti Įstatų 19 punktą ir jį išdėstyti taip: „Valdyba gali priimti sprendimus ir jos posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja 2/3 valdybos narių. Iš anksto balsavę valdybos nariai laikomi dalyvaujančiais posėdyje. Valdybos sprendimas yra priimtas, kai už jį gauta 2/3 valdybos narių balsų.“*

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 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 siejami tikslai. Plane, be tikslų ir rodiklių, turi būti nurodyta strateginių projektų įtaka įmonės vertei, jų finansavimo šaltiniai, įmonės aplinkos analizė, turimi ištekliai ir kt.

Bendrovės valdyba 2019-08-14 patvirtino UAB „Marijampolės butų ūkis“ 2019 - 2023 m. strateginį veiklos planą¹³. Strateginiame plane numatyti 5 tikslai:

- tobulinti užsakymų vykdymo procesą, užtikrinant operatyvų sprendimų priėmimą/vykdomą;
- bendrovės veiklos finansinio rezultato gerinimas vykdant tik pelningas veiklas, atsisakant vykdyti nepelningas veiklas, mažinant paslaugų teikimo kaštus;
- kryptingai gerinti darbuotojų darbo sąlygas ir tai įtakojančius veiksnius;
- atliekant energetinio efektyvumo didinimo, daugiabučiuose namuose programos administratoriaus funkcijas pasiekti 100 projektų įgyvendinimą.
- gerinti teikiamų paslaugų kokybę atsižvelgiant į klientų poreikius.

Šiems strateginiame plane iškeltiems tikslams numatyti uždaviniai.

Strateginio plano 3 dalyje patvirtintas strateginių tikslų ir uždavinių įgyvendinimo planas, kuriame kiekvienam tikslui ir uždaviniui numatytos įgyvendinimo priemonės, atsakingi darbuotojai ir tikslo įgyvendinimo vertinimo kriterijai. Tačiau nėra numatyta laikotarpio kada konkreti uždavinio įgyvendinimo priemonė bus įgyvendinta. Tačiau Bendrovės strateginio plano 5 dalyje išskirti kiekvienų metų metiniai planai.

Audito metu buvo analizuojama kaip Bendrovė vykdo strateginiame plane numatytas kiekvienų metų priemones. Ataskaitos prieduose Nr.4 ir Nr. 5 pateikta 2019 m. ir 2020 m. plane iškeltų priemonių įgyvendinimas.

Struktūrinių padalinių vadovams išskirti metiniai tikslai 2019 m. ir 2020 m. Konkrečiai iškeltas tikslo rodiklis, siektina reikšmė bei kaip kiekviena užduotis įvykdyta. Padalinių vadovai jiems iškeltus metinius tikslus įgyvendino nuo 100,94 iki 109,55 proc.

Bendrovės valdyba ir vadovaujantis jos sprendimu Bendrovės direktorius įsakymu¹⁴ patvirtino naują struktūrą, kurioje patvirtinti keturi padaliniai ir pareigybių sąrašą:

¹³ Bendrovės valdybos 2019-08-14 protokolą Nr. 04 patvirtintas UAB „Marijampolės butų ūkis“ 2019-2023 m. strateginis veiklos planas;

Administravimo paslaugų grupė;
 Šildymo sistemų priežiūros grupė;
 Techninės priežiūros padalinys;
 Buhalterinės apskaitos ir finansų grupė.

Patvirtintame etatų sąrašė patvirtintos 37 pareigybės ir 3 pastatų techninės priežiūros darbininkai (sezoniniam darbui, terminuotos sutartys).

1 lentelė

Bendrovės struktūriniai pokyčiai

Eil. Nr.	Struktūrinio padalinio pavadinimas 2018-05-25 protokolas Nr. VP-8	Struktūrinio padalinio pavadinimas 2020-04-10 protokolas Nr. VP-2 patvirtinta struktūra	2020 metais panaikintos pareigybės
1.	Administracija – 3 pareigybės: Direktorius Direktoriaus pavaduotojas, Vyr. buhalterė	Administracija – 2 pareigybės: Direktorius Direktoriaus pavaduotojas	Panaikinta vyr. buhalterės pareigybė
2.	Buhalterinės apskaitos ir finansų grupė – 3 pareigybės	Apskaitos ir finansų grupė - 4 pareigybės.	Padidėjo 1 pareigybė
3.	Administravimo paslaugų grupė – 11 pareigybių	Administravimo paslaugų grupė - 7 pareigybės.	Panaikinta 4 pareigybės: modernizavimo specialisto, vyriausiojo pastatų administravimo vadybininko, socialinio būsto administravimo vadybininko, sąmatininko.
4.	Šildymo sistemų priežiūros grupė - 13 pareigybių	Šildymo sistemų priežiūros grupė - 9 pareigybės;	Pareigybės nebuvo užimtos.
5.	Techninės priežiūros padalinys – 23 pareigybės	Techninės priežiūros padalinys – 15 pareigybių; 3 pareigybės terminuotos sutartys pastatų priežiūros darbininkai	Panaikinta 2 pareigybės: Energetiko, mobiliuosios kėlimo platformos operatoriaus.
	Viso: 53 pareigybės	Viso: 40 (tame tarpe 3 terminuotos sutartys)	Sumažėjo 13 pareigybių

2020 metais buvo atleista 3 darbuotojai ir su 3 darbuotojais nutrauktos darbo sutartys šalių susitarimu. 2020 metais buvo panaikintos vyr. buhalterio, modernizavimo specialisto, mobiliosios kėlimo platformos operatoriaus, energetiko, vyriausiojo pastatų administravimo vadybininko, socialinio būsto administravimo vadybininko, aplinkos tvarkytojo, sąmatininko pareigybės. Atleistiems darbuotojams 2020 metais buvo išmokėta 20644,57 Eur išeitinių kompensacijų. Šalių susitarimu

¹⁴Bendrovės valdybos posėdžio 2020-04-10 protokolas Nr. VP-2 ir UAB "Marijampolės butų ūkis" direktoriaus 2020-05-28 įsakymas Nr. V-54 "Dėl bendrovės valdymo struktūros patvirtinimo".

vadovaujantis darbo kodekso 54 str. 3 atleistiems darbuotojams (vyr. buhalterei, modernizavimo specialistui, vyr. pastatų administravimo vadybininkui) buvo išmokėta 18674,25 Eur išeitinių kompensacijų ir 4203,32 Eur kompensacijų už nepanaudota atostogas.

Valdybos patvirtintoje Bendrovės struktūroje¹⁵ yra 4 padaliniai vienas iš jų Buhalterinės apskaitos ir finansų grupė, o patvirtintame pareigybių sąrašė¹⁶ patvirtinta Buhalterinės apskaitos ir finansų grupės vadovo pareigybė, tačiau nuo 2020-04-30 pagal Apskaitos tvarkymo sutartį¹⁷ Mažoji bendrija „Lukodita“ tvarko Bendrovės buhalterinę apskaitą.

Pagal sudarytą apskaitos tvarkymo sutartį paslaugos vykdytojas atlieka šiuos darbus:

- tvarko pirkimų ir pardavimų apskaitą,
- veda apskaitos registrus;
- tvarko pinigų gavimo ir mokėjimo apskaitą,
- veda registrus;
- vykdo bankines operacijas
- atstovauja bankuose;
- veda ilgalaikio turto apskaitą;
- veda atsiskaitytinių asmenų apskaitą;
- atlieka mokesčių paskaičiavimus;
- veda kuro apskaitą;
- veda atlyginimų apskaitą;
- teikia ataskaitas Sodrai, mokesčių inspekcijai;
- sudaro ir teikia metines finansines ataskaitas;
- veda pirkimo ir pardavimo PVM sąskaitų -faktūrų registrą.

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;
- 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:

- 2020 m. gruodžio 31 d. balansas,
- 2020 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolio) ataskaita,
- 2020 m. gruodžio 31 d. nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita
- aiškinamasis raštas už 2020 metus.

Visas Bendrovės turtas 2020 metais buvo 840952 Eur, palyginus su 2019 metais bendrovės turtas padidėjo 173116 Eur. Tame tarpe Ilgalaikis turtas 2020 – 12 - 31 balanso duomenimis sudarė 103989 Eur, iš to skaičiaus nematerialus turtas sudarė 1719 Eur, materialus turtas sudarė – 102267 Eur.

Nuosavas kapitalas 229323 Eur. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2020 metais sudarė 611629 Eur. palyginus su 2019 metais Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai padidėjo 72160 Eur.

¹⁵Bendrovės valdybos posėdžio protokolas 2020-04-10 Nr. VP-2,

¹⁶Ten pat,

¹⁷Apskaitos tvarkymo sutartis 2020-04-30 su mažąja bendrija „Lukodita“

3.1 Ilgalaikis ir trumpalaikis turtas

Ilgalaikis turtas 2020-12-31 balanso duomenimis sudarė 103986 Eur, iš to skaičiaus nematerialus turtas sudarė 1719 Eur, materialus turtas sudarė – 102267 Eur.

Pastebėjimas. Lyginant 2020 m. balanso duomenis su 2020 m. balanso duomenimis Bendrovės ilgalaikis turtas padidėjo 24606 Eur. Per 2020 m. įsigyta ilgalaikio turto už 31109 Eur.

Turto pokytis 2019 - 2020 metais

2 lentelė

<i>Turtas Eur</i>	<i>2019 m.</i>	<i>2020 m.</i>	<i>Skirtumas</i>
A. Ilgalaikis turtas:	79380	103986	24606
I. Nematerialus turtas	2950	1719	-1231
II. Materialus turtas	76430	102267	25837
pastatai ir statiniai	26395	43260	16865
Mašinos ir įranga	3488	3858	370
transporto priemonės	31612	29702	-1910
kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	14935	25447	10512
B. Trumpalaikis turtas:	586263	734878	148615
I. Atsargos	16139	43383	27244
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo gaminiai	8335	7668	-667
Sumokėti avansai (Išankstiniai)	7804	35715	27911
II. Per vienerius metus gautinos sumos	221825	281407	59582
Pirkėjų skolos	212352	217606	5254
kitos gautinos sumos	9473	63801	54328
IV Pinigai ir pinigų ekvivalentai	348299	410088	61789
C. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	2193	2088	-105
TURTO IŠ viso:	667836	840952	173116

Trumpalaikis turtas 2020-12-31 balanso duomenimis sudarė 734878 Eur, tame skaičiuje atsargos sudarė 43383 Eur; per vienerius metus gautinos sumos sudarė 281407 Eur, iš to skaičiaus pirkėjų įsiskolinimas 217606 Eur, tai juridinių asmenų įsiskolinimas 36458 Eur ir gyventojų įsiskolinimas 181148 Eur. Iš šis įsiskolinimas lyginant su 2019-12-31 padidėjo 5254 Eur. Tai skolos už šilumos punktų priežiūrą, šilumos sistemų aptarnavimą, teritorijos priežiūrą ir kt. Kitos gautinos sumos sudarė – 63801 Eur ir padidėjo 54328 Eur. Tai sumokėtas avansu nekilnojamojo turto mokestis, teismų vykdymo išlaidos bei darbai atlikti avansu. *Atkreipiame dėmesį, kad iš pirkėjų skolų iš balanso iškelta 155916 Eur pirkėjų abejotinos skolos, kurioms suformuotas atidėjiny.*

Pinigai ir pinigų ekvivalentai sudarė 410088 Eur, iš jų Bendrovės apyvartinės lėšos – 108842 Eur ir gyventojų kaupiamos lėšos - 301246 Eur. Gyventojų kaupiamosios lėšos apskaitomos abonentinėje programoje, kurioje matosi kiekvieno namo sukaupytą lėšų sumą.

Pažymėtina, kad Bendrovė atlieka pirkėjų skolų inventorizaciją ir nustato įsisenėjusios skolas ir formuoja atidėjinius „blogoms“ skolas:

2019 metais suformavo 7125,15 Eur

2020 metais - 10064,16 Eur.

2020-12-31 dienai Bendrovės suformuota atidėjiny blogoms skoloms sudaro 155915,99 Eur. 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.

Pažymėtina, kad Bendrovės strateginiame plane iškelti tikslai mažinti klientų įsiskolinimus ir 2020 metais numatyta pateikti 80 ieškinų teismui dėl įsiskolinimo, o 2021 metais numatyta pateikti 100 ieškinų. Teismui 2020 metais teismui pateikta 87 ieškiniai.

Įvertinus sumas, kurių atgavimas dar įmanomas, suformuotas atidėjinys „blogoms“ skoloms 155915,99 Eur. Šia suma sumažinama „Per vienerius metus gautinos sumos“.

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 atskaitinio 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 skolos nors ir neženkliai, bet didėja ir 2020-12-31 yra 217606 Eur. Bendrovė privalo užtikrintai vykdyti skolų išieškojimo stebėseną, intensyviai vykdyti įsisenėjusių skolų išieškojimo procesą, kad leistų mažinti skolas.

3.2 Mokėtinų sumų ir įsipareigojimų sritis

Balanso duomenimis finansinėje atskaitomybėje „Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai sudarė“ 611629 Eur, tame skaičiuje: „Po vieno metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai“ sudarė 13631 Eur. Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai sudarė 597998 Eur. Įsipareigojimų pokytį pateikiame 3 lentelėje.

Mokėtinų sumų likutis 2020-12-31 lyginant su 2019-12-31 padidėjo 72160 Eur.

Mokėtinų sumų ir įsipareigojimų likutį 2020-12-31 sudaro:

-įsiskolinimas lizingo bendrovėms – 18276 Eur. 2019 metais sudarytos dvi lizingo sutartys su AB SEB ir UAB Luminor bankais dėl dviejų lengvųjų automobilių įsigijimo. Lizingo sutartis sudarytos ir įsigyta automobilis Renault trafic – 15371,90 Eur ir automobilio Dacia Logan MCV – 12454 Eur.

-gauti avansai iš pirkėjų - 32546 Eur;

- skolos tiekėjams už prekes ir paslaugas - 103970 Eur;

- su darbo santykiais susiję įsipareigojimai - 32032,15 Eur (tame tarpe atostoginių kaupiniai - 21578,81 Eur);

- kitos mokėtinos sumos - 419985,66 Eur, tame tarpe 379784 Eur gyventojų kaupiamosios lėšos, kurios apskaitomos atskiroje banko sąskaitoje.

Mokėtinų sumų ir įsipareigojimų likučiai 2019 -2020 metais

3 lentelė

	2019 m.	2020 m.	Skirtumas (4-5)
1	2	3	5
G. MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	539469	611629	72160
I. Po vieno metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai Skolos kredito įstaigoms	9039	13631	4592
II. Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	530430	597998	67568
Skolos kredito įstaigoms (lizingas)	2398	4645	2247
gauti avansai	19965	32546	12581
Skolos tiekėjams	91806	103970	12164
Pelno mokesčio įsipareigojimai	300	4820	4520
su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	39280	32032	-7248
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	376681	419985	43304

Įsiskolinimas už Marijampolės savivaldybei už socialinių būstų nuomą – 53000 Eur. Iki 2018 metų gegužės mėnesio bendrovė vykdė Marijampolės savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimą, o nuo 2018 m. gegužės 14 d. pagal sutartį Nr. As-427 pradėjo vykdyti UAB „Jarinta“. Savivaldybė pateikdavo sąskaitas už socialinių būstų nuomą, o bendrovė administruoja, renka šį mokestį. Bendrovė savivaldybei praveda tik tiek nuomos mokesčio kiek sumoka gyventojai, gyvenantys socialiniame būste. Savivaldybei Bendrovė nuo 2018 m. balandžio mėnesio buvo skolinga 87042,04 Eur už socialinių būstų administravimą, kadangi su Bendrove neatsiskaito gyventojai, todėl 2021-01-01 savivaldybei skolinga 53000 Eur.

Įsiskolinimai už socialinio būsto administravimą

4 lentelė

Data	Likutis mokėtinų sumų už socialinius būstus	Metai	Priskaityta už socialinio būsto nuomą	Apmokėta už socialinio būsto nuomą, Eur	Likutis, Eur
2017-12-31	98752,09	2018 m. Sausio - balandžio mėn.	38591,69	50301,65	87042,04
2018 metai				17138,23	69903,81
2019 metai				9506,89	60396,92
2020 metai				7396,92	53000

Atkeipti dėmesį į susidariusį 53000 įsiskolinimą už Marijampolės savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimą ir užtikrinti šio įsiskolinimo išieškojimą.

Bendrovės veiklos rezultatas. 2020 m. Pardavimo pajamos, kitos palūkanos ir panašios pajamos bendroje sumoje sudaro 1 244 475 Eur, 2019 m. pardavimų pajamos, kitos palūkanos ir panašios pajamos bendroje sumoje sudaro 1 130 472 Eur. Pagal 2020-12-31 pelno (nuostolių) ataskaitos duomenimis bendrovės pardavimų pajamas lyginat 2019 m. su 2020 m. pajamos padidėjo 114 003 Eur.

2019 m. pardavimo savikaina ir bendrosios administracinės sąnaudos sudarė 1 092 609 Eur, 2020 m. pardavimo savikaina ir bendrosios administracinės sąnaudos sudarė 1 133 231 Eur. Pardavimo savikaina padidėjo 52 794 Eur, o bendrosios administracinės sąnaudos lyginat 2019 m. su 2020 m. sumažėjo 12 172 Eur. 2020 m. bendrovės rezultatas prieš apmokestinimą buvo 117 296 Eur, o 2019 m. – 44 412 Eur.

Finansiniai rodikliai parodo įmonės gebėjimą išsilaikyti rinkoje ir veiklą vykdyti efektyviai. Bendrovei, kaip Savivaldybės kontroliuojamai įmonei (66 proc.) 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. Dividendai nebuvo mokami, 2020 m. veiklos rezultatas buvo teigiamas, tačiau kol kas dar neįvyko akcininkų susirinkimas, kuriame bus sprendžiamas pelno paskirstymas.

Vertindami Bendrovės finansinę veiklą įvertiname kai kuriuos rodiklius. Pateikiame 2020 metų bendrovės rodiklių reikšmes.

Įsiskolinimo koeficientas yra 0,73. 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. daugiau kaip pusė

finansavimo šaltinių yra skolinti). 2017-2020 m. rodiklis nepatenkinamas (daugiau kaip 0,7) , t. y. daugiau kaip pusė finansavimo šaltinių yra skolinti. Nors kiekvienais metais šis rodiklis gerėja.

Einamasis mokumo (likvidumo) koeficientas yra 1,23. 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 1,16. 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 – 2,67. Finansinis svertas yra skolintų pinigų naudojimas verslui vystyti ar palaikyti. finansinis svertas – Bendrovės 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 2019 metų šis bendrovės rodiklis gerėja.

Bendrasis pelningumo koeficientas - 0,21. Koeficiento reikšmė, kuri gaunama bendrąjį pelną) padalinus iš pardavimų pajamų, parodo kiek vienam pardavimų eurui tenka bendrojo pelno. Šis rodiklis parodo bendrovės pelningumą. Taigi šis rodiklis parodo kiek vienam įmonės pardavimų eurui tenka bendrojo pelno. Pvz. 2020 metais vienam pardavimų eurui tenka 0,21 Eur bendrojo pelno. Šis rodiklis gerėja.

Atsargų apyvartumo rodiklis – 33,08. Šis rodiklis parodo atsargų apyvartų skaičių per metus t.y. jis mažėja 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 2017 - 2020 metus pateikta 6 priede.

Bendrovės rodikliais 2019 ir 2020 metais pagerėjo.

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 - 56 proc. pajamų 2019 metais ir 60 proc. 2020 metais. Šios veiklos buvo pelningos. Pagal bendrovės direktoriaus įsakymu¹⁸ patvirtintą struktūrą aukščiau minėtas veiklas vykdo techninės priežiūros padalinys, kuriame yra patvirtinta – 18 etatų ir Šildymo sistemų priežiūros grupė, kurioje patvirtinta – 9 etatai, tai sudaro 67 proc. visų etatų, kurie patvirtinti Bendrovėje. Visų pajamų ir sąnaudų rūšių pagal Bendrovės veiklos sritis gautos pajamos ir patirtos sąnaudos pateiktos 5 lentelėje.

Marijampolės savivaldybės taryba 2013 m. rugpjūčio 9 d. sprendimu patvirtino energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą (toliau programa). Taip pat programos

¹⁸ UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2020-05-25 įsakymas Nr. V-54 „Dėl bendrovės valdymo struktūros patvirtinimo“

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 šiems darbams organizuoti buvo įsteigtas pastatų modernizavimo padalinys. Tačiau šio padalinio veikla buvo nuostolinga, todėl siekiant efektyvinti Bendrovės veiklą UAB „Marijampolės butų ūkis“ valdyba 2018 – 05 - 25 patvirtino naują Bendrovės struktūrą ir šį padalinį panaikino. Per 2013 – 2017 metus 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.

Išanalizavus 2019 ir 2020 metų gautas pajamas ir patirta sąnaudas šios veiklos rezultatai geresni, o 2020 metai gauta daugiau pajamų negu padaryta sąnaudų. Plačiau apie šios veiklos sąnaudas ir pajamas bei rezultatus 3 priede.

Viso Daugiabučių namų modernizavimo programoje (I, II, III, V ir VI etape) dalyvauja 83 namai, iš jų Bendrovės administruojamų daugiabučių - 43, likę namai priklauso bendrijoms, arba sudaryta Jungtinės veiklos sutartis. Viso priduta 58 namai, per 2020 metus priduta 8 daugiabučiai namai. Viso iki 2020-12-31 pasirašyta 64 vnt. kredito sutarčių. Pasirašytų kredito sutarčių per 2020 metus suma 5 108,9 tūkst. Eur. Šiuo metu vyksta 8 rangos darbai. Taip pat dar 12 namų rengiami Techniniai projektai, vyksta pirkimai.

5 lentelė

Pajamos ir sąnaudų rūšys

Eil. Nr.	Pajamų pavadinimas	2019 metai			2020 metai		
		Pajamos Eur	Sąnaudos Eur	Rezultatas Eur	Pajamos, Eur	Sąnaudos Eur	Rezultatas Eur
1.	Techninės priežiūra	320411,84	302738,85	17672,99	419551,79	357342,43	62209,36
2.	Šildymo sistemų priežiūra	322923,10	226847,91	96075,19	336335,74	215062,71	121273,04
3.	Pastatų atnaujinimas ir modernizavimas	35673,47	47695,46	-12021,99	70053,98	55867,85	14186,13
4.	Pirties paslaugos	10454,52	8385,83	2068,59	4082,61	4461,92	-379,31
5.	Administravimo pajamos	173419,87	136908,28	36511,59	234660,31	190328,23	44332,08
6.	Paslaugos pagal sutartis	109799,97	60168,02	49631,95			
7.	Aplinkos priežiūros paslaugos	157789,47	148857,97	8931,5	179790,10	169631,26	10158,84
8.	Kita veikla	6463,77	6163,92	299,85	7408,98	6461,23	947,75
9.	Palūkanų ir panašios pajamos	6249,03	14555,03	-8306	5103,92	2166,86	2937,06
10.	Administracinės sąnaudos vad.		88673,57	-88673,57		78916,52	-78916,52
11.	Bendrosios sąnaudos		54513,5	-54513,5		57831,90	-57831,9
12.	Kiti paskirstymai		3296,99	-3296,99		1620,4	-1620,4
13.	Ataskaitinių metų pelno mokestis		9387,0	-9387,0		15306	-15306
	Viso	1143185,04	1108192,33	34992,71	1256987,43	1154997,31	101990,12

Didžiausią dalį Bendrovės sąnaudų struktūroje ir 2019 ir 2020 metais sudarė darbo užmokesčio ir su juo susijusios sąnaudos, ir jos sudarė 2019 metais 59,4 proc. , o 2020 metais 54,8 proc. nuo bendrų Bendrovės sąnaudų. Šios sąnaudos 2020 metais sumažėjo 39051 Eur palyginus su 2019 metais.

Patvirtintame etatų sąraše 2020 metais patvirtintos 37 pareigybės ir 3 pastatų techninės priežiūros darbininkai (sezoniniam darbui, terminuotos sutartys). Vienkartinių piniginių išmokų 2019 ir 2020 metais nebuvo mokėta.

Informacija apie Bendrovės darbuotojų vidutinį darbo užmokestį

6 lentelė

Nr.	Pareigybės pavadinimas	Darbuotojų skaičius	2020 m. Eur/mėn
1	Vadovai	2	2288
2	Padalinių vadovai	3	1736
3	Administracijos darbuotojai	11	1185
4	Darbininkai	21	1053
	Viso:	37	

Bendrovės direktoriui darbo užmokesčio koeficientas ir kintamoji dalis nustatyta Bendrovės valdybos sprendimu¹⁹. Bendrovės darbuotojams darbo užmokestį ir priedus nustato Bendrovės direktorius.

4. ATLIKTO AUDITO REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMAS

Kontrolės ir audito tarnyba 2018 metais atliko veiklos auditą ir pateikė rekomendacijas. Audito metu išnagrinėjome kaip Bendrovė įgyvendino pateiktas rekomendacijas.

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. Laikomasi įstatymo 9 str. nuostatų ir dėl direktoriaus pavaduotojo priėmimo į pareigas buvo kreiptasi į STT dėl pažymos gavimo.

Paruošti ir patvirtinti naujus Bendrovės direktoriaus pareiginius nuostatus. Bendrovės direktoriaus pareiginiais nuostatai patvirtinti 2018-09-13 valdybos posėdžio protokolu²⁰.

Paruošti ir patvirtinti naujus bendrovės įstatus, kad nebūtų suvaržytos Marijampolės savivaldybės kaip akcininko teisės valdyti bendrovę per jos organą valdybą. Ši rekomendacija neįvykdyta nes valdyba nepriėmė sprendimo, nes negauta daugiau kaip 2/3 balsų. Plačiau apie bendrovės įstatus aprašyta ataskaitos 1 dalyje.

Užtikrinti, kad Bendrovė surinktas administruojamų daugiabučių namų kaupiamosios lėšos būtų atstatytos ir būtų naudojamos tik įstatyme nustatytiems tikslams pasiekti. Kaupiamosios lėšos atstatytos. Gyventojų kaupiamosios lėšos apskaitomos atskiroje banko sąskaitoje ir apskaita vedama pagal kiekvieną daugiabutį atskirai.

¹⁹ Bendrovės valdybos 2020-01-21 protokolai Nr. VP- 01 UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktoriaus 2020-05-25 įsakymas Nr. V-54 „Dėl bendrovės valdymo struktūros patvirtinimo“

²⁰ Bendrovės valdybos 2018-09-13 posėdžio protokolas Nr. VP-10 patvirtinti direktoriaus pareiginiai nuostatai.

Analizuoti susidariusias skolas, aktyvinti ir vykdyti jų išieškojimo procesą, bei formuoti atidėjinius beviltiškomis skoloms nurašyti. Gyventojų skolos mažėja palyginus 2017-12-31 metus skola buvo 302612,71 Eur, o 2020-12-31 -252782,53 Eur. Bendrovė dirba su skolų išieškojimo įmone.

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. Bendrovės direktorius 2020-09 - 09 įsakymu²¹ patvirtino naujos redakcijos daugiabučių namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisykles.

Aktyviai dalyvauti ir siekti, kad būtų užtikrintas ir patenkintas UAB „Orlista“ bankroto administratoriaus prašymas dėl kreditorių sąrašė įtraukto UAB „Marijampolės butų ūkis“ 55816,17 Eur dydžio finansinio reikalavimo atgavimo. Dėl UAB „Orlista“ bankroto administratoriaus kreditorių sąrašė įtraukto UAB „Marijampolės butų ūkis“ finansinio reikalavimo atgavimo. 2017-01-23 nutartimi nuspręsta likviduoti BUAB „Orlista“, UAB „Marijampolė butų ūkis“ patvirtintas kreditorinis reikalavimas 55 816,17 Eur. 2018 m. vasario mėn. bankroto administratoriaus prašymu ir teismo nutartimi pratęstas likvidavimo procesas. 2018 m. lapkričio mėn. bankroto administratorius kreipėsi į teismą su ieškiniu iš buvusio įmonės vadovo priteisti 119 300,00 Eur žalos atlyginimo ir žemės sklypo pirkimo pardavimo sutartį, sudarytą tarp jo ir įmonės, pripažinti negaliojančia, taikyti restituciją. Pirmoji instancija ieškinį atmetė, apeliacinė instancija 2020 spalio mėn. nutartimi ieškinį grąžino nagrinėti pirmosios instancijos teismui iš naujo. Atkreipiame dėmesį, kad net ir tuo atveju, jei teismas priteis žalą, mažai tikėtina, kad Bendrovės reikalavimas bus patenkintas žymia apimtimi – prioritetą grąžinti skolas darbuotojams, Sodrai, bankams, o tada proporcingai visiems likusiems.

Spręsti klausimus dėl audito metu nustatytų pažeidimų ir neatitikimų ištaisymo bei uždarosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ ir uždarosios 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. Sutartis su UAB „Pastatų priežiūra“ baigiasi 2022 metais, atsižvelgiant į rekomendacijas Bendrovė ėmėsi priemonių ir su paslaugos teikėju suderino sutarties pakeitimus, ko pasekoje buvo pakeista kainodara. Dėl šios priežasties paslaugų kaina paslaugų gavėjams sumažėjo.

Parengti sutarčių rengimo, derinimo, pasirašymo tvarką ir numatyti aiškias darbuotojų, atsakingų už sutarčių rengimą, derinimą, pasirašymą, kompetencijos ir atsakomybės ribas. Bendrovės direktorius 2018- 12-31 įsakymu²² patvirtino sutarčių rengimo ir pasirašymo taisykles.

Savivaldybės kontrolierius

Juozas Vaičiulis

Susipažinau:

UAB „Marijampolės butų ūkis“ direktorius

Vytautas Jašinskas

²¹ Bendrovės direktoriaus 2020-09-09 įsakymas Nr. V-77 “Dėl naujos redakcijos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklių patvirtinimo”

²²Bendrovės direktoriaus 2018-12-31 įsakymas Nr. V-111 “Dėl sutarčių rengimo ir pasirašymo taisyklių patvirtinimo”

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.	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 23 straipsnio 1 dalimi, inicijuoti uždarnosios akcinės bendrovės „Marijampolės butų ūkis“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą pateikiant bendrovės valdybai paraišką, kurios turinys atitiktų Akcinių bendrovių įstatymo 23 straipsnio 5 dalies reikalavimus, ir kurioje turėtų būti pateiktas pasiūlymas į susirinkimo darbotvarkę įtraukti klausimą dėl Bendrovės įstatų pakeitimo ir pasiūlytas sprendimo projektas.	Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriui		
2.	Pakeisti Įstatų 19 punktą ir jį išdėstyti taip: „Valdyba gali priimti sprendimus ir jos posėdis laikomas įvykusiu, kai jame dalyvauja 2/3 valdybos narių. Iš anksto balsavę valdybos nariai laikomi dalyvaujančiais posėdyje. Valdybos sprendimas yra priimtas, kai už jį gauta 2/3 valdybos narių balsų.“	Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriui		
3.	Vertinant nežymų skolų padidėjimą toliau vykdyti skolų išieškojimo stebėseną bei vykdyti jų išieškojimo procesą, kas leistų sumažinti Bendrovės skolas.	Bendrovės direktoriui		

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

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 pajamų ir sąnaudų palyginimas 2013-2017 m. su 2019-2020 metais

Eil. Nr.		2013 -2017 metai	1 metų vidurkis	2019 metai	2020 metai
1	PAJAMOS				
1.1	Būsto agentūra (už projektų administravimą)	115121,3		7236,08	33750,91
1.2	Banko kreditų administravimas (apmoka butų savininkai)	20428,15		21702,12	20799,89
1.3	Marijampolės savivaldybė (pagal projektus)	50000			
1.4	Kitos pajamos			6735,27	15503,18
	<i>Viso pajamų</i>	185549,53	37109,90	35673,47	70053,98
2	SĄNAUDOS				
2.1	Darbo užmokestis	197951,16	39590,23	33349,97	35565,48
2.2	Socialinis draudimas	60710.52	12142,10	587,14	624,87
2.3	Mokymai, kursai	40.00	x	3000	0
2.4	Kompensacija už automobilius	13344.36	2668,87	0	0
2.5	Šiaulių bankas mokesčiui	1635.57	327,11	41	10
2.6	Ilgalaikio turto nusidėvėjimas (baldai, kompiuteriai, spausdintuvai)	3961.72	792,34	770	630,77
2.7	Ryšiai - telefonai	966.38	193,28	470,92	405,98
2.8	Pašto išlaidos	2125.31	425,06		
2.9	Programinės įrangos, kompiuterių priežiūros programos palaikymas	2622.97	524,59	1654,7	2466,28
2.10	VĮ Registrų centras	715.26	143,05	12,82	2266,89
2.11	Sąskaitų spausdinimas			450,55	426,21
2.12	Statybų techninė priežiūra			5835,27	11582,59
2.13	Pastatų atnaujinimo sąnaudos			958,92	3,33
2.14	Teismo vykdymo išlaidos			810	1449,91
2.15	Atostogų rezervas			-245,83	-1520,69
2.16	Kitos išlaidos				859,28
	<i>Viso sąnaudų</i>	284073.25	56814,65	47695,46	55867,85
3	<i>Rezultatas (nuostolis)</i>	-98523,72	-19704,74	-12022	14186,13

Strateginiame plane iškeltų uždavinių įgyvendinimas 2019 metais

4 priedas

	Iškeltų uždavinių įgyvendinimo priemonės	Įvykdymas
1.	Išsigryninti visas paslaugas ir jas, taikant skirtingą kainodarą, pateikti naujose sutartyse su klientais. (Paslaugų išskaidymas pagal konkrečius kliento poreikius). Šiuo atveju Bendrovė bus lanksti ir galės prisitaikyti prie kiekvieno klientų noro.	Sutartys pakeistos, kainodara pakeista ir taikoma naujiems klientams.
2.	Didinti finansinį rezultatą paslaugų pagal sudarytas sutartis, didinti jų skaičių (aktyvūs pardavimai).	Sutarčių skaičius kiekvienais metais didėja. Išskirti sumiškai pajamomis sudėtinga. 2020 paslaugos pagal sutartis išskaidytos atskiriems padaliniais.
3.	Žmogiškųjų išteklių mažinimas. Dalies etatų mažinimas techninės priežiūros ir administravimo struktūrinuose vienetuose.	Atlikti struktūriniai pokyčiai 2018 ir 2020 m. eigoje metų buvo kitų atleidimų, kurių pareigybės nebuvo užpildytos.
4.	Techninės priežiūros profilaktinių darbų organizavimas. Sukurti grafikus ir sistemą profilaktiniams darbams vykdyti.	Struktūrinių vienetų vadovai organizuoja darbus vadovaujantis teisės aktais pagal savo sritį bei papildomai darbai atliekami pagal techninio inžinieriaus, vadybininkų pastebėjimus, paraiškas.
5	Iškelti struktūrinių vienetų vadovams metinius tikslus. Siekiamybė didėjantis finansinis veiklos rezultatas.	Tikslai išskelti kiekvienam padaliniiui.
6.	Organizuoti ir pasitvirtinti ilgalaikius namo atnaujinimo planus, kur šių planų nėra arba jie yra nekonkretūs. (Garantuotos ateinančių laikotarpių pajamos).	Ilgalaikio plano tvirtinimas įtrauktas į būtinąją darbotvarkę, daugumoje namų planų gyventojai netvirtina darbus užsakydami iškart arba laukia kol sukaups kaupiamųjų lėšų.
7	Reprezentuoti Bendrovę, pradėti taikyti reklamos priemonės.	Reklamos priemonės netaikytos dėl lėšų taupymo ir planuojamų kitų ilgalaikių planų.
8	Įgyvendinti 15 DGN renovacijos projektų (2018 m. įgyvendinti 5 projektai), įsisavinti programos administravimo lėšas.	Įgyvendinta 2 DGN projektai nuo bendrovės nepriklausančių veiksnių, nes ilgą laiką nebuvo patvirtintas finansuotojas.
9	Įsigyti ir pilna apimti naudotis dokumentų valdymo sistema, (planuojama šiuo klausimu bendradarbiaus su savivaldybe)	DVS įsigyta ir pradėta naudoti. Nuo 2021 m. visi dokumentai registruojami DVS.
10	Įsigyti ir pilna apimti naudotis nauja kredito administravimo programa.	Programa įsigyta, naudojama, dėl didelės apimties darbų dar ne visų namų duomenys perkelti.
11.	Kasmet įsigyti bent po vieną automobilį nes šiuo metu autoparkas senas, brangi eksploatacija.	Autoparko atnaujinimas prioritetinga kryptis. 2019 įsigytas vienas automobilis.
12.	Sukurti skundų nagrinėjimo/valdymo tvarką.	Sukurta
13.	Atlikti socialines apklausas apie Bendrovę, jos taikomų paslaugų kokybę bei aptarnavimą.	Socialinės apklausos atliekamos nuo 2020 m.
14.	Geresnį finansinį metų rezultatą palyginus su prieš tai buvusiu finansiniu laikotarpiu.	Finansinis rezultatas pasiektas geresnis.

Strateginiame plane išskeltų uždavinių įgyvendinimas 2020 metais

5 priedas

	Išskeltų uždavinių įgyvendinimo priemonės	Įvykdymas
1.	Esant finansinėms galimybėms atnaujinti abonentinės (mokesčių apskaitos) sistemos programinę įrangą.	Priimtas sprendimas sistemą atnaujinti vėliau, 2021 arba 2022 metais.
2.	Įsidiegti naują abonentinę sistemą, sukurti klientų savitarnos platformą.	Planuojama 2021 arba 2022 metais.
3.	Atsižvelgiant į rinkos situaciją siekti tolygiai išsilaikyti viešojoje erdvėje taikant reklamines priemones, galimi paslaugų akcijų paketų sukūrimai.	Bendrovės padėtis viešojoje erdvėje vertinama teigiamai, reklaminių priemonių netaikome dėl lėšų taupymo ir kitų ilgalaikių planų, nuolaidos taikomos darbams pagal sutartis
4.	Didinti administruojamų DGN skaičių.	Palyginus 2017 m. su 2020 m. augimas 8,92 % (14 DGN)
5.	Didinti Šilumos sistemų priežiūros paslaugų apimtį, sudarant sutartis su naujais klientais.	Apimtys kiekvienais metais didėja. Bendrovė yra rinkos lyderė Marijampolėje.
6.	Įsivertinti galimybes taikyti techninės priežiūros paslaugas privačiam verslui.	Šiuo metu tokios paslaugos atlikimas kainuotų daug sąnaudų, o pajamos jos nepadengtų, ateityje galimi pokyčiai.
7.	Įsivertinti galimybes taikyti elektros ūkio priežiūros paslaugas privačiam verslui.	Galimybės įvertintos, pasirodžiusios sutartys.
8.	Įgyvendinti 15 DGN renovacijos projektų (2019 m. planuojama 15), įsisavinti programos administravimo lėšas.	2020 m. įgyvendinti 8 projektai.
9.	Esant finansinėms galimybėms įsigyti naujesnį ir funkcionalesnį auto bokštelį.	Įsigyta 2021 m.
10.	Pradėti naudotis nuotoliniu šildymo punktų valdymu (žmogiškųjų išteklių mažinimas).	Dėl ne nuo bendrovės priklausančių veiksnių tikslas nepasiektas. reikia laukti kol 2025 m. keisis šilumos tiekėjas.
11.	Mažinti klientų įsiskolinimus, pateikti ne mažiau 80 ieškinių teismui.	Teismui pateikta 87 ieškiniai
12.	Atlikti socialines apklausas apie Bendrovę, jos taikomų paslaugų kokybę bei aptarnavimą.	Apklausa atliekama.
13.	Pasiekti geresnį finansinį metų rezultatą palyginus su prieš tai buvusiu finansiniu laikotarpiu.	Finansinis rezultatas pasiektas geresnis

6 priedas

Bendrovės finansiniai rodikliai 2017- 2020 m.

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio reikšmė	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.	Įvertinimas pagal rodiklius
Skolos (isiskolinimo)koefficientas	Parodo kiek 1-nam turto eurui tenka skolų. Kuo rodiklio reikšmė didesnė, tuo skolos labiau padengtos turto.	0.89	0.85	0.81	0.73	2017-2020 m. rodiklis nepatenkinamas (daugiau kaip 0,7) , t. y. daugiau kaip pusė finansavimo šaltinių yra skolinti. Nors kiekvienais metais šis rodiklis gerėja.
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.	1.02	1,04	1,11	1,23	Rodiklis turi būti didesnis už vienetą. Kuo žemesnė reikšmė rodytų potencialias įmonės finansines problemas, nepajėgumą iškart apmokėti skolų. 2017-2020 m. Rodiklio reikšmė neženkliai bet gerėja.
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.	1	1,02	1,07	1,16	Praktikoje kritinio likvidumo koeficientas svyruoja apie 1.
Finansinis svertas	Bendrovės turimų skolinių įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis, parodantis, kiek viename 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.	8,55	5,71	4,24	2,67	Vidutinės įmonės finansinis svertas turėtų būti lygus 1. 2018-2020 m. Rodiklio dinamika rodo gerėjančią įmonės padėtis pokytis nuo 8,55 iki 2,67 rodo, kad skolintų lėšų dalis mažėja.
Bendras pelningumo koeficientas	Koeficiento reikšmė, kuri gaunama bendrąjį pelną) padalinus iš pardavimų pajamų, parodo kiek viename pardavimų eurui tenka bendrojo pelno. Šis rodiklis parodo bendrovės pelningumą.	0,15	0,17	0,18	0,21	Šis rodiklis parodo kiek viename įmonės pardavimų eurui tenka bendrojo pelno. P.vz. 2020 metais viename pardavimų eurui tenka 21 centas bendrojo pelno. Šis rodiklis gerėja.
<i>Veiklos pelningumo rodiklis</i>	Parodo, kiek pelno tenka viename pardavimų eurui.					2017-2020 m. Visų įmonės veiklos pelningumo (atsargų, nuosavybės, ilgalaikio turto, trumpalaikio turto) rodikliai gerėja.
Nuosavybės		-0,94	0,25	0,28	0,45	
Ilgalaikio turto		-0,82	0,34	0,44	0,98	
Trumpalaikio turto		-0,11	0,04	0,05	0,14	
Atsargų		-7,17	1,7	2,17	2,35	
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, o 2019 ir 2020 metais mažėjo lyginant su 2017 metais.	83,38		63,61	33,08	Kuo rodiklis didesnis, tuo įmonės rezultatai geresni.

METADUOMENYS	
Pasirašomieji metaduomenys	
El. dokumento turinį aprašantys metaduomenys	El. dokumento pavadinimas (antraštė): UAB „Marijampolės butų ūkis“ ribotos apimties finansinio ir veiklos audito ataskaita; Dokumento rūšis: -
Sudarytojas	Pavadinimas arba vardas ir pavardė: Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba; Kodas: 193291234; Adresas: Marijampolė, Vytauto g. 17; Sudarytojas yra: juridinis asmuo
Dokumento sudarymas	Sudarymo data: 2021-05-21 14:19
Dokumento registravimas	Dokumento registracijos Nr.: 1-5; Registravimo data: 2021-05-21 10:59; Dokumentą užregistravusio darbuotojo vardas, pavardė: Juozas Vaičiulis; Dokumentą užregistravusio darbuotojo pareigos: Nėra; Dokumentą užregistravusio darbuotojo struktūrinis padalinys:
El. parašo metaduomenys	Pasirašančio asmens vardas, pavardė: Juozas Vaičiulis; Pasirašančio asmens pareigos: Savivaldybės kontrolierius; Pasirašančio asmens struktūrinis padalinys: ; Pasirašymo data: 2021-05-21 14:19; El. parašo paskirtis: Pasirašymas;
Nepasirašomieji metaduomenys	
El. dokumento naudojimo metaduomenys. Techninė informacija	El. dokumento grupė: GeDOC; Elektroninio dokumento specifikacijos identifikatorius: ADOC-V1.0; Elektroninį dokumentą rengusios eDVS pavadinimas ir versija: Elpako v.20210511.1

PARAŠŲ DUOMENYS	
Parašo duomenys	
Būsena	-
Pasirašymo laikas	2021-05-21 14:19
Paskirtis	Pasirašymas
Formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Pasirašiusio asmens duomenys	
Vardas, pavardė	Juozas Vaičiulis
Pareigos	Savivaldybės kontrolierius
Struktūrinis padalinys	
Sertifikato duomenys	
Turėtojas	JUOZAS, VAIČIULIS
Leidėjas	EID-SK 2016
Galioja nuo/iki	2018-09-17 12:39 / 2023-09-16 23:59
Pasirašytų metaduomenų sąrašas	
Dokumento pavadinimas	UAB „Marijampolės butų ūkis“ ribotos apimties finansinio ir veiklos audito ataskaita, rūšis:
Sudarytojas	Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, Kodas: 193291234, Adresas: Marijampolė, Vytauto g. 17, sudarytojas yra: juridinis asmuo
Dokumento sudarymas	Sudarymo data: 2021-05-21 14:19

Dokumento registravimas	Dokumento registracijos Nr.: 1-5; Registravimo data: 2021-05-21 10:59; Dokumentą užregistravusio darbuotojo vardas, pavardė: Juozas Vaičiulis; Dokumentą užregistravusio darbuotojo pareigos: Nėra; Dokumentą užregistravusio darbuotojo struktūrinis padalinys:
Parašas	Pasirašė: Juozas Vaičiulis, pareigos: Savivaldybės kontrolierius, padalinys: , pasirašymo data: 2021-05-21 14:19, parašo paskirtis: Pasirašymas
Pasirašytų dokumentų sąrašas	
1-5 BUTŲ ŪKIO ATASKAITA.docx	

DOKUMENTO ATITIKIMAS SPECIFIKACIJAI (VALIDACIJA)
Klaidos
Metaduomuo "Priskirtos bylos (tomo) indeksas (-ai)" privalo būti elektroniniame dokumente ir kiekviename pasikartojančiame tėviniame elemente