



**TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

**ATASKAITA Nr. AP-14**  
**DĖL UAB TAURAGĖS BUTŲ ŪKIO PATIKRINIMO REZULTATŲ**

2017-12-22  
Tauragė

Patikrinimas atliktas vykdant  
Savivaldybės kontrolieriaus 2017-11-22 pavedimą Nr. PA-5

Patikrinimą atliko  
Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja Nijolė Marozienė

Patikrinimas pradėtas                      2017-11-23  
Patikrinimas baigtas                        2017-12-22

---

**TURINYS**

<b>IŽANGA</b> .....	3 psl.
<b>PATIKRINIMO REZULTATAI</b> .....	4 psl.
1. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų administravimas.....	4 psl.
2. Bendrovės pelnas ir akcininko sprendimai dėl pelno paskirstymo.....	8 psl.
3. Pirkėjų skolų struktūra, įsiskolinimo terminai ir pokyčiai. Bendrovės veiksmai dėl skolų mažinimo.....	10 psl.
<b>REKOMENDACIJOS</b> .....	13 psl.
<b>PRIEDAI</b> .....	15 psl.

## IŽANGA

Tauragės rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, atsižvelgdama į visuomenės interesą, atliko daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB Tauragės butų ūkio patikrinimą dėl kaupiamųjų lėšų administravimo, sukaupto pelno ir pirkėjų skolų.

Patikrinimo tikslas (ai):

1. Įvertinti butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų panaudojimo ir apsaugos atitiktį teisės aktų reikalavimams.

2. Išanalizuoti įmonės pelno (nuostolio) ataskaitos duomenis per 2007–2017 metų laikotarpį ir akcininko priimtus sprendimus dėl pelno paskirstymo.

3. Išanalizuoti pirkėjų skolų struktūrą, įsiskolinimų terminus ir pokyčius per 2007–2017 metų laikotarpį bei įmonės veiksmus dėl skolų mažinimo.

Tauragės rajono savivaldybės taryba 1995 metais įregistravo savarankišką įmonę UAB Tauragės butų ūkis (toliau – bendrovė), kurios 100,0 proc. akcijų paketą valdo Tauragės rajono savivaldybė. Bendrovės pagrindinė veikla yra daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimas. Papildomai bendrovė vykdo įvairius statybos darbus, miesto gyventojams teikia pirties paslaugas, pagal sutartis su daugiabučių namų savininkų bendrijomis vykdo bendrijų administratoriaus funkcijas.

UAB Tauragės butų ūkis dirbo pelningai, per eilę veiklos metų 2016-12-31 sukaupta nepaskirstytojo pelno 230 tūkst. Eur ir rezervų 54,5 tūkst. Eur. 2017 metais akcininkas priėmė sprendimą<sup>1</sup> patvirtinti 2016 metų balansą ir 252,5 tūkst. Eur paskirstytiną pelną (prie 230 tūkst. Eur nepaskirstytojo pelno pervedus 22,4 tūkst. Eur sukauptų rezervų), nurodant UAB Tauragės butų ūkiui išmokėti dividendus: 160 tūkst. Eur – iki 2017-05-30 ir 80 tūkst. Eur – iki 2017-11-30. 2016-12-31 nepaskirstytasis rezultatas (pelnas) – 9,9 tūkst. Eur. 2017 metais Savivaldybės taryba priėmė sprendimą<sup>2</sup> parduoti turimas UAB Tauragės butų ūkio akcijas.

Patikrinimo metu analizavome 2007–2017 metų laikotarpio (iki š. m. rugsėjo 30 d.) duomenis. Vertinant tendencijas ir pokyčius buvo naudojami ir vėlesnio laikotarpio duomenys.

<sup>1</sup> Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-04-25 įsakymas Nr. 5-515 „Dėl UAB Tauragės butų ūkio 2016 m. finansinių ataskaitų rinkinio ir pelno (nuostolių) paskirstymo patvirtinimo“;

<sup>2</sup> Tauragės r. sav. Tarybos 2017-06-19 sprendimas Nr. 1-227 „Dėl UAB Tauragės butų ūkio ir UAB „Dunokai“ akcijų įtraukimo į privatizuojamų objektų sąrašą“.

## PATIKRINIMO REZULTATAI

### 1. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų administravimas

Pagal UAB Tauragės butų ūkis 2017-09-30 apskaitos duomenis priskaičiuota 517,5 tūkst. Eur kaupiamųjų lėšų, butų ir kitų patalpų savininkai apmokėjo 468,8 tūkst. Eur, nepriemoka 48,7 tūkst. Eur.

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 aprašas<sup>3</sup>, kuris įsigaliojo 2015 m. liepos 1 d.

**1. 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 ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas). Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminarai kaina 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 valdyba patvirtino<sup>4</sup> minimalų kaupiamosios įmokos tarifą daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3000 m<sup>2</sup>, 0,05 Eur/m<sup>2</sup> per mėnesį, o daugiabučiams, kurių naudingasis plotas 3000 m<sup>2</sup> ir daugiau – 0,03 Eur/m<sup>2</sup> 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 2017–2021 metams. Šiuose planuose apskaičiuotas kaupiamosios įmokos dydis daugumai daugiabučių namų yra didesnis už maksimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, kuris šiuo metu yra 0,42 Eur/m<sup>2</sup>, pvz.: Prezidento g. 45 – 1,32 Eur /m<sup>2</sup>, Gedimino g. 6 – 0,80 Eur /m<sup>2</sup>, Bažnyčių g. 2 – 1,61 Eur /m<sup>2</sup>, Dariaus ir Girėno g. 28 – 1,14 Eur /m<sup>2</sup>. Taip bendrovė nesilaikė Aprašo 8 p. nuostatų, kurios nustato, jeigu apskaičiuotas mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas viršija maksimalų mėnesinės

<sup>3</sup> Patvirtintas Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu 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“;

<sup>4</sup> Patvirtinta UAB Tauragės butų ūkio valdybos 2016-06-14 sprendimu Nr. 8-2-1.

kaupiamosios įmokos tarifą, turi būti keičiamas ilgalaikis planas, ilginant lėšų kaupimo trukmę. Parengti ilgalaikiai planai ir apskaičiuoti kaupiamųjų įmokų tarifai nėra patvirtinti daugiabučių namų bendrasavininkų susirinkimuose, nes administratorius nesusaukė daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų, taip pat nevykdė balsavimo raštu, kad vadovaujantis Civilinio Kodekso 4.85 str. nuostatomis galėtų priimti sprendimus dėl privalomųjų darbų ilgalaikių planų ir kaupiamųjų įmokų dydžio. Tuo nesilaikoma minėto Aprašo 3, 4, 6 ir 7 p. reikalavimų.

*Atkreipiame dėmesį į tai, kad siekiant užtikrinti tinkamą lėšų, skiriamų namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimą rekomendavome<sup>5</sup> UAB Tauragės butų ūkiui imtis priemonių, kad būtų sušaukti administruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai, kuriuose būtų patvirtinti numatomi bendrojo naudojimo objektų ilgalaikiai privalomieji darbai, jų apimtys ir nustatyti pakankami kaupiamųjų įmokų tarifai. Bendrovė informavo<sup>6</sup>, kad nutarė organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ir sudarė balsavimo raštu grafiką<sup>7</sup>, tačiau nepateikė informacijos apie spalio – lapkričio mėnesiais daugiabučių namų bendrasavininkų priimtus sprendimus.*

**2. Sukauptų lėšų apsaugai** bendrojo naudojimo objektų administratorius banke ar kitoje kredito įstaigoje atidaro atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Banko sutartyje turi būti nurodoma, kad administratorius veikia atstovaudamas patalpų savininkams (Aprašo 12 p.).

Nustatėme, kad sukauptos lėšos – 298,0 tūkst. Eur saugomos AB Luminor (DNB), AB SEB ir AB „Swedbank“ bankų depozitinėse (patikėjimo) sąskaitose<sup>8</sup>. Depozitinių sąskaitų sutartyse nėra nurodyta, kurio daugiabučio namo lėšos yra kaupiamos. Praktikoje patalpų savininkų kaupiamosios įplaukos surenkamos kartu su administravimo ir kitų suteiktų paslaugų įplaukomis paskirstomojoje sąskaitoje AB Luminor (DNB) banke, į depozitinę sąskaitą sukauptos lėšos pervestos 2015 metais ir taip 2016-12-31 AB Luminor (DNB) banko depozitinėje sąskaitoje buvo 34,3 tūkst. Eur, per 2017 m. sausio – rugsėjo mėnesių laikotarpį šioje sąskaitoje nebuvo vykdomos operacijos, todėl likutis nepasikeitė. Pagal bendrovės pateiktą informaciją 2017-09-30 paskirstomojoje sąskaitoje AB Luminor (DNB) buvo 112,9 tūkst. Eur kaupiamųjų lėšų, nepervestų į depozitinę (patikėjimo) sąskaitą. Patikrinimo metu ši suma pervesta į depozitinę sąskaitą. Bendrovė tai pat

<sup>5</sup> 2017-10-02 raštas Nr. S-77 „Dėl kaupiamųjų lėšų“, kuriame nurodyta pateikti informaciją iki š. m. gruodžio 1 d.;

<sup>6</sup> UAB Tauragės butų ūkio 2017-12-15 raštas Nr. 4-1069;

<sup>7</sup> Patvirtintas UAB Tauragės butų ūkio direktoriaus 2017-10-09 įsakymu Nr. 15-415;

<sup>8</sup> 2015-11-18 depozitinės (patikėjimo) sąskaitos sutartis su AB Luminor (DNB), kurioje nurodyta, kad UAB Tauragės butų ūkis atidaro sąskaitą laikyti asmenų lėšas patikėjimo pagrindais, pagal LR Vyriausybės 2015-04-15 nutarimą Nr. 390, banko sąskaitoje esantys indėliai yra apdrausti pagal LR indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymą VI „Indėlių ir investicijų draudimas“;

2016-11-30 depozitinės sąskaitos sutartis su AB SEB banku neterminuota, bankas užtikrina sąskaitoje esančių piniginių lėšų grąžinimą pagal LR indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymą privalomai juos drausdamas VI „Indėlių ir investicijų draudimas“;

nurodė, kad 57,9 tūkst. Eur daugiabučių namų kaupiamųjų lėšų yra saugoma dvejose sąskaitose pagal terminuotas indėlio sutartis<sup>9</sup>. Terminuoto indėlio sutartys pagal savo turinį neatitinka teisės aktais nustatytų reikalavimų kaupiamųjų lėšų apsaugai. AB „Swedbank“ banke yra atidarytos dvidešimt penkios depozitinės (patikėjimo) sąskaitos, kurių indėlių sumos nuo 4,70 Eur iki 17,5 tūkst. Eur (iš viso 90,1 tūkst. Eur). Bendrovės vyriausioji buhalterė paaiškino, kad atnaujinant daugiabučius namus nuo 2012-03-19 kasmet buvo atidaromos naujos depozitinės sąskaitos, kuriose laikoma dalis daugiabučių namų kaupiamųjų lėšų (nenurodyta, kurių daugiabučių namų lėšos). Manome, kad nėra efektyvu ir racionalu viename banke disponuoti tokiu skaičiumi sąskaitų, nes dažnas sąskaitų likučių inventorizavimas neleidžia racionaliai paskirstyti ir panaudoti buhalterijos darbuotojų darbo laiką, be to, didėja išlaidos už banko paslaugas.

Bendrovė neturi patvirtintos kaupiamųjų lėšų priskaičiavimo, apmokėjimo ir pervedimo į depozitinę (patikėjimo) sąskaitą lėšų saugojimui tvarkos aprašo, kuriame būtų nustatyti pagrindiniai reikalavimai dėl lėšų kaupimo, panaudojimo ir saugojimo bei nustatytas surinktų kaupiamųjų įplaukų pervedimo į depozitinę (patikėjimo) sąskaitą periodiškumas.

**3. Kaupiamųjų lėšų apskaita.** Visos patalpų savininkų lėšos, esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, į apskaitą turi būti įtraukiamos ir tvarkomos kiekvienam daugiabučiam namui ir kiekvienam patalpų savininkui atskirai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymu<sup>10</sup>, bendrojo naudojimo objektų valdytojas, administruodamas kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias lėšas, veikia kaip patikėtinis, o indėlininkais laikomi patikėtojai – kiekvienas patalpų savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal bendrojo naudojimo objektų administratoriaus vykdomos apskaitos duomenis (Aprašo 13 p.).

Nustatėme, kad iš dalies laikomasi šio punkto reikalavimų, nes administratorius patalpų savininkų lėšas, esančias kaupiamųjų lėšų sąskaitose, į apskaitą įtraukia ir tvarko kiekvienam daugiabučiam namui atskirai, tačiau netvarko apskaitos pagal kiekvieną daugiabučio namo patalpų savininką. Tokiu būdu bendrovė neturi duomenų apie kiekvienam savininkui tenkančią saugomų lėšų dalį, ir taip neužtikrinamas kiekvieno savininko indėlio identifikavimas.

#### Kiti pastebėjimai

*Pastebime*, kad 2017-09-30 kaupiamųjų įmokų apskaičiavimo žiniaraštyje nurodyti 269 daugiabučiai namai, kuriems priskaičiuotos kaupiamos lėšos, užregistruotas apmokėjimas ir įsiskolinimas. Tačiau bendrovė pateikė 178 administruojamų daugiabučių namų sąrašą. 2017 m. Savivaldybė naujam 5 metų laikotarpiui administratoriumi paskyrė UAB Tauragės butų ūkį 128

<sup>9</sup> 2004-04-19 terminuoto indėlio sutartys (dvi sąskaitos), pratęsiama automatiškai kas pusę metų;

<sup>10</sup> Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymas, Nr. IX-975, 2002 m.;

daugiabučiams namams<sup>11</sup>. *Atkreipiame dėmesį į tai, kad 2015 m. bendrovė buvo paskirta administratoriumi dar 277 daugiabučiams namams<sup>12</sup>, esantiems savivaldybės teritorijoje (žr. šios ataskaitos 2 priedą). Pateikti duomenys neatitinka Nekilnojamojo turto registro duomenims, pvz.:*

*pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-09-20 įsakymą Nr. 5-1153 UAB Tauragės butų ūkis administratoriumi paskirtas 5 metų laikotarpiui. Sąraše nurodyti namai, kuriems baigėsi administravimo terminas, nustatytas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-05-24 įsakymu Nr. 5-617. Bendrovė kreipėsi į valstybinį registrą dėl juridinio fakto (administravimo) įregistravimo, apmokėjo gautą 2017-09-28 sąskaitą faktūrą RC5659295, tačiau patikrinimo metu įrašai Registre nebuvo atlikti. Auditoriui paprašius pateikti įrodymus dėl administravimo įregistravimo, bendrovė įsitikino, kad paslauga neatlikta.*

*Pažymėtina tai, kad Savivaldybei priskirta butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, veiklos sutartimis įgaliotų asmenų ir savivaldybės institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės funkcija<sup>13</sup>, tačiau Savivaldybės administracija nevaldo duomenų, kiek daugiabučių namų priklauso bendrijoms, kiek yra sudaryta jungtinės veiklos sutarčių ir kiek namų administruoja paskirtasis administratorius, nes pagal anksčiau nurodytus galiojančius Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus UAB Tauragės butų ūkiui administravimui priskirti 405 namai.*

*Atkreipiame dėmesį į tai, kad vadovaujantis Aprašo<sup>4</sup> 16 p. nuostatomis, už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų administratorius – UAB Tauragės butų ūkis.*

**Išvada. UAB Tauragės butų ūkis nesilaikė 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 aprašo reikalavimų ir taip neužtikrino, kad daugiabučiai namai sukauptų pakankamai kaupiamųjų lėšų, nes nesušaukė daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų ir nevykdė apklauso raštu, kad vadovaujantis Civilinio Kodekso 4.85 str. nuostatomis, būtų priimti sprendimai dėl ilgalaikių planų ir įmokų dydžio, nustatė nepakankamus kaupiamųjų įmokų dydžius, netvarkė kaupiamųjų lėšų apskaitos pagal kiekvieną daugiabučio namo buto ar kitų patalpų savininką ir sudarytos terminuotų indėlių sutartys neatitinka kaupiamųjų lėšų apsaugai keliamų reikalavimų.**

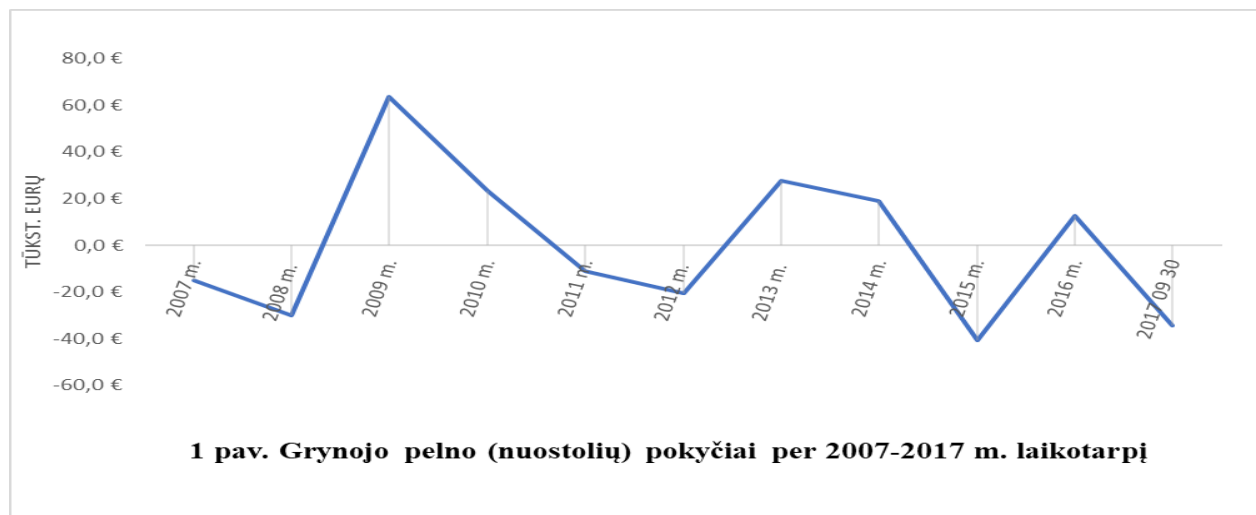
<sup>11</sup> Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-09-20 įsakymas Nr. 5-1153.

<sup>12</sup> Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-06-30 įsakymas Nr. 5-648;

<sup>13</sup> Vietos savivaldos įstatymo 6 str., 42 d., Nr. I-533, 1995 m. (su vėlesniais pakeitimais).

## 2. Bendrovės pelnas ir akcininko sprendimai dėl pelno paskirstymo

Nustatėme, kad tikrinamojo laikotarpio grynasis atskirų metų veiklos rezultatas nebuvo pastovus ir ženkliai kito nuo pelno iki nuostolių. Detali informacija apie 2007–2017 metų grynojo pelno (nuostolio) rezultatus pateikta 1 pav.



Pastebėjimas dėl pajamų už paslaugas, teikiamas daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams

Pajamos už daugiabučių namų administravimo ir techninės priežiūros paslaugas, palyginus 2016 metų duomenis su 2009 metų duomenimis, išaugo 122,8 tūkst. Eur, nes padidėjo administruojamų namų skaičius, nors įkainiai liko nepakeisti: administravimo paslaugų tarifas patvirtintas 2008 metais pagal metodiką<sup>14</sup>, techninės priežiūros tarifas<sup>15</sup> patvirtintas 2003 metais, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifai<sup>16</sup> nustatyti 2010 metais.

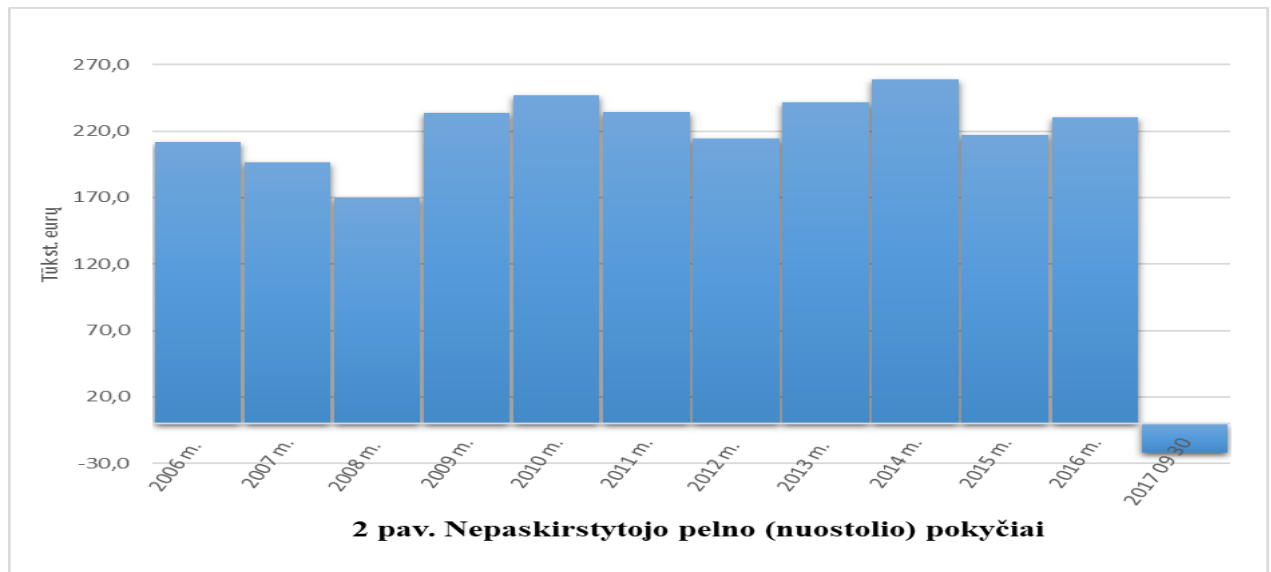
2016-12-31 sukauptas pelnas sudarė 230,0 tūkst. Eur ir nuo 2007 metų pradžios, kai buvo sukaupta 211,9 tūkst. Eur pelno, padidėjo 18,1 tūkst. Eur, o per 2017 m. sausio – rugsėjo mėnesius patirtas 21,8 tūkst. Eur nepaskirstytas nuostolis. Detali informacija apie nepaskirstytojo pelno pokyčius per 2007–2017 m. laikotarpį pateikta 2 pav.

<sup>14</sup> Metodika patvirtinta 2008-04-24 sprendimu Nr. 1-582 (2014-10-16 Nr. 1-24 redakcija) ir 2017-04-27 sprendimu Nr. 1-149 „Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatytas administravimo įkainis 0,068 Eur /m<sup>2</sup> UAB Tauragės butų ūkio direktoriaus 2008-06-09 įsakymu Nr. 2-161; Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-06-30 įsakymu Nr. 5-648 bei 2017-09-20 įsakymu Nr. 5-1153;

<sup>15</sup> Techninės priežiūros tarifas (0,024 Eur/m<sup>2</sup>) patvirtintas Tarybos 2003-03-26 sprendimu Nr. 1-180;

<sup>16</sup> Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifai diferencijuoti 2010-04-28 sprendimu Nr. 1-1529.





### Akcininko sprendimai dėl pelno paskirstymo

Savivaldybės taryba pavedė<sup>17</sup> Savivaldybės administracijos direktoriui atlikti papildomą, pareigybės aprašyme nenustatytą funkciją – įgyvendinti savivaldybei nuosavybės teise priklausančių bendrovių akcijų suteikiamas turtines ir neturtines teises.

Akcijų valdytojas per 2007–2015 m. laikotarpį nepaskirstė pelno nei investicijoms, nei dividendams, išskyrus tai, kad 13,6 tūkst. Eur nukreipė į privalomuosius rezervus, kurie viršijo įstatymo nustatytus normatyvus<sup>18</sup>. Atlikęs 2016 metų finansinių ataskaitų rinkinio auditą nepriklausomas auditorius teikė išvadą<sup>19</sup>, kurioje nurodė sąlyginės nuomos pagrindą:

„Į Įmonės 2016-12-31 pasibaigusių metų balanso „Pirkėjų skolos“ straipsnį įtraukta 182,1 tūkst. Eur daugiau kaip vienerius metus neatgautos pirkėjų skolos. Manome, kad remiantis 18 VAS minėtomis sumomis turi būti apskaitomas nuvertėjimas ir atitinkamai sumažintos Įmonės balanse pateikiamos „Per vienerius metus gautinos sumos“ ir 2016 m. veiklos rezultatai“.

Akcijų valdytojas neatsižvelgė į audito išvadą, kad turėjo būti skaičiuojamas skolų nuvertėjimas ir sumažintas 2016 m. veiklos rezultatas (pelnas), ir 2017 metais priėmė sprendimą<sup>2</sup> paskirstyti sukauptą pelną ir rezervus dividendams (240 tūkst. Eur) ir tantjemoms (2,6 tūkst. Eur) išmokėti, paliekant 9,9 tūkst. Eur nepaskirstytojo pelno.

<sup>17</sup> 2011-05-25 sprendimas Nr. 1-20 „Dėl papildomos funkcijos pavedimo Tauragės r. sav. administracijos direktoriui A. Mosėjui“ ir 2015-07-29 sprendimas Nr. 1-213 „Dėl papildomų funkcijų pavedimo ir priemokos mokėjimo M. Petraičiui, Tauragės r. sav. administracijos direktoriui“;

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 59 str. 5 d. (privalomojo rezervo dydis – 10,0 proc. įstatinio kapitalo), Nr. VIII-1835, 2000 m. (su vėlesniais pakeitimais);

<sup>19</sup> UAB Tauragės butų ūkis 2016 m. finansinių ataskaitų rinkinio auditas. Auditoriaus išvada Nr. 11701, 2017-03-30 (UAB „Analitika“, audito įmonės pažymėjimo Nr. 001427).

**Išvada. Akcininkas nesudarė galimybės siekti pažangesnių technologijų tobulinant teikiamų paslaugų kokybę ir neatsižvelgė į audito išvadą, nes per 2007–2015 metų laikotarpį nepaskirstė pelno nei investicijoms, nei dividendams, o pasibaigus 2016 metams 96,0 proc. sukaupto pelno paskyrė dividendams ir tantjemoms išmokėti.**

### 3. Pirkėjų skolų struktūra, įsiskolinimo terminai ir pokyčiai. Bendrovės veiksmai dėl skolų mažinimo

Nustatėme, kad pagal apskaitos duomenis didžioji dalis (vidutiniškai 86,4 proc.) pirkėjų skolos tenka daugiabučių namų butų savininkams, apie 11,7 proc. juridiniams asmenims ir likusi dalis (apie 1,9 proc.) tenka daugiabučių namų negyvenamųjų patalpų savininkams. Detali informacija pateikta 1 lentelėje.

**1 lentelė. PIRKĖJŲ SKOLOS STRUKTŪRA IR ĮSISKOLINIMO TERMINAI**

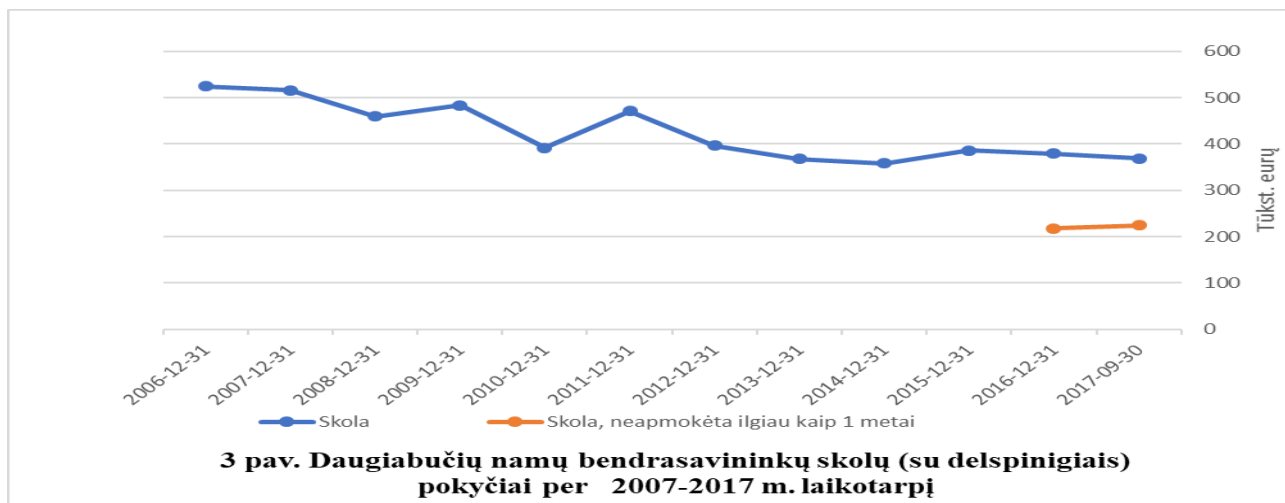
Suma – tūkst. Eur

Eil. Nr.		2017-09-30			2016-12-31			2015-12-31		
		Suma iš viso	Lyg. sv. %	Pradelsta ilgiau nei 1 metus	Suma iš viso	Lyg. sv.%	Pradelsta ilgiau nei 1 metus	Suma iš viso	Lyg. sv.%	Pradelsta ilgiau nei 1 metus
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Pirkėjų skola, iš jų:	410,4	100,0	228,4	390,1	100,0	221,5	380,0	100,0	Nėra duomenų
1.1.	Daugiabučių namų gyventojai	336,6	82,0	223,4	338,0	86,7	216,0	340,3	89,6	Nėra duomenų
1.2.	Daugiabučių namų negyvenamųjų patalpų savininkai	6,2	1,5	0,8	7,6	1,9	1,8	8,5	2,2	Nėra duomenų
1.3	Atnaujinimo programoje dalyvaujančių daugiabučių skola už paskolas	2,9	0,7	0,4	2,2	0,6	0	0,1	0	0
1.4	Juridiniai asmenys už paslaugas	64,8	15,8	3,8	42,3	10,8	3,7	31,1	8,2	Nėra duomenų

*Pastebėjimas.* Bendrovė neišsaugojo duomenų, kiek 2015-12-31 ir ankstesniais metais buvo pirkėjų skolų, neapmokėtų ilgiau kaip vienerius metus.

2017 metais padidėjo finansinė rizika, nes pirkėjų skolos, kurios neapmokėtos ilgiau kaip vieneri metai, išaugo iki 228,4 tūkst. Eur. Pagal 18 Verslo apskaitos standartą (VAS) šioms skoloms turi būti skaičiuojamas nuvertėjimas (atitinkamai didėja nuostoliai) ir mažinamos gautinos sumos. Tai pažymėjo ir nepriklausomas auditorius vertindamas 2016 m. finansinių ataskaitų rinkinį ir pareikšdamas sąlyginę nuomonę<sup>19</sup>.

Per 2007–2017 m. laikotarpį daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų skolos turi tendenciją mažėti (žr. 3 pav.)



Pagal Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą<sup>20</sup> finansinių ataskaitų rinkinių duomenys turi būti pagrindžiami turto ir įsipareigojimų metinės inventORIZACIJOS duomenimis. Nustatėme, kad bendrovėje metinė inventORIZACIJA atliekama formaliai, perkeliant apskaitos duomenis į inventORIZAVIMO aprašus, nes InventORIZACIJOS komisija, inventORIZUODAMA gautinas sumas, neidentifikavo skolininkų nei šiais, nei ankstesniaisiais metais, nesugrupavo skolų pagal jų atsiradimo datą, nenustatė jų susidarymo priežasčių, gautinos sumos nesuderintos su daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais. Taip bendrovė nesilaikė InventORIZACIJOS taisyklių<sup>21</sup> 45, 46, 48 ir 49 punktų reikalavimų.

**Išvada. Padidėja finansinė rizika, nes pirkėjų skola, neatgauta ilgiau kaip vienerius metus, per 2017 metus padidėjo ir 2017-09-30 sudarė 228,4 tūkst. Eur, kuriai pagal 18 Verslo apskaitos standartą turi būti skaičiuojamas nuvertėjimas ir bendrovės balanse atitinkama suma mažinamos per vienerius metus gautinos sumos. Tokiu būdu veiklos rezultatas – nuostolis padidėtų.**

**Metinė gautinų sumų inventORIZACIJA atlikta formaliai, nesilaikant InventORIZACIJOS taisyklių reikalavimų.**

#### Bendrovės veiksmai dėl skolų mažinimo

Kiekvienais metais bendrovė teismui teikė vidutiniškai po 150 ieškinių, pvz.: 2007 m. pateikti 153 ieškiniai, 2008 m. – 120 ieškinių, 2009 m. – 91 ieškinys, 2010 m. – 149 ieškiniai, 2011 m. –

<sup>20</sup> Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo 16 str. 8 d., Nr. IX-575 (su vėlesniais pakeitimais), 2001 m.;

<sup>21</sup> Taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 „Dėl inventORIZACIJOS taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

119 ieškinių, 2012 m. – 200 ieškinių, 2013 m. – 138 ieškiniai, 2014–2015 m. po 180 ieškinių, 2016 m. – 156 ieškiniai<sup>22</sup>, per š. m. sausio – rugsėjo mėn. – 111 ieškinių.

Pagal vykdomus raštus išieškoma dalis skolos, sudaryti susitarimai su gyventojais dėl skolos mokėjimo dalimis, pvz.: 2012 m. – 75 susitarimai, 2013 – 63 susitarimai, 2014 m. – 49 susitarimai, 2015 m. – 57 susitarimai, 2016 m. – 77 susitarimai<sup>22</sup> ir per 2017 m. 9 mėn. – 18 susitarimų.

2017 metais UAB Tauragės butų ūkis sudarė sutartį<sup>23</sup> su VšĮ Credibell dėl ikiteisminio skolos išieškojimo pavedimo, teisinių paslaugų teikimo ir rengimo procesinių dokumentų dėl skolų priteisimo teismui.

Bendrovės direktoriaus 2016 metų veiklos ataskaitoje nurodyta, kad susiduriama su socialinėmis problemomis: gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietų stoka didina darbo laiko ir lėšų sąnaudas ieškant butų savininkų; gyventojų nemokumas ir ekonominis nestabilumas didina skolas. Tačiau vienas iš svarbių veiksnių mažinant skolas yra tinkamas gautinų sumų inventorizacijos atlikimas (žr. šios ataskaitos 11 psl.).

**Išvada. Nors UAB Tauragės butų ūkis ėmėsi veiksnių dėl skolų mažinimo, tačiau nepakankamai, nes daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų skolos nežymiai mažėja.**

### *Pokyčiai audito metu*

UAB Tauragės butų ūkis AB „Swedbank“ banke pervedė kaupiamųjų lėšų likutį (90,1 tūkst. Eur), esantį dvidešimt penkiose depozitinėse sąskaitose, pervedė į vieną naują depozitinę sąskaitą ir senąsias sąskaitas uždarė. Taip pat pateiktas prašymas AB Luminor (DNB) bankui dėl terminuotų indėlių sąskaitos uždarymo, esančias kaupiamąsias lėšas (57,9 tūkst. Eur) pervedant į depozitinę sąskaitą.

<sup>22</sup> 2007-2016 m. bendrovės veiklos ataskaitų duomenys;

<sup>23</sup> 2017-03-28 sutartis Nr. CRB-2017-03-28/1-56-41 (galioja nuo 2017-04-01 iki 2018-04-01).

## REKOMENDACIJOS

Atsižvelgiant į ataskaitoje nurodytus dalykus rekomenduojame:

### **Tauragės rajono savivaldybės administracijai**

1. Siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimą ir jų apsaugą, rekomenduojame nustatyti kontrolės priemones (ataskaitos 1 dalis, 4-7 psl.).

2. Siekiant tinkamai vykdyti priskirtą daugiabučių namų valdytojų priežiūros ir kontrolės funkciją rekomenduojame imtis veiksmų surinkti informaciją apie savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų teisinį statusą ir patikslinti priimtus teisės aktus dėl administratoriaus paskyrimo (ataskaitos 1 dalis, 7 psl.).

### **UAB Tauragės butų ūkiui**

3. Siekiant užtikrinti tinkamą lėšų, skiriamų namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimą rekomenduojame imtis priemonių, kad būtų priimti administruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai dėl numatomų ilgalaikių bendrojo naudojimo objektų privalomųjų darbų ir suderinti bei patvirtinti kaupiamųjų įmokų tarifai (ataskaitos 1 dalis, 4-5 psl.).

4. Siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų bendrasavininkų sukauptų lėšų apsaugą rekomenduojame:

4.1. terminuotų indėlių sumas pervesti į depozitinę (patikėjo) sąskaitą (ataskaitos 1 dalis, 5-6 psl.);

4.2. kaupiamųjų lėšų apskaitą tvarkyti ne tik pagal administruojamus daugiabučius namus, bet ir pagal kiekvieną daugiabučio namo buto ir kitų patalpų savininką (ataskaitos 1 dalis, 6 psl.).

5. Siekiant tinkamai valdyti informaciją ir teisėtai teikti kokybišką administravimo paslaugą rekomenduojame peržiūrėti ir/ar sudaryti sutartis su administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkais, patikslinti administruojamų namų sąrašus, kurie atitiktų Nekilnojamojo turto registro juridinio fakto įregistravimo įrašus (ataskaitos 1 dalis, 7 psl.).

6. Siekiant užtikrinti finansinių ataskaitų rinkinių duomenų teisingumą ir skolų mažinimą rekomenduojame:

6.1. tinkamai atlikti metinę gautinų sumų inventorizaciją, kad būtų identifikuoti skolininkai, tiksliai nustatyti skolų susidarymo terminai, jų susidarymo priežastys, suderintos sumos su skolininkais;

---

6.2. apskaičiuoti skolų, kurių susidarymo terminas ilgesnis kaip vieneri metai, nuvertėjimą vadovaujantis 18 VAS nuostatomis ir užregistruoti apskaitoje bei pateikti informaciją 2017 m. finansinių ataskaitų rinkinyje (ataskaitos 3 dalis, 10-12 psl.).

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti rekomendacijų įgyvendinimo plane (žr. šios ataskaitos 1 priede).

Savivaldybės kontrolierė

Kostė Čiapienė

Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja

Nijolė Marozienė

## Ataskaitos „Dėl Tauragės butų ūkio patikrinimo rezultatų“

## 1 priedas

**REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS**

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
1	2	3	4	5
1.	Siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimą ir jų apsaugą, rekomenduojame nustatyti kontrolės priemones (ataskaitos 1 dalis, 4-7 psl.).	Savivaldybės administracija		2018-01-31
2.	Siekiant tinkamai vykdyti priskirtą daugiabučių namų valdytojų priežiūros ir kontrolės funkciją rekomenduojame imtis veiksmų surinkti informaciją apie savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų teisinį statusą ir patikslinti priimtus teisės aktus dėl administratoriaus paskyrimo (ataskaitos 1 dalis, 7 psl.).			2018-01-31
3.	Siekiant užtikrinti tinkamą lėšų, skiriamų namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimą rekomenduojame imtis priemonių, kad būtų priimti administruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai dėl numatomų ilgalaikių bendrojo naudojimo objektų privalomųjų darbų ir suderinti bei patvirtinti kaupiamųjų įmokų tarifai (ataskaitos 1 dalis, 4-5 psl.).	UAB Tauragės butų ūkis	1. Pagal 2017-10-09 sudarytas 13 daugiabučių bendrasavininkų susirinkimų/balsavimo 2017 m. 10-12 mėn. raštu grafikus parengti ataskaitą apie 2.1. punkte priimtus sprendimus. 3.2. Peržiūrėti ir patikslinti ilgalaikius remonto darbų planus bei jų apimtis taip, kad mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas neviršytų maksimalios kaupiamos įmokos tarifo. 3.3. Sudaryti likusiems administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkiams susirinkimų /balsavimo raštu susirinkimų grafikus ir organizuoti balsavimą raštu dėl ilgalaikių planų ir kaupiamųjų įmokų tarifų patvirtinimo.	2018-01-31 2018-05-31 – 2018-12-31  2018-02-28

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
1	2	3	4	5
4.	Siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų bendrasavininkų sukauptų lėšų apsaugą rekomenduojame:		Atliksime:	
4.1.	terminuotų indėlių sumas pervesti į depozitinę (patikėjo) sąskaitą (ataskaitos 1 dalis, 5-6 psl.);		1. Terminuotus indėlius pervesti į depozitinę sąskaitą.	2018-01-05
4.2.	kaupiamųjų lėšų apskaitą tvarkyti ne tik pagal administruojamus daugiabučius namus, bet ir pagal kiekvieną daugiabučio namo buto ir kitų patalpų savininką (ataskaitos 1 dalis, 6 psl.).		2. Įsigytoje mokėjimo pranešimų už suteiktas paslaugas atsiskaitymų administravimo programoje „MOKESTA“ nuo 2017-12-01 kaupiamųjų lėšų apskaitą tvarkyti ne tik pagal administruojamus daugiabučius namus, bet ir pagal kiekvieną daugiabučio namo buto ir kitų patalpų savininką: 2.1. Sukelti iš buhalterinės programos Stekas juridinių asmenų skolos likučius už suteiktas komunalines paslaugas; 2.2. Sukelti sukauptų lėšų likučius 2017-12-01 pagal kiekvieną administruojamų namų savininką.	2018-01-31 – 2018-07-31
5.	Siekiant tinkamai valdyti informaciją ir teisėtai teikti kokybišką administravimo paslaugą rekomenduojame peržiūrėti ir/ar sudaryti sutartis su administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkais, patikslinti administruojamų namų sąrašus, kurie atitiktų Nekilnojamojo turto registro juridinio fakto įregistravimo įrašus (ataskaitos 1 dalis, 7 psl.).		Vykdoma. Pagal 2015-06-30 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą Nr. 5-648 patikslinti administruojamų namų sąrašus, kurie atitiktų Nekilnojamojo turto registro juridinio fakto įregistravimo įrašus. Pagal 2017-09-20 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą Nr. 5-1153 pateiktas prašymas VĮ Registrų centrui dėl juridinio fakto (administravimo) įregistravimo.	2018-01-31



Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
1	2	3	4	5
6.	Siekiant užtikrinti finansinių ataskaitų rinkinių duomenų teisingumą ir skolų mažinimą rekomenduojame:		Pagal gautinų sumų inventorizaciją 2017-11-30 stoviui, išanalizuoti jų susidarymo priežastis.	2018-03-31
6.1.	tinkamai atlikti metinę gautinų sumų inventorizaciją, kad būtų identifiukuoti skolininkai, tiksliai nustatyti skolų susidarymo terminai, jų susidarymo priežastys, suderintos sumos su skolininkais.		Siekti įvertinti skolas, kurių susidarymo terminas ilgesnis kaip vieneri metai, nuvertėjimą.	
6.2.	apskaičiuoti skolų, kurių susidarymo terminas ilgesnis kaip vieneri metai, nuvertėjimą vadovaujantis 18 VAS nuostatomis ir užregistruoti apskaitoje bei pateikti informaciją 2017 m. finansinių ataskaitų rinkinyje (ataskaitos 3 dalis, 10-12 psl.).			
<p>Atstovas ryšiams, atsakingas už Kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais:  Savivaldybės administracijos PITV skyriaus vyriausioji specialistė Aušra Stankienė tel. (8 446) 70545  UAB Tauragės butų ūkio vyriausioji buhalterė Stasė Gedvilaitė, tel. (8 446) 61 807.</p>				

Ataskaitos „Dėl Tauragės butų  
ūkių patikrinimo rezultatų“

2 priedas

### UAB Tauragės butų ūkių administruojami namai

Eil. Nr.	Administruojamų namų sąrašas, patvirtintas savivaldybės direktoriaus		Registruota NTR	Bendrovės direktoriaus veiklos ataskaitose nurodytas administruojamų namų skaičius		Turi būti administruojamų namų	Pastabos
	Data ir numeris	Skaičius		Metai	Skaičius		
1.	2012-05-24 Nr. 5-617	126	126	2012	125	126	Administratorius paskirtas 5 m. laikotarpiui (Tauragės mikrorajonas, miesto centras ir Tauragės Dvaras)
2.				2013	125	126	
3.				2014	127	126	
4.	2015-06-30 Nr. 5-648	277	178	2015	125 (m.pr.)	403	Administratorius paskirtas 5 m. laikotarpiui Sąraše nurodyti namai, kuriuose įrengti 3 ir daugiau butų. Šie namai išsidėstę visoje Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje. Be to, turi būti nurodyti administruojami namai, kurie įregistruoti nuo 2012 m.
5.				2016	230		
6.	2017-09-20 Nr. 5-1153	128	54	x	x	405	Administratorius paskirtas 5 m. laikotarpiui. Sąraše nurodyti namai, kuriems baigėsi administravimo terminas pagal 2012-05-24 įsakymą Nr. 5-617. Juridinio fakto įregistravimas NTR nebaigtas (prašymas NTR pateiktas, tačiau nepratęstas 5 m. terminas, įrašai nuo 2012 m., kitų 54 namų įrašai – nuo 2016 m. galiojantys įrašai (pagal 2015 m. įsakymą).

**Pastaba. Daugiabučių namų administravimo teisinis reglamentavimas**

- Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimo ir papildymo 2012 m. gegužės 10 d. įstatymas Nr. XI-2005;
- Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas.