UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

UAB ,,UTENOS BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS VERTINIMAS

AUDITO ATASKAITA

2025 m. birželio 17 Nr. A-2

Utena

Auditas atliktas, vykdant 2024 m. spalio 14 d. pavedimą Nr. PV-4
Auditą atliko:
Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos
savivaldybės kontrolieriaus patarėja Dalia Petronienė
Auditas pradėtas 2024 m. spalio 15 d.
Auditas baigtas 2025 m. birželio 17 d.
Su audito ataskaita galima susipažinti Kontrolės ir audito tarnybos interneto puslapyje adresu www.utena.lt

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI 3
SANTRAUKA 4
ĮŽANGA 7
AUDITO REZULTATAI 8
1. Neambicingi Bendrovei iškelti lūkesčiai, nepasiekti veiklos tikslų/lūkesčių matavimo rodikliai yra nerezultatyvios Bendrovės veiklos požymiai 8
1.1. Bendrovei Savivaldybės 2023–2026 m. laikotarpiui iškeltų finansinių lūkesčių matavimo rodikliai neambicingi 8
1.2. Bendrovės veiklos strategijoje nurodyti ne visi Savivaldybės nustatyti tikslai ar jų matavimo rodikliai 9
1.3. Ne visi Bendrovei iškelti lūkesčiai ir tikslai pasiekti 10
2. Darbo organizavimo ir darbo apmokėjimo sistema neužtikrina priimamų sprendimų teisėtumo ir efektyvaus išteklių valdymo 12
2.1. Nepatvirtintos pareigybės, į kurias darbuotojai priimami konkurso būdu 12
2.2. Darbo apmokėjimo teisinis reglamentavimas turi trūkumų 12
2.3. Taikyta darbo apmokėjimo praktika nepakankama efektyviam ir kai kuriais atvejais – teisėtam išteklių valdymui 13
3. Audituojamu laikotarpiu taikytas sudubliuotas techninės priežiūros tarifas 14
4. Bendrovės veiklos rodikliai ir jų vertinimo rezultatai 18
4.1. Bendrovės pardavimo pajamų ir sąnaudų analizė 18
4.2. Finansinių santykinių rodiklių analizė 21
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS 27
PRIEDAI 29
1 priedas Santrumpos ir sąvokos 29
2 priedas Audito apimtis ir metodai 30
3 priedas Utenos rajono savivaldybės strateginiuose veiklos planuose numatytų ir įgyvendintų lūkesčių matavimo rodiklių palyginimas 2022–2024 m. 33
4 priedas UAB ,,Utenos butų ūkis“ finansiniai santykiniai rodikliai ir jų pokytis 2022–2024 m. 34
5 priedas UAB ,,Utenos butų ūkis“ apskaičiuotų 2022–2024 m. finansinių santykinių rodiklių rezultatai 35

PAGRINDINIAI FAKTAI

3863,7 tūkst. Eur

2022–2024 m. Bendrovės pardavimo pajamos, iš kurių 858 tūkst. Eur (22 proc.) sudarė pajamos iš techninės priežiūros mokesčio

3833,8 tūkst. Eur

2022–2024 m. Bendrovės sąnaudos, iš kurių 2007 tūkst. Eur (52,3 proc.) sudarė bendrosios ir administracinės sąnaudos

4,1 tūkst. Eur

sudarė grynasis pelnas 2024 metais, kuris lyginant su 2023 m. padidėjo 13,9 proc., lyginant su 2022 m. sumažėjo 79,8 proc.

4

finansinių lūkesčių matavimo rodikliai nustatyti Savivaldybės lūkesčių rašte

597,1 tūkst. Eur (69,6 proc.)

2022–2024 m. nepagrįstai apskaičiuota techninės priežiūros mokėjimų

iki 80,8 proc.

sąnaudų sudarė darbo užmokesčio sąnaudos, iš kurių 25 proc. sudarė papildomas darbo užmokestis

2022–2024 m. darbuotojams kas mėnesį išmokėta 304,5 tūkst. Eur priedų, nenurodant aiškių priedų skyrimo kriterijų

0,3 proc.

2023–2024 m. pelningumo rodiklis yra nepatenkinamo lygio

nuo 3,5 iki 0,7 proc.

2022–2024 m. sumažėjęs nuosavo kapitalo pelningumo rodiklis yra nepatenkinamo lygio ir rodo greičiau už pajamas augančias veiklos sąnaudas

Iki 100 proc.

2024 m. nepasiektas nė vienas iš keturių, 2023 m. nepasiekti du iš keturių Savivaldybės nustatytų Bendrovei finansinių lūkesčių

SANTRAUKA

Audito svarba

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme įtvirtinta viena iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų – butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė[1].

Uždaroji akcinė bendrovė ,,Utenos butų ūkis“, kurios 100 proc. akcijų priklauso Savivaldybei, yra svarbi Savivaldybės bendruomenės gerovei užtikrinti. Bendrovė atlieka būtinas daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų (bendraturčių) bendrosios nuosavybės objektų administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, avarijų likvidavimo ir remonto darbų paslaugas, vykdo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimą, mokamų paslaugų teikimą sutartiniais pagrindais fiziniams ir juridiniams asmenims, įmokų surinkimą už komunalines paslaugas ir tokiu būdu prisideda prie Savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimo.

Siekiant įvertinti, ar Butų ūkyje tinkamai sukurta ir veikia darbo organizavimo ir darbo apmokėjimo sistema, ar Bendrovės valdymo organai priėmė reikiamus sprendimus dėl veiklos perspektyvų, ar tinkamai vykdyta Butų ūkiui priskirta daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo funkcija, ar Bendrovės veiklos finansinių rodiklių analizės rezultatai rodo įmonės veiklos efektyvumą ir tolesnės veiklos perspektyvas bei išsiaiškinti pokyčius, buvo atliktas Butų ūkio auditas.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar UAB ,,Utenos butų ūkis“ veikla organizuojama ir vykdoma efektyviai ir rezultatyviai.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ✓ ar UAB ,,Utenos butų ūkis“ veiklos planavimo procesais siekiama Bendrovės veiklos rezultatyvumo?
- ✓ ar darbo organizavimo ir darbo apmokėjimo sistema Butų ūkyje užtikrina priimamų sprendimų teisėtumą bei efektyvų išteklių valdymą?
- ✓ ar audituojamu laikotarpiu administratorius tinkamai skaičiavo daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams mokesčius už teikiamas paslaugas?
- ✓ ar Bendrovės finansinių-santykinių rodiklių analizės rezultatai rodo riziką dėl Bendrovės veiklos efektyvumo?

Audito subjektas – UAB ,,Utenos butų ūkis“.

Audituojamas laikotarpis – 2022–2024 metai, esamos situacijos vertinimui – 2025 metų I-as ketvirtis.

Siekiant atsakyti į audito klausimus, apklausos būdu surinkome informaciją apie daugiabučių namų gyventojams savivaldybių institucijų patvirtintus paslaugų tarifus iš 49 šalies savivaldybių, nagrinėjome UAB ,,Utenos butų ūkis“ ir kitose savivaldybėse esančių panašaus pobūdžio įmonių,

[1] Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo, 1994-07-07 Nr. I-533, 6 straipsnio 42 dalis (2023-04-01 redakcija)

Utenos rajono savivaldybės interneto svetainėse skelbiamą informaciją apie įmonių veiklą, nagrinėjome ir vertinome Butų ūkio vidaus dokumentus ir pan.

Audito apimtis ir taikyti metodai aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (30 psl.).

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)[2].

Pagrindiniai audito rezultatai

Šio audito rezultatai parodė, kad Bendrovės veiklos planavimo, darbo apmokėjimo sistemos netikslumai, veiklos sąnaudų valdymo trūkumai buvo pagrindinės problemos, trukdę rezultatyviai ir efektyviai vykdyti Bendrovės veiklą, o daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo sudubliavimu galimai buvo pažeisti daugiabučių namų patalpų savininkų lūkesčiai.

Dėl šių problemų audito ataskaitoje teikiame išvadas ir rekomendacijas.

1. Neambicingi Butui ūkiui iškelti lūkesčiai, nepasiekti veiklos tikslų/lūkesčių matavimo rodikliai yra nerezultatyvios Bendrovės veiklos požymiai

Trys iš keturių Savivaldybės Bendrovei nustatytų finansinių lūkesčių matavimo rodiklių yra žemi ir nepakankamai ambicingi. Tai neskatina įmonės veiklos tobulinimo ir riboja įmonės potencialų indėlį įgyvendinant savivaldybės strateginius tikslus (1.1 audito rezultatas).

Bendrovės 2024–2028 m. veiklos strategijoje nenurodyti konkretūs rodikliai, pagal kuriuos bus matuojamas Bendrovei nustatytų finansinių tikslų pasiekimas (1.2 audito rezultatas).

2023 metais nepasiekti du iš keturių, 2024 metais nepasiektas nė vienas iš keturių savivaldybės nustatytų Bendrovei finansinių lūkesčių rodiklių. Tai yra požymiai, kad Bendrovės strateginis valdymas turi trūkumų (1.3 audito rezultatas).

2. Darbuotojų priėmimo ir darbo apmokėjimo reglamentavimas ir taikyta darbo apmokėjimo praktika turi trūkumų

Nesivadovaujant Bendrovės įstatais, nepatvirtintos pareigybės, į kurias darbuotojų atrankai turi būti organizuojamas konkursas (2.1 audito rezultatas).

UAB ,,Utenos butų ūkis“ darbuotojų darbo apmokėjimo tvarkoje nustatyti papildomo darbo užmokesčio skyrimo kriterijai yra nepakankami, nes nėra aptarti jo (papildomo darbo užmokesčio) dydžiai/dydžių intervalai ar skyrimo atvejai. Tuo sudaromos sąlygos įmonės vadovo sprendimų subjektyvumui. Neatnaujinta Bendrovės darbo apmokėjimo sistemos nuostata dėl Bendrovės direktoriaus darbo užmokesčio ir kitų su jo darbo santykiais susijusių išmokų nustatymo (2.2 audito rezultatas).

Nesant visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo, 2024 m. gegužės–gruodžio mėn. Bendrovės vadovui skaičiuoti ir mokėti priedai už dalyvavimą gyventojų susirinkimuose. Neteisėtai apskaičiuotų priedų suma minėtu laikotarpiu – 1,5 tūkst. Eur (2.3 audito rezultatas).

3. Audituojamu laikotarpiu taikytas sudubliuotas daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifas

Dėl Savivaldybės tarybos sprendimo teisinio neapibrėžtumo bei formalaus Bendrovės požiūrio audituojamu laikotarpiu daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkams taikytas sudubliuotas

[2] 3000 TAAIS „Veiklos audito standartas”, prieiga per internetą http://vkontrole.lt/page.aspx?id=350

daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifas. 2022–2024 metais nepagrįstai apskaičiuotų mokėjimų suma sudarė 597,1 tūkst. Eur (be PVM) (3 audito rezultatas).

4. Bendrovės veiklos rodiklių analizė parodė, kad Butų ūkiui reikia ieškoti veiklos kaštų optimizavimo būdų

Butų ūkis vykdo veiklą, kuri rinkos sąlygomis neturi konkurencijos – tiekia gyventojams būtinas paslaugas, už kurias gyventojai privalo mokėti jiems nustatytus mokėjimus, todėl bendrovė šiuo požiūriu yra saugi. Tačiau Bendrovės veiklos vertinimo santykinių rodiklių analizė parodė, kad UAB ,,Utenos butų ūkis“ finansinė padėtis nėra stabili. Todėl Bendrovė turėtų nuolat stebėti ir analizuoti finansinius duomenis, didesnį dėmesį atkreipiant į veiklos sąnaudų dydžius ir struktūrą (4 audito rezultatas).

Rekomendacijos UAB ,,Utenos butų ūkis“:

1. Savivaldybės nustatytus finansinių lūkesčių matavimo rodiklius įtraukti į Bendrovės strateginį veiklos planą (1 pagrindinis audito rezultatas).
2. Imtis priemonių, kad būtų įgyvendinami Savivaldybės lūkesčių raštuose ir Savivaldybės strateginiuose veiklos planuose Bendrovei nustatyti lūkesčių matavimo rodikliai (1 pagrindinis audito rezultatas).
3. Parengti ir patvirtinti pareigybių, į kurias darbuotojų atrankai turi būti organizuojamas konkursas, sąrašą (2 pagrindinis audito rezultatas).
4. Patikslinti ir papildyti darbo apmokėjimo sistemos apraše nurodytus papildomo darbo užmokesčio skyrimo kriterijus bei atnaujinti aprašo nuostatą dėl Bendrovės direktoriaus darbo užmokesčio ir kitų su jo darbo santykiais susijusių išmokų nustatymo (2 pagrindinis audito rezultatas).
5. Teisės aktų nustatyta tvarka išskaičiuoti Bendrovės vadovui 2024 m. gegužės–gruodžio mėn. neteisėtai išmokėtų priedų už dalyvavimą gyventojų susirinkimuose sumą – 1,5 tūkst. Eur – bei tokių priedų sumas, apskaičiuotas ir išmokėtas (jei buvo) 2025 metais (2 pagrindinis audito rezultatas).
6. Kartu su akcininku priimti sprendimą dėl sudubliuotų daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros mokėjimų patalpų savininkams grąžinimo už paskutinius tris metus (3 pagrindinis audito rezultatas).
7. Atlikti veiklos sąnaudų struktūros analizę bei parengti ir įgyvendinti priemones efektyvesniam šių sąnaudų valdymui (4 pagrindinis audito rezultatas).

Rekomendacija Utenos rajono savivaldybei:

1. Siekiant paskatinti savivaldybės kontroliuojamos bendrovės finansinį efektyvumą ir stiprinti jos indėlį į savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimą, įvertinant UAB ,,Utenos butų ūkis“ turimas galimybes ir turimus išteklius, peržiūrėti ir koreguoti Bendrovei 2023–2026 m. lūkesčių rašte nustatytus finansinių lūkesčių rodiklius, siekiant, kad jų reikšmės būtų orientuotos į realistiškai pasiekiamą ir Bendrovės augimą skatinantį veiklos lygį (1 pagrindinis audito rezultatas).

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“.

ĮŽANGA

UAB ,,Utenos butų ūkis“ yra ribotos civilinės atsakomybės privatusis juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais ir Bendrovės įstatais[3].

Bendrovės veiklos tikslas – vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą, techninę priežiūrą, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, avarijų likvidavimą, inicijuoti ir įgyvendinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus bei kitų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra, teikimą Utenos bendruomenei.

Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi Utenoje paskirtas UAB ,,Utenos butų ūkis”[4] 2022 m. administravo 278, 2023 m. – 282, 2024 m. – 290 daugiabučių gyvenamųjų namų.

Bendrovės įstatinio kapitalo dydis audituojamu laikotarpiu nekito ir sudarė 403,9 tūkst. Eur.

Nuo 2024 m. gegužės 22 d.[5] yra du Bendrovės valdymo organai: aukščiausias valdymo organas – visuotinis akcininkų susirinkimas ir vienasmenis valdymo organas – Bendrovės direktorius.

Audito rezultatai atskleidė, kad Savivaldybė finansinių lūkesčių pasiekimui Butų ūkiui nustatė žemus, neambicingus 4 finansinių lūkesčių matavimo rodiklius, tačiau Bendrovė pilnai ir jų nepasiekė: 2023 m. nepasiekti 2 iš 4, o 2024 m. – nė vienas iš keturių rodiklių; kad, nesivadovaujant Bendrovės įstatais, nepatvirtintos pareigybės, į kurias darbuotojų atrankai turi būti organizuojamas konkursas; kad Bendrovės darbo apmokėjimo tvarkoje nustatyti papildomo darbo užmokesčio skyrimo kriterijai yra nepakankami; kad audituojamu laikotarpiu taikytas sudubliuotas techninės priežiūros tarifas, dėl ko gyventojams buvo apskaičiuota daugiau 597,1 tūkst. Eur techninės priežiūros mokesčio; kad Bendrovei būtina optimizuoti veiklos sąnaudas.

Šio audito eigoje, inicijuojant Bendrovės direktoriui, Savivaldybės taryba patvirtino naujus administratoriaus daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkams apskaičiuojamų mokėjimų dydžius, tame tarpe ir naują, nuo 2025 m. gegužės 1 d. įsigaliojusį daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifą. Tokiu būdu, Butų ūkis išsprendė techninės priežiūros mokesčio dubliavimo problemą, tačiau turi būti priimtas sprendimas dėl sudubliuoto techninės priežiūros mokesčio gyventojams sugrąžinimo.

Atlikdami auditą laikėmės nuostatos, kad visi auditoriams pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai.

[3] UAB ,,Utenos butų ūkis“ įstatai, patvirtinti Utenos rajono savivaldybės mero 2024 m. balandžio 23 d. potvarkiu Nr. MP-326 ,,Dėl UAB ,,Utenos butų ūkis“ įstatų pakeitimo“, įregistruoti VĮ Registrų centre 2024 m. gegužės 31 d.

[4] Utenos rajono savivaldybės valdybos 2002-06-11 sprendimas Nr. 264 ,,Dėl daugiabučių namų patalpų savininkų (bendraturčių) bendrosios nuosavybės administravimo“; Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. AĮ-1661 ,,Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo pratęsimo

[5] Nuo 2024 m. gegužės 22 d. Bendrovėje nebesudaroma stebėtojų taryba.

AUDITO REZULTATAI

1. Neambicingi Bendrovei iškelti lūkesčiai, nepasiekti veiklos tikslų/lūkesčių matavimo rodikliai yra nerezultatyvios Bendrovės veiklos požymiai

Aiškiai apibrėžti, pamatuojami ir ambicingi lūkesčiai yra svarbūs veiksniai, skatinantys įmonę siekti geresnių veiklos rezultatų ir prisidėti prie Savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimo, o įmonėms nustatytų tikslų pasiekimo lygis atspindi jų (įmonių) veiklos rezultatyvumą.

Vadovaujantis UAB „Utenos butų ūkis“ įstatais[6], už veiklos strategijos parengimą, Bendrovės veiklos organizavimą bei jos tikslų įgyvendinimą atsakingas Bendrovės vadovas.

Audito metu laikėmės nuostatos, kad uždarosios akcinės bendrovės „Utenos butų ūkis“ veikla rezultatyvi, jei pasiekti arba viršyti visi Bendrovei atitinkamiems metams nustatytų tikslų/lūkesčių matavimo rodikliai.

1.1. Bendrovei Savivaldybės 2023–2026 m. laikotarpiui iškeltų finansinių lūkesčių matavimo rodikliai neambicingi

Nuo 2019 m. sausio 1 d. įsigaliojus naujos redakcijos Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašui[7], savivaldybės valdomoms bendrovėms ne rečiau kaip kas 4 metus pateikia lūkesčių raštą, kurio tikslas – nustatyti savivaldybės lūkesčius, tikslus ir jų matavimo rodiklius, susijusius su konkrečia savivaldybės valdoma įmone, ir prisidedančius prie savivaldybės strateginiuose planavimo dokumentuose numatytų tikslų pasiekimo[8].

2019–2022 m. UAB „Utenos butų ūkis“ lūkesčių rašte[9] buvo nustatyti 4 veiklos tikslai tik nefinansiniams lūkesčiams pasiekti, t. y. finansiniai lūkesčiai nebuvo nustatyti.

2023–2026 m. lūkesčių rašte[10] Savivaldybė Bendrovei nustatė nefinansinius ir finansinius lūkesčius. Finansiniams lūkesčiams pasiekti nustatyti 4 finansiniai rodikliai: nuosavybės grąžos, bendrojo pelningumo, įsiskolinimų koeficiento, turto pelningumo ir siektinos jų reikšmės (1 lentelė).

[6] UAB ,,Utenos butų ūkis“ įstatų, patvirtintų Utenos rajono savivaldybės mero 2024 m. balandžio 23 d. potvarkiu Nr. MP-326 ,,Dėl UAB ,,Utenos butų ūkis“ įstatų pakeitimo“; įregistruotų VĮ Registrų centre 2024 m. gegužės 31 d., 33.1 papunktis

[7] Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 (2018 m. kovo 28 d. nutarimo Nr. 313 redakcija)

[8] Ten pat, 9.1 papunktis

[9] Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. birželio 28 d. raštas Nr. (3.20)S-1555 ,,Dėl lūkesčių rašto pateikimo“

[10] Utenos rajono savivaldybės 2023 m. liepos 18 d. raštas Nr. (3.20E)S 2316 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarosios akcinės bendrovės ,,Utenos butų ūkis“ veikla“

1 lentelė. 2023-2026 m. Lūkesčių rašte nustatyti finansiniai lūkesčiai ir jų matavimo rodikliai

Bendrovei nustatyti lūkesčių matavimo rodikliai			Rodiklių vertinimas[11]				
	2023 m.	2024 m.	Blogas	Nepatenkinamas	Patenkinamas	Geras	Labai gerai
Nuosavybės grąža (ROE) proc.	3,7	3,7	iki 0	nuo 0 iki 10	nuo 10 iki 20	nuo 20 iki 30	nuo 30
Bendrasis pelningumas, proc.	54,1	54,5	Iki 0	nuo 0 iki 7	nuo 7 iki 15	nuo 15 iki 35	nuo 35
Įsiskolinimų koeficientas, koef.	0,7	0,6	Priimtinas maksimalus skolų lygis turėtų sudaryti nuo 0,3 iki 0,5.				
Turto pelningumas, proc.	0,9	1,0	iki 0	nuo 0 iki 8	nuo 8 iki 15	nuo 15 iki 20	nuo 20

Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Utenos rajono savivaldybės Lūkesčių raštų duomenis

Kaip matyti 1 lentelėje, Bendrovei Savivaldybė nustatė gana žemus nuosavybės grąžos ir turto pelningumo matavimo rodiklius, didesnį nei priimtinas maksimalų skolų lygį.

Žemų finansinių lūkesčių matavimo rodiklių nustatymas Bendrovei rodo neambicingus ir atsargius Savivaldybės lūkesčius. Tokia pozicija gali stabdyti įmonės tobulėjimą ir jos indėlį į Savivaldybės strateginius tikslus.

1.2. Bendrovės veiklos strategijoje nurodyti ne visi Savivaldybės nustatyti tikslai ar jų matavimo rodikliai

Savivaldybės valdomos įmonės turi turėti aiškius strateginius planus, kurie būtų komunikacijos tarp savivaldybės ir įmonių vadovų priemonė. Strategijose įmonės turi nurodyti kryptis, kuriomis plėtos savo veiklą, ilgalaikius ir trumpalaikius tikslus bei konkrečius rodiklius, kuriais bus matuojami siekiami tikslai[12].

Kaip minėta, Savivaldybė pateikė Bendrovei 2019–2022 m. ir 2023–2026 m. Lūkesčių raštus[13], kuriuose numatytos priemonės 4 metams. Lūkesčių raštuose nustatyta, kad Bendrovė, rengdama savo veiklos strategiją, turi atsižvelgti į lūkesčių raštuose nustatytus tikslus.

Bendrovės 2019–2023 m. veiklos strategijoje buvo įtraukti trys iš keturių Savivaldybės lūkesčių rašte Bendrovei nustatyti tikslai, iš kurių dviem nustatyti matavimo rodikliais: kasmet didinti administruojamų namų skaičių iki 3; kasmet renovuoti iki 5 daugiabučių namų (nustatė 2 namais daugiau, nei buvo nustatyta šio laikotarpio Lūkesčių rašte).

Į Bendrovės 2024–2028 m. veiklos strategiją integruoti visi Savivaldybės lūkesčių rašte iškelti nefinansiniai lūkesčiai ir jiems keliami tikslai su nustatytais matavimo rodikliais, taip pat įtraukti 6 papildomi Bendrovės inicijuoti nefinansiniai tikslai. Tačiau minėto laikotarpio Bendrovės veiklos strategijoje nenurodyti Lūkesčių rašte 2024-2026 metams nustatyti siektini finansinių lūkesčių rodikliai; šiame dokumente pateikta nuoroda į Savivaldybės lūkesčių raštą.

[11] Prof. Jonas Mackevičius. Audito teorija ir praktika, 1999 m.

[12] 2017-04-25 Nr. VA-2017-P-30-1-9 Veiklos audito ataskaita „Ar savivaldybių kontroliuojamų įmonių valdysena užtikrina efektyvią ir skaidrią įmonių veiklą“

[13] Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-06-28 raštas Nr. (3.20)S-1555 ,,Dėl lūkesčių rašto pateikimo“ ir Utenos rajono savivaldybės mero 2024 m. liepos 18 d. raštas Nr. (3.20E)S 2316 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarosios akcinės bendrovės ,,Utenos ūkis“ veikla“

Bendrovės veiklos planavimo dokumentas, kai siektini finansinių lūkesčių matavimo rodikliai pateikiami per nuorodą į kitą (Savivaldybės) dokumentą, yra neišsamus ir nepatogus išorės vartotojams.

1.3. Ne visi Bendrovei iškelti lūkesčiai ir tikslai pasiekti

» Apskaičiavome 2023–2024 m. (audituojamu laikotarpio) nuosavybės grąžos, bendrojo pelningumo, turto pelningumo rodiklius, įsiskolinimų koeficientą ir palyginome su Utenos rajono savivaldybės Lūkesčių rašte[14] Bendrovei nustatytais 2023–2024 m. pelningumo rodikliais (2 lentelė).

2 lentelė. Bendrovės 2023–2024 m. veiklos rodiklių palyginimas su lūkesčių raštuose siektinų rodiklių ribomis

Rodikliai, matavimo vnt.	Lūkesčių rašte[15], nustatyti bendrovei		Bendrovės pasiekti rodikliai[16]	
	2023 m.	2024 m.	2023 m.	2024 m.
Nuosavybės grąža (ROE), proc.	3,7	3,7	0,6	0,7
Bendrasis pelningumas, proc.	54,1	54,5	54,4	49,8
Įsiskolinimų koeficientas, koef.	0,7	0,6	0,7	0,8
Turto pelningumas, proc.	0,9	1,0	0,2	0,2

Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

Nuosavo kapitalo pelningumo rodiklis (arba nuosavybės grąža) parodo nuosavo kapitalo sukurtą pelną ir tam tikru laipsniu – įmonės vadovų darbo efektyvumą naudojant investuotą kapitalą[17]. Nuosavo kapitalo pelningumas vertinamas teigiamai, kai jis yra didesnis nei 10 proc.[18]

Iš 1 lentelės matyti, kad Lūkesčių rašte Bendrovei nustatyto žemo 2023–2024 m. nuosavybės grąžos 3,7 proc. rodiklio Butų ūkis nepasiekė (2 lentelė). Toks nuosavybės grąžos lygis yra labai žemas, reiškiantis, kad Bendrovė beveik neuždirba grąžos akcininkams.

Bendrasis pardavimo pelningumo rodiklis parodo pardavimų ribinį pelningumą, t. y. kaip efektyviai įmonė dirbtų, jeigu neturėtų administracinių valdymo išlaidų.

2023 m. Bendrovė atitiko Savivaldybės lūkesčius dėl bendrojo pelningumo, tačiau 2024 m. fiksuojamas kritimas rodo mažėjantį veiklos efektyvumą arba didėjančias sąnaudas. Visgi rezultatas laikytinas gana aukštu ir atitinkančiu „gerą“ (1 lentelė).

Maksimalus įsiskolinimų koeficientas turėtų sudaryti nuo 0,3 iki 0,5, kuo mažesnis šis rodiklis, tuo geresnė įmonės finansinė būklė[19].

Bendrovei nustatytas (1 lentelė) ir faktiškai pasiektas 2023–2024 m. įsiskolinimų koeficientas 0,7 ir 0,8 rodo aukštą finansinę riziką. Tai reiškia, kad įmonė gali būti finansiškai pažeidžiama – bet kokie veiklos sutrikimai gali turėti rimtų pasekmių mokumui.

[14] Utenos rajono savivaldybės 2023 m. liepos 18 d. raštas Nr. (3.20E)S 2316 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarosios akcinės bendrovės ,,Utenos butų ūkis“ veikla“

[15] Utenos rajono savivaldybės 2024 m. liepos 18 d. raštas Nr. (3.20E)S 2316 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarosios akcinės bendrovės ,,Utenos butų ūkis“ veikla

[16] Bendrovės pasiektų rodiklių reikšmių vertinimas pateiktas 1 lentelėje.

[17] Prof. Jonas Mackevičius. Audito teorija ir praktika, 1999 m.

[18] Ten pat.

[19] Prof. Jonas Mackevičiaus mokslinė knyga ,,Audito teorija ir praktika“, 1999 m. ir prof. dr. Rasos Kanapickienės mokymų medžiaga ,,Įmonių veiklos vertinimo rodikliai ir jų analizė“, 2017 m.

Turto pelningumo rodiklis (arba turto grąža) rodo sugebėjimą pelningiau naudoti visą turtą. Jei rodiklio reikšmė mažesnė nei 8 – nepatenkinamas lygis (1 lentelė).

Iš 2 lentelės matyti, kad rezultatai labai žemi ir beveik nesikeičia. Tai rodo, kad Bendrovė neefektyviai naudojo savo turtą pelnui generuoti.

Iš keturių Savivaldybės nustatytų finansinių rodiklių, Bendrovė 2023 m. pasiekė tik bendrąjį pelningumą ir įsiskolinimo koeficientą. 2024 m. situacija pablogėjo – nei vienas iš rodiklių nebuvo įvykdytas. Tai rodo, kad finansinių lūkesčių įgyvendinimas šiuo metu yra nepakankamas. Būtinas didesnis dėmesys veiklos rezultatų analizei ir planavimo kokybei. Savivaldybė turėtų peržiūrėti tiek keliamų tikslų realumą, tiek kontrolės priemones, skatinančias bendrovę jų siekti.

Apibendrinant Savivaldybės iškeltus Bendrovei rodiklius, galima teigti, kad UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2023–2024 m. dirbo pelningai, tačiau 2023 m. nepilnai įgyvendino Savivaldybės finansinius lūkesčius (2023 m. nepasiekti du iš keturių, 2024 m. – nepasiektas nė vienas iš 4 Savivaldybės iškeltų lūkesčių).

» Pasirinktinai vertinome du Savivaldybės strateginiuose planuose ir Savivaldybės lūkesčių raštuose Butų ūkiui nustatytus rodiklius – administruojamų daugiabučių namų skaičiaus bei jų modernizavimo augimą 2022–2024 m.

Savivaldybės strateginiuose planuose[20] numatytas pirmasis santykinis rodiklis ,,administruojamų daugiabučių namų dalies nuo bendro administruojamų DGN skaičiaus augimas“, kurio tikslas - pritraukti po 3 naujus daugiabučius namus kasmet, buvo įgyvendintas, numatytas augimo tempas (1,11 proc.) taip pat buvo pasiektas ir viršytas. Antrasis santykinis rodiklis ,,atnaujinamų (modernizuojamų) daugiabučių namų dalis nuo bendro administruojamų daugiabučių skaičiaus“ 2022 ir 2023 metais nebuvo pasiektas: 2022 m. fiksuotas 2,5 proc., o 2023 m. – 1,3 proc. nuokrypis nuo planuotų reikšmių, 2024 m. šis rodiklis buvo pasiektas ir 0,8 proc. viršytas (3 priedo 1 lentelė).

Savivaldybės lūkesčių raštuose[21] nustatyti Bendrovei kiekybiniai rodikliai buvo įgyvendinti iš dalies. Pirmasis rodiklis – administruojamų namų skaičiaus didinimas – 2022–2024 m. laikotarpiu buvo pasiektas ir viršytas. Antrasis rodiklis – daugiabučių namų modernizavimas – 2022 m. viršytas, tačiau 2023 ir 2024 m. rezultatai nežymiai atsiliko nuo plano, atitinkamai 2023 m. vienu ir 2024 m. dviem namais (3 priedo 2 lentelė).

Taigi, administruojamų namų skaičiaus didinimo tikslai 2022–2024 m. buvo sėkmingai pasiekti, tačiau DGN modernizavimo tikslai buvo nepastovūs – 2022 m. ir 2023 m. nepasiektas, o 2024 m. – viršytas pagal modernizavimo tikslams nustatytus santykinius rodiklius, pagal nustatytus kiekybinius rodiklius – viršytas 2022 metais, o nepasiektas 2023 m. ir 2024 m.

[20] Utenos rajono savivaldybės 2022-2024 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 27 d. sprendimu Nr. TS-4 ir Utenos rajono savivaldybės 2023-2025 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 2 d. sprendimu Nr. TS-1

[21] Utenos rajono savivaldybės 2023 m. liepos 18 d. raštas Nr. (3.20E)S 2316 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarosios akcinės bendrovės ,,Utenos butų ūkis“ veikla“; Utenos rajono savivaldybės 2024 m. liepos 18 d. raštas Nr. (3.20E)S 2316 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarosios akcinės bendrovės ,,Utenos butų ūkis“ veikla

2. Darbo organizavimo ir darbo apmokėjimo sistema neužtikrina priimamų sprendimų teisėtumo ir efektyvaus išteklių valdymo

Tinkama įmonės darbo organizavimo ir apmokėjimo sistema leidžia ne tik efektyviai ir teisėtai valdyti išteklius, bet ir daro esminę įtaką įmonės veiklos finansiniam rezultatui.

Didžiausią UAB „Utenos butų ūkis“ sąnaudų dalį sudaro darbo užmokesčio sąnaudos (plačiau – audito ataskaitos 4 skyriuje).

Audito metu laikėmės nuostatos, kad darbo organizavimo ir apmokėjimo sistema užtikrina priimamų sprendimų teisėtumą ir efektyvų žmogiškųjų bei piniginių išteklių, kai:

- ✓ yra laiku patvirtinti vidaus teisės aktai su aiškiai apibrėžtais darbo organizavimo procesais ir darbo apmokėjimo kriterijais;
- ✓ laikomasi teisės aktais nustatytų darbo organizavimo ir darbo apmokėjimo sąlygų.

2.1. Nepatvirtintos pareigybės, į kurias darbuotojai priimami konkurso būdu

Vadovaujantis UAB ,,Utenos butų ūkis“ įstatais[22] (toliau – Įstatai), Bendrovės vadovas tvirtina pareigybes, į kurias darbuotojai priimami konkurso tvarka.

Audito metu nenustatėme, kad būtų teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintas įmonės vidaus dokumentas, kuriame būtų nurodytos (išvardintos) pareigybės, į kurias darbuotojų atrankai turi būti organizuojamas konkursas.

Bendrovės įstatuose vadovui nustatytos funkcijos nevykdymas sudaro sąlygas įmonės vadovo sprendimų subjektyvumui.

2.2. Darbo apmokėjimo teisinis reglamentavimas turi trūkumų

Darbo kodekse numatyta, kad darbo apmokėjimo sistema turi būti nustatoma kolektyvinėje sutartyje, o kai tokios sutarties nėra, darbdavys privalo patvirtinti atskirą įmonės darbo apmokėjimo sistemą, kurioje turi būti nurodomos darbuotojų kategorijos pagal pareigybes ir kvalifikaciją bei kiekvienos jų apmokėjimo formos ir darbo užmokesčio dydžiai (minimalus ir maksimalus), papildomo apmokėjimo (priedų, priemokų ir premijų) skyrimo pagrindai ir tvarka (pvz., kokioms sąlygoms esant ar kokius rezultatus pasiekus, darbuotojams bus išmokami priedai prie darbo užmokesčio ar premijos); taip pat nurodyta darbo užmokesčio indeksavimo tvarka[23].

» Vadovaujantis Bendrovės darbo apmokėjimo sistemos aprašu[24], darbuotojo darbo užmokestį sudaro pagrindinis ir papildomas darbo užmokestis. Viena iš papildomo darbo užmokesčio dalių – vienkartinės priemokos, premijos ir dovanos – gali būti mokamos už: kokybišką ir savalaikį sudėtingų ir (ar) skubių, papildomų užduočių vykdymą; aukštą kvalifikaciją; parodytą iniciatyvą; už veiklą, lėmusią papildomų Bendrovės pajamų gavimą; už įprastą darbo krūvį viršijančią veiklą, kai yra padidėjęs darbo krūvis atliekant pareigybės aprašyme nustatytas funkcijas neviršijant nustatytos darbo laiko trukmės; už pavadavimą[25]. Priemokos, priedai ir dovanos skiriami Bendrovės direktoriaus sprendimu pagal

[22] UAB ,,Utenos butų ūkis“ įstatų, patvirtintų Utenos rajono savivaldybės mero 2024 m. balandžio 23 d. potvarkiu Nr. MP-326, 29.3 p.
[23] Lietuvos Respublikos darbo kodekso 140 straipsnio 3 dalis ir šio straipsnio komentaras
[24] UAB ,,Utenos butų ūkis“ darbo apmokėjimo sistemos aprašas, patvirtintas Bendrovės direktoriaus 2023-10-09 įsakymu Nr. V-34 (su vėlesniais pakeitimais)
[25] Ten pat, 2.7 p.

tiesioginio vadovo teikimą arba Bendrovės direktoriaus iniciatyva[26]. Tačiau nei darbo apmokėjimo sistemos apraše, nei jokiame kitame Bendrovės vidaus dokumente nenurodyti galimi papildomo darbo užmokesčio dydžiai (procentine, intervalo ar pinigine išraiška), neaptarti atvejai, kaip įvertinamas darbuotojo kvalifikacijos lygis ar parodyta iniciatyva, kada laikoma, kad darbuotojo veikla lėmė papildomų pajamų gavimą ir pan.

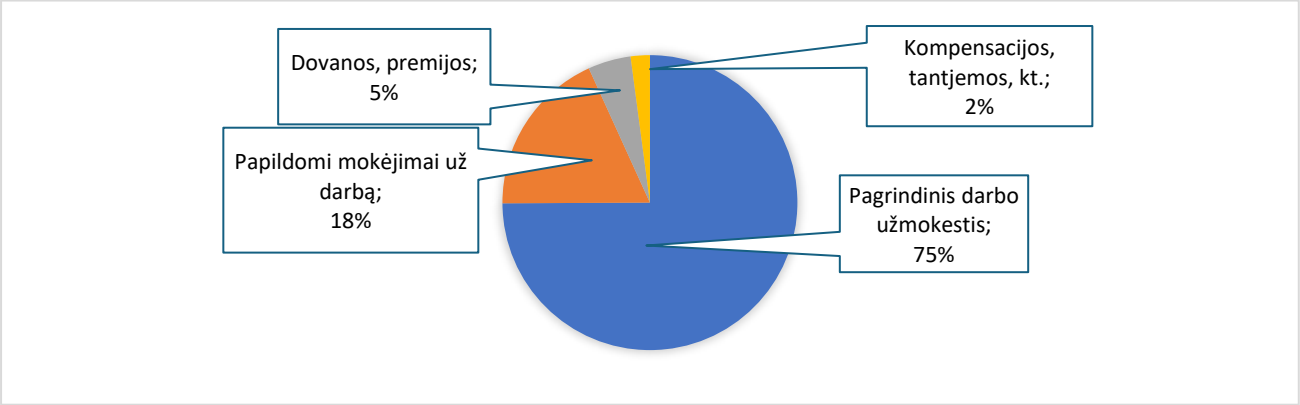
» Iki audituojamo laikotarpio pabaigos tebegaliojo Bendrovės darbo apmokėjimo sistemos aprašo[27] 2.1.1. papunkčio nuostata, kad Bendrovės direktoriui darbo užmokestį, priedus, priemokas, premijas ir papildomą kintamąjį darbo užmokestį nustato Bendrovės stebėtojų taryba, nors nuo 2024 m. gegužės 22 d. Bendrovėje stebėtojų taryba nebesudaroma.

Aiški papildomo apmokėjimo už darbą tvarka visais atvejais pagrįstų Bendrovės vadovo sprendimų objektyvumą bei efektyvų, skaidrų ir teisėtą išteklių valdymą.

2.3. Taikyta darbo apmokėjimo praktika nepakankama efektyviam ir kai kuriais atvejais – teisėtam išteklių valdymui

2022–2024 metais didžiąją dalį – 75 proc. – Butų ūkio darbuotojų darbo užmokesčio sudarė pagrindinis darbo užmokestis; likusi dalis – papildomi mokėjimai[28], dovanos ir premijos[29], kompensacijos ir tantjemos (1 diagrama).

1 diagrama. UAB „Utenos butų ūkis“ darbuotojų 2022-2024 m. darbo užmokesčio struktūra, proc.



Šaltinis. Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. darbo užmokesčio apskaitos dokumentus

» Audituojamu laikotarpiu Bendrovėje taikyta praktika, kai kiekvieną mėnesį mokamas papildomas darbo užmokestis už įprastą darbo krūvį viršijančią veiklą, kai yra padidėjęs darbų krūvis atliekant pareigybės aprašyme nustatytas funkcijas neviršijant nustatytos darbo laiko trukmės. Šiuo pagrindu skirto papildomo darbo užmokesčio sumos 2022 metais sudarė 106,8 tūkst. Eur, 2023 metais

[26] UAB ,,Utenos butų ūkis“ darbo apmokėjimo sistemos aprašo, patvirtintas Bendrovės direktoriaus 2023-10-09 įsakymu Nr. V-34 (su vėlesniais pakeitimais) 2.8 p.
[27] UAB ,,Utenos butų ūkis“ darbo apmokėjimo sistemos aprašas, patvirtintas bendrovės direktoriaus 2023-10-09 įsakymu Nr. V-34
[28] Papildomų mokėjimų dalį sudaro: už įprastą darbo krūvį viršijančią veiklą, kai yra padidėjęs darbo krūvis atliekant pareigybės aprašyme nustatytas funkcijas neviršijant nustatytos darbo laiko trukmės; už darbą naktį; viršvalandžiai, už darbą poilsio ir švenčių dienomis, už susirinkimų organizavimą
[29] Dovanos ir premijos švenčių proga

–150,6 tūkst. Eur, 2024 metais – 47,1 tūkst. Eur. Paminėtini du išskirtiniai papildomo darbo užmokesčio skyrimo atvejai, kuomet skirtų priemokų už padidėjusį darbo krūvį sumos atitinkamai 2,3 ir 3,0 kartų viršijo darbuotojo pagrindinį darbo užmokestį.

Mūsų nuomone, lėšas, skirtas (kiekvieną mėnesį) mokamiems priedams už įprastą darbo krūvį viršijančią veiklą būtų tikslinga nukreipti pagrindinio darbo užmokesčio didinimui.

» Akcinių bendrovių įstatyme[30] ir Bendrovės įstatuose[31] aiškiai nustatyta, kad Bendrovės vadovo atlygį nustato, jį skatina stebėtojų taryba, o jeigu nesudaroma ir stebėtojų taryba – visuotinis akcininkų susirinkimas.

Bendrovės stebėtojų tarybos pritarimu[32] Butų ūkio direktoriui buvo mokamas papildomas atlygis už dalyvavimą gyventojų susirinkimuose. Nuo 2024 m. gegužės 22 d. Bendrovėje stebėtojų taryba nebesudaroma, todėl nuo šios datos Bendrovės vadovo atlygio ir priedų nustatymas yra visuotinio akcininko susirinkimo kompetencija.

Nustatėme, kad, nesant visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo, Bendrovės vadovui ir toliau buvo skaičiuojami ir mokami priedai už dalyvavimą gyventojų susirinkimuose. Šių priedų suma 2024 m. gegužės – gruodžio mėn. sudarė 1,5 tūkst. Eur[33]. Tikėtina, kad minėti priedai be visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo galėjo būti mokami ir 2025 metais.

3. Audituojamu laikotarpiu taikytas sudubliuotas techninės priežiūros tarifas

Vadovaujantis LR civilinio kodekso nuostatomis, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius[34]. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių 5 metams skiria savivaldybės vykdomoji institucija[35]. Bendrojo naudojimo objektų administratoriai administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintus Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus (toliau – Nuostatai) [36].

Vadovaujantis Nuostatais[37], Utenos butų ūkis proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį skaičiuoja įmokas kurių maksimalius tarifus apskaičiuoja savivaldybės vykdomoji institucija ir patvirtina savivaldybės taryba: už namo bendrojo naudojimo administravimą[38], už namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens, liftus ir kitus pavojingus įrenginius) techninę priežiūrą[39] ir už namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (eksploatavimą) ir už

[30] Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 straipsnio 3 dalis (įstatymu Nr. XIII-2249 redakcija galiojanti nuo 2019 m. liepos 6 d.)
[31] UAB ,,Utenos butų ūkis“ įstatų, patvirtintų Utenos rajono savivaldybės mero 2024 m. balandžio 23 d. potvarkiu Nr. MP-326 22 punktas
[32] UAB ,,Utenos butų ūkis“ stebėtojų tarybos 2019 m. lapkričio 13 d. protokolas Nr. 2
[33] UAB ,,Utenos butų ūkis“ darbo užmokesčio suvestinių duomenimis
[34] Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalis
[35] Ten pat, 2, 4 dalys.
[36] Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai, patvirtinti LR Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 (nauja redakcija nuo 2015-08-13)
[37] Ten pat, 8 p.
[38] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 sprendimas Nr. TS-62 ,,Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“
[39] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 sprendimas Nr. TS-260 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“

avarijų likvidavimą[40]. Kitų paslaugų įmokos yra nustatomos patalpų savininkų sprendimu pagal paslaugų pirkimo sutartyse nustatytas paslaugų kainas ir tarifus, o jei paslaugą teikia administratorius – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą[41].

» Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarką, kai daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą vykdo savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, nustato Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika[42] (toliau – Metodika). Metodikoje nustatyta, kad, daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifas turi būti apskaičiuojamas įvertinant metines nuolatinių namo būklės stebėjimų (toliau – nuolatiniai stebėjimai), periodinių (sezoninių) namo apžiūrų (toliau – apžiūros) ir nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų dokumentų rengimo, pildymo ir saugojimo (toliau – dokumentavimo) išlaidas[43]; savivaldybės vykdomoji institucija, vadovaudamasi Metodika, parengia maksimalių tarifų skaičiavimo projektus ir teikia savivaldybės tarybai; savivaldybės tarybos pagal Metodiką nustatyti maksimalūs techninės priežiūros tarifai daugiabučių namų grupėms[44] yra didžiausi galimi techninės priežiūros mokėjimai[45].

Vadovaujantis minėtais teisės aktais, įvertinus visas Metodikoje nurodytas išlaidų pozicijas, 2018 metais savivaldybės tarybos sprendimu buvo patvirtinti[46] Utenos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalūs tarifai pagal namo bendrą naudingą plotą ir namo ypatumus, kurie galiojo visu audituojamu laikotarpiu. Minėtu sprendimu buvo nurodyta[47], kad Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriai vykdo daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą teisės aktų nustatyta tvarka ir taiko tarifus, kurie negali viršyti patvirtintų techninės priežiūros maksimalių tarifų. Pažymėtina, kad Savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. TS-260 tvirtinant naują techninės priežiūros tarifą, nebuvo pripažintas netekusiu galios Savivaldybės 2007 m. balandžio 26 d. sprendimo Nr. T-13 ,,Dėl administravimo tarifų nustatymo“ 1.2 papunktis, kuriuo buvo patvirtintas bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros tarifas.

Tokiu būdu, skaičiuojant gyventojams mokėjimus, techninės priežiūros tarifas buvo sudubliuotas:

- vienas – aukščiau minėtu 2018 m. Savivaldybės tarybos sprendimu[48] patvirtinto 0,0152 Eur (be PVM) tarifo dydžio techninės priežiūros mokestis, apimantis nuolatinio stebėjimo, apžiūrų

[40] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 26 d. sprendimas Nr. T-13 ,,Dėl administravimo tarifų nustatymo“ (dėl litų perskaičiavimo į eurus, Utenos rajono tarybos 2014 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. TS-308 savivaldybės tarybos 2007-04-26 sprendimas T-13 buvo pakeistas)

[41] Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 (nauja redakcija nuo 2015-08-13) 8.4 - 8.9 papunkčiai

[42] Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-354 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“

[43] Ten pat, 5 punktas.

[44] Skaičiuojant maksimalius tarifus namų grupėms, atsižvelgiama į namo dydį ir techninė priežiūros ypatumus pagal Metodikos 2 priedą

[45] Ten pat, 9 punktas

[46] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 sprendimo Nr. TS-260 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“ 1 punktas

[47] Ten pat, 2 punktas

[48] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 d. sprendimas Nr. TS-260

ir dokumentavimo išlaidas. Pažymėtina, kad paslauga, už kurią skaičiuojamas minėtas mokestis, sąskaitose-pranešimuose ir Bendrovės apskaitos registruose buvo įvardinta kaip „Techninė priežiūra apžiūrom“;

- kitas – 2007 m. Savivaldybės tarybos sprendimu[49] patvirtinto 0,038 Eur (be PVM)[50] dydžio tarifas. Paslauga, už kurią skaičiuotas pastarasis mokestis, sąskaitose-pranešimuose ir Bendrovės apskaitos registruose įvardintas kaip „Techninė priežiūra“.

2022–2024 metais dėl techninės priežiūros tarifo sudubliavimo nepagrįstai apskaičiuoto mokesčio suma sudarė 597,1 tūkst. Eur (be PVM), iš jų: 2022 m. – 195,6 tūkst. Eur, 2023 m. – 198,3 tūkst. Eur, 2024 m. 203,2 tūkst. Eur.

Audito eigoje Utenos rajono savivaldybės taryba patvirtino naują, nuo 2025 m. gegužės 1 d. galiojantį, daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifą[51] ir kitų administratoriaus daugiabučių namų patalpų savininkams apskaičiuojamų mokėjimų dydžius[52].

Vykdydamas Savivaldybės tarybos sprendimą[53], administratorius išspręs techninės priežiūros mokesčio dubliavimo problemą nuo šių metų gegužės mėnesio, tačiau turi būti kartu su Bendrovės akcininku priimtas sprendimas ir dėl sudubliuoto techninės priežiūros mokėjimo daugiabučių namų patalpų savininkams sugrąžinimo.

» Siekdami įvertinti, kaip tenkinami minimalūs gyventojų lūkesčiai daugiabučių namų administravimo srityje, audito metu lyginome Utenos rajono savivaldybės tarybos nustatytus maksimalius ir administratoriaus faktiškai taikytus mokėjimų tarifus už: daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimą; gyvenamųjų namų techninę priežiūrą (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą, liftus, kitus potencialiai pavojingus įrenginius); gyvenamųjų namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą (eksploatavimą), su kitų savivaldybių tarybų nustatytais analogiškais tarifais.

Laikėme, kad minimalūs gyventojų lūkesčiai tenkinami tinkamai, jei administratoriui nustatyti ir jo taikyti maksimalūs minėti tarifai buvo mažesni už šių tarifų, nustatytų kitose savivaldybėse, vidurkį.

Vertindami tarifų dydžius, pateikėme klausimus 59 savivaldybių administracijoms, atsakymus pateikė 49 savivaldybių administracijos[54].

---

[49] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2007 balandžio 26 d. sprendimo Nr. T-13 1.2 papunktis (2014-10-30 sprendimo Nr.TS-308 redakcija)

[50] Vienam kvadratiniam metrui patalpų naudingojo ploto

[51] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. sprendimas Nr. TS-197 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybėje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“

[52] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. sprendimas Nr. TS-196 ,,Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo ir tarifų patvirtinimo“; Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. sprendimas Nr. TS-198 ,,Dėl UAB „ Utenos butų ūkis“ teikiamos daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo inžinerinėje įrangoje avarijų likvidavimo paslaugos įkainio nustatymo“; Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. sprendimas Nr. TS-199 „Dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų taikymo tvarkos aprašo patvirtinimo ir maksimalių tarifų nustatymo

[53] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. sprendimas Nr. TS-197 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybėje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“

[54] Akmenės rajono, Alytaus miesto, Anykščių rajono, Druskininkų , Elektrėnų, Ignalinos rajono, Jonavos rajono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės rajono, Kėdainių rajono, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Kupiškio rajono, Lazdijų rajono, Marijampolės, Mažeikių rajono, Molėtų rajono, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rokiškio rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Ukmergės rajono, Varėnos rajono, Vilkaviškio rajono, Vilniaus miesto, Vilniaus rajono, Visagino, Zarasų rajono savivaldybės administracijos

Gauti atsakymai parodė, kad du iš trijų Savivaldybės nustatytų ir faktiškai administratoriaus taikytų mokėjimo tarifų buvo mažesni už kitų savivaldybių vidurkius (3 lentelė), todėl laikytina, kad minimalūs gyventojų lūkesčiai daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo srityje daugeliu atvejų buvo tenkinti tinkamai. Tačiau techninės priežiūros srityje fiksuotas didelis[55] skirtumas tarp Utenos rajono savivaldybėje taikyto techninės priežiūros tarifo rodo galimą daugiabučių namų patalpų savininkų teisėtų lūkesčių pažeidimą.

3 lentelė. Administratoriaus taikytų mokėjimų tarifų palyginimas su kitų savivaldybių tarifų vidurkiais

Tarifo pavadinimas	Eur (be PVM) už 1 kv. m naudingojo ploto		Bendrovei nustatyto tarifo palyginimas su savivaldybių vidurkiu, proc. (didesnis +, mažesnis-)	Bendrovės faktiškai taikytas tarifas, Eur (be PVM) už 1 kv. m naudingojo ploto	Bendrovės faktiškai taikyto tarifo palyginimas su savivaldybių vidurkiu, proc. (didesnis +, mažesnis-)
	maksimalaus tarifo vidurkis kitose savivaldybėse	maksimalus Bendrovei Savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. TS-260 nustatytas tarifas			
DGN bendrojo naudojimo objektų administravimo	0,0730	0,0580[56]	-20,5	0,0580	-20,5
DGN techninės priežiūros	0,0289	0,0152[57]	-47,4	0,0532[58]	+84,1
DGN šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros	0,0621	0,0340[59]	-45,2	0,0340	-45,2

Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal kitų savivaldybių administracijų pateiktus atsakymus

UAB ,,Utenos butų ūkis“ nurodė[60], kad ,,per visą audituojamą laikotarpį (2022–2024 m.) faktiškai vykdė daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros darbus, įskaitant nuolatinius namo būklės stebėjimus, periodines apžiūras bei jų dokumentavimą. UAB „Utenos būtų ūkis“ audituojamu laikotarpiu kas mėnesį skaičiavo daugiabučių namų patalpų savininkams techninės priežiūros mokėjimus vadovaudamasis Utenos rajono savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 26 d. sprendimo Nr. TS-13 „Dėl administravimo tarifų nustatymo“ (2014 m. spalio 30 d. sprendimo Nr. TS-308, 2021 m. kovo 25 d. sprendimo Nr. TS-62, 2025 m. balandžio 24 d. sprendimo Nr. TS-197 redakcijos) 1.2 papunkčiu ir Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. TS-260 „Dėl Utenos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“. Pažymėtina, kad minėtuosius teisės aktus Utenos rajono savivaldybės taryba pripažino netekusiais galios 2025 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. TS-197 „Dėl Utenos rajono savivaldybėje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalius techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“, kuriuo taip pat patvirtino naujus maksimalius techninės priežiūros tarifus. Pažymėtina ir tai, kad minėtieji Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimai, kurių pagrindu audituojamu laikotarpiu daugiabučių namų patalpų savininkams buvo skaičiuoti techninės priežiūros mokėjimai, nebuvo teismo ar kitos

[55] 3,5 karto didesnis
[56] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. kovo 25 d. sprendimas Nr. TS-62
[57] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 d. sprendimas Nr. TS-260
[58] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 25 sprendimu Nr. TS-260 ,,Dėl Utenos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“ patvirtintas maksimalus – 0,0152 Eur (be PVM) plius nepagrįstai UAB ,,Utenos butų ūkis“ skaičiuotas papildomas tarifas – 0,0380 Eur, iš viso skaičiuotas bendras 0,0532 Eur (be PVM)
[59] Utenos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. spalio 30 d. sprendimas Nr. TS-308
[60] UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2025 m. birželio 11 d. aiškinamasis raštas Nr. SD-417 ,,Dėl audito ataskaitos projekto“

kompetentingos institucijos pripažinti neteisėtais, taip pat ir Vyriausybės atstovų įstaiga, atliekanti savivaldybių veiklos administracinę priežiūrą, tai yra prižiūrinti, ar Savivaldybė laikosi Konstitucijos ir įstatymų, ar vykdo Vyriausybės nutarimus, nebuvo kreipęsi į Utenos rajono savivaldybės tarybą ar teismą dėl minėtų sprendimų panaikinimo. Atsižvelgiant į tai, kad minėta paslauga buvo suteikta, darbai realiai atlikti, mokėjimai skaičiuoti vadovaujantis galiojančiais Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimais, nėra pagrįsta reikalauti grąžinti daugiabučių namų patalpų savininkams už šį tarifą sumokėtų lėšų“.

4.Bendrovės veiklos rodikliai ir jų vertinimo rezultatai

Vienas būdų įvertinti Bendrovės veiklą – finansinės veiklos rezultatų analizė.

Finansinės būklės analizei naudojome 3 pagrindines analizės rūšis – horizontaliąją (rodiklių dinamikos), vertikaliąją (rodiklių struktūros) ir santykinę (koeficientų skaičiavimo). Bendrovės veiklos rizikų įvertinimui ir bankroto diagnozavimui taikėme šias metodikas: finansinių ataskaitų straipsnių pokyčių[61] poveikio įmonės finansiniam stabilumui vertinimą ir finansinių santykinių rodiklių modelių taikymą[62].

Laikėmės nuostatos, kad Bendrovės veikla nerezultatyvi, jei finansinių santykinių rodiklių reikšmės yra žemiau už patenkinamas.

4.1. Bendrovės pardavimo pajamų ir sąnaudų analizė

Atliekant Bendrovės finansinės veiklos analizę naudojome pokyčių tyrimo būdą, t. y. atlikome horizontaliąją analizę. Šios analizės rūšies paskirtis – įvertinti finansinių ataskaitų straipsnių kiekybinius pokyčius tiek kiekvienu analizuojamu ataskaitiniu laikotarpiu, tiek ir per visą 2022-2024 metų laikotarpį. Ši analizė padeda nustatyti įmonės veiklos dinamiką, atitinkamų rodiklių kitimo tendencijas.

Įmonės ūkinės-komercinės veiklos vertinimo kriterijus yra finansinis rezultatas – pelnas arba nuostolis. Įmonės pelno rodiklis yra nurodytas pelno (nuostolių) ataskaitoje bei Bendrovės ataskaitinių metų balanse, taigi, remiantis šių ataskaitų duomenimis, galima spręsti apie įmonės pelningumą.

Vertinamu 2022–2024 m. laikotarpiu Bendrovės veikla buvo pelninga (4 lentelė).

4 lentelė. Bendrovės pajamų, sąnaudų ir pelno pokytis 2022–2024 m.

Straipsnis	2022 m. tūkst. Eur	2023 m. tūkst. Eur	*Pokytis 2023 m. lyginant su 2022 m.(+/-)*		2024 m. tūkst. Eur	*Pokytis 2024 m. lyginant su 2023 m. (+/-)*	
			tūkst. Eur	*proc.*		*tūkst. Eur*	*proc.*
Pardavimo pajamos	1247,0	1303,8	*56,8*	*4,6*	1312,9	*9,1*	*0,7*
Pardavimo savikaina	572,7	594,3	*21,6*	*3,8*	659,6	*65,3*	*11,0*
Bendrasis pelnas	674,3	709,5	*35,2*	*5,2*	653,3	*-56,2*	*-7,9*
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	663,8	709,6	*45,8*	*6,9*	633,8	*-75,9*	*-10,7*
Grynasis pelnas	20,3	3,6	*-16,7*	*-82,3*	4,1	*0,5*	*13,9*

Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis” 2022–2024 m. pelno (nuostolių) ataskaitas

[61] UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022, 2023, 2024 m. pelno (nuostolių) ataskaitų ir balanso straipsnių absoliutūs pokyčiai parodyti 4 priede

[62] Finansinių santykinių rodiklių skaičiavimui (rodiklių apskaičiavimai parodyti 5 priede) rėmėmės prof. Jono Mackevičiaus moksline knyga ,,Audito teorija ir praktika“, 1999 m. ir prof. dr. Rasos Kanapickienės mokymų medžiaga ,,Įmonių veiklos vertinimo rodikliai ir jų analizė“, 2017 m.

Bendrovės pardavimo pajamos nuo 2022 iki 2024 metų padidėjo 65,9 tūkst. Eur arba 5,3 proc., tuo tarpu pardavimo savikaina per šį laikotarpį išaugo 86, 9 tūkst. Eur arba 15,2 proc.

Kaip matyti 4 lentelėje, 2023 m. lyginant su 2022 m. tiek pardavimo pajamos, tiek pardavimo savikainos pokytis buvo panašus. Tuo tarpu 2024 metais pardavimo pajamos, lyginant su 2023 metais, padidėjo tik 0,7 proc., o savikaina šoktelėjo 11 proc. To rezultatas – 7,9 proc. sumažėjęs pelnas lyginant su 2023 m.

Siekiant išsiaiškinti pelno sumažėjimo priežastis, nagrinėjome ir palyginome pajamų ir sąnaudų struktūrą (5 ir 6 lentelės).

5 lentelė. UAB ,,Utenos butų ūkis“ pardavimo pajamų struktūra ir pokyčiai 2022–2024 m.

Bendrovės pajamų rūšis	2022 m. tūkst. Eur	Proc. nuo visų pajamų	2023 m. tūkst. Eur	Proc. nuo visų pajamų	*2023 m. pokytis, lyginant su 2022 m. (+/-)*		2024 m. tūkst. Eur	Proc. nuo visų pajamų	*2024 m. pokytis, lyginant su 2023 m. (+/-)*	
					tūkst. Eur	*proc.*			*tūkst. Eur*	*proc.*
Administravimo mokestis	352,2	28,2	357,5	27,4	*5,4*	*1,5*	366,6	27,9	*9,1*	*2,5*
Techninės priežiūros mokestis	281,0	22,5	284,9	21,9	*4,0*	*1,4*	292,1	22,2	*7,2*	*2,5*
Avarijų likvidavimo ir lokalizavimo mokestis	118,5	9,5	119,4	9,2	*0,9*	*0,8*	122,2	9,3	*2,8*	*2,4*
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros mokestis	188,4	15,1	191,2	14,7	*2,8*	*1,5*	195,7	14,9	*4,5*	*2,3*
Tarpininkavimo ir kasos paslaugos	78,5	6,3	94,1	7,2	*15,6*	*19,9*	98,6	7,5	*4,5*	*4,8*
Renovacijos projektų įgyvendinimo mokestis	115,1	9,2	157,3	12,1	*42,3*	*36,7*	99,4	7,6	*-57,9*	*-36,8*
Mokamos paslaugos gyventojams, organizacijoms ir kt.	113,4	9,1	99,3	7,6	*-14,1*	*-12,4*	138,3	10,5	*39,0*	*39,3*
Iš viso	**1247,0**	**100,0**	**1303,8**	**100,0**	***56,8***	***4,6***	**1312,9**	**100,0**	***9,1***	***0,7***

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis” 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenis

Bendrovė audituojamu laikotarpiu didžiausias pajamas gavo už administravimo ir techninės priežiūros paslaugas (5 lentelė).

Palyginus Bendrovės gautas pardavimo pajamas audituojamais metais, matyti, kad pajamos 2023 m. lyginant su 2022 m. padidėjo 4,6 proc. 2024 m. lyginant su 2023 metais – padidėjo tik 0,7 proc. Lyginant 2024 metus su 2023 metais, matyti, kad smarkiai - 36,8 proc. sumažėjo pajamos iš renovacijos projektų įgyvendinimo.

2023 metais 19,8 proc. padidėjo pajamos iš tarpininkavimo bei kasos paslaugų, 2024 m. lyginant su 2023 m. pajamos iš šių paslaugų išaugo tik 4,8 proc. 2024 m. lyginant su 2023 m. pastebimas mokamų paslaugų gyventojams ir organizacijoms augimas – net 39,3 proc.

6 lentelė. Bendrovės sąnaudų struktūra ir pokyčiais 2022–2024 metais

Bendrovės sąnaudų rūšis	2022 m. tūkst. Eur	Proc. nuo visų sąnaudų	2023 m. tūkst. Eur	Proc. nuo visų sąnaudų	*Pokytis 2023 m. lyginant su 2022 m. (+, -)*		2024 m. tūkst. Eur	Proc. nuo visų sąnaudų	*Pokytis 2024 m. lyginant su 2023 m. (+, -)*	
					tūkst. Eur	*proc.*			*tūkst. Eur*	*proc.*
DU ir socialinio draudimo sąnaudos	1017,4	82,3	1070,1	82,0	*52,5*	*5,2*	974,2	75,3	*-95,8*	*-9,0*
Medžiagų, kuro, kt. atsargų savikainos sąnaudos	84,1	6,8	75,2	5,8	*-8,9*	*-10,6*	85,5	6,6	*10,3*	*13,7*
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	18,2	1,5	18,9	1,4	*0,7*	*3,8*	22,2	1,7	*3,3*	*17,5*
Kitos sąnaudos	116,8	9,4	139,8	10,7	*23,0*	*19,7*	211,5	16,4	*71,7*	*51,3*
Iš viso:	**1236,5**	**100,0**	**1303,9**	**100,0**	***67,3***	***5,4***	**1293,4**	**100,0**	***-10,5***	***-0,8***
Tame tarpe:										
Paslaugų savikaina:										
DU sąnaudos	475,7	83,1	488,7	82,2	*13,0*	*2,7*	496,3	75,2	*7,6*	*1,6*
DGN kasmetinės apžiūros sąnaudos	0,0	0,0	0,0	0,0	*0,0*	*0,0*	37,3	5,7	*37,3*	*100,0*
Medžiagų, kuro ir kt. atsargų sąnaudos	61,1	10,7	60,9	10,2	*-0,2*	*-0,3*	69,2	10,5	*8,3*	*13,6*
Remonto darbų sąnaudos	11,2	1,9	17,9	3,0	*6,7*	*59,8*	26,4	4,0	*8,5*	*47,5*
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	18,2	3,2	18,9	3,2	*0,7*	*3,8*	22,2	3,4	*3,3*	*17,5*
Kitos sąnaudos	6,5	1,1	7,9	1,3	*1,4*	*21,5*	8,2	1,2	*0,3*	*3,8*
Iš viso	**572,7**	**100,0**	**594,3**	**100,0**	***21,6***	***3,8***	**659,6**	**100,0**	***65,3***	***11,0***
Bendrosios ir administracinės sąnaudos:										
DU sąnaudos	541,7	81,6	581,4	*81,9*	*39,7*	*7,3*	*477,9*	75,4	*-103,5*	*-17,8*
Medžiagų, kuro ir kt. atsargų sąnaudos	22,9	3,5	14,2	*2,0*	*-8,7*	*-38,0*	*16,3*	2,6	*2,1*	*14,8*
Komunalinių patarnavimų sąnaudos	21,3	3,2	18,6	*2,6*	*-2,7*	*-12,7*	*18,9*	3,0	*0,3*	*1,6*
Programų aptarnavimo sąnaudos	24,6	3,7	28,0	*3,9*	*3,4*	*13,8*	*18,4*	2,9	*-9,6*	*-34,3*
Kt. bendrosios ir administracinės sąnaudos[63]	53,2	8,0	67,3	*9,5*	*14,1*	*26,5*	*102,3*	16,1	*35*	*52,0*
Iš viso	**663,7**	**100,0**	**709,5**	***100,0***	***45,8***	***6,9***	***633,8***	**100,0**	***-75,7***	***-10,7***

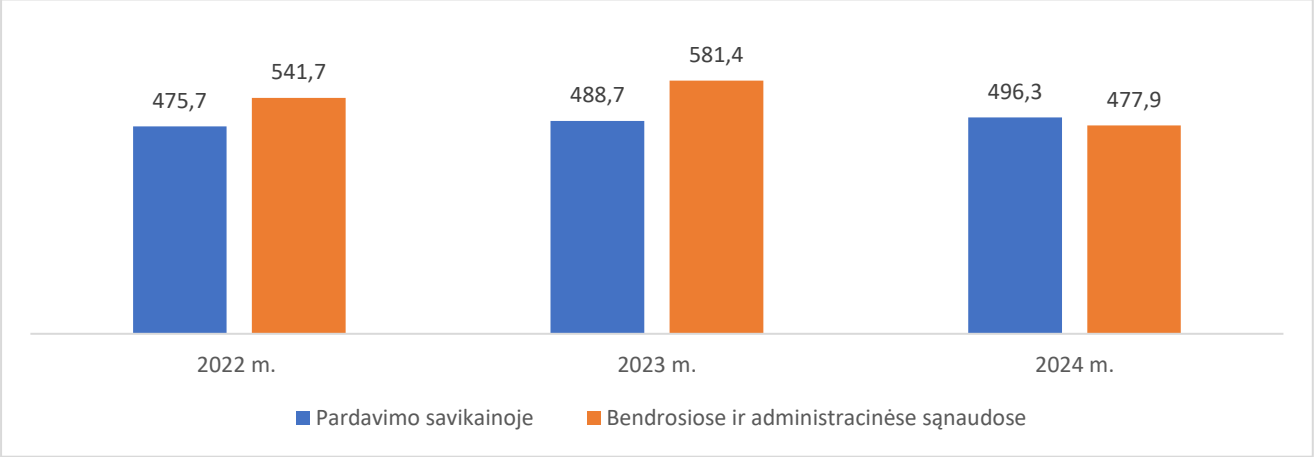
Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenis

[63] Spaudos, mokymo, audito, banko, ryšių paslaugų, teismų išlaidos, veiklos mokesčių ir kt. sąnaudos

Didžiausią visų sąnaudų dalį 2022 m. – 80,8 proc., 2023 m. –80,5 proc., 2024 m. - 73,9 proc. Bendrovėje sudarė darbo užmokesčio sąnaudos. Darbo užmokesčio sąnaudos 2023 m. lyginant su 2022 m. išaugo 5,1 proc., o 2024 m. lyginant su 2023 m. – sumažėjo 8,9 proc. (6 lentelė).

2022 ir 2023 m. darbo užmokestis, įtrauktas į bendrąsias ir administracines sąnaudas, viršijo paslaugų savikainos darbo užmokestį. 2024 m. ši tendencija pasikeitė – administracinė darbo užmokesčio dalis sumažėjo, o paslaugų savikainos darbo užmokestis išaugo, kas rodo sąnaudų optimizavimo požymius (2 diagrama).

2 diagrama. Darbo užmokesčio sąnaudų pasiskirstymas tarp paslaugų savikainos bei bendrųjų ir administracinių sąnaudų 2022–2024 m. , tūkst. Eur



Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenis

Apibendrinant galima sakyti, kad galutinio rezultato – ataskaitinių metų pelno prieš apmokestinimą ar grynojo pelno dydį 2022 ir 2023 metais labiau lėmė ne pardavimų dydis, o veiklos sąnaudos.

4.2. Finansinių santykinių rodiklių analizė

Finansiniai santykiniai rodikliai skaičiuojami finansinei įmonių būklei įvertinti. Audito metu vertinome Bendrovės veiklos efektyvumą, analizavome veiklos rezultatus, finansinės būklės pasikeitimus, nustatėme finansinius santykinius rodiklius, veiklos rizikas. Naudojome Bendrovės 2022, 2023, 2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenis.

» Bendrovės pelningumo rodikliai

Pelningumas – svarbiausias įmonės veiklos efektyvumo kriterijus ir pagrindinė veiklos tęstinumo sąlyga. Pelningumas siejamas su įmonės veiklos rizika, bankrotu ir prognozavimu.[64]

Utenos butų ūkio pelningumo analizei panaudoti pagrindiniai santykiniai rodikliai: bendrasis pelningumas, grynasis pelningumas, turto pelningumas, kapitalo pelningumas. Šie rodikliai padeda įvertinti įmonės finansinį gyvybingumą, valdymo efektyvumą ir investicijų grąžą (7 lentelė).

[64] Prof. Jonas Mackevičius. Audito teorija ir praktika, 1999

7 lentelė. Bendrovės pelningumo rodikliai, jų pokytis 2022–2024 m. ir palyginimas su šių rodiklių ribomis

Rodiklis	2022 m.	2023 m	*Pokytis 2023 m. lyginant su 2022 m. (+,-)*	2024 m.	*Pokytis 2024 m. lyginant su 2023 m. (+,-)*	Rodiklių reikšmės ir vertinimas[65]				
						Blogas	Nepatenki-namas	Patenki-namas	Geras	Labai geras
Bendrasis pardavimų pelningumo rodiklis, proc.	54,1	54,4	*0,3*	49,8	*-4,6*	Iki 0	Nuo 0 iki 7	Nuo 7 iki 15	Nuo 15 iki 35	Nuo 35
Grynasis pardavimų pelningumo rodiklis, proc.	1,6	0,3	*-1,3*	0,3	*0,0*	Iki 0	Nuo 0 iki 5	Nuo 5 iki 10	Nuo 10 iki 25	Nuo 25
Viso turto grynasis pelningumas (turto grąža)	0,9	0,2	*-0,7*	0,2	*0,0*	Iki 0	Nuo 0 iki 8	Nuo 8 iki 15	Nuo 15 iki 20	Nuo 20
Nuosavo kapitalo pelningumas (grąža), proc.	3,5	0,6	*- 2,9*	0,7	*0,1*	Iki 0	Nuo 0 iki 10	Nuo 10 iki 20	Nuo 20 iki 30	Nuo 30

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022, 2023, 2024 m. balansų duomenis

Bendrasis pardavimų pelningumas (arba bendrojo pelno marža) parodo įmonės sugebėjimą uždirbti pelną iš pagrindinės įmonės veiklos, kontroliuoti pardavimo pajamų bei pardavimo savikainos lygį. Kuo didesnė bendrojo pelno suma uždirbama kiekvienam pardavimo pajamų eurų, tuo efektyvesnė įmonės veikla[66].

Grynasis pardavimų pelningumas parodo tikrąjį pardavimų pelningumą, įvertinus visas pajamas ir išlaidas. Tiksliau – šis rodiklis rodo, kiek grynojo pelno tenka kiekvienam pardavimų eurui arba kiek kiekvienam pardavimų eurui pirkėjai sumoka virš pardavimo savikainos ir visų kitų išlaidų[67].

Kaip buvo minėta ataskaitos 1 skyriuje bendrojo pelningumo koeficientas buvo gana aukštas ir kito pakankamai tolygiai (šiek tiek sumažėjo 2024 metais). Tiek 2022 metais, tiek 2023 m. Butų ūkis iš vieno pardavimų euro uždirbo net 54 centus pelno, 2024 m. – 49 centus pelno. Tačiau tikrąjį pardavimo pelningumą parodo grynasis pelningumas.

Butų ūkis metus baigė pelningai, tačiau grynojo pelningumo rodikliai 2022–2024 metais buvo žemi ir nestabilūs – 2023 ir 2024 metais šis rodiklis siekė tik 0,3 proc. ir buvo nepatenkinamo lygio. Grynojo pelningumo rodiklio sumažėjimas 2023–2024 metais informuoja, kad Bendrovėje 2023–2024 metais grynasis pelningumas buvo žemas (7 lentelė).

Kiti pelningumo rodikliai: turto pelningumo rodiklis, nuosavo kapitalo pelningumas 2022–2024 m. buvo nepatenkinamo lygio (7 lentelė) ir tai signalizuoja apie tam tikrus Bendrovės veiklos aspektus:

- turto grynasis pelningumas (grąža) parodo Bendrovės ilgalaikio ir trumpalaikio turto naudojimo efektyvumą, t. y. vadovybės sugebėjimą racionaliai valdyti turtą.

[65] Prof. dr. Rasa Kanapickienė. Įmonių veiklos vertinimo rodikliai ir jų analizė, 2017
[66] Prof. Jonas Mackevičius. Audito teorija ir praktika, 1999
[67] Ten pat

Nepatenkinamas (ir 2023 m. 0,7 proc. sumažėjęs) turto pelningumo rodiklis rodo, kad Bendrovė neefektyviai naudoja savo turtą pelnui uždirbti;

- nuosavo kapitalo pelningumas (grąža) parodo nuosavo įmonės kapitalo sukurtą pelną – kuo nuosavybės grąža yra didesnė, tuo efektyvesnė yra įmonės veikla, tuo daugiau pelno ji uždirba savo akcininkams[68].

Bendrovės nuosavo kapitalo rodiklis yra nepatenkinamo lygio ir 2023 m. 2,9 proc. sumažėjo. Mūsų nuomone, nuosavo kapitalo grąžos kritimą lėmė 2023 m. 5,6 karto sumažėjęs grynasis pelnas (7 lentelė). To pasekmė gali būti – greičiau už pajamas augančios veiklos sąnaudos (1 ir 2 lentelės). 2024 m. nuosavo kapitalo pelningumas šiek tiek padidėjo, tačiau nepasiekė 10 proc. ribos.

» Bendrovės mokumo rodikliai

Mokumo arba likvidumo rodikliai apibūdina įmonės finansinį patikimumą, parodo kaip operatyviai įmonė sugebės reaguoti į susiklosčiusias nenumatytas aplinkybes. Kitaip tariant, mokumas – tai įmonės potencialus sugebėjimas nustatytais terminais apmokėti trumpalaikius ir ilgalaikius įsipareigojimus.

Mokumo analizę pradėjome nuo Bendrovės apyvartinio kapitalo, trumpalaikio ir ilgalaikio mokumo koeficientų apskaičiavimo (8 lentelė).

8 lentelė. UAB ,,Utenos butų ūkis“ trumpalaikio mokumo ir apyvartinio kapitalo rodikliai, jų pokytis 2022-2024 m. ir palyginimas su šių rodiklių ribomis

Rodikliai	2022 m.	2023 m.	*Pokytis 2023 m. lyginat su 2022 m., (+,-)*	2024 m.	*Pokytis 2024 m. – 2023 m., (+,-)*	Rodiklių reikšmės ir vertinimas[69]				
						Blogas	Nepatenki-namas	Patenki-namas	Geras	Labai geras
Apyvartinis kapitalas, tūkst. Eur	449,7	461,2	*11,5*	451,8	*-9,4*	*				
Bendrojo trumpalaikio mokumo rodiklis, kartais	1,3	1,3	*0,0*	1,2	*-0,1*	Iki 1	Nuo 1 iki 1,2	Nuo 1,2 iki 1,5	Nuo 1,5 iki 2	Nuo 2
Greitojo trumpalaikio mokumo rodiklis (greitojo likvidumo rodiklis), kartais	1,3	1,3	*0,0*	1,2	*-0,1*	Iki 0,5	Nuo 0,5 iki 1	Nuo 1 iki 1,2	Nuo 1,2 iki 1,5	Nuo 1,5

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. balanso duomenis

Skaičiuojant trumpalaikius mokumo rodiklius svarbi yra įmonės apyvartinio kapitalo analizė.

[68] Prof. Jonas Mackevičius. Audito teorija ir praktika, 1999

[69] Prof. dr. Rasa Kanapickienė. Įmonių veiklos vertinimo rodikliai ir jų analizė, 2017

Apyvartinis kapitalas teigiamai veikia įmonės finansinę būklę, nes nuo jo dydžio priklauso kiti finansiniai rodikliai. Šis rodiklis rodo, kokiu dydžiu trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus.

Kaip matyti 8 lentelėje, teigiamas ir augantis (šiek tiek sumažėjęs 2024 metais) Bendrovės apyvartinis kapitalas rodo gerą rezultatą – Bendrovės trumpalaikių įsipareigojimų nevykdymo tikimybė yra maža.

Bendrojo trumpalaikio mokumo rodiklis parodo įmonės galimybę įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus, panaudojus turimą trumpalaikį turtą bei padeda prognozuoti įmonės mokumo būklę artimiausiu metu.

8 lentelėje matyti, kad Bendrovėje trumpalaikio mokumo rodiklis 2022–2024 metais siekė arba viršijo saugumo ribą, o tai reiškia, kad Bendrovė gali atsiskaityti už savo trumpalaikius įsipareigojimus.

Greitojo trumpalaikio mokumo rodiklis yra mokumo matas, galintis tiksliau įvertinti trumpalaikį įmonės mokumą, nes apskaičiuojant šį rodiklį atsargos nėra įtraukiamos. Šio rodiklio saugumo riba 1 (patenkinamas rodiklis)[70].

Matome, kad audituojamu laikotarpiu Bendrovė viršijo šią ribą. Butų ūkio bendrojo ir greitojo trumpalaikio mokumo rodikliai 2022 m. ir 2023 metais buvo vienodi (du metus iš eilės).

Apibendrinant trumpalaikio mokumo rodiklius, galima pasakyti, kad Bendrovės mokumas yra stabilus ir užtikrintas gana gerai.

» Bendrovės veiklos efektyvumo rodikliai

Veiklos efektyvumo rodikliai parodo kaip efektyviai naudojamas įmonės turtas, valdomos skolos ir išlaidos, kiek pajamų tenka vienam turto vienetui, kiek kartų per metus įvyksta apyvarta.

Bendrovės veiklos efektyvumas yra neatsiejamas nuo Bendrovės pelningumo, bet veiklos efektyvumą labiausiai apibūdina ir dvi rodiklių grupės: sąnaudų lygis ir turto apyvartumas.

Sąnaudų lygio rodikliai parodo įmonės sugebėjimą taupiai naudoti turimus išteklius. Sąnaudų lygį labiausiai apibūdina du pagrindiniai rodikliai: pardavimų savikainos lygio rodiklis ir veiklos sąnaudų lygio rodiklis (9 lentelė).

9 lentelė. Sąnaudų lygio rodikliai ir jų pokytis 2022-2024 m.

Rodikliai	2022 m.	2023 m.	*Pokytis 2023 m. lyginant su 2022 m., (+,-), proc.*	2024 m.	*Pokytis 2024 m. lyginant su 2023 m., (+,-), proc.*
Pardavimų savikainos lygis arba pardavimų savikainos dalis pardavimo pajamose	45,9	45,6	*-0,3*	50,2	*4,6*
Veiklos sąnaudų lygis arba bendrųjų ir administracinių sąnaudų dalis pardavimų pajamose	53,2	54,4	*1,2*	48,3	*-6,1*

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenimis

Pardavimų savikainos lygio rodiklis parodo pagrindines sąnaudas vienam pajamų eurui. Bendrovėje šis rodiklis 2022–2023 m. buvo stabilus, o 2024 m. šiek tiek paaugo.

[70] Prof. Jonas Mackevičius. Audito teorija ir praktika, 1999.

Veiklos sąnaudos (bendrosios ir administracinės) 2022–2023 m. laikotarpiu padidėjo nuo 53,2 iki 54,4 proc., 2024 m. sumažėjo iki 48,3 proc.

Turto apyvartumo rodikliai

Šie rodikliai parodo, ar optimaliai naudojamas turtas ir gerai valdomos išlaidos.

Viso turto apyvartumas parodo, kiek vienas turto euras uždirba pardavimo pajamų. Kuo didesnė šio rodiklio reikšmė, tuo su mažesnėmis investicijomis į turtą uždirbamos didesnės pardavimo pajamos. Kuo didesnis ilgalaikio turto apyvartumas, tuo geriau. Jeigu jis per mažas, tai reikia arba didinti pardavimus, arba parduoti dalį ilgalaikio turto. Atsargų apyvartumas nustato, kiek kartų per metus pasikartoja materialinių atsargų apyvarta, t. y. kiek kartų atsargos buvo išparduotos ir vėl sukauptos; rodiklio reikšmė apibūdina sugebėjimą valdyti ir kontroliuoti lėšų, investuotų į atsargas, apsisukimą.

Turto apyvartumo rodikliams skaičiuoti naudojome turto vertę metų pabaigoje (10 lentelė).

10 lentelė. Turto apyvartumo rodikliai, jų pokytis 2022–2024 m. ir rodiklių palyginimas su rodiklių ribomis, kartais

Rodikliai	2022 m.	2023 m.	Pokytis 2023 m. lyginant su 2022 m. (+,-)	2024 m.	Pokytis 2024 m. lyginant su 2023 m. (+,-)	Rodiklių reikšmės ir vertinimas[71]		
						Patenkinamas	Geras	Labai geras
Viso turto apyvartumas	0,6	0,6	0,0	0,5	-0,1	Iki 1	Nuo 1 iki 2	Nuo 2
Ilgalaikio turto apyvartumas	7,8	9,0	1,2	7,9	-1,1	Iki 3	Nuo 3 iki 5	Nuo 5
Atsargų apyvartumas kartais	29,5	31,8	2,3	26,6	-5,1	*		

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. balansų duomenis

Vertinant Utenos butų ūkio viso turto apyvartumo rodiklius, matyti, kad jie per 2022–2023 metus nekito, 2024 m. – sumažėjo ir buvo patenkinamo lygio, tai reiškia, kad Bendrovėje vienas turto euras šiuo laikotarpiu sukūrė tik 0,5-0,6 Eur pardavimo pajamų. Ilgalaikio turto apyvartumo rodiklis vertinamas kaip labai geras. Atsargų apyvartumas 2023 metus lyginant su 2022 metais padidėjo iki 2,2, o 2024 metais sumažėjo iki 5,1 karto.

» Bendrovės finansinio stabilumo rodiklis

Ekonomistų nuomone, pažangiausias yra E. Altman'o bankroto 4 rodiklių modelis, įvardytas ,,Zeta modeliu“[72] (Z), kuris leidžia įvertinti Bendrovės finansinį stabilumą. Šį modelį pasirinkome apskaičiuojant UAB ,,Utenos butų ūkis“ bankroto tikimybės rodiklį, remiantis Bendrovės 2022–2024 m. finansinės veiklos rezultatais (11 lentelė).

[71] Prof. dr. Rasa Kanapickienė. Įmonių veiklos vertinimo rodikliai ir jų analizė, 2017

[72] Prof. Jonas Mackevičius. Audito teorija ir praktika, 1999.

11 lentelė. UAB ,,Utenos butų ūkis“ bankroto tikimybės rodikliai ir jų palyginimas gal nustatytas reikšmes

Laikotarpis	Bendrovės bankroto tikimybės rodiklis Z, apskaičiuotas, naudojantis Bendrovės finansinės atskaitomybės duomenimis	Pagal E. Altman'o modelį nustatytos Z reikšmės	Paaiškinimas
2022-12-31	1,82	1,10 < Z < 2,60	Kai Z rodiklio reikšmė virš 2,60, tai Bendrovė laikoma sėkmingai veikiančia, kai tarp 1,10 ir 2,60 tai rodo galimą bankrotą ateityje, kai mažiau kaip 1,1 – tikėtina, kad Bendrovė bankrutuos.
2023-12-31	1,83	1,10 < Z < 2,60	
2024-12-31	1,51	1,10 < Z < 2,60	

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. balanso duomenis

Apibendrinant Bendrovės finansinių santykinių rodiklių analizę, matyti, kad UAB „Utenos butų ūkis“ 2022–2024 metais pasižymėjo gera mokumo situacija, efektyviu ilgalaikio turto panaudojimu ir gerėjančiu atsargų valdymu, tačiau įmonės pelningumo rodikliai audituojamu laikotarpiu, ypač grynasis pelningumas ir kapitalo grąža, buvo žemi ir nestabilūs. Tai rodo, kad būtina peržiūrėti veiklos sąnaudų struktūrą, siekti didesnio grynojo pelningumo, kad būtų galima užtikrinti įmonės augimą.

2024 metais mažėjantis bankroto tikimybės rodiklis rodo Utenos butų ūkio finansinę riziką ir galimą bankrotą ateityje.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Veiksmas/Priemonė/ Komentarai	Įvykdymo terminas
Utenos rajono savivaldybei:			
1.	Siekiant paskatinti savivaldybės kontroliuojamos bendrovės finansinį efektyvumą ir stiprinti jos indėlį į savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimą, įvertinant UAB ,,Utenos butų ūkis“ turimas galimybes ir turimus išteklius, peržiūrėti ir koreguoti Bendrovei 2023–2026 m. lūkesčių rašte nustatytus finansinių lūkesčių rodiklius, siekiant, kad jų reikšmės būtų orientuotos į realistiškai pasiekiamą ir Bendrovės augimą skatinantį veiklos lygį (1 pagrindinis audito rezultatas).	Klausimas bus svarstomas Darbo grupės savivaldybės valdomų bendrovių veiklai nagrinėti susirinkime. Bus peržiūrėti ir pagal poreikį pakoreguoti UAB ,,Utenos butų ūkis“ savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarosios akcinės bendrovės ,,Utenos butų ūkis“ veikla“, finansinių lūkesčių rodikliai, parengiant naują lūkesčių raštą. Tačiau bus atsižvelgta, kad tai Utenos rajono savivaldybės valdoms bendrovė ir veikia šakoje, kur teikiamos paslaugos gyventojams	2026-07-31
Uždarajai akcinei bendrovei ,,Utenos butų ūkis“:			
1.	Savivaldybės nustatytus finansinių lūkesčių matavimo rodiklius įtraukti į Bendrovės strateginį veiklos planą (1 pagrindinis audito rezultatas).	Bendrovės strateginis veiklos planas bus papildytas finansinių lūkesčių matavimo rodikliais	2025 m. IV ketv.
2.	Imtis priemonių, kad būtų įgyvendinami Savivaldybės lūkesčių raštuose ir Savivaldybės strateginiuose veiklos planuose Bendrovei nustatyti lūkesčių matavimo rodikliai (1 pagrindinis audito rezultatas).	Atsižvelgiant į papildomus savivaldybės akcininko keliamus socialinius ir investicinius tikslus, kurie reikalauja resursų paskirstymo, bus kreipiamasi į Akcininką dėl realistiškų, pasiekiamų finansinių rodiklių peržiūros ir koregavimo. Bus siekiama užtikrinti rodiklių įgyvendinimą pagal naujai sutartas priemones	2025 m. IV ketv.
3.	Parengti ir patvirtinti pareigybių, į kurias darbuotojų atrankai turi būti organizuojamas konkursas, sąrašą (2 pagrindinis audito rezultatas).	Bus parengtas ir patvirtintas konkursinių pareigybių sąrašas	2025 m. IV ketv.
4.	Patikslinti ir papildyti darbo apmokėjimo sistemos apraše nurodytus papildomo darbo užmokesčio skyrimo kriterijus bei atnaujinti aprašo nuostatą dėl Bendrovės direktoriaus darbo užmokesčio ir kitų su jo darbo santykiais susijusių išmokų nustatymo (2 pagrindinis audito rezultatas)	Bus peržiūrėti ir patikslinti papildomo darbo užmokesčio skyrimo kriterijai ir patikslintas darbo apmokėjimo sistemos aprašas	2025 m. IV ketv.
5.	Teisės aktų nustatyta tvarka išskaičiuoti Bendrovės vadovui 2024 m. gegužės–gruodžio mėn. neteisėtai išmokėtų priedų už dalyvavimą gyventojų susirinkimuose sumą – 1,5 tūkst. Eur – bei tokių priedų sumas, apskaičiuotas ir išmokėtas (jei buvo) 2025 metais (2 pagrindinis audito rezultatas).	Bus išskaičiuota neteisėtai išmokėto priedo už dalyvavimą gyventojų susirinkimuose suma	2025 m. IV ketv.

6.	Kartu su akcininku priimti sprendimą dėl sudubliuotų daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros mokėjimų patalpų savininkams grąžinimo už paskutinius tris metus (3 pagrindinis audito rezultatas).	Veiksmai, priemonės ir terminai iki audito ataskaitos pasirašymo nesuderinti	
7.	Atlikti veiklos sąnaudų struktūros analizę bei parengti ir įgyvendinti priemones efektyvesniam šių sąnaudų valdymui (4 pagrindinis audito rezultatas).	Planuojama atlikti išsamią veiklos sąnaudų analizę, identifikuoti pagrindines sąnaudų rūšis, lemiančias pelningumo mažėjimą, ir parengti strategines priemones ilgalaikiam išlaidų mažinimui bei finansinių rodiklių gerinimui bei tai suderinti su akcininku. Bendrovės finansiniai rezultatai tiesiogiai priklauso nuo akcininko strateginių sprendimų	2025 m. IV ketv.

Savivaldybės kontrolierė Daiva Karalienė

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos
savivaldybės kontrolieriaus patarėja Dalia Petronienė

PRIEDAI

Audito ataskaitos „UAB ,,Utenos butų ūkis“ veiklos vertinimas“
1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

UAB – uždaroji akcinė bendrovė
Bendrovė, Butų ūkis, administratorius – UAB ,,Utenos butų ūkis“;
Savivaldybė, akcininkas – Utenos rajono savivaldybė;
Savivaldybės administracija – Utenos rajono savivaldybės administracija;
Savivaldybės taryba – Utenos rajono savivaldybės taryba;
Lūkesčių raštas – raštas, kurį pateikia savivaldybės vykdomoji institucija bendrovei dėl savivaldybės siekiamų tikslų ir keliamų lūkesčių;
Administratorius – bendrojo naudojimo objektų administratorius[73];
Bendro naudojimo objektai - bendrosios konstrukcijos (pamatai, perdengimai, stogas, balkonų ir laiptinių konstrukcijos, fasadų apdailos elementai, laiptai, durys); bendroji inžinerinė įranga (vandentiekio ir nuotekų tinklai, šildymo sistemos ir šilumos punktai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, elektros instaliacija ir skydinės, liftai, antenos ir kabeliai); bendrojo naudojimo patalpos (laiptinės, koridoriai, holai, palėpės, sandėliai, rūsiai, pusrūsiai)[74].
Namai, administruojami namai, DGN – daugiabučiai gyvenamieji namai
Renovacija – daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimas (atnaujinimas)
DU – darbo užmokestis
PVM – pridėtinės vertės mokestis

---

[73] Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 3 p.
[74] Lietuvos Respublikos daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 1 straipsnio 15 d. (redakcija nuo 2023-03-01)

Audito ataskaitos „UAB ,,Utenos butų ūkis“ veiklos vertinimas“
2 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti, ar UAB ,,Utenos butų ūkis“ veikla organizuojama ir vykdoma efektyviai ir rezultatyviai.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ✓ ar UAB ,,Utenos butų ūkis“ veiklos planavimo procesais siekiama Bendrovės veiklos rezultatyvumo?
- ✓ ar darbo organizavimo ir darbo apmokėjimo sistema Butų ūkyje užtikrina priimamų sprendimų teisėtumą bei efektyvų išteklių valdymą?
- ✓ ar audituojamu laikotarpiu administratorius tinkamai skaičiavo daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams mokesčius už teikiamas paslaugas?
- ✓ ar Bendrovės finansinių-santykinių rodiklių analizės rezultatai rodo riziką dėl Bendrovės veiklos efektyvumo?

Audito subjektas – UAB ,,Utenos butų ūkis“.

Audituotas laikotarpis – 2022–2024 metai, esamos situacijos vertinimui – 2025 metų I –ketvirtis.

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)[75].

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyriaus numeris ir pavadinimas	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
1. Neambicingi Bendrovei iškelti lūkesčiai, nepasiekti veiklos tikslų/lūkesčių matavimo rodikliai yra nerezultatyvios Bendrovės veiklos požymiai 1.1. Bendrovei Savivaldybės 2023–2026 m. laikotarpiui iškeltų finansinių lūkesčių matavimo rodikliai neambicingi 1.2. Bendrovės veiklos strategijoje nurodyti ne visi Savivaldybės nustatyti tikslai ar jų matavimo rodikliai 1.3. Ne visi Bendrovei iškelti lūkesčiai ir tikslai pasiekti	<u>Dokumentų peržiūra</u> - LR vietos savivaldos įstatymas; - LR akcinių bendrovių įstatymas; - Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašas; - prof. Jono Mackevičiaus mokslinė knyga ,,Audito teorija ir praktika“, 1999 m. ir prof. dr. Rasos Kanapickienės mokymų medžiaga ,,Įmonių veiklos vertinimo rodikliai ir jų analizė“, 2017 m. - Bendrovės įstatai; - Bendrovės 2019–2023, 2024–2028 m. veiklos strategijos; - Bendrovės 2022, 2023, 2024 m. metiniai pranešimai; - Savivaldybės 2019–2022 m. ir 2023–2026 m. lūkesčių raštai; - Savivaldybės 2019–2023 m. ir 2024–2028 m. strateginiai veiklos planai <u>Palyginamoji analizė</u> Lyginome Bendrovės 2019–2023 m. ir 2024–2028 m. veiklos strategijose pateiktus rodiklius su Utenos rajono savivaldybės 2019–2023 m., 2024–2028 m. strateginiuose veiklos planuose, su savivaldybės 2019–2022 m. ir 2023–2026 m. lūkesčių raštuose pateiktais Bendrovei rodikliais <u>Skaičiavimai:</u> Skaičiavome Bendrovės finansinių lūkesčių matavimo rodiklius ir palyginome juos su savivaldybės 2023–2026 m. lūkesčių rašte nustatytais rodikliais.	<u>Įvertinti, ar:</u> - savivaldybės lūkesčių raštuose ir Bendrovės strateginiuose veiklos planavimo dokumentuose yra nustatyti aiškūs lūkesčių ir tikslų vertinimo rodikliai; - Bendrovė audituojamu laikotarpiu pasiekė visus jai iškeltus lūkesčius ir tikslus

[75] 3000 TAAIS „Veiklos audito standartas”, prieiga per internetą <u>http://vkontrole.lt/page.aspx?id=350</u>

2. Darbo organizavimo ir darbo apmokėjimo sistema neužtikrina priimamų sprendimų teisėtumo ir efektyvaus išteklių valdymo 2.1. Nepatvirtintos pareigybės, į kurias darbuotojai priimami konkurso būdu 2.2. Darbo apmokėjimo teisinis reglamentavimas turi trūkumų 2.3. Taikyta darbo apmokėjimo praktika nepakankama efektyviam ir kai kuriais atvejais – teisėtam išteklių valdymui	<u>Dokumentų peržiūra:</u> - LR darbo kodeksas; - LR Vyriausybės nutarimai dėl 2022-2024 m. patvirtintų MMA ir MVA dydžių; - Bendrovės įstatai; - Bendrovės stebėtojų tarybos 2022-2024 metų posėdžių protokolai; - Bendrovės organizacinė valdymo struktūra; - Bendrovės pareigybių sąrašai; - Butų ūkis DVS ,,Kontora“ patalpinti Bendrovės direktoriaus įsakymai personalo, veiklos klausimais; - Bendrovės darbo apmokėjimo sistemos aprašas su pakeitimais. <u>Duomenų analizė:</u> - Bendrovės 2022, 2023, 2024 m. finansinių ataskaitų rinkiniai; - 2022, 2023,2024 m. metiniai pranešimai; - Bendrovės 2022, 2023, 2024 m. Didžiosios knygos duomenys; - Bendrovės interneto svetainėje skelbiama informacija apie vidutinį darbo užmokestį <u>Palyginamoji analizė:</u> Palyginome Bendrovės vieno etato vidutinį darbo užmokestį pagal darbuotojų grupes 2022–2024 m. laikotarpiu. <u>Skaičiavimai:</u> Skaičiavome Bendrovės 2022-2024 m. vieno etato vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio pokyčius pagal darbuotojų grupes; darbuotojų darbo užmokesčio sumas bei procentines išraiškas pagal darbuotojų grupes; darbo užmokesčio sudedamąsias dalis.	<u>Įvertinti, ar:</u> Butų ūkyje yra patvirtinta darbuotojų priėmimo į pareigas viešojo konkurso būdu tvarka; - Bendrovės darbo apmokėjimo sistema atitinka teisės aktus; - Darbuotojams skiriamų priedų ir/ar priemokų sistema susieta su darbuotojų indėliu, vykdant konkrečias užduotis;
3. Audituojamu laikotarpiu taikytas sudubliuotas techninės priežiūros tarifas	<u>Dokumentų peržiūra:</u> - LR darbo kodeksas; - LR civilinis kodeksas; - LR akcinių bendrovių įstatymas; - LR Vyriausybės nutarimas dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai; - LR aplinkos ministro įsakymu patvirtinta Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika; - Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimai dėl paslaugų tarifų nustatymo; - Utenos rajono savivaldybės administracijos įsakymai dėl administratoriaus paskyrimo; - Butų ūkio įstatai <u>Duomenų analizė:</u> Analizavome: - Bendrovės duomenis apie 2022–2024 m. administruojamus namus; - duomenis apie 2022-2024 m. priskaičiuotus mokesčius gyventojams už Bendrovės teikiamas paslaugas; - pasirinktinai bendrovės išrašomus gyventojams sąskaitų-pranešimų duomenis. <u>Palyginamoji analizė:</u>	<u>Įvertinti, ar:</u> - Daugiabučių namų patalpų savininkams techninės priežiūros mokestis skaičiuotas vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimo nuostatomis; - Taikytas gyventojams techninės priežiūros tarifas atitiko Utenos gyventojų lūkesčius

	Palyginome Utenos rajono savivaldybės tarybos ir Butų ūkio taikytų mokėjimų maksimalių tarifų dydžius su kitose 49 savivaldybėse taikomų tarifų vidurkiais Pokalbiai ir susirašinėjimai el. paštu su Bendrovės atsakingais darbuotojais	
3. Bendrovės veiklos rodikliai ir jų vertinimo rezultatai 4.1. Bendrovės pardavimo pajamų ir sąnaudų analizė 4.2. Finansinių santykinių rodiklių analizė	Dokumentų peržiūra: Finansinių rodiklių skaičiavimui peržiūrėjome ir naudojome prof. Jono Mackevičiaus ,,Audito teorija ir praktika“, 1999 m. mokslinę knygą ir prof. dr. Rasos Kanapickienės mokymų medžiagą ,,Įmonių veiklos vertinimo rodikliai ir jų analizė“, 2017 m. Duomenų analizė: Bendrovės: - 2022, 2023, 2024 m. finansinių ataskaitų rinkiniai; - 2022, 2023,2024 m. metiniai pranešimai; - 2022, 2023, 2024 m. Didžiosios knygos duomenys Palyginamoji analizė: - pajamų ir sąnaudų, pelno pokyčiai; - bendrovės finansinių-santykinių rodiklių pokyčiai Skaičiavimai: Skaičiavome Bendrovės finansinius-santykinius rodiklius	Įvertinti: Atliekant finansinių-santykinių rodiklių analizę, įvertinti, kokie veiksniai daro didžiausią įtaką Bendrovės veikos rezultatams

Audito ataskaitos „UAB ,,Utenos butų ūkis“
veiklos vertinimas“
3 priedas

Utenos rajono savivaldybės strateginiuose veiklos planuose numatytų ir įgyvendintų lūkesčių matavimo rodiklių palyginimas 2022–2024 m.

1 lentelė. Utenos rajono savivaldybės strateginiuose veiklos planuose nustatytų ir Bendrovės įgyvendintų veiklos rodiklių palyginimas 2022–2024 metais

Rodikliai	2022 m.			2023 m.			2024 m.		
	Planuotas rodiklis, proc.	Pasiektas rodiklis, proc.	Rodiklių palyginimas (padidėjo (+), sumažėjo(-)	Planuotas rodiklis, proc.	Pasiektas rodiklis, proc.	Rodiklių palyginimas (padidėjo (+), sumažėjo (-)	Planuotas rodiklis, proc.	Pasiektas rodiklis, proc.	Rodiklių palyginimas (padidėjo (+), sumažėjo (-)
Naujai administruojamų DGN pokytis per metus	1,1	1,5	+0,4	1,1	1,5	+0,4	1,1	2,8	+1,7
Atnaujintų (renovuotų) DGN pokytis per metus	7,5	5,0	-2,5	4,5	3,2	-1,3	2,0	2,8	+0,8

Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Utenos rajono savivaldybės 2022–2024 metų, 2023–2025 metų strateginių veiklos planų duomenis

2 lentelė. Utenos rajono savivaldybės lūkesčių raštuose nustatytų ir Bendrovės įgyvendintų veiklos rodiklių palyginimas 2022–2024 metais

Rodikliai	2022 m.			2023 m.			2024 m.		
	Planuotas rodiklis, vnt.	Pasiektas rodiklis, vnt.	Rodiklių palyginimas (padidėjo (+), sumažėjo (-)	Planuotas rodiklis, vnt.	Pasiektas rodiklis, vnt.	Rodiklių palyginimas (padidėjo (+), sumažėjo (-)	Planuotas rodiklis, vnt.	Pasiektas rodiklis, vnt.	Rodiklių palyginimas (padidėjo (+), sumažėjo(-)
Kiekvienais metais padidintas administruojamų namų skaičius	3	4	+1	3	4	+1	3	8	+5
Renovuoti neefektyviai šiluminę energiją naudojantys daugiabučiai namai	3	14	+11	10	9	-1	10	8	-2

Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Utenos rajono savivaldybės 2022–2024 metų, 2023–2025 metų strateginių veiklos planų duomenis

Audito ataskaitos „UAB ,,Utenos butų ūkis“ veiklos vertinimas“
4 priedas

UAB ,,Utenos butų ūkis“ finansiniai rodikliai ir jų pokytis 2022–2024 m.

Rodiklio pavadinimas	2022 m., tūkst. Eur	2023 m., tūkst. Eur	Pokytis		2024 m., tūkst. Eur	Pokytis	
			tūkst. Eur	proc.		tūkst. Eur	proc.
2022–2024 m. pelno (nuostolių) ataskaitų duomenys							
Pardavimo pajamos	1247,0	1303,8	56,8	4,6	1312,9	9,1	0,7
Pardavimo savikaina	572,7	594,3	21,6	3,8	659,6	65,3	11,0
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	674,2	709,5	35,2	5,2	653,3	-56,2	-7,9
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	663,8	709,6	45,8	6,9	633,8	-75,9	-10,7
Kitos veiklos rezultatai	5,7	5,3	-0,4	-7,0	1,7	-3,6	-67,5
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	11,9	1,1	-10,8	-90,8	3,3	2,2	200,0
Pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą	24,9	5,5	-19,3	-77,7	8,6	3,0	54,6
Pelno mokestis	4,5	2,0	-2,6	-56,8	4,4	2,5	126,7
Grynasis pelnas (nuostoliai)	20,3	3,6	-16,8	-82,4	4,1	0,5	15,2
2022– 2024 m. balanso duomenys							
Ilgalaikis turtas	160,3	145,5	-14,8	-9,2	166,8	21,2	14,6
Trumpalaikis turtas	2013,0	1964,2	-48,8	-2,4	2336,6	372,4	19,0
Atsargos	19,4	18,7	-0,7	-3,6	24,8	6,1	32,3
Turto iš viso	2176,0	2111,6	-64,4	-3,0	2505,2	393,6	18,6
Nuosavas kapitalas	582,7	586,2	3,6	0,6	590,4	4,1	0,7
Dotacijos, subsidijos	16,8	16,8	0,0	0,0	16,8	0,0	0,0
Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	1576,5	1508,6	-68,0	-4,3	1885,4	376,8	25,0
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1563,4	1502,9	-60,4	-3,9	1884,9	381,9	25,4

Šaltinis – Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ finansinių ataskaitų rinkinių 2022–2024 m. duomenis

Audito ataskaitos „UAB ,,Utenos butų ūkis“
veiklos vertinimas“
5 priedas

UAB ,,Utenos butų ūkis“ apskaičiuotų 2022–2024 m. finansinių santykinių rodiklių rezultatai

1 lentelė. Pelningumo rodiklių apskaičiavimas

Nuosavybės grąža (ROE), proc.				Bendrasis pelningumas			Grynasis pelningumas			Turto pelningumas		
Metai	Grynasis pelnas, Eur	Nuosavas kapitalas, Eur	proc.	Bendrasis pelnas, Eur	Pardavimo pajamos, Eur	proc.	Grynasis pelnas, Eur	Pardavimo pajamos, Eur	proc.	Grynasis pelnas, Eur	Turtas, Eur	proc.
2022	20344	582660	3,5	674243	1246983	54,1	20344	1246983	1,6	20344	2175968	0,9
2023	3588	586248	0,6	709482	1303775	54,4	3588	1303775	0,3	3588	2111590	0,2
2024	4133	590381	0,7	653270	1312909	49,8	4133	1312909	0,3	4133	2505199	0,2
Nuosavybės grąža = (Grynasis pelnas/nuosavas kapitalas)x100				Bendrasis pelningumas = (bendrasis pelnas/pardavimo pajamos)x100			Grynasis pelningumas = (grynasis pelnas/ pardavimo pajamos) x100			Turto pelningumas (ROA) = (grynasis pelnas/turtas)x100		

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenys

2 lentelė. Mokumo rodiklių apskaičiavimas

Bendrojo trumpalaikio mokumo rodiklis, kartais				Greitojo trumpalaikio mokumo (likvidumo) rodiklis					Apyvartinis kapitalas			**Įsiskolinimų koeficientas**		
Metai	Trumpalaikis Turtas, Eur	Trumpalaikiai įsipareigojimai, Eur	kartai	Trumpalaikis turtas, Eur	Atsargos, Eur	Nebaigtos vykdyti sutartys, Eur	Trumpalaikiai įsipareigojimai, Eur	kartai	Trumpalaikis turtas, Eur	Trumpalaikiai įsipareigojimai, Eur	Eur	Įsipareigojimai, Eur	Turtas, Eur	Koef.
2022	2013014	1563359	1,3	2013014	19434	16776	1563359	1,3	2013014	1563359	449655	1576532	2175968	0,7
2023	1964183	1502934	1,3	1964183	18725	16776	1502934	1,3	1964183	1502934	461249	1508566	2111590	0,7
2024	2336624	1884862	1,2	2336624	24781	16776	1884862	1,2	2336624	1884862	451762	1885415	2505199	0,8
Bendrojo trumpalaikio mokumo rodiklis = Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai				Greitojo trumpalaikio mokumo rodiklis = Trumpalaikis turtas – Atsargos, nebaigtos vykdyti sutartys)/trumpalaikiai įsipareigojimai					Apyvartinis kapitalas = trumpalaikis turtas – trumpalaikiai įsipareigojimai			Įsiskolinimų koeficientas = Įsipareigojimai / turtas		

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenis

3 lentelė. Veiklos efektyvumo ir turto apyvartumo rodiklių apskaičiavimas

Veiklos efektyvumo rodikliai							Turto apyvartumo rodikliai								
Pardavimo savikainos lygis arba pardavimo savikainos dalis pardavimo pajamose				Veiklos sąnaudų lygis arba bendrųjų ir administracinių sąnaudų dalis pardavimų pajamose			Viso turto apyvartumas			Ilgalaikio turto apyvartumas			Atsargų apyvartumas		
Metai	Pardavimo savikaina	pardavimo pajamos	proc.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	pardavimo pajamos	proc.	Pardavimo pajamos	Turtas	kartais	Pardavimo pajamos	Ilgalaikis turtas	kartais	pardavimo savikaina	atsargos	kartais
2022	572740	1246983	45,9	663820	1246983	53,2	1246983	2175968	0,6	1246983	160323	7,8	572740	19434	29,5
2023	594293	1303775	45,6	709615	1303775	54,4	1303775	2111590	0,6	1303775	145510	9,0	594293	18725	31,7
2024	659639	1312909	50,2	633750	1312909	48,3	1312909	2505199	0,5	1312909	166751	7,9	659639	24781	26,6
Pardavimo savikainos dalis pardavimo pajamose = (pardavimo savikaina/ pardavimo pajamos) x 100				Bendrųjų ir administracinių sąnaudų dalis pardavimo pajamose = (bendrosios ir administracinės sąnaudos/pardavimo pajamos) x 100			Viso turto apyvartumas = pardavimo pajamos/visas turtas			Ilgalaikio turto apyvartumas = pardavimo pajamos/ ilgalaikis turtas			Atsargų apyvartumas = parduotų prekių savikaina/atsargos		

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenis

4 lentelė. Altman'o bankroto prognozavimo modelis

X1						**X2**					**Z**				
Metai	koef.	Apyvartinis kapitalas, Eur	Turtas, Eur	rezultatas		koef.	nepaskirstytasis pelnas	Turtas, Eur	rezultatas		**X1**	**X2**	**X3**	**X4**	**Suma** X1+X2+X3+X4
2022	6,56	449655	2175968	0,21	1,36	3,26	20344	2175968	0,01	0,03	1,36	0,03	0,04	0,39	1,82
2023	6,56	461249	2111590	0,22	1,43	3,26	3588	2111590	0,00	0,01	1,43	0,01	0,01	0,39	1,84
2024	6,56	451762	2505199	0,18	1,18	3,26	4133	2505199	0,00	0,01	1,18	0,01	0,01	0,31	1,51
X3						**X4**									
Metai	koef.	EBIT	turtas	rezultatas		koef.	nuosavas kapitalas	įsipareigojimai	rezultatas						
2022	6,72	12943	2175968	0,01	0,04	1,05	582660	1576532	0,37	0,39					
2023	6,72	4447	2111590	0,00	0,01	1,05	586248	1508566	0,39	0,39					
2024	6,72	5227	2505199	0,00	0,01	1,05	590381	1885415	0,31	0,31					

Šaltinis - Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal UAB ,,Utenos butų ūkis“ 2022–2024 m. finansinių ataskaitų rinkinių duomenis

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Utenos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Audito ataskaita UAB ,,Utenos butų ūkis" veiklos vertinimas
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-06-17 Nr. A-2
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Karalienė Savivaldybės kontrolierius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-17 16:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-06-17 16:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-12-20 17:04 - 2028-12-18 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dalia Petronienė Savivaldybės kontrolieriaus patarėjas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-17 16:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-06-17 16:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-03-04 13:17 - 2028-03-02 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250605.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-06-17)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-06-17 nuorašą suformavo Daiva Karalienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-