



IGNALINOS RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS IGNALINOS BUTŲ ŪKIO VEIKLOS AUDITAS

2025 m. spalio d. Nr. A-

Ignalina

Auditas atliktas, vykdant Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos savivaldybės kontrolieriaus 2024 m. rugsėjo 3 d. pavedimą Nr. P-5 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos audito“.

Auditą atliko audito grupė: savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja Ana Valentienė (iki 2025 m. spalio 1 d., audito grupės vadovė), savivaldybės kontrolierė Diana Masiulienė (nuo 2024 m. rugsėjo 23 d. iki 2024 m. lapkričio 26 d. ir nuo 2025 m. spalio 1 d., audito grupės narė), vyresnioji patarėja Nijolė Maskoliūnienė (audito grupės narė).

Audito ataskaita skelbiama Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos interneto svetainėje adresu www.ignalinakontrolė.lt

TURINYS

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI	4
SANTRAUKA	5
IŽANGA	13
AUDITO REZULTATAI	15
1. AR NUSTATYTI TINKAMI BENDROVĖS TIKSLAI IR PASIEKTI NUMATYTI REZULTATAI, SIEKIANČIUS VEIKLOS REZULTATYVUMĄ?	15
1.1. Netinkamai formuluojami veiklos strategijos tikslai, nėra pasiektų tikslų vertinimo kriterijų ..	15
1.2. Interneto svetainė neatitinka reikalavimų, taikomų viešąsias paslaugas asmenims teikiančioms įstaigoms	18
1.3. Neatitikimai skiriant bendrojo naudojimo objektų administratorių	20
2. AR DARBO ORGANIZAVIMO SISTEMA UŽTIKRINA EFEKTYVŲ IŠTEKLIŲ VALDYMĄ BEI TEISĖTĄ NAUDOJIMĄ?	24
2.1. Valdymo struktūros ir pareigybių sąrašo neatitikimai	24
2.2. Darbuotojų pareiginių nuostatų rengimo trūkumai	26
2.2.1. Nustatytos nekonkrečios, perteklinės darbo funkcijos	27
2.2.2. Nustatyti neaiškūs kvalifikaciniai reikalavimai	27
2.2.3. Neįvardinamas pavaldumas arba įvardinamas neteisingai	28
2.3. Darbo sutartyse būtinųjų darbo sąlygų nustatymo trūkumai	28
2.3.1. Darbo funkcijos nurodytos darbo sutartyse nesutampa su darbo funkcijomis nurodytomis pareigybių sąrašė	29
2.3.2. Darbo užmokestis nurodytas darbo sutartyse nesutampa su darbo užmokesčio skaičiavimo dokumentų duomenimis	29
2.3.3. Darbovietė nurodyta darbo sutartyse nesutampa su darbuotojų darbo funkcijų atlikimo vieta	30
2.4. Neatitikimai darbo laiko apskaitoje	31
2.5. Nepatvirtinta darbo apmokėjimo sistema	32
2.6. Ne visais atvejais darbo užmokestis apskaičiuotas pagal teisės aktus	33
2.6.1. Mokėta didesnė mėnesio alga nei sulygta darbo sutartyje	33
2.6.2. Už vienodos vertės darbą mokėtas skirtingo dydžio darbo užmokestis	34
2.6.3. Skaičiuoti priedai pagal negaliojančią darbo apmokėjimo sistemą	34
2.6.4. Netinkamai įforminamas atlygis už papildomas užduotis, darbus ar dalyvavimą projektuose	35
2.6.5. Mokėtas darbo užmokestis už neįvykdytą darbo laiko normą	36
2.6.6. Neteisingai apskaičiuotas kasmetinių atostogų laiku priklausantis darbo užmokestis (atostoginiai)	36
2.6.7. Neteisingai skaičiuoti mokėjimai už papildomas poilsio dienas darbuotojams auginantiems vaikus	37
2.6.8. Neteisingai skaičiuotas darbo užmokestis už darbą švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą	38

2.6.9. Už darbą poilsio ir švenčių dienomis, naktinį darbą mokėta ne pagal nustatytus dydžius	39
2.6.10. Darbuotojai, kuriems nenustatyta pagal darbo grafiką, dirbo švenčių dienomis be sutikimų ir be darbdavio nurodymų	40
3. AR UŽTIKRINAMA, KAD PATALPŲ SAVININKAMS MOKĖJIMAI IR ĮMOKOS BŪTŲ APSKAIČIUOJAMOS LAIKANTIS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMŲ?	41
3.1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimas turi trūkumų	41
3.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai apskaičiuoti vadovaujantis teisės aktais	48
3.3. Būtinųjų darbų įkainis skaičiuojamas be daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų sprendimo	48
3.4. Daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams skaičiuotas savivaldybės tarybos sprendimu panaikintas techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifas	50
4. AR UŽTIKRINAMA, KAD DAUGIABUČIŲ NAMŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ KAUPIAMOSIOS LĖŠOS BŪTŲ ADMINISTRUOJAMOS LAIKANTIS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMŲ?	52
4.1. Administruojamiems namams taikomas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas	52
4.2. Kaupiamųjų lėšų apsauga ir apskaita turi trūkumų	53
4.2.1. Neužtikrinama tinkama kaupiamųjų lėšų apsauga	53
4.2.2. Kaupiamosios lėšos panaudotos apyvartinių lėšų trūkumui padengti	54
4.2.3. Skirtinguose apskaitos registruose pateikta informacija apie kaupiamąsias lėšas nesutampa	56
4.3. Atskirų namų sukauptos kaupiamosios lėšos naudojamos kitų namų darbų sumoms padengti	57
4.4. Ne visos kaupiamosios lėšos panaudotos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus	59
4.5. Ne visi iš kaupiamųjų lėšų atlikti pirkimai pagrįsti viešųjų pirkimų dokumentais	62
4.6. Kaupiamosios lėšos panaudotos, be pagrindžiančių dokumentų	64
5. AR BENDROVĖS VEIKLA EFEKTYVI IR FINANSINIAI RODIKLIAI RODO PAKANKAMĄ VEIKLOS EFEKTYVUMĄ?	66
5.1. Vartotojų skolų duomenys ir vertinimas	66
5.2. Vartotojų įsiskolinimo analizė	68
5.3. Finansinių rodiklių analizė	69
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	72
PRIEDAI	76
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	76
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	77
3 priedas. Bendrieji statinių priežiūros reikalavimai	82
4 priedas. Informacija apie kaupiamųjų lėšų panaudojimą pagal namus	86

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI

1995 m. gegužės 5 d.	įregistruotas UAB Ignalinos butų ūkis
Nuo 2023 m. sausio 1 d.	reorganizavimo būdu prie UAB Ignalinos butų ūkio prijungti UAB „Ignalinos vanduo“ ir UAB Ignalinos autobusų parkas
10 195,38 Eur	2023 m. priskaičiuota priedų pagal negaliojančią darbo apmokėjimo sistemą
20 161,74 Eur	2023 m. priskaičiuota priemokų už padidintą darbo krūvį ar papildomų užduočių atlikimą, nenurodant dėl kokių priežasčių ir kaip padidėjo darbo krūvis
8 848,47 Eur	2023 m. priskaičiuota papildomo uždarbio (priemokų) be pateisinamų dokumentų
2021–2025 m.	skaičiuojant administravimo mokesčio tarifą nebuvo taikomi pataisos koeficientai, todėl daugumai administruojamų namų (apie 95 proc.) audituojamuoju laikotarpiu, taip pat iki šiol, taikomas mažesnis administravimo mokesčio tarifas, o Bendrovė dėl to surinko mažiau pajamų
415 699,80 Eur	nesilaikant Civiliniame kodekse nustatytos tvarkos, nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2025 m. birželio 30 d. daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams priskaičiuota būtinųjų darbų mokesčio
271 821,38 Eur	daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams nuo 2021 m. liepos 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. taikant netekusį galios Savivaldybės tarybos sprendimą, priskaičiuota mokesčio „Eksplotavimo išlaidos“
5 312,00 Eur	panaudota kaupiamųjų lėšų laikinam apyvartinių lėšų trūkumui padengti
3 432,36 Eur	panaudota kaupiamųjų lėšų ūkio būdu atliktiems darbams kompensuoti be jokių išlaidas pagrindžiančių dokumentų
16	administruojamų namų 2021–2023 m. turėjo neigiamą kaupiamųjų lėšų likutį, kuris buvo dengiamas iš kitų administruojamų namų kaupiamųjų lėšų

SANTRAUKA

Audito svarba

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme įtvirtintos savarankiškosios savivaldybių funkcijos – šilumos ir geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo organizavimas¹, keleivių vežimo vietiniais maršrutais organizavimas, lengvatinio keleivių vežimo kompensacijų skaičiavimas ir mokėjimas² ir butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero³ paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles⁴. Įgyvendinant šias funkcijas Savivaldybėje iki 2022 m. gruodžio 31 d. veiklą vykdė UAB Ignalinos autobusų parkas, UAB „Ignalinos vanduo“ ir UAB Ignalinos butų ūkis. Nuo 2023 m. sausio 1 d. reorganizavus UAB Ignalinos autobusų parką ir UAB „Ignalinos vanduo“ prijungimo būdu prie UAB Ignalinos butų ūkio, UAB Ignalinos butų ūkis perėmė UAB „Ignalinos vanduo“ ir UAB Ignalinos autobusų parko turtą, teises ir pareigas ir tęsia jų veiklą⁵.

Bendrovė, yra svarbi Savivaldybės bendruomenės gerovei užtikrinti. Bendrovės vykdoma veikla - daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimas, vandens surinkimas, valymas ir tiekimas ir žmonių poreikių tenkinimas vežant autobusais⁶ prisideda prie Savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimo.

Atliekant veiklos auditą buvo siekiama įvertinti, ar Savivaldybės įmonė teikdama viešąsias paslaugas ekonomiškai ir racionaliai naudoja išteklius bei užtikrina efektyvią ir rezultatyvią veiklą. Bendrovėje veiklos auditas buvo atliktas vykdant Kontrolės ir audito tarnybos 2024–2025 m. veiklos planą. Auditas buvo orientuotas į Bendrovės vieną iš vykdomų veiklų – daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimas. Kitos veiklos buvo audituojamos tiek, kiek tai buvo susiję su pagrindiniais audito klausimais.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklą ekonomiškumo, efektyvumo ir rezultatyvumo aspektais.

Pagrindiniai audito klausimai:

¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 30 punktas.

² Ten pat, 6 straipsnio 33 punktas.

³ Iki 2023 m. kovo 31 d. savivaldybės vykdomosios institucijos.

⁴ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktas.

⁵ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimas Nr. T-169 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos autobusų parko ir uždarnosios akcinės bendrovės „Ignalinos vanduo“ reorganizavimo prijungimo būdu prie uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio“.

⁶ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 6 punktas, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2023 m. sausio 2 d., kodas 255512870.

- ✓ Ar nustatyti tinkami Bendrovės tikslai ir pasiekti numatyti rezultatai, siekiant veikos rezultatyvumo?
- ✓ Ar darbo organizavimo sistema užtikrina efektyvų išteklių valdymą bei teisėtą naudojimą?
- ✓ Ar užtikrinama, kad patalpų savininkams mokėjimai ir įmokos būtų apskaičiuojamos laikantis teisės aktų reikalavimų?
- ✓ Ar užtikrinama, kad daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos būtų administruojamos laikantis teisės aktų reikalavimų?
- ✓ Ar Bendrovės veikla efektyvi ir finansiniai rodikliai rodo pakankamą veiklos efektyvumą?

Audituojamas subjektas – uždaroji akcinė bendrovė Ignalinos butų ūkis.

Audituojamas laikotarpis – 2021–2023 m., tam tikrų sričių analizės ir palyginimo tikslais naudota ir vėlesnių laikotarpių informacija.

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)⁷. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“.

Atliekant auditą daryta prielaida, kad visi pateikti dokumentai yra teisingi, o jų kopijos atitinka originalus. Jei audito metu prašomi dokumentai ar duomenys buvo nepateikti, laikoma, kad jų nėra.

Pagrindiniai audito rezultatai

1. Netinkamai formuluojami veiklos strategijos tikslai, nėra pasiektų tikslų vertinimo kriterijų

Netinkamai suformuluoti Bendrovės strateginiai tikslai, nenumatyti uždaviniai ir priemonės tikslams pasiekti, nenustatyti Bendrovės veiklos pasiektų tikslų vertinimo kriterijai (konkretūs rodikliai) **(1.1. poskyris)**.

2. Interneto svetainė neatitinka reikalavimų, taikomų viešąsias paslaugas asmenims teikiančioms įstaigoms

Bendrovės interneto svetainėje nepilnai skelbiama aktuali ir teisiškai galiojanti informacija **(1.2. poskyris)**.

3. Neatitikimai skiriant bendrojo naudojimo objektų administratorių

Nesutampa Bendrovės dokumentuose ir Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymuose pateiktų administruojamų namų skaičius. Nustatyta atvejų, kai daugiabučiams gyvenamiesiems namams mokesčiai buvo skaičiuojami, nors administravimo terminas buvo pasibaigęs, arba mokesčiai neskaičiuojami nors administravimas nenutrauktas **(1.3. poskyris)**.

⁷ Prieiga per internetą: <https://www.valstybeskontrolė.lt/LT/post/15649/>

4. Valdymo struktūros ir pareigybių sąrašo neatitikimai

Bendrovės veiklos organizavimo dokumentai neatspindi tikrosios Bendrovės valdymo struktūros (2.1. poskyris).

5. Darbuotojų pareiginių nuostatų rengimo trūkumai

Darbuotojų pareiginiuose nuostatuose nustatytos funkcijos nenurodo aiškių, konkrečių funkcijų ką darbuotojas turi daryti, neaišku kokio lygio nustatyti kvalifikaciniai reikalavimai ar specialieji reikalavimai, nenurodomas arba neteisingai nurodomas pavaldumas (2.2.1.-2.2.3. poskyriai).

6. Darbo sutartyse būtinųjų darbo sąlygų nustatymo trūkumai

Darbo funkcijos nurodytos darbo sutartyse nesutampa su darbo funkcijomis nurodytomis pareigybių sąrašė (2.3.1. poskyris).

Darbo užmokestis nurodytas darbo sutartyse nesutampa su darbo užmokesčio skaičiavimo dokumentų duomenimis (2.3.2. poskyris).

Darbovietė nurodyta darbo sutartyse nesutampa su darbuotojų darbo funkcijų atlikimo vieta (2.3.3. poskyris).

7. Neatitikimai darbo laiko apskaitoje

Darbo sutartyse netinkamai nurodoma darbo laiko norma darbo valandomis per savaitę, darbo valandomis per dieną ar kitą apskaitinį laikotarpį (2.4. poskyris).

8. Nepatvirtinta darbo apmokėjimo sistema

Audituojamais 2023 m. Bendrovėje patvirtintos darbo apmokėjimo sistemos nebuvo (2.5. poskyris).

9. Ne visais atvejais darbo užmokestis apskaičiuotas pagal teisės aktus

Atlikus darbo užmokesčio apskaičiavimo ir išmokėjimo teisingumo vertinimą, nustatyta, kad ne visais atvejais atrinktiems Bendrovės darbuotojams darbo užmokestis buvo apskaičiuotas vadovaujantis Darbo kodekso reikalavimais, Bendrovės direktoriaus įsakymais ir darbo sutartyse nustatytais dydžiais: mokėta didesnė mėnesio alga nei sulygta darbo sutartyje, už vienodos vertės darbą mokėtas skirtingo dydžio darbo užmokestis, skaičiuoti priedai pagal negaliojančią darbo apmokėjimo sistemą, neteisingai įforminamas atlygis už papildomas užduotis ar darbus, mokėtas darbo užmokestis už neįvykdytą darbo laiko normą, neteisingai skaičiuoti atostoginiai, mokėjimai už papildomas poilsio dienas darbuotojams auginantiems vaikus, darbo užmokestis už darbą švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą (2.6.1.-2.6.10. poskyriai).

10. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimas turi trūkumų

Savivaldybės taryba sprendimais 2015, 2021 ir 2023 m. patvirtino Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą ir nustatė maksimalius

administravimo mokesčio tarifus. Dėl audito metu nustatytų trūkumų negalima pagrįsti, Savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalių administravimo mokesčio tarifų, teisingumo **(3.1. poskyris)**.

Administravimo mokesčio tarifas, atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus, koreguojamas nebuvo, kaip tai numatyta Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše, todėl daugumai administruojamų namų (apie 95 proc.) audituojamuoju laikotarpiu, taip pat iki šiol, taikomas mažesnis administravimo mokesčio tarifas, o Bendrovė dėl to surinko mažiau pajamų **(3.1. poskyris)**.

11. Daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai apskaičiuoti vadovaujantis teisės aktais

Savivaldybės tarybos sprendimais patvirtinti daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai apskaičiuoti vadovaujantis Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika **(3.2. poskyris)**.

12. Būtinųjų darbų įkainis skaičiuojamas be daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkų sprendimo

Nuo 2024 m. sausio 1 d. be daugiabučių gyvenamųjų patalpų savininkų sprendimo, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, taikomas Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintas, daugiabučių gyvenamųjų namų būtinųjų darbų įkainis 0,16 Eur (be PVM) už 1 kv. m gyvenamųjų patalpų bendrojo naudingo ploto per mėnesį **(3.3. poskyris)**.

13. Daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams skaičiuotas savivaldybės tarybos sprendimu panaikintas techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifas

Bendrovė, vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimu, kuris buvo pripažintas netekusiu galios nuo 2021 m. liepos 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d., daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams taikė bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifą. Nuo 2021 m. liepos 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams priskaičiuota 271 821,38 Eur mokesčio „Eksploatavimo išlaidos“ **(3.4. poskyris)**.

14. Administruojamiems namams taikomas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas

Bendrovėje 2021 – 2023 m. nebuvo rengiami ilgalaikiai (2 ar daugiau metų) daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planai, daugiabučiams namams taikytas minimalus – 0,05 Eur/kv. m/mėn. kaupiamosios įmokos tarifas **(4.1. poskyris)**.

15. Kaupiamųjų lėšų apsauga ir apskaita turi trūkumų

Patalpų savininkų kaupiamosios lėšos surenkamos kartu su administravimo, techninės priežiūros ir kitų paslaugų įplaukais bendroje banko sąskaitoje. Į kaupiamųjų lėšų banko sąskaitą

sukauptos lėšos pervedamos nenustatytu periodiškumu ir skirtingomis sumomis, todėl nėra užtikrinama trečiųjų šalių lėšų apsauga **(4.2.1. poskyris)**.

Patalpų savininkų kaupiamosios lėšos (5 312,00 Eur) panaudotos laikinam apyvartinių lėšų trūkumui padengti į kaupiamųjų lėšų sąskaitą buvo atstatytos audito metu **(4.2.2. poskyris)**.

Skirtinguose apskaitos registruose informacija apie kaupiamąsias lėšas nesutampa **(4.2.3. poskyris)**.

16. Atskirų namų sukauptos kaupiamosios lėšos naudojamos kitų namų darbų sumoms padengti

2021–2023 m. 16 administruojamų namų turėjo neigiamą kaupiamųjų lėšų likutį, kuris buvo dengiamas iš kitų administruojamų namų sukauptų lėšų **(4.3. poskyris)**.

17. Ne visos kaupiamosios lėšos panaudotos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus

Kaupiamosios lėšos buvo naudojamos įsigyti prekėms ir darbams nenumatytiems pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus **(4.4. poskyris)**.

18. Ne visi iš kaupiamųjų lėšų atlikti pirkimai pagrįsti viešųjų pirkimų dokumentais

Iš 22 atrinktų vykdytų pirkimų, 18 nustatyti trūkumai – nepateiktos pirkimo paraiškos, supaprastinto pirkimo pažymos, pirkimo sutartys, atliktų darbų aktai, ūkio būdų atliktų darbų aktai **(4.5. poskyris)**.

19. Kaupiamosios lėšos panaudotos, be pagrindžiančių dokumentų

2021–2023 m. panaudotos kaupiamosios lėšos (3 432,36 Eur) ūkio būdu atliktiems darbams kompensuoti nepagrįstos jokiais dokumentais **(4.6. poskyris)**.

20. Vartotojų skolų duomenys ir vertinimas

Bendrovė 2023 m. nevykdė skolų išieškojimo procedūrų **(5.1. poskyris)**.

21. Vartotojų įsiskolinimo analizė

Bendrovės 2021–2023 m. pardavimų didėjimo tempai didesni nei vartotojų įsiskolinimo tempai **(5.2. poskyris)**.

22. Finansinių rodiklių analizė

Bendrovės bendrojo ir grynojo pardavimo pelningumo rodiklių skirtumas vertinamas neigiamai, nes šių rodiklių skirtumas didelis. Audituojamu laikotarpiu Bendrovės veikla buvo vykdoma neefektyviai **(5.3. poskyris)**.

Rekomendacijos:

Ignalinos rajono savivaldybės tarybai

1. Ignalinos rajono savivaldybės tarybai spręsti dėl Savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimo Nr. T-229 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų

namų maksimalių techninės priežiūros tarifų, būtinųjų darbų sąrašo ir įkainio patvirtinimo“ 2 punkto pripažinimo negaliojančiu.

2. Patikslinti Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą, nustatant metinės administratoriaus darbų kainos apskaičiavimo metodiką (tvarką) bei nenumatytų darbų kainos apskaičiavimo procentą.

Ignalinos rajono savivaldybės merui

3. Siekiant, įvertinti Bendrovės veiklos strategijoje numatytų tikslų, uždavinių ir priemonių įvykdymo lygį bei nustatyti faktiškai pasiektus rodiklius, rengiant lūkesčių raštą, lūkesčius formuluoti taip, kad siektini rodikliai būtų pamatuojami.

UAB Ignalinos butų ūkio direktoriui

4. Patikslinus Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą, nustatyti administravimo mokesčio vidutinius skaičiuojamuosius tarifus, įvertinus administruojamų pastatų plotą (t. y. taikant apraše nurodytus darbo laiko sąnaudų koeficientus) už naudingo ploto m² per mėnesį.

5. Nustatant konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifą koreguoti atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus nustatytus Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše.

6. Svarstyti galimybę perskaičiuoti Savivaldybės tarybos sprendimu panaikintą, tačiau daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams taikytą bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) mokestį už laikotarpį nuo 2021-07-01 iki 2023-12-31.

7. Svarstyti galimybę perskaičiuoti Savivaldybės tarybos patvirtintą ir nuo 2024 m. sausio 1 d. daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams, be jų sprendimo, priimto Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, taikomą būtinųjų darbų mokestį.

8. Svarstyti galimybę perskaičiuoti administravimo mokestį, taikant pataisos koeficientus, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį ir pastato bendrąjį plotą, už laikotarpį nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d.

9. Vadovaujantis Kaupimo tvarkos aprašu ir atsižvelgiant į namų, jų bendrojo naudojimo objektų būklės pagal privalomuosius reikalavimus vertinimo išvadas ir rekomendacijas, įrašytas techninės priežiūros dokumentuose, nustatyti jų atnaujinimo pagal privalomuosius reikalavimus poreikius ir parengti šių priemonių, kurioms finansuoti lėšos bus kaupiamos dvejus ar daugiau metų sąrašą, numatyti šių priemonių įgyvendinimo orientacinę kainą, lėšų kaupimo pradžią, trukmę,

pabaigą (toliau – ilgalaikiai planai) ir apskaičiuoti mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo pagal ilgalaikius planus dalį.

Jei įvertinus namo būklę atnaujinimo darbai nerekomenduoti ilgalaikio plano galima nerengti.

10. Ilgalaikius planus ir apskaičiuotus tarifus pagal ilgalaikių planų dalį pateikti patalpų savininkams tvirtinti Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

11. Siekiant įvertinti Bendrovės veiklos rezultatyvumą parengti veiklos strategiją, numatant strateginiams tikslams pasiekti numatytus uždavinius ir priemones, vertinimo rodiklius, įgyvendinimo terminus ir atsakingus asmenis.

12. Patikslinti interneto svetainėje pateiktą informaciją, vadovaujantis Bendrųjų ir savivaldybės institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo reikalavimais.

13. Peržiūrėti, patvirtinti ir/ar atnaujinti darbuotojų pareiginius nuostatus apibrėžiant darbo funkciją, nurodant aiškius kvalifikacinius reikalavimus ir kitus elementus pagal dabar galiojančius teisės aktus.

14. Siekiant, kad darbo sutartyse būtų tinkamai sutartos būtinosios darbo sutarties sąlygos, vadovaujantis Darbo kodekso 33 ir 34 straipsnių nuostatomis, peržiūrėti ir atnaujinti darbuotojų darbo sutartis.

15. Nustatyti vidaus kontrolės priemones, kad darbuotojas atsakingas už darbo užmokesčio apskaitą priskaitymus atliktų tik turint teisinį pagrindą.

16. Atsižvelgiant į audito metu nustatytus pastebėjimus darbo užmokesčio srityje, siekiant įgyvendinti Darbo kodekso darbo teisės normas, nustatyti vidaus kontrolės priemones ir paskirti atsakingus asmenis, kad būtų užtikrintas:

- tinkamas susitarimų dėl papildomo darbo sudarymas;
- teisingas apmokėjimas už darbą poilsio ar švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą;
- teisingas apmokėjimas už kasmetinį atostogų laiką;
- lyčių lygybės ir nediskriminavimo kitais pagrindais principo laikymasis;
- teisingas darbuotojų darbo laiko apskaitos tvarkymas, nepažeidžiant maksimaliojo darbo laiko ir minimaliojo poilsio laiko reikalavimų.

17. Siekiant užtikrinti tinkamą butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų apsaugą ir teisingą panaudojimą, nustatyti ir patvirtinti kaupiamųjų lėšų apskaičiavimo, apmokėjimo, panaudojimo ir pervedimo į kaupiamųjų lėšų sąskaitą tvarką.

18. Nustatyti vidaus kontrolės priemonės, kad kaupiamųjų lėšų panaudojimas būtų pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo – perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.

19. Nustatyti vidaus kontrolės priemonės, kurios užtikrintų, kad patalpų savininkų kaupiamosios lėšos būtų naudojamos ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti ir tik tam administruojamam namui, kuriam yra sukauptos.

20. Atnaujinti Bendrovės skolų administravimo tvarką už gyvenamųjų patalpų nuomą ir teikiamas komunalines paslaugas, numatant skolų administravimo tvarką už vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo paslaugas bei teikiamų transporto užsakomųjų ir specialiųjų reisų paslaugas.

IŽANGA

UAB Ignalinos butų ūkis yra ribotos civilinės atsakomybės privatus juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais teisės aktais ir Bendrovės įstatais⁸.

Iki 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės pagrindinė veikla buvo daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimas⁹. Nuo 2023 m. sausio 1 d., reorganizavus UAB Ignalinos autobusų parką ir UAB „Ignalinos vanduo“ prijungimo būdu prie UAB Ignalinos butų ūkio, UAB Ignalinos butų ūkis perėmė UAB „Ignalinos vanduo“ ir UAB Ignalinos autobusų parko turta, teises ir pareigas ir tęsia jų veiklą¹⁰. Po reorganizacijos Bendrovės veiklos tikslai yra ūkinės veiklos vykdymas ir pelno siekimas, bendrovės ir akcininkų turto didinimas, gyventojų ir kitų vartotojų poreikių bei interesų tenkinimas, bendrovės efektyvumo užtikrinimas. Bendrovės pagrindinė veikla yra daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimas, vandens surinkimas, valymas ir tiekimas ir žmonių poreikių tenkinimas vežant autobusais¹¹.

Bendrovės įstatinis kapitalas – 2 692 606,50 Eur (iki reorganizacijos – 636 497,80 Eur). Įstatinis kapitalas padalytas į 928 485 paprastasias vardines akcijas (iki reorganizacijos – 219 482). Vienos akcijos nominali vertė – 2,90 Eur. Pagal audituojamu laikotarpiu galiojusius įstatus visos akcijos nuosavybės teise priklausė Ignalinos rajono savivaldybei¹², Savivaldybės tarybos patvirtintoje 2023 m. Bendrovės veiklos ataskaitoje¹³ nurodyta, kad Ignalinos rajono savivaldybei priklauso 925 642 paprastosios vardinės akcijos ir fiziniams asmenims (11 akcininkų) priklauso 2843 paprastosios vardinės akcijos.

Audituojamu laikotarpiu Bendrovėje buvo du valdymo organai: aukščiausias valdymo organas – visuotinis akcininkų susirinkimas ir vienasmenis valdymo organas – Bendrovės vadovas (direktorius). Stebėtojų taryba ir valdyba nesudaroma.

⁸ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 1-2 punktai, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2023 m. sausio 2 d., kodas 255512870.

⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 6 punktas, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2021 m. sausio 20 d., kodas 255512870.

¹⁰ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimas Nr. T-169 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos autobusų parko ir uždarnosios akcinės bendrovės „Ignalinos vanduo“ reorganizavimo prijungimo būdu prie uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio“.

¹¹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 6 punktas, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2023 m. sausio 2 d., kodas 255512870.

¹² Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 11 punktas, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2023 m. sausio 2 d., kodas 255512870.

¹³ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų veiklos ataskaita, patvirtinta Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. T-109 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų ataskaitų rinkinio patvirtinimo“.

Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi Ignalinos rajone paskirtas UAB Ignalinos butų ūkis 2021 m. gruodžio 31 d. administravo – 181, 2022 m. gruodžio 31 d. – 180, 2023 m. gruodžio 31 d. – 180 daugiabučių gyvenamųjų namų.

Audito metu Bendrovės direktorius 2024 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. V-125 patvirtino pareigybių sąrašą ir valdymo struktūrą¹⁴, 2025 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. V-32 patvirtino darbo laiko apskaitos žiniaraščio pildymo tvarkos aprašą¹⁵, 2024 m. spalio 24 d. įsakymu Nr. V-116 patvirtino darbo apmokėjimo sistemą¹⁶, todėl rekomendacijos neteikiamos. Vadovaujantis Bendrųjų ir savivaldybės institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms reikalavimais pradėta naujinti Bendrovės interneto svetainėje esanti informacija. Peržiūrėta ir atnaujinta dalis darbuotojų pareiginių nuostatų, dalyje darbo sutarčių atlikti būtinųjų darbo sąlygų pakeitimai.

¹⁴ Prieiga per internetą: <https://www.ibu.lt/apie-mus/>. Žiūrėta 2025-08-07.

¹⁵ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. rugsėjo 3 d. raštas Nr. 1-482 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2025 m. rugpjūčio 27 d. audito rašte Nr. S-56 „Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos audito“ neatitikimų nustatytų audito metu“.

¹⁶ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. rugsėjo 3 d. raštas Nr. 1-482 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2025 m. rugpjūčio 27 d. audito rašte Nr. S-56 „Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos audito“ neatitikimų nustatytų audito metu“.

AUDITO REZULTATAI

1. AR NUSTATYTI TINKAMI BENDROVĖS TIKSLAI IR PASIEKTI NUMATYTI REZULTATAI, SIEKIANČI VEIKLOS REZULTATYVUMĄ?

1.1. Netinkamai formuluojami veiklos strategijos tikslai, nėra pasiektų tikslų vertinimo kriterijų

Akcinių bendrovių įstatyme¹⁷ nurodyta, kad Bendrovės vadovas veikia bendrovės vardu ir turi teisę vienvaldiškai sudaryti sandorius. Jeigu bendrovėje valdyba nesudaroma, bendrovės vadovas svarsto ir tvirtina bendrovės veiklos strategiją, analizuoja ir vertina informaciją apie bendrovės veiklos strategijos įgyvendinimą, šią informaciją teikia eiliniam visuotiniam akcinių susirinkimui¹⁸¹⁹²⁰.

Ignalinos rajono savivaldybės valdomos savivaldybės įmonės ir kontroliuojamų uždaryjū akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų vertinimo tvarkos apraše²¹ nurodyta, kad:

- Įmonės vadovas rengia 5 metų veiklos strategijos projektą. Rengdamas veiklos strategijos projektą, įmonės vadovas išanalizuoja ir įvertina aplinką bei išteklius, suformuoja misiją, numato strateginius tikslus (ilgalaikius ir trumpalaikius) ir uždavinius tikslams pasiekti bei pasiūlo tikslų vertinimo kriterijus – konkrečius rodiklius. Įmonės veikla planuojama pagal turimus ir planuojamus gauti finansinius, materialiuosius ir žmogiškuosius išteklius misijai vykdyti ir užsibrėžtiems strateginiams tikslams pasiekti.

- Įmonės vadovas pateikia parengtą įmonės veiklos strategijos projektą įmonės valdybai ir/ar savivaldybės administracijos direktoriui. Konkrečius veiklos tikslų pasiekimo vertinimo rodiklius nustato valdomos įmonės valdyba ar savivaldybės administracijos direktorius. Atsižvelgiant į įmonės veiklos specifiką, kiekvienai įmonei gali būti nustatomas skirtingas veiklos tikslų skaičius, tačiau vieniems metams (trumpalaikiai tikslai) nustatomi ne mažiau kaip 3 tikslai.

- Strateginiai tikslai formuluojami vadovaujantis tinkamumo, realumo, motyvavimo, suprantamumo, įsipareigojimo, suderinamumo principais.

¹⁷ Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 straipsnio 10 dalis.

¹⁸ Ten pat, 34 straipsnio 1 dalies 1 punktas.

¹⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 47.1.1. papunktis, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2021 m. sausio 20 d., kodas 255512870.

²⁰ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 47.1.1. papunktis, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2023 m. sausio 2 d., kodas 255512870.

²¹ Ignalinos rajono savivaldybės valdomos savivaldybės įmonės ir kontroliuojamų uždaryjū akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 17 d. sprendimu Nr. T-71 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės valdomos savivaldybės įmonės ir kontroliuojamų uždaryjū akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 3-8 punktai (su vėlesniais pakeitimais).

- Įmonės veiklos strateginiams tikslams įgyvendinti formuluojami uždaviniai, kurie nusako, kokia yra planuojama veikla, užtikrinanti nustatyto tikslo įgyvendinimą per nustatytą laikotarpį.

- Kiekvienam įmonės veiklos suformuotam uždaviniui įgyvendinti numatomos priemonės, kurios turi būti aiškios, su konkrečiais numatytais įgyvendinimo terminais. Priemonių skaičius turi būti pakankamas, kad užtikrintų tinkamą uždavinio įgyvendinimą. Priemonė turi būti efektyviausias ir racionaliausias būdas norimam rezultatui su turimais (planuojamais) ištekliais pasiekti, ji turi būti aiški, suprantama, teisėta ir praktiškai įgyvendinama.

- Įmonės veiklos pasiektų tikslų ir jų uždavinių įvykdymui vertinti nustatomi konkretūs rodikliai, kurie turi būti realūs, teisingi, leidžiantys daryti palyginimus, sudarantys galimybę vertinti sąnaudas, darbo krūvį, rezultatus, naudą ir kt. Turi būti pateiktos trumpalaikių ir ilgalaikių tikslų įgyvendinimo vertinimo rodiklių reikšmės.

Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos apraše²², nurodyta, kad savivaldybės administracijos direktorius (nuo 2023-04-01 meras²⁴):

- ne rečiau kaip kas 4 metus savivaldybės valdomai įmonei turi pateikti 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;

- prižiūri, kad savivaldybės valdomos įmonės, atsižvelgdamos į lūkesčio rašto turinį, rengtų ir atnaujintų veiklos strategijas.

Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių raštai UAB Ignalinos butų ūkiui teikti 2021 m.²⁵ ir 2023 m.²⁶.

Bendrovės veiklos strategijoje 2021–2024 metams²⁷ numatyta 12 ilgalaikių strateginių tikslų. Savivaldybės lūkesčių rašte²⁸ nustatyti veiklos lūkesčiai Bendrovės veiklos strategijoje pateikti kaip ilgalaikiai strateginiai tikslai. Savivaldybės lūkesčių rašte²⁹ iškelti tikslai Bendrovės veiklos

²² Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo, 9 punktas (redakcija iki 2023-08-31).

²³ Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo, 8 punktas (redakcija nuo 2023-09-01).

²⁴ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 25 straipsnis (redakcija nuo 2023-04-01).

²⁵ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2021 m. birželio 8 d. raštas Nr. R2-837 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarąja akcine bendrove Ignalinos butų ūkiu“.

²⁶ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2023 m. kovo 9 d. raštas Nr. R2-413 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarąja akcine bendrove Ignalinos butų ūkiu“.

²⁷ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2021 m. birželio 28 d. įsakymas Nr. V-25 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2021–2024 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“.

²⁸ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2021 m. birželio 8 d. raštas Nr. R2-837 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždarąja akcine bendrove Ignalinos butų ūkiu“.

strategijoje numatyti kaip priemonės suformuluotų tikslų įgyvendinimui. Bendrovės veiklos strategijoje 2021–2024 metams informacijos apie uždavinius strateginiams tikslams įgyvendinti, jų finansavimo šaltinius, tikslų pasiekimo ir uždavinių įgyvendinimo matavimo rodiklius, įgyvendinimo terminus nėra. Informacijos kaip Bendrovė vykdydama veiklą prisidės prie Ignalinos rajono savivaldybės 2018–2024 metų strateginio plėtros plano³⁰ tikslo „Inžinerinės infrastruktūros ir energetikos vystymas“ priemonės (kodas 3.2.2.2.) „Modernizuoti Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų pastatus, siekiant efektyvinti šilumos energijos suvartojimą“ įgyvendinimo nėra.

2023 m. po trijų įmonių reorganizavimo³¹ neatsižvelgta į Savivaldybės lūkesčių rašte³² išskeltus tikslus ir Bendrovės veiklos strategija 2023–2024 metų laikotarpiui neatnaujinta.

2023 metų Bendrovės veiklos ataskaitoje, kuri patvirtinta Savivaldybės tarybos sprendimu³³, nurodyta, kad dauguma Bendrovės veiklos strategijos 2021–2024 metams numatytų priemonių ataskaitinio laikotarpio metu buvo sėkmingai įgyvendinama, o dėl įgyvendintų priemonių pateikta ataskaita Ignalinos rajono savivaldybės administracijai, tačiau informacijos kokie tikslai pasiekti ir priemonės įgyvendintos nėra.

Savivaldybės merui pateiktoje Bendrovės veiklos strategijos 2021–2024 metams įgyvendinimo ataskaitoje³⁴ informacijos apie pasiektus tikslus, įgyvendintas priemones taip pat nėra.

Pažymėtina, kad Savivaldybės lūkesčių raštuose^{35,36}, informacijos kaip numatyta Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos

²⁹ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2021 m. birželio 8 d. raštas Nr. R2-837 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždara akcine bendrove Ignalinos butų ūkiu“.

³⁰ Ignalinos rajono savivaldybės 2018–2024 metų strateginis plėtros planas, patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T-153 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės 2018–2024 metų strateginio plėtros plano patvirtinimo“.

³¹ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimas Nr. T-169 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos autobusų parko ir uždarnosios akcinės bendrovės „Ignalinos vanduo“ reorganizavimo prijungimo būdu prie uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkiu“.

³² Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2023 m. kovo 9 d. raštas Nr. R2-413 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždara akcine bendrove Ignalinos butų ūkiu“.

³³ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkiu 2023 metų veiklos ataskaita, patvirtinta Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. T-109 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkiu 2023 metų ataskaitų rinkinio patvirtinimo“.

³⁴ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkiu 2023 m. balandžio 27 d. raštas Nr. 1-186 „Dėl UAB Ignalinos butų ūkiu veiklos strategijos 2021–2024 metams įgyvendinimo ataskaitos“.

³⁵ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2021 m. birželio 8 d. raštas Nr. R2-837 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždara akcine bendrove Ignalinos butų ūkiu“.

³⁶ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2023 m. kovo 9 d. raštas Nr. R2-413 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su uždara akcine bendrove Ignalinos butų ūkiu“.

aprašė³⁷³⁸, apie nustatytų tikslų matavimo rodiklius susijusius su Bendrove prisidedant prie savivaldybės strateginiuose planavimo dokumentuose numatytų tikslų pasiekimo, nėra.

Audito metu negalima buvo įvertinti Bendrovės veiklos rezultatyvumo dėl netinkamo strateginio planavimo.

Nustatant Bendrovės veiklos tikslus nesilaikoma Ignalinos rajono savivaldybės valdomos savivaldybės įmonės ir kontroliuojamų uždaryjū akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų vertinimo tvarkos aprašo ir Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo nuostatų.

Bendrovės strateginiai tikslai suformuluoti netinkamai, neapibrėžti uždaviniai ir priemonės tikslams įgyvendinti, taip pat nenustatyti veiklos rezultatų vertinimo kriterijai (konkretūs rodikliai).

1.2. Interneto svetainė neatitinka reikalavimų, taikomų viešąsias paslaugas asmenims teikiančioms įstaigoms

Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms apraše³⁹ nurodyta, kad įstaigos, kurios teikia asmenims viešąsias paslaugas privalo turėti interneto svetainę, atitinkančią nurodytus reikalavimus. Įstaigos interneto svetainės struktūra⁴⁰ turi būti aiški, paprasta ir patogi, meniu antraštės tikslios ir ne ilgesnės kaip keturi reikšminiai žodžiai. Įstaigos interneto svetainėje turi būti šie skyriai ir jų sritys: struktūra ir kontaktinė informacija; veiklos sritys; pranešėjų apsauga; korupcijos prevencija; administracinė informacija (nuostatai; planavimo dokumentai; darbo užmokestis; paskatinimai ir apdovanojimai; viešieji pirkimai; finansinių ataskaitų rinkiniai; tarnybiniai lengvieji automobiliai; lėšos veiklai viešinti; paslaugos; atviri duomenys; asmens duomenų apsauga; nuorodos; dažniausiai užduodami klausimai; konsultavimasis su visuomene. Prireikus įstaiga savo interneto svetainės struktūrą⁴¹ gali išplėsti, tačiau visi privalomi skyriai ir jų sritys turi išlikti. Įstaiga savo interneto svetainėje privalo skelbti ir kitą įstatymų nustatytą informaciją. Įstaigos interneto svetainėje skelbiama tik aktuali ir

³⁷ Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“, 9 punktą (redakcija iki 2023-08-31).

³⁸ Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“, 8 punktą (redakcija nuo 2023-09-01).

³⁹ Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. balandžio 18 d. nutarimu Nr. 480 „Dėl bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo patvirtinimo“, 3 punktą.

⁴⁰ Ten pat, 13 punktą.

⁴¹ Ten pat, 14 punktą.

teisiškai galiojanti informacija. Ji turi būti atnaujinama pagal keitimosi periodiškumą (bet ne rečiau kaip kas 3 mėnesius)⁴².

Audito metu išanalizavus Bendrovės interneto svetainę www.ibu.lt nustatyta trūkumų.

Įstaigos interneto svetainėje turi būti skyrius „Struktūra ir kontaktinė informacija“⁴³, kuriame pateikiami šie duomenys: įstaigos valdymo struktūros schema; įstaigos vadovo nuotrauka ir gyvenimo aprašymas; įstaigos darbuotojų sąrašas su kontaktine informacija (vardas ir pavardė, pareigos, telefono numeris, elektroninio pašto adresas ar jo sudarymo tvarka); kiekvieno darbuotojo atliekamos funkcijos ir specialieji reikalavimai jo pareigybei ir kt. Bendrovės interneto svetainėje yra skyrius „Kontaktai“ kuriame pateikta darbuotojų kontaktinė informacija (pareigos, vardas ir pavardė, telefono numeris, elektroninis paštas), nenurodytos atliekamos funkcijos ir specialieji reikalavimai jų pareigybėms. Bendrovės interneto svetainėje struktūros schema nepateikta, vadovo nuotrauka ir gyvenimo aprašymas pateikti skyriuje „Apie mus“.

Audito metu Bendrovės interneto svetainės skyriuje „Apie mus“ paskelbtas direktoriaus 2024 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. V-125 patvirtintas pareigybių sąrašas ir valdymo struktūra⁴⁴.

Bendrovės interneto svetainėje skyriaus „Pranešėjų apsauga“⁴⁵, kuriame nurodoma kaip įstaigai turėtų būti teikiama informacija apie pažeidimus, kokie asmenys gali teikti informaciją apie pažeidimus, kokia forma gali būti teikiama informacija apie pažeidimus, nėra.

Interneto svetainės skyriuje „Teisės aktai“ patalpintas Bendrovės direktoriaus 2022 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. V-34 patvirtintas „Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio prašymų ir skundų nagrinėjimo aprašas“.

Bendrovės interneto svetainėje skyriaus „Administracinė informacija“⁴⁶, kuriame skelbiami Bendrovės įstatai, strateginiai ir (ar) metiniai veiklos planai, darbuotojų pareigybių pavadinimai, šias pareigas einančių darbuotojų skaičius, praėjusių metų ir einamųjų metų praėjusio ketvirčio vidutinis mėnesinis nustatytas darbo užmokestis, finansinių ataskaitų rinkiniai, nėra.

Interneto svetainės skyriuje „Teisės aktai“ paskelbti Bendrovės įstatai galioję iki 2023-01-01. Bendrovės galiojantys įstatai (nuo 2023-01-02) paskelbti Savivaldybės interneto svetainėje „Informacija apie savivaldybės kontroliuojamas įmones“⁴⁷. Bendrovės interneto svetainėje neskelbiami strateginiai ir metiniai veiklos planai, duomenys apie darbuotojų skaičių ir vidutinį

⁴² Ten pat, 15 punktas.

⁴³ Ten pat, 16 punktas.

⁴⁴ Prieiga per internetą: <https://www.ibu.lt/apie-mus/>. Žiūrėta 2025-08-07.

⁴⁵ Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. balandžio 18 d. nutarimu Nr. 480 „Dėl bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo patvirtinimo“, 20¹ punktas.

⁴⁶ Ten pat, 20¹ punktas.

⁴⁷ Prieiga per internetą: <https://ignalina.lt/savivaldybes-istaigos-ir-imonos/informacija-apie-savivaldybes-kontroliuojamas-imonas/228>. Žiūrėta 2024-10-01.

mėnesinį darbo užmokestį. Bendrovės 2023 m. finansinių ataskaitų rinkinys paskelbtas skyriuje „Apie mus“, 2021 m. ir 2022 m. finansinių ataskaitų rinkiniai paskelbti Savivaldybės interneto svetainėje „Informacija apie savivaldybės kontroliuojamas įmones“⁴⁸.

Bendrovės interneto svetainėje skyriaus „Nuorodos“⁴⁹, kuriame turi būti pateikiamos nuorodos į kitų susijusių įstaigų, įstaigos padalinių, savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos interneto svetaines, nėra.

Bendrovės interneto svetainės skyriuje „Dažniausiai užduodami klausimai“⁵⁰, kuriame turi būti pateikiami asmenų dažniausiai užduodami su įstaigos kompetencija susiję klausimai ir atsakymai į juos, pateikta nuoroda „Informacija ruošiama“.

Audito metu nustatyta, kad Bendrovės interneto svetainės struktūra neatitinka Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo⁵¹ nuostatų reikalavimų, svetainėje nepilnai skelbiama aktuali ir teisiškai galiojanti informacija, neatnaujinama pagal keitimosi periodiškumą. Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms apraše⁵² nurodyta, kad įstaigoje turi būti paskirtas darbuotojas arba atitinkamas padalinys, atsakingas už informacijos teikimą įstaigos interneto svetainėje. Bendrovės interneto svetainėje „Informacija veiklai viešinti“⁵³ nurodyta, kad UAB Ignalinos butų ūkis savo veiklą viešina interneto puslapyje www.ibu.lt bei Ignalinos butų ūkis facebook paskyroje. Tam nenaudojami jokie papildomi finansiniai resursai, nes tai atlieka Bendrovės darbuotojai.

Nesilaikoma Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo nuostatų, nes Bendrovės interneto svetainėje nepilnai pateikiama aktuali ir teisiškai galiojanti informacija.

1.3. Neatitikimai skiriant bendrojo naudojimo objektų administratorių

Civiliniame kodekse numatyta⁵⁴:

- Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

⁴⁸ Prieiga per internetą: <https://ignalina.lt/savivaldybes-istaigos-ir-imonos/informacija-apie-savivaldybes-kontroliuojamas-imonas/228>. Žiūrėta 2024-10-01.

⁴⁹ Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. balandžio 18 d. nutarimu Nr. 480 „Dėl bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo patvirtinimo“, 27 punktą.

⁵⁰ Ten pat, 27¹ punktą.

⁵¹ Ten pat, 13 ir 15 punktai.

⁵² Ten pat, 57 punktą.

⁵³ Prieiga per internetą: <https://www.ibu.lt/apie-mus/>. Žiūrėta 2025-06-04.

⁵⁴ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnis.

- Sprendimą dėl bendrojo naudojimo administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija⁵⁵⁵⁶. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė⁵⁷.

- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

- Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija yra gavusi šio namo butų ir kitų patalpų savininkų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas penkerių metų laikotarpiui. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus penkerių metų terminui.

Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais⁵⁸ bendrojo naudojimo patalpų administratoriumi paskirtas UAB Ignalinos butų ūkis. Audito metu buvo peržiūrėti paskyrimo dokumentai ir informacija palyginta su Bendrovės skelbiama ir pateikta informacija. Nustatyta, kad informacija apie administruojamų namų skaičių nesutampa:

- Pagal galiojusius savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus ir audito skaičiavimus administruota namų: 2021 m. gruodžio 31 d. – 181, 2022 m. gruodžio 31 d. – 180, 2023 m. gruodžio 31 d. – 180.

- Pagal Bendrovės internetinėje svetainėje pateiktą sąrašą⁵⁹ – 186 namai.

⁵⁵ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 1 dalis (redakcija iki 2023-03-31).

⁵⁶ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 25 straipsnis (redakcija nuo 2023-04-01).

⁵⁷ Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁵⁸ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai dėl bendrojo naudojimo patalpų administratoriaus paskyrimo: 2016 m. birželio 8 d. Nr. V2-503, 2016 m. rugsėjo 21 d. Nr. V2-723, 2016 m. spalio 11 d. Nr. V2-780, 2017 m. gegužės 15 d. Nr. V2-312, 2020 m. lapkričio 30 d. Nr. VT-719, 2021 m. birželio 9 d. Nr. VT-389, 2022 m. gegužės 30 d. Nr. VT-242.

⁵⁹ Prieiga per internetą <https://www.ibu.lt/administruojami-namai/>. Žiūrėta 2024-11-06.

- Pagal Bendrovės 2021⁶⁰, 2022⁶¹ ir 2023⁶² metų veiklos ataskaitas – 185 namai.

Bendrovė 2024 m. vasario 14 d. raštu kreipėsi į Ignalinos rajono savivaldybės administraciją prašydama papildyti 2021 m. birželio 9 d. įsakymo priede nurodytų daugiabučių namų sąrašą, kuriame dėl techninės klaidos nebuvo įtraukti septyni daugiabučiai namai (1. Saulės akl. 4, Ignalina, 2. Atgimimo g. 19, Ignalina, 3. Vasario 16-osios g. 40, Ignalina, 4. Ažušilės g. 25, Ignalina, 5. Geležinkelio g. 24, Dūkštas, 6. Beržininkų k. 9, Beržininkų k., 7. Beržininkų k. 10, Beržininkų k.). Atsižvelgiant į Bendrovės raštą, Savivaldybės mero potvarkiu⁶³ buvo patikslintas 2021 m. birželio 6 d. patvirtintas administruojamų namų sąrašas.

Audito metu išnagrinėjus 2016–2022 m. pateiktus Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus nustatyta, kad minėtieji namai nebuvo įtraukti į 2021 m. patvirtintą sąrašą, nes jiems administravimas buvo nustatytas kitais administracijos direktoriaus įsakymais ir 2021 m. birželio 6 d. tvirtinant administruojamų namų sąrašą minėtiems namams galiojo kiti įsakymai:

- Saulės akl. 4, Ignalina - 2017-05-15 Nr. V2-312 (iki 2022-05-15);
- Atgimimo g. 19, Ignalina - 2020-11-30 Nr. VT-719 (iki 2025-11-29) – galiojantis administravimas;
- Vasario 16-osios g. 40, Ignalina - 2016-10-11 Nr. V2-780 (iki 2021-10-10);
- Ažušilės g. 25, Ignalina - 2016-09-21 Nr. V2-723 (iki 2021-09-16);
- Geležinkelio g. 24, Dūkštas - 2022-05-30 Nr. VT-242 (iki 2027-05-29) – galiojantis administravimas;
- Beržininkų k. 9, Beržininkų k. - 2016-09-21 Nr. V2-723 (iki 2021-09-16);
- Beržininkų k. 10, Beržininkų k. - 2016-09-21 Nr. V2-723 (iki 2021-09-16).

Nesutampa Bendrovės dokumentuose ir Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymuose pateiktų administruojamų namų skaičius, pagal Bendrovės veiklos ataskaitas ir pateiktą informaciją buvo administruojami 185 namai (interneto svetainėje – 186), pagal administracijos direktoriaus įsakymus ir audito skaičiavimus – 2021 m. gruodžio 31 d. – 181, 2022 m. gruodžio 31 d. – 180, 2023 m. gruodžio 31 d. – 180.

⁶⁰ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2021 metų veiklos ataskaita, pritarta Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr. T-98 „Dėl pritarimo uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2021 metų veiklos ataskaitai“.

⁶¹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2022 metų veiklos ataskaita, pritarta Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. balandžio 14 d. sprendimu Nr. T-72 „Dėl pritarimo uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2022 metų veiklos ataskaitai“.

⁶² Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų veiklos ataskaita, patvirtinta Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. T-109 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų ataskaitų rinkinio patvirtinimo“.

⁶³ Ignalinos rajono savivaldybės mero 2024 m. kovo 18 d. potvarkis Nr. V1-100 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. birželio 6 d. įsakymo Nr. VT-389 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo“ pakeitimo“.

Kadangi nebuvo užtikrintas savalaikis administratoriaus paskyrimas administruojamiems namams, Administratoriaus skyrimo terminui pasibaigus (administravimas Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nepratęstas) skaičiuoti administravimo, techninis, kaupiamasis ir kt. mokesčiai – Saulės akl. 4, Ignalina (administravimo terminas iki 2022-05-15), Vasario 16-osios g. 40, Ignalina (iki 2021-10-10), Miško g. 21 (iki 2021-06-10), Ažušilės g. 25, Ignalina (iki 2021-09-16), Dvaro g. 10, Meikštų k. (iki 2022-05-25), Beržininkų g. 9 ir 10, Beržininkų k. (iki 2021-09-16).

Taip pat nustatyta atvejų, kai ne visiems administruojamiems namams buvo skaičiuojami mokesčiai, nors administravimo terminas nebuvo pasibaigęs: Vilniaus g. 53, Ignalina (administravimo terminas nuo 2016-06-08 iki 2021-06-09 ir nuo 2021-06-10 iki 2026-06-06) neskaičiuotas 2023 m., Ežero g. 4, Ignalina (administravimas iki 2021-06-10), Laisvės g. 13, Dūkštas (iki 2021-06-10), Laisvės g. 11, Dūkštas, Agrastų g. 4A, Kazitiškio k. (nuo 2016-06-08 iki 2021-06-09 ir nuo 2021-06-10 iki 2026-06-06). Pavyzdžiui, namas Vilniaus g. 53, Ignalina 2021-10-20 parduotas aukcione, Agrastų g. 4A, Kazitiškio k. pripažintas avarinės būklės, tačiau įsakymo dėl administravimo nutraukimo nebuvo.

Namo administravimo terminui pasibaigus, mokesčiai buvo toliau skaičiuojami.

Ne visiems administruojamiems namams buvo skaičiuojami mokesčiai, nors jų administravimo terminas dar nebuvo pasibaigęs.

2. AR DARBO ORGANIZAVIMO SISTEMA UŽTIKRINA EFEKTYVŲ IŠTEKLIŲ VALDYMĄ BEI TEISĖTĄ NAUDOJIMĄ?

2.1. Valdymo struktūros ir pareigybių sąrašo neatitikimai

Akcinių bendrovių įstatyme⁶⁴ nurodyta, kad Bendrovės vadovas veikia bendrovės vardu ir turi teisę vienvaldiškai sudaryti sandorius. Jeigu bendrovėje valdyba nesudaroma, bendrovės vadovas svarsto ir tvirtina bendrovės valdymo struktūrą ir darbuotojų pareigybes⁶⁵⁶⁶⁶⁷.

Audituojamu laikotarpiu Bendrovės valdymo struktūra buvo tvirtinta du kartus⁶⁸⁶⁹. Pareigybių sąrašai tvirtinti keturis kartus⁷⁰ ir keisti penkis kartus⁷¹.

2021 m. Bendrovėje galiojo UAB Ignalinos butų ūkio valdybos posėdžio 2017 m. balandžio 27 d. protokolu Nr. V2-2 patvirtintas pareigybių sąrašas, nors 2021 m. sausio 20 d. įregistruotuose Bendrovės įstatuose⁷² nurodyta, kad valdyba nesudaroma.

2023 m. po trijų įmonių reorganizavimo⁷³, Bendrovės direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. V-2⁷⁴ patvirtinta valdymo struktūra ir 2023 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. V-1⁷⁵ patvirtintas pareigybių sąrašas visiškai neatitiko, nes nenurodyti skyriai, nurodyta tik dalis pareigybių.

⁶⁴ Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 straipsnio 10 dalis.

⁶⁵ Ten pat, 34 straipsnio 1 dalies 4 punktą.

⁶⁶ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 47.1.4. papunktis, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2021 m. sausio 20 d., kodas 255512870.

⁶⁷ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 47.1.4. papunktis, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2023 m. sausio 2 d., kodas 255512870.

⁶⁸ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2022 m. sausio 14 d. įsakymas Nr. V-4 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio valdymo struktūros patvirtinimo“.

⁶⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. V-2 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio valdymo struktūros patvirtinimo“.

⁷⁰ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus įsakymai dėl pareigybių sąrašo tvirtinimo: 2022 m. sausio 10 d. Nr. V-3, 2022 m. spalio 11 d. Nr. V-10, 2023 m. sausio 2 d. Nr. V-1, 2023 m. vasario 2 d. Nr. V-22.

⁷¹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus įsakymai dėl pareigybių sąrašo pakeitimo: 2023 m. kovo 30 d. Nr. V-34, 2023 m. balandžio 27 d. Nr. V-39, 2023 m. liepos 26 d. Nr. V-68, 2023 m. liepos 31 d. Nr. V-69, 2023 m. gruodžio 5 d. Nr. V-95.

⁷² Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio įstatų, 23 punktą, Juridinių asmenų registre įregistruoti 2021 m. sausio 20 d., kodas 255512870.

⁷³ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimas Nr. T-169 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos autobusų parko ir uždarnosios akcinės bendrovės „Ignalinos vanduo“ reorganizavimo prijungimo būdu prie uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio“.

⁷⁴ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. V-2 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio valdymo struktūros patvirtinimo“.

⁷⁵ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. V-1 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio pareigybių sąrašo patvirtinimo“.

Audito metu palyginus audituojamu laikotarpiu galiojusią Bendrovės valdymo struktūrą⁷⁶ su 2023 m. vasario 2 d. įsakymu Nr. V-22⁷⁷ patvirtintu pareigybių sąrašu (su vėlesniais pakeitimais)⁷⁸ nustatyti neatitikimai:

- Bendrovės struktūroje nėra nurodytų kai kurių pareigybių kaip patvirtintame pareigybių sąrašė, pavyzdžiui: Vandentvarkos skyriuje santechniko, ekskavatorininko-santechniko, traktorininko-santechniko; Finansų skyriuje – ekonomisto.
- Bendrovės struktūroje netinkamai įvardintos pareigybės kaip patvirtintame pareigybių sąrašė, pavyzdžiui: Transporto skyriuje vyr. vadybininko, Vandentvarkos skyriuje vyr. inžinieriaus. Patvirtintame pareigybių sąrašė įvardinta – vyresnysis vadybininkas ir vyresnysis inžinierius.
- Bendrovės pareigybių sąrašė netikslus kai kurių pareigybių išdėstymas pagal struktūroje patvirtintas pareigybės, pavyzdžiui: patvirtintoje struktūroje Vandentvarkos skyriuje nurodyta Avarinė tarnyba, pareigybių sąrašė nenurodyta kurios pareigybės priskirtos šiai tarnybai, Daugiabučių namų administravimo ir renovacijos skyriuje – Pastatų priežiūros, remonto darbininkai, pagal pareigybių sąrašą neaišku kurios pareigybės priskiriamos priežiūrai, kurios remontui.

Audito metu nustatyta, kad 2023 m. Bendrovės veiklos ataskaitoje, patvirtintoje Savivaldybės tarybos sprendimu⁷⁹, pateikta informacija apie kai kurias pareigybes neatitiko galiojusios Bendrovės struktūros⁸⁰.

Pažymėtina, kad Bendrovės valdymo struktūra ir pareigybių sąrašas pagal skyrius neatspindi tikrosios Bendrovės organizacinės valdymo struktūros.

Bendrovės veiklos organizavimo dokumentai neatspindi tikrosios Bendrovės valdymo struktūros.

Audito metu Bendrovės direktorius 2024 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. V-125 patvirtino pareigybių sąrašą ir valdymo struktūrą, todėl rekomendacija neteikiama⁸¹.

⁷⁶ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. V-2 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio valdymo struktūros patvirtinimo“.

⁷⁷ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. vasario 2 d. įsakymas Nr. V-22 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio pareigybių sąrašo tvirtinimo“.

⁷⁸ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus įsakymai dėl pareigybių sąrašo pakeitimo: 2023 m. kovo 30 d. Nr. V-34, 2023 m. balandžio 27 d. Nr. V-39, 2023 m. liepos 26 d. Nr. V-68, 2023 m. liepos 31 d. Nr. V-69, 2023 m. gruodžio 5 d. Nr. V-95.

⁷⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų veiklos ataskaita, patvirtinta Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. T-109 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų ataskaitų rinkinio patvirtinimo“.

⁸⁰ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. vasario 2 d. įsakymas Nr. V-22 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio pareigybių sąrašo tvirtinimo“.

⁸¹ Prieiga per internetą: <https://www.ibu.lt/apie-mus/>. Žiūrėta 2025-08-07.

2.2. Darbuotojų pareiginių nuostatų rengimo trūkumai

Darbo kodekse⁸² numatyta, kad darbo funkcija apibrėžiama darbo sutartyje, pareiginiuose nuostatuose ar darbo (veiklos) apraše. Įprastai darbo sutartyje nurodomas tik pareigybės pavadinimas, tačiau pareigybės turinys, t. y., ką darbuotojas dirbs ir už ką bus atsakingas, plačiau nedetalizuojamas.

Audito metu buvo nurodyta pateikti, pagal galiojusį 2023 m. pareigybių sąrašą⁸³, 18 darbuotojų (administracijos ir kiekvieno skyriaus po 1-5) pareiginius nuostatus.

Dauguma pateiktų Bendrovės darbuotojų pareiginių nuostatų patvirtinti 2008 m. (kasininkės, vyriausiosios buhalterės, buhalterės, santechniko, sekretorės, vyriausiojo inžinieriaus), vieno darbuotojo – 2020 m. (elektriko), vieno darbuotojo – 2022 m. (administravimo specialisto) ir tik dviejų darbuotojų 2023 m. (vyresniojo vadybininko ir autobuso vairuotojo), dviejų darbuotojų pareigybių aprašymai patvirtinti UAB Ignalinos autobusų parko direktoriaus įsakymais 2017 m. (remonto darbininko šaltkalvio) ir 2018 m. (autobusų stoties dispečerio).

Audito metu nebuvo pateikti pareiginiai nuostatai: Vandentvarkos skyriaus darbuotojų (vairuotojo-kontrolieriaus-santechniko, ekskavatorininko-vairuotojo, valymo įrenginių operatoriaus, inžinieriaus, vairuotojo santechniko); Daugiabučių namų administravimo ir renovacijos skyriaus darbuotojų (pastatų techninės priežiūros vadovo ir valytojo). Audito metu pateikta informacija, kad „ekskavatorininko-vairuotojo pareigybe nebuvo įdarbinta“⁸⁴, „kitų darbuotojų pareiginių nuostatų neturime“⁸⁵.

Darbo kodekse⁸⁶ nurodyta, kad iki darbo pradžios darbdavys privalo darbuotojui pateikti informaciją: darbo funkcijos apibūdinimas ar aprašymas arba darbo (pareigybės arba pareigų, profesijos, specialybės) pavadinimas ir, jeigu nustatyta, – jos hierarchinis ir (arba) kvalifikacijos ar sudėtingumo lygis (laipsnis).

Bendrovės darbo tvarkos taisyklėse⁸⁷ nurodyta, kad asmuo, priimamas dirbti bendrovėje, supažindinamas su pareigybės aprašymu.

Svarbu paminėti, kad per 15 metų nuo daugumos pareiginių nuostatų patvirtinimo keitėsi teisės aktai, vyko pokyčiai Bendrovės valdyme. Neatnaujinti ar neparengti pareiginiai nuostatai, nesupažindinti darbuotojai (ką konkrečiai turi daryti), rodo vidaus kontrolės trūkumus.

⁸² Lietuvos Respublikos darbo kodekso 34 straipsnio 2 dalis.

⁸³ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. vasario 2 d. įsakymas Nr. V-22 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio pareigybių sąrašo tvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais).

⁸⁴ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2024 m. lapkričio 18 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

⁸⁵ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 19 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

⁸⁶ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 44 straipsnio 1 dalies 4 punktą.

⁸⁷ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio darbo tvarkos taisyklių, patvirtintų Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2020 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. V-3 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio darbo tvarkos taisyklių patvirtinimo“, 7 punktą.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 44 straipsnio 1 dalies 4 punkto nuostata, nes darbdavys iki darbo pradžios darbuotojams nepateikia darbo funkcijos apibūdinimo, aprašymo.

2.2.1. Nustatytos nekonkrečios, perteklinės darbo funkcijos

Kai kurių atrinktų darbuotojų pareiginiuose nuostatuose nustatytos funkcijos nenurodo aiškių, konkrečių funkcijų ką darbuotojas turi daryti, pavyzdžiui autobuso vairuotojo pareigybės aprašyme⁸⁸ nurodyta: „vairuotojas darbo metu turi vairuotojo pažymėjimą, transporto priemonės registravimo ir techninės apžiūros dokumentus, įstatymų nustatytą transporto priemonės draudimo dokumentą, kelionės lapą“, „moka suteikti medicinos pagalbą eismo įvykyje nukentėjusiems asmenims arba iškviesti pagalbą“.

Kai kurios darbo funkcijos nurodytos pareiginiuose nuostatuose yra perteklinės, nes aptartos Bendrovės darbo tvarkos taisyklėse prie bendrųjų darbuotojų pareigų⁸⁹, pavyzdžiui: kasininkės pareiginiuose nuostatuose⁹⁰ nurodyta: „laikytis darbo saugos, priešgaisrinės saugos, elektros saugos reikalavimų“, „laikyti paslapyje komercinę ir tarnybinę įmonės informaciją“; sekretorės pareiginiuose nuostatuose⁹¹ nurodyta „žinoti bendruosius saugos darbe, priešgaisrinės saugos, elektrosaugos, darbo higienos, apsaugos sistemos reikalavimus“.

2.2.2. Nustatyti neaiškūs kvalifikaciniai reikalavimai

Kai kurių Bendrovės darbuotojų pareiginiuose nuostatuose neaišku kokio lygio nustatyti kvalifikaciniai reikalavimai ar specialieji reikalavimai, kokia darbo patirtis, pavyzdžiui: „Vyr. inžinieriaus pareigoms priimamas asmuo, turintis aukštąjį arba aukštesnįjį išsilavinimą, gerai išmanantis gamybos ir darbo organizavimo procesų valdymą, mokantis bendrauti su žmonėmis, dirbti kompiuteriu“⁹²; „Sekretorės pareigoms priimamas asmuo, turintis šiose pareigose darbo patirtį, mokantis dirbti orgtechnika, kompiuteriu, bendrauti su žmonėmis, pareigingas, sąžiningas“⁹³; „Santehnikas turi turėti atitinkamą kvalifikaciją ir praktinius įgūdžius“⁹⁴; „Bendrovės direktorius

⁸⁸ Autobuso vairuotojo pareigybės aprašymo, patvirtinto UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. V-8, 6.2, 6.8 papunkčiai.

⁸⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio darbo tarnos taisyklių, patvirtintų uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2020 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. V-3 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio darbo tvarkos taisyklių patvirtinimo“, VII skyrius.

⁹⁰ Kasininkės pareiginių nuostatų, patvirtintų UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. V-13, 2.9, 2.10 punktai.

⁹¹ Sekretorės pareiginių nuostatų, patvirtintų UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. V-13, 1.5.7 papunktis.

⁹² Vyriausiojo inžinieriaus pareiginių nuostatų, patvirtintų UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. V-13, 1.2 punktas.

⁹³ Sekretorės pareiginių nuostatų, patvirtintų UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. V-13, 1.2 punktas.

⁹⁴ Santehniko pareiginių nuostatų, patvirtintų UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. V-13, 1.2 punktas.

parenka kandidatą vyr. buhalterės pareigoms atsižvelgiant į kvalifikaciją, darbo pagal specialybę stažą, sugebėjimus vadovauti apskaitos darbui⁹⁵, „Autobuso vairuotojas turi būti aukštos kvalifikacijos darbuotojas, kuris privalo žinoti kelių eismo taisykles. Turėti teorinių ir praktinių žinių vykdant jam pavestas funkcijas“⁹⁶.

Atkreiptinas dėmesys, kad Ekonomikos ir inovacijų ministerijos pateiktuose Lietuvos profesijų klasifikatoriaus metodiniuose paaiškinimuose⁹⁷ nurodyta, kad vyriausiojo inžinieriaus, vyriausiojo apskaitos specialisto (vyriausiojo buhalterio) profesijoms reikia universitetinio išsilavinimo; sekretoriaus, santechniko, vairuotojo profesijoms reikia pagrindinio išsilavinimo ir tam tikro profesinio mokymo arba atitinkamos darbo patirties bei įgūdžių (metais).

2.2.3. Neįvardinamas pavaldumas arba įvardinamas neteisingai

Kai kurių atrinktų darbuotojų pareiginiuose nuostatuose neįvardintas pavaldumas, pavyzdžiui: sekretoriaus, vyriausiojo buhalterio, kasininko, administravimo specialisto, santechniko.

Atlikus Bendrovės struktūros pakeitimus kai kurių darbuotojų pareiginiuose nuostatuose neteisingai įvardintas pavaldumas, pavyzdžiui: patvirtintoje struktūroje⁹⁸ nurodyta, kad autobuso vairuotojas pavaldus Transporto skyriaus vyr. vadybininkui, o pareigybės aprašyme – Transporto skyriaus vedėjui, pavaldus pareigybei kurios nėra struktūros schemoje. Pagal struktūrinę schemą⁹⁹ kasininkas pavaldus Klientų aptarnavimo centro vyr. specialistui, Finansų skyriaus vyr. buhalterii ir direktoriui, pareiginiuose nuostatuose – vyriausiajam buhalterii.

Neaiškiai apibrėžti ar neparengti darbuotojų pareiginiai nuostatai rodo Bendrovės vidaus kontrolės trūkumus.

2.3. Darbo sutartyse būtinųjų darbo sąlygų nustatymo trūkumai

Akcinių bendrovių įstatyme¹⁰⁰ nurodyta, kad Bendrovės vadovas priima į darbą ir atleidžia darbuotojus, sudaro ir nutraukia su jais darbo sutartis.

Darbo kodekse¹⁰¹ nurodyta, kad darbo sutartis – darbuotojo ir darbdavio susitarimas, pagal kurį darbuotojas įsipareigoja būdamas pavaldus darbdaviui ir jo naudai atlikti darbo funkciją, o darbdavys įsipareigoja už tai mokėti darbo užmokestį. Darbo sutarties sąlygos yra būtinosios ir

⁹⁵ Vyriausiosios buhalterės pareiginių nuostatų, patvirtintų UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. V-13, 1.3 punktas.

⁹⁶ Autobuso vairuotojo pareigybės aprašymo, patvirtinto UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. V-8, 5.1 ir 5.7 papunkčiai.

⁹⁷ Prieiga per internetą: <https://www.profesijuklasifikatorius.lt/index.php/node/18364>. Žiūrėta 2025-08-14.

⁹⁸ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. V-2 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio valdymo struktūros patvirtinimo“.

⁹⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. V-2 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio valdymo struktūros patvirtinimo“.

¹⁰⁰ Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 straipsnio 8 dalis.

¹⁰¹ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 32 straipsnio 1 dalis.

papildomos¹⁰². Būtiniosios darbo sutarties sąlygos – sąlygos (darbo funkcija, darbo apmokėjimo sąlygos ir darbovietė), dėl kurių susitarus laikoma, kad darbo sutartis yra sudaryta¹⁰³.

Audito metu peržiūrėjus Bendrovės pateiktas 22 atrinktų darbuotojų darbo sutartis nustatyti trūkumai dėl būtinųjų darbo sąlygų.

2.3.1. Darbo funkcijos nurodytos darbo sutartyse nesutampa su darbo funkcijomis nurodytomis pareigybių sąraše

Ne visais atvejais Bendrovės darbuotojų darbo sutartyse teisingai apibūdinta darbo funkcija, pavyzdžiui:

- Darbuotojas Nr. 1 – darbo sutartyje nurodyta darbo funkcija – sekretorė. Bendrovės direktoriaus patvirtintame pareigybių sąraše¹⁰⁴ – sekretorius-personalo specialistas.
- Darbuotojo Nr. 12 – darbo sutartyje nurodyta darbo funkcija – remonto darbininkas šaltkalvis. Bendrovės direktoriaus patvirtintame pareigybių sąraše¹⁰⁵ – remonto darbininkas.

2.3.2. Darbo užmokestis nurodytas darbo sutartyse nesutampa su darbo užmokesčio skaičiavimo dokumentų duomenimis

Kai kurių Bendrovės atrinktų darbuotojų darbo sutartyse neteisingai nurodytas 2023 m. darbo užmokestis:

- Darbuotojo Nr. 5 2012 m. sausio 3 d. darbo sutartyje Nr. 237 nurodytas mėnesinis atlyginimas nuo 2022 m. sausio 1 d. 1130,00 Eur. Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis darbuotojui skaičiuotas darbo užmokestis nuo 2023-01-01 iki 2023-04-30 – 1640,00 Eur.
- Darbuotojo Nr. 22 2020 m. gegužės 26 d. darbo sutartyje Nr. DS-2/2020 nurodytas mėnesinis atlyginimas nuo 2020 m. liepos 1 d. 1020,00 Eur. Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis darbuotojui skaičiuotas darbo užmokestis nuo 2023-01-01 iki 2023-10-11 – 1220,00 Eur.

Nustatyti atvejai, kai darbo sutartyse darbo užmokestis nurodytas mažesnis nei patvirtintas 2023 m. taikomas minimalus darbo užmokestis¹⁰⁶, pavyzdžiui:

- Darbuotojo Nr. 10 2022 m. balandžio 28 d. darbo sutartyje Nr. 1, nurodytas mokamas atlyginimas 730,00 Eur. Darbo laiko norma 5 d. d. savaitė, 40 darbo val. per savaitę, 8 val. per d. d.

¹⁰² Ten pat, 33 straipsnio 1 dalis.

¹⁰³ Ten pat, 33 straipsnio 2 dalis.

¹⁰⁴ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. vasario 2 d. įsakymas Nr. V-22 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio pareigybių sąrašo tvirtinimo“.

¹⁰⁵ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. vasario 2 d. įsakymas Nr. V-22 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio pareigybių sąrašo tvirtinimo“.

¹⁰⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. spalio 7 d. nutarimas Nr. 1014 „Dėl 2023 metais taikomo minimaliojo darbo užmokesčio“.

Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis darbuotojui skaičiuotas minimalus valandinis atlygis – 5,14 Eur.

- Darbuotojo Nr. 2 2020 m. spalio 30 d. darbo sutartyje Nr. 263 nurodytas mėnesinis atlyginimas nuo 2022 m. sausio 1 d. 760,00 Eur. Darbo laiko norma 40 val. darbo savaitė. Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis darbuotojui skaičiuotas darbo užmokestis 873,00 Eur.

- Darbuotojo Nr. 3 2013 m. rugpjūčio 23 d. darbo sutartyje Nr. 242 nurodytas mėnesinis atlyginimas nuo 2022 m. sausio 1 d. 730,00 Eur. Darbo laiko norma 40 val. darbo savaitė. Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis darbuotojui skaičiuotas darbo užmokestis 873,00 Eur.

2.3.3. Darbovietė nurodyta darbo sutartyse nesutampa su darbuotojų darbo funkcijų atlikimo vieta

Kai kuriose darbo sutartyse neteisingai nurodyta darbuotojo darbovietė, t. y. neapibrėžta, kuriame padalinyje darbuotojas dirbs:

- Darbuotojo Nr. 4 darbo sutartyje nurodyta darbovietė – Uždaroji akcinė bendrovė Ignalinos butų ūkis (buveinės adresas – Turistų g. 9, Ignalina), nors darbuotojas (vairuotojas-kontrolierius-santehnikas) savo darbo funkcijas vykdė Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio vandentvarkos skyriuje kitu adresu (Laisvės g. 32, Ignalina).

- Darbuotojo Nr. 12 darbo sutartyje nurodyta darbovietė – Uždaroji akcinė bendrovė Ignalinos butų ūkis (buveinės adresas – Turistų g. 9, Ignalina), nors darbuotojas (remonto darbininkas) savo darbo funkcijas vykdė Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio transporto skyriuje kitu adresu (Švenčionių g. 29, Ignalina).

- Darbuotojo Nr. 9 darbo sutartyje nurodyta darbovietė – Uždaroji akcinė bendrovė Ignalinos butų ūkis (buveinės adresas – Turistų g. 9, Ignalina), nors darbuotojas (autobusų stoties dispečeris) savo darbo funkcijas vykdė Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio transporto skyriuje kitu adresu (Geležinkelio g. 8, Ignalina).

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 34 straipsnio nuostatomis, nes Bendrovės darbuotojų darbo sutartyse netinkamai nurodomos būtinosios darbo sutarties sąlygos.

2.4. Neatitikimai darbo laiko apskaitoje

Darbo kodekse nurodyta, kad darbdavys privalo tvarkyti darbuotojų darbo laiko apskaitą¹⁰⁷. Darbo laiko apskaita tvarkoma darbdavio patvirtintos formos darbo laiko apskaitos žiniaraščiuose, kurie gali būti pildomi ir saugomi elektroniniu būdu¹⁰⁸.

Audituojamais 2023 m. Bendrovėje patvirtintos darbo laiko apskaitos žiniaraščio pildymo tvarkos nebuvo. Audito metu pateikta informacija¹⁰⁹, kad „Bendrovė vadovavosi galiojančiais teisės aktais, Vyriausybės rekomendacijomis, darbo kodeksu ir darbo tvarkos taisyklėmis“.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 120 straipsnio nuostatomis, nes darbuotojų darbo laiko apskaita tvarkoma darbdavio nepatvirtintos formos darbo laiko apskaitos žiniaraščiuose.

Audito metu Bendrovės direktorius 2025 m. kovo 26 d. įsakymu Nr. V-32 patvirtino darbo laiko apskaitos žiniaraščio pildymo tvarkos aprašą, todėl rekomendacija neteikiama¹¹⁰.

Darbo kodekse nurodyta, kad darbo laiko norma, tai yra laiko trukmė, kurią darbuotojas vidutiniškai per tam tikrą laikotarpį turi dirbti darbdaviui, kad atliktų pareigas pagal darbo sutartį (neskaitant papildomo darbo ir viršvalandžių), turi būti nustatyta darbo sutartyje¹¹¹. Darbo laiko norma nurodoma darbo valandomis per savaitę, darbo valandomis per dieną ar kitą apskaitinį laikotarpį, nepažeidžiant darbo kodekso ar kitų darbo teisės normų nustatytų maksimaliojo darbo laiko ir minimaliojo poilsio laiko trukmės reikalavimų¹¹². Darbuotojo darbo laiko norma yra keturiasdešimt valandų per savaitę, nebent darbo teisės normos darbuotojui nustato sutrumpintą darbo laiko normą arba šalys susitaria dėl ne viso darbo laiko¹¹³.

Audito metu patikrinus Bendrovės 2023 m. atrinktų darbuotojų darbo laiko apskaitos dokumentus nustatyti neatitikimai, pavyzdžiui:

- Darbuotojų Nr. 10 ir Nr. 11 darbo sutartyse 2022 m. balandžio 28 d. Nr. 1 ir 2018 m. sausio 5 d. Nr.15 nurodyta darbo laiko norma - 5 d. d. savaitė, 40 darbo val. per savaitę, 8 val. per d. d. Kokiomis savaitės dienomis darbuotojai dirbs, darbo sutartyse nepažymėta. Taip pat nurodyta, kad darbuotojai dirbs pagal iš anksto nustatytą darbo laiko grafiką. 2023 m. darbo laiko apskaitos žiniaraščių duomenimis darbuotojai per savaitę dirbo po 3, 4, 5, 6 ar 7 darbo dienas. Darbuotojo Nr. 10 2023 m. sausio mėn. darbo grafike nustatytas vienos savaitės (mėnesio 3-6 d.) darbas per dieną: 2 val. 6 val. 5 val. 7 val., darbo laiko apskaitos žiniaraščio duomenimis dirbta – 8,10 val. 8,30 val. 8,10

¹⁰⁷ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 120 straipsnio 1 dalis.

¹⁰⁸ Ten pat, 120 straipsnio 3 dalis.

¹⁰⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. gegužės 28 d. raštas Nr. 1-315 „Dėl dokumentų pateikimo“.

¹¹⁰ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. rugsėjo 3 d. raštas Nr. 1-482 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2025 m. rugpjūčio 27 d. audito rašte Nr. S-56 „Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos audito“ neatitikimų nustatytų audito metu“.

¹¹¹ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 112 straipsnio 1 dalis.

¹¹² Ten pat, 112 straipsnio 2 dalis.

¹¹³ Ten pat, 112 straipsnio 3 dalis.

val. 9,30 val. Darbuotojo Nr. 11 2023 m. gruodžio mėnesio darbo grafike nustatytas vienos savaitės (mėnesio 10-16 d.) darbas per dieną: 4 val. 10 val. 3 val. 7 val. 11 val. 10 val. 6 val., darbo laiko apskaitos žiniaraščio duomenimis dirbta – 7,70 val. 8,40 val. 9,20 val. 9,00 val. 8,10 val. 8,50 val. 8,20 val.

- Darbuotojas Nr. 17 2023 m. gruodžio mėn. darbo laiko apskaitos žiniaraščio duomenimis dirbo 19 d. d., nors darbuotojui Bendrovės direktoriaus 2023 m. lapkričio 30 d. įsakymu Nr. AK-138 buvo suteikta 18 d. d. kasmetinių atostogų. Darbo laiko apskaitos informacija neatitinka ir darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų.

- Darbuotojų Nr. 2 ir Nr. 3 darbo sutartyse 2020 m. spalio 30 d. Nr. 263 ir 2013 m. rugpjūčio 23 d. Nr. 242 nurodyta, darbo laiko norma - 40 val. darbo savaitė. Kokiomis savaitės dienomis darbuotojai dirbs ir po kiek valandų, darbo sutartyje nepažymėta. Taip pat nenurodyta, kad darbuotojai dirbs pagal iš anksto nustatytą darbo laiko grafiką. Darbo laiko apskaitos žiniaraščių duomenimis darbuotojai dirbo pagal iš anksto nustatytą grafiką pamainomis po 24 val. kas trečią dieną.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso nuostatomis, nes darbo sutartyse netinkamai nurodoma darbo laiko norma darbo valandomis per savaitę, darbo valandomis per dieną ar kitą apskaitinį laikotarpį.

2.5. Nepatvirtinta darbo apmokėjimo sistema

Darbo kodekse nurodyta, kad darbo apmokėjimo sistema darbovietėje ar darbdavio įmonėje, įstaigoje, organizacijoje nustatoma kolektyvine sutartimi. Kai nėra tai nustatančios kolektyvinės sutarties, darbovietėse, kuriose vidutinis darbuotojų skaičius yra dvidešimt ir daugiau, darbo apmokėjimo sistemas privalo patvirtinti darbdavys ir tai padaryti prieinamą susipažinti visiems darbuotojams. Prieš tvirtinant ar keičiant darbo apmokėjimo sistemą, turi būti įvykdytos informavimo ir konsultavimo procedūros šio kodekso nustatyta tvarka. Darbo apmokėjimo sistemoje nurodomos darbuotojų kategorijos pagal pareigybes ir kvalifikaciją bei kiekvienos jų apmokėjimo formos ir darbo užmokesčio dydžiai (minimalus ir maksimalus), papildomo apmokėjimo (priedų ir priemokų) skyrimo pagrindai ir tvarka, darbo užmokesčio indeksavimo tvarka¹¹⁴.

Audituojamais 2023 m. Bendrovėje patvirtintos darbo apmokėjimo sistemos nebuvo. Audito metu pateikta informacija¹¹⁵, kad „Bendrovė vadovavosi galiojančiais teisės aktais, Vyriausybės rekomendacijomis, darbo kodeksu ir darbo tvarkos taisyklėmis“.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 140 straipsnio 3 dalies nuostatomis, nes nepatvirtinta darbo apmokėjimo sistema.

¹¹⁴ Ten pat, 140 straipsnio 3 dalis.

¹¹⁵ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. gegužės 28 d. raštas Nr. 1-315 „Dėl dokumentų pateikimo“.

Audito metu Bendrovės direktorius 2024 m. spalio 24 d. įsakymu Nr. V-116 patvirtino darbo apmokėjimo sistemą, todėl rekomendacija neteikiama¹¹⁶.

2.6. Ne visais atvejais darbo užmokestis apskaičiuotas pagal teisės aktus

Atliekant Bendrovės 2023 m. darbo užmokesčio apskaičiavimo ir išmokėjimo teisingumo vertinimą buvo atrinkti 22 darbuotojai pagal skirtingas veiklos sritis, iš jų keturių sričių po 2 darbuotojus dirbančius vienodose pareigose palyginimui ar už tokį patį ar lygiavertį darbą mokamas vienodas darbo užmokestis.

Atlikus darbo užmokesčio apskaičiavimo ir išmokėjimo teisingumo vertinimą, nustatyta, kad ne visais atvejais atrinktiems darbuotojams darbo užmokestis buvo apskaičiuotas vadovaujantis Darbo kodekso reikalavimais, Bendrovės direktoriaus įsakymais ir darbo sutartyse nustatytais dydžiais.

2.6.1. Mokėta didesnė mėnesio alga nei sulygta darbo sutartyje

Darbo kodekse nurodyta, kad kiekvienoje darbo sutartyje turi būti nustatytas darbo užmokestis per mėnesį (mėnesio alga) arba už darbo valandą (valandinis atlygis), išskyrus atvejus, kai šį darbo užmokestį nustato darbo teisės normos. Tokiu atveju sutartyje turi būti pateikta nuoroda į tai nustatančias darbo teisės normas¹¹⁷. Darbo užmokesčio dydis negali būti mažesnis, negu nustato darbo santykiams taikomi įstatymai, kolektyvinės sutartys, kitos darbo teisės normos ar darbovietėje patvirtinta darbo apmokėjimo sistema¹¹⁸.

Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis nuo 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. atrinktiems 8 darbuotojams mėnesio alga buvo mokama didesnė nei sulygta darbo sutartyse ir 1 darbuotojui mokamas minimalus valandinis atlygis nors darbo sutartyje nurodyta mėnesio alga:

1 lentelė

Duomenys apie darbuotojams 2023 m. mokėtą mėnesio alga

Darbuotojų skaičius	Mėnesio alga nustatyta darbo sutartyje, Eur	2023 m. mokėta mėnesio alga / minimalus valandinis atlygis, Eur	Skirtumas 1 mėnesio, Eur
5 (Nr. 2, 4, 6, 7, 20)	760,00	873,00	+113,00
1 (Nr. 3)	730,00	873,00	+143,00
1 (Nr. 5)	1130,00	1640,00*	+510,00
1 (Nr. 22)	1020,00	1220,00	+200,00

¹¹⁶ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. rugsėjo 3 d. raštas Nr. 1-482 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2025 m. rugpjūčio 27 d. audito rašte Nr. S-56 „Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos audito“ neatitikimų nustatytų audito metu“.

¹¹⁷ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 140 straipsnio 1 dalis.

¹¹⁸ Ten pat, 140 straipsnio 2 dalis.

1 (Nr. 10)	730,00	5,14	+127,50
---------------	--------	------	---------

*Mokėta nuo 2023-01-01 iki 2023-04-30

Šaltinis – Bendrovės darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentai (asmens sąskaitos), Kontrolės ir audito tarnyba

2.6.2. Už vienodos vertės darbą mokėtas skirtingo dydžio darbo užmokestis

Darbo kodekse nurodyta, kad darbdavys įgyvendindamas lyčių lygybės ir nediskriminavimo kitais pagrindais principus privalo už tokį patį ir vienodos vertės darbą mokėti vienodą darbo užmokestį¹¹⁹.

Audito metu nustatytas atvejis, kai Bendrovės valytojams, tos pačios pozicijos darbuotojams, mokėtas skirtingo dydžio darbo užmokestis, pavyzdžiui: darbuotojo Nr. 16 mėnesio darbo užmokestis 924,00 Eur, darbuotojo Nr. 17 – 966,00 Eur.

2.6.3. Skaičiuoti priedai pagal negaliojančią darbo apmokėjimo sistemą

Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis nuo 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. trims atrinktiems darbuotojams kiekvieną mėnesį prie atlyginimo buvo papildomai priskaičiuota ir išmokėta:

- Darbuotojui Nr. 12 50 proc. priedas nuo darbo laiko dirbto kenksmingose sąlygose (2 235,92 Eur) ir 116,01 Eur priedas prie atlyginimo (1 133,20 Eur);
- Darbuotojams Nr. 10 ir Nr. 11 30 proc. priedai už darbą, kai pamainos laikas padalintas į dvi dalis su didesne kaip 2-jų valandų pertrauka (4 155,89 Eur), už transporto priemonės remonto ir techninio aptarnavimo laiką minimaliu valandiniu atlygiu (1 482,89 Eur) ir 5 proc. priedas nuo surinktų pajamų už konduktoriaus pareigų atlikimą (1 187,48 Eur).

Audito metu gauta informacija¹²⁰, kad 2023 m. priedai šiems darbuotojams buvo mokami vadovaujantis 2018 m. UAB Ignalinos autobusų parko darbo apmokėjimo sistema¹²¹. Bendrovės direktoriaus įsakymų dėl priedų skyrimo darbuotojams pagal negaliojančią darbo apmokėjimo sistemą ar sudarytų papildomų susitarimų auditui nepateikta, todėl pagrįsti priedų apskaičiavimo teisingumo negalima.

2023 m. pagal negaliojančią darbo apmokėjimo sistemą trims atrinktiems darbuotojams priskaičiuota priedų 10 195,38 Eur.

¹¹⁹ Ten pat, 26 straipsnio 2 dalies 4 punktą.

¹²⁰ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 19 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

¹²¹ UAB Ignalinos autobusų parko darbo apmokėjimo sistema, patvirtinta UAB Ignalinos autobusų parko direktoriaus 2018 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. V-47.

2.6.4. Netinkamai įforminamas atlygis už papildomas užduotis, darbus ar dalyvavimą projektuose

Darbo kodekse nurodyta, kad darbo sutarties šalys susitarimu dėl papildomo darbo, kuris tampa darbo sutarties dalimi, gali susitarti dėl darbo sutartyje anksčiau nesulygtos papildomos darbo funkcijos atlikimo. Tokia veikla gali būti atliekama laisvu nuo pagrindinės darbo funkcijos atlikimo laiku (susitarimas dėl darbo funkcijų jungimo) arba atliekama tuo pačiu metu kaip ir pagrindinė darbo funkcija (susitarimas dėl darbo funkcijų gretinimo), arba susitariama dėl projekcinio darbo (susitarimas dėl projekcinio darbo)¹²². Susitarime dėl papildomo darbo turi būti nurodyta, kuriuo metu bus atliekama papildoma darbo funkcija, jos apimtis darbo valandomis, darbo užmokestis ar priemoka už papildomą darbą ar kita¹²³.

Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis nuo 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. 15 atrinktų darbuotojų priskaičiuotas ir išmokėtas papildomas uždarbis sudarė 29 010,21 Eur, iš jų:

2 lentelė

Duomenys apie darbuotojų 2023 m. papildomą uždarbį

Priemoka už papildomų užduočių atlikimą (komercinės paslaugos) 2 darbuotojų (Nr. 5 ir Nr. 6)	Priemoka už papildomą darbo krūvį 1 darbuotojo (Nr. 20)	Priemoka už padidintą darbo krūvį 12 darbuotojų (Nr.1, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 20)	Papildomas uždarbis be pateisinamų dokumentų 9 darbuotojų (Nr. 1, 5, 8, 13, 14, 16, 19, 21, 22)	Papildomas uždarbis už projektus be pateisinamų dokumentų 3 darbuotojų (Nr. 1, 13, 18)
764,39	550,00	18 847,35	4 979,79	3 868,68

Šaltinis – Bendrovės darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentai (asmens sąskaitos), Kontrolės ir audito tarnyba

Audito metu buvo pateikta tik dalis Bendrovės direktoriaus įsakymų dėl papildomo uždarbio skyrimo darbuotojams¹²⁴. Susitarimų dėl papildomo darbo (jungiant ar gretinant funkcijas) nebuvo¹²⁵. Pateiktuose direktoriaus įsakymuose nurodyta, kad skiriamos priemokos už papildomą darbo krūvį per mėnesį 15, 20 ar 30 procentų prie atlyginimo arba 75,00, 215,00 Eur sumos. Dėl kokių priežasčių ir kaip padidėjo darbo krūvis, kiek laiko skiriama papildomam darbui įsakymuose nenurodyta. Pažymėtina, kad darbuotojams priemokos direktoriaus įsakymais buvo skiriamos dažniausiai paskutinę darbo savaitę ar paskutinėmis mėnesio darbo dienomis, nors po priemokos paskyrimo darbuotojai dirbo 1, 2, 3, 4 ar 6 dienas, tačiau priemoka buvo skaičiuojama už visą mėnesį.

Nustatyti atvejai kai darbuotojai naudojami dalimi kasmetinių atostogų ar buvo laikinai nedarbingi, bet priemokos buvo skaičiuojamos už visą mėnesį, pavyzdžiui: darbuotojas Nr. 18 2023 m. birželio mėn. dirbo 10 dienų ir 12 dienų atostogavo, o priemoka priskaičiuota už visą mėnesį

¹²² Lietuvos Respublikos darbo kodekso 35 straipsnio 1 dalis.

¹²³ Ten pat, 35 straipsnio 4 dalis (redakcija iki 2024-12-31).

¹²⁴ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 26 d. raštas Nr. 1-377 „Dėl dokumentų pateikimo“.

¹²⁵ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 5 d. raštas Nr. 1-334 „Dėl dokumentų pateikimo“.

(631,50 Eur); darbuotojas Nr. 6 2023 m. balandžio mėn. dirbo 12 dienų ir 5 dienas buvo laikinas nedarbingumas, o priemoka priskaičiuota už visą mėnesį (174,60 Eur).

2023 m. už padidintą darbo krūvį ar papildomų užduočių atlikimą, nenurodant dėl kokių priežasčių ir kaip padidėjo darbo krūvis, priskaičiuota priemokų 20 161,74 Eur.

2023 m. dvylikai atrinktų darbuotojų papildomo uždarbio (priemokų) be pateisinamų dokumentų priskaičiuota 8 848,47 Eur.

2.6.5. Mokėtas darbo užmokestis už neįvykdytą darbo laiko normą

Darbo kodekse nurodyta, kad darbo laiko norma, tai yra laiko trukmė, kurią darbuotojas vidutiniškai per tam tikrą laikotarpį turi dirbti darbdaviui, kad atliktų pareigas pagal darbo sutartį (neskaitant papildomo darbo ir viršvalandžių), turi būti nustatyta darbo sutartyje¹²⁶.

Audito metu nustatytas atvejis, kai darbuotojui mėnesinis darbo užmokestis mokėtas už neįvykdytą darbo laiko normą. Darbuotojo Nr. 9 darbo sutartyje 2018 m. sausio 5 d. Nr. 54, nurodytas minimalus darbo užmokestis ir darbo laiko norma - 5 d. d. savaitė, 40 darbo val. per savaitę, 8 val. per d. d. t. y. darbuotojui priklausė, pavyzdžiui per 2023 m. sausio mėnesį išdirbti 22 darbo dienas ir 176,00 val., vasario mėnesį 19 darbo dienų ir 151,00 val., kovo mėnesį 23 darbo dienas ir 183,00 val. Darbo laiko apskaitos žiniaraščių duomenimis darbuotojas 2023 sausio mėn. dirbo 10 darbo dienų ir 110,00 val., vasario mėn. dirbo 9 darbo dienas ir 99,00 val., kovo mėn. dirbo 11 darbo dienų ir 121,00 val. Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis 2023 m. sausio – kovo mėn. darbuotojui buvo skaičiuojamas visas (840,00 Eur) darbo užmokestis.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 112 straipsnio nuostatomis, nes darbo sutartyse neteisingai nurodoma darbo laiko norma.

2.6.6. Neteisingai apskaičiuotas kasmetinių atostogų laiku priklausantis darbo užmokestis (atostoginiai)

Darbo kodekse nurodyta, kad kasmetinių atostogų laiku darbuotojui paliekamas jo vidutinis darbo užmokestis (atostoginiai)¹²⁷, kuris apskaičiuojamas iš skaičiuojamojo laikotarpio užmokesčio, įskaitant visas darbo apmokėjimo rūšis, t. y. 3 paskutinių kalendorinių mėnesių, einančių prieš tą mėnesį, už kurį (ar jo dalį) mokamas vidutinis darbo užmokestis¹²⁸.

Audito metu nustatyta, kad 3 atrinktų darbuotojų atostoginiai apskaičiuoti nesivadovaujant vidutinio darbo užmokesčio skaičiavimo tvarkos aprašo¹²⁹ nuostatomis, t. y. ne iš 3

¹²⁶ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 112 straipsnio 1 dalis.

¹²⁷ Ten pat, 130 straipsnio 1 dalis.

¹²⁸ Vidutinio darbo užmokesčio skaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. birželio 21 d. nutarimu Nr. 496 „Dėl Lietuvos Respublikos darbo kodekso įgyvendinimo“, 5.1 papunktis.

¹²⁹ Vidutinio darbo užmokesčio skaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. birželio 21 d. nutarimu Nr. 496 „Dėl Lietuvos Respublikos darbo kodekso įgyvendinimo“, 5.1 papunktis.

paskutinių kalendorinių mėnesių einančių prieš kasmetinių atostogų pradžią, o pagal to mėnesio darbuotojui nustatytos algos vidutinį darbo užmokestį kurį prasideda kasmetinės atostogos, pavyzdžiui:

- Darbuotojui Nr. 1 2023 m. liepos 5 d. direktoriaus įsakymu Nr. AK-72 suteikta 10 d. kasmetinių atostogų. Vadovaujantis darbuotojo vidutinio darbo užmokesčio apskaičiavimo nuostatomis, darbuotojui 2023 m. liepos mėnesį už 10 d. d. kasmetinių atostogų laiką priklausė 701,50 Eur atostoginių, priskaičiuota 750,00 Eur.
- Darbuotojui Nr. 19 2023 m. liepos 12 d. direktoriaus įsakymu Nr. AK-74 suteikta 10 d. d. kasmetinių atostogų. Vadovaujantis darbuotojo vidutinio darbo užmokesčio apskaičiavimo nuostatomis, darbuotojui 2023 m. liepos mėnesį už 10 d. d. kasmetinių atostogų laiką priklausė 744,50 Eur atostoginių, priskaičiuota 780,00 Eur.
- Darbuotojui Nr. 4 2023 m. liepos 26 d. direktoriaus įsakymu Nr. AK-80 suteikta 24 d. d. kasmetinių atostogų. Vadovaujantis darbuotojo vidutinio darbo užmokesčio apskaičiavimo nuostatomis, darbuotojui 2023 m. liepos mėnesį už 1 d. d. kasmetinių atostogų laiką priklausė 41,57 Eur atostoginių, priskaičiuota 43,65 Eur, 2023 m. rugpjūčio mėnesį už 22 d. d. kasmetinių atostogų laiką priklausė 914,54 Eur atostoginių, priskaičiuota 960,30 Eur ir 2023 m. rugpjūčio mėnesį už 1 d. d. kasmetinių atostogų laiką priklausė 41,57 Eur atostoginių, priskaičiuota 43,65 Eur.

Darbuotojams skaičiuojant darbo užmokestį (atostoginius) už kasmetinių atostogų laiką nesivadovaujama Vidutinio darbo užmokesčio skaičiavimo tvarkos aprašo nuostatomis.

2.6.7. Neteisingai skaičiuoti mokėjimai už papildomas poilsio dienas darbuotojams auginantiems vaikus

Darbo kodekse nurodyta, kad darbuotojams auginantiems du vaikus iki dvylikos metų, suteikiama viena papildoma poilsio diena per mėnesį (arba sutrumpinamas darbo laikas dviem valandomis per savaitę), mokant jiems vidutinį jų darbo užmokestį¹³⁰.

Darbuotojui Nr. 14 2023 m. sausio – gruodžio mėnesiais darbo laiko apskaitos žiniaraščių duomenimis buvo suteikta po 1 papildomą poilsio dieną. 2023 m. sausio – rugpjūčio mėnesiais darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis darbuotojui už papildomas poilsio dienas mokėtas ne vidutinis jo darbo užmokestis, o kaip už dirbtas darbo dienas, nors 2023 m. sausio 24 d. direktoriaus įsakyme Nr. AK-3 nurodyta mokėti vidutinį darbo užmokestį. Pažymėtina, kad Bendrovės direktorius įsakymu darbuotojui suteikė 2023 m. po vieną papildomą poilsio dieną per mėnesį nenurodant konkrečios dienos, nors darbuotojo pateiktas 2023 m. sausio 24 d. prašymas dėl 1 papildomos poilsio dienos 2023 m. sausio 26 d.

¹³⁰ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 138 straipsnio 3 dalis.

Darbuotojui Nr. 18 2023 m. sausio mėnesio darbo laiko apskaitos žiniaraščio duomenimis buvo suteikta 1 papildoma poilsio diena. 2023 m. sausio mėnesio darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis darbuotojui Nr. 18 už papildomą poilsio dieną mokėtas ne vidutinis jo darbo užmokestis o kaip už dirbtą darbo dieną, nors 2023 m. sausio 3 d. direktoriaus įsakyme Nr. AK-2 nurodyta mokėti vidutinį darbo užmokestį.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 138 straipsnio 3 punkto nuostatomis, nes darbuotojams auginantiems vaikus iki 12 metų neteisingai skaičiuoti mokėjimai už papildomas poilsio dienas.

2.6.8. Neteisingai skaičiuotas darbo užmokestis už darbą švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą

Darbo kodekse nurodyta, kad darbuotojo darbo užmokestį sudaro¹³¹:

- bazinis (tarifinis) darbo užmokestis (valandinis atlygis arba mėnesinė alga);
- papildoma darbo užmokesčio dalis, nustatyta šalių susitarimu ar mokama pagal darbo teisės normas ar darbovietėje taikomą darbo apmokėjimo sistemą;
 - priedai už įgytą kvalifikaciją;
 - priemokos už papildomą darbą ar papildomų pareigų ar užduočių vykdymą;
 - premijos už atliktą darbą, nustatytos šalių susitarimu ar mokamos pagal darbo teisės normas ar darbovietėje taikomą darbo apmokėjimo sistemą;
- premijos, darbdavio iniciatyva skiriamos paskatinti darbuotoją už gerai atliktą darbą, jo ar įmonės, padalinio ar darbuotojų grupės veiklą ar veiklos rezultatus.

Audito metu nustatyta, kad apskaičiuojant darbo užmokestį už darbą švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą kai kuriais atvejais skaičiuotas tik darbuotojo bazinis (tarifinis) darbo užmokestis be kitos darbo užmokesčio dalies numatytos Darbo kodekso 139 straipsnio 2 dalies 4 punkte, pavyzdžiui: 4 darbuotojams Nr. 3, Nr. 6, Nr. 15, Nr. 20 už darbą švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą darbo užmokestis apskaičiuotas tik skaičiuojant mėnesio algą 873,00 Eur, nors darbuotojams atskirais mėnesiais buvo skirtos priemokos (75,00, 174,60, 261,90 ir 550,00 Eur).

2.6.9. Už darbą poilsio ir švenčių dienomis, naktinį darbą mokėta ne pagal nustatytus dydžius

Darbo kodekse¹³² nurodyta, kad:

¹³¹ Ten pat, 139 straipsnio 2 dalis.

¹³² Ten pat, 144 straipsnio 1-4 dalys.

- Už darbą poilsio dieną, kuri nenustatyta pagal darbo (pamainos) grafiką, mokamas ne mažesnis kaip dvigubas darbuotojo darbo užmokestis.
- Už darbą švenčių dieną mokamas ne mažesnis kaip dvigubas darbuotojo darbo užmokestis.
- Už darbą naktį mokamas ne mažesnis kaip pusantro darbuotojo darbo užmokesčio dydžio užmokestis.

Už viršvalandinį darbą mokamas ne mažesnis kaip pusantro darbuotojo darbo užmokesčio dydžio užmokestis. Už viršvalandinį darbą poilsio dieną, kuri nenustatyta pagal darbo (pamainos) grafiką, ar viršvalandinį darbą naktį mokamas ne mažesnis kaip dvigubas darbuotojo darbo užmokestis, o už viršvalandinį darbą švenčių dieną ir (arba) viršvalandinį darbą švenčių naktį – ne mažesnis kaip du su puse darbuotojo darbo užmokesčio dydžio užmokestis.

Audito metu nustatyti atvejai, kai darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentų (asmens sąskaitų) duomenimis:

- Darbuotojui Nr. 5 už 2023 m. balandžio 9 d. 8,00 val. darbą šventinę dieną buvo priskaičiuotas dvigubas darbo užmokestis (172,64 Eur), kaip darbas šventinę dieną ir pusantro karto (129,48 Eur), kaip viršvalandinis darbas. Darbuotojui už 8,00 val. darbą šventinę dieną priskaičiuota pusantro karto daugiau.

- Darbuotojui Nr. 5 už 2023 m. spalio 15 d. 8,00 val. darbą poilsio dieną, kuri nenustatyta pagal darbo grafiką ir be Bendrovės direktoriaus nurodymo, priskaičiuota darbo užmokesčio pusantro karto (126,84 Eur), kaip viršvalandinis darbas, nors priklausė dvigubai.

Pažymėtina, kad apskaičiuojant darbo užmokestį už darbą švenčių ir poilsio dienas darbuotojui Nr. 5 skaičiuota tik mėnesinė alga (1 640,00, 1 850,00 Eur), nors buvo skirtos priemokos (328,00, 555,00 Eur).

Nustatyta atvejų kai darbuotojams darbo užmokestis už naktinį darbą buvo skaičiuojamas du su puse karto, už darbą švenčių dienomis tris kartus.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 139 straipsnio 2 dalies ir 144 straipsnio 1-4 dalių nuostatomis, nes neteisingai skaičiuotas darbo užmokestis už darbą poilsio ir švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą.

2.6.10. Darbuotojai, kuriems nenustatyta pagal darbo grafiką, dirbo švenčių dienomis be sutikimų ir be darbdavio nurodymų

Darbo kodekse nurodyta, kad švenčių dieną dirbama tik su darbuotojo sutikimu, išskyrus atvejus, kai dirbama pagal suminę darbo laiko apskaitą ar kolektyvinėje sutartyje nustatytais atvejais¹³³.

Audito metu nustatyta atvejų, kai 2023 m. švenčių dienomis dirbo Bendrovės darbuotojai kuriems nebuvo nustatyta pagal darbo grafiką, pavyzdžiui: inžinierius, valytojos, santechnikas-suvirintojas. Darbuotojų sutikimų dėl darbo švenčių dienomis nėra¹³⁴. Audito metu pateikti Bendrovės direktoriaus įsakymai¹³⁵ kuriuose tik pavesta buhalterijai apmokėti nurodytiems darbuotojams už darbą švenčių dienomis dvigubu tarifu, informacijos kokius darbus ir kiek laiko dirbo nėra. Pažymėtina, kad direktoriaus įsakymų, dėl apmokėjimo už darbą švenčių dienomis, datos vėlesnės nei darbuotojai faktiškai dirbo, pavyzdžiui: už darbą 2023 m. balandžio 9 ir 10 d. – balandžio 18 d.¹³⁶, už darbą 2023 m. gegužės 1 d. – gegužės 16 d.¹³⁷, už darbą 2023 m. liepos 6 d. – liepos 26 d.¹³⁸, už darbą lapkričio 1 ir 2 dienomis – lapkričio 13 d.¹³⁹ Darbo laiko apskaitos žiniaraščių duomenimis visais atvejais darbuotojai švenčių dienomis dirbo 8,00 val.

Nesivadovaujama Lietuvos Respublikos darbo kodekso 123 straipsnio 2 dalies nuostatomis, nes švenčių dienomis darbuotojai dirbo be sutikimų.

¹³³ Ten pat, 123 straipsnio 2 dalis.

¹³⁴ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 26 d. raštas Nr. 1-377 „Dėl dokumentų pateikimo“.

¹³⁵ Ten pat.

¹³⁶ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. balandžio 18 d. įsakymas Nr. P-92 „Dėl apmokėjimo už darbą švenčių dienomis“.

¹³⁷ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. gegužės 16 d. įsakymas Nr. P-113 „Dėl apmokėjimo už darbą švenčių dienomis“.

¹³⁸ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. liepos 26 d. įsakymas Nr. P-169 „Dėl apmokėjimo už darbą švenčių dienomis“.

¹³⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2023 m. lapkričio 13 d. įsakymas Nr. P-258 „Dėl apmokėjimo už darbą švenčių dienomis“.

3. AR UŽTIKRINAMA, KAD PATALPŲ SAVININKAMS MOKĖJIMAI IR ĮMOKOS BŪTŲ APSKAIČIUOJAMOS LAIKANTIS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMŲ?

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose¹⁴⁰ numatyta, kad administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja šiuos mokėjimus ir įmokas:

- už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą (vadovaudamasis savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytu bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifu);
- už namo techninę priežiūrą – pagal patalpų savininkų patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą, neviršijantį savivaldybės tarybos nustatyto statinio techninės priežiūros maksimalaus tarifo;
- už bendrojo naudojimo patalpų valymą (pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą);
- už kitas paslaugas (pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą);
- mėnesines investicijų ir (ar) kredito ir palūkanų grąžinimo įmokas, susijusias su namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimu (pagal patalpų savininkų sprendimu administratoriaus sudarytas kreditavimo sutartis su bankais ar kitomis kredito įstaigomis);
- mokėjimą už žemės sklypo priežiūrą administratorius apskaičiuoja proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teise turimai žemės sklypo daliai;
- už bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, atliktus pagal ilgalaikį planą (apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų pirkimo sutartyje nustatytą darbų kainą ir darbų priėmimo ir perdavimo aktus);
- už ilgalaikiame plane nenumatytus darbus, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų faktines išlaidas, pagrįstais finansinės apskaitos dokumentais).

3.1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimas turi trūkumų

Civiliniame kodekse¹⁴¹ nustatyta, kad maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką nustato savivaldybės taryba.

¹⁴⁰ Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 8, 9, 11, 12, 13 punktai.

¹⁴¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalis.

Savivaldybės taryba sprendimais¹⁴²¹⁴³¹⁴⁴ 2015, 2021 ir 2023 m. patvirtino Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą ir nustatė maksimalius administravimo mokesčio tarifus. Tvirtinant tarifus buvo atsižvelgta į UAB „Sistela“ rekomendacijas „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų“.

Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁴⁵ patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas ir Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalus administravimo mokesčio tarifas – 0,026 Eur už vieną kvadratinį metrą naudingojo ploto per mėnesį (be PVM). Savivaldybės tarybos sprendimas¹⁴⁶ galiojo iki 2021 m. liepos 31 d.

Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo¹⁴⁷ 2 priede nurodyta, kad daugiabučio namo skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas Eur už vieną kv. m per mėnesį pasirinktam namui apskaičiuojamas vadovaujantis statinių skaičiuojamųjų kainų nustatymo principais ir aktualiomis UAB „Sistela“ rekomendacijomis pagal 2014 m. spalio mėnesio statinių statybos skaičiuojamąsias kainas. Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo priede¹⁴⁸ nurodyta apskaičiuota administravimo paslaugos kaina iš viso – 566,06 Eur ir apskaičiuotas Savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifas – 0,026 Eur. Kaip buvo apskaičiuota administravimo paslaugos kaina per metus (566,06 Eur) pagal Savivaldybės tarybos sprendime¹⁴⁹ ir Savivaldybės tarybos sprendimo projekte pateiktą informaciją, nustatyti negalima, todėl pagrįsti Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus

¹⁴² Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. T-228 „Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁴³ Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T-126 „Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁴⁴ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimas Nr. T-87 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁴⁵ Ten pat.

¹⁴⁶ Ten pat.

¹⁴⁷ Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. T-87 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2 priedas.

¹⁴⁸ Ten pat, 2 priedas.

¹⁴⁹ Ten pat.

administravimo mokesčio tarifo – 0,026 Eur už vieną kvadratinį metrą naudingojo ploto per mėnesį (be PVM) skaičiavimo teisingumo negalima.

Negalima pagrįsti Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo – 0,026 Eur už vieną kvadratinį metrą naudingojo ploto per mėnesį (be PVM) skaičiavimo teisingumo.

Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁵⁰ patvirtintas Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas ir nustatytas maksimalus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas per mėnesį už 1 kv. m naudingo ploto (be PVM). Šis Savivaldybės tarybos sprendimas¹⁵¹ galiojo nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d.

Savivaldybės tarybos sprendimo¹⁵² projekto aiškinamajame rašte nurodyta, kad atliekant tarifo apskaičiavimą naudojamas 2021 m. kovo mėn. vidutinis metinis valandinis darbo užmokestis – 8,70 Eur.

Vadovaujantis Savivaldybės tarybos patvirtintu Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašu¹⁵³ administravimo mokesčio vidutinis skaičiuojamasis mėnesio tarifas (T_{ab}) pasirinktam pastatui (namui) su centriniu šildymu, kurio bendrasis plotas 2001 – 3000 m², o bendrasis naudingasis plotas 1800 m², pastato amžius 20 – 35 metai, apskaičiuotas pagal formulę:

$$T_{ab} = I_a \times K_1 \times K_2 \times K_3 / (S_n \times 12)$$

T_{ab} – administravimo mokesčio vidutinis skaičiuojamasis tarifas (EUR/m² mėn.);
 I_a – metinė administravimo darbų kaina (EUR) (aprašo 1 priedas);
 K_1 – darbo laiko sąnaudų koeficientas, įvertinantis pastatų plotą (3 priedas);
 K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploataavimo laiką nuo eksploataavimo pradžios (4 priedas);
 K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (5 priedas);
 S_n – statinio (pastato) bendrasis naudingasis plotas (m²).

Vadovaujantis UAB „Sistela“ rekomendacijomis, metinė administravimo darbų kaina (be PVM) turėjo būti apskaičiuota taip:

$$8,70 \times 76 = 661,20 \text{ Eur (76 darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus, aprašo}^{154} \text{ 2 priedas)}$$

$$661,20 \times 5 \text{ proc.} = 33,06 \text{ Eur (5 proc. statybvietės išlaidos)}$$

$$661,20 \times 1,79 \text{ proc.} = 11,84 \text{ Eur (1,79 proc. bendrasis socialinio draudimo įmokų tarifas bei garantinio fondo ir ilgalaikio nedarbo įmokų tarifas)}$$

$$706,10 \times 12 \text{ proc.} = 84,73 \text{ (12 proc. netiesioginės išlaidos (nuo tiesioginių išlaidų)}$$

$$661,20 + 33,06 + 11,84 + 84,73 = 790,83 \text{ Eur}$$

$$790,83 \times 10 \text{ proc.} = 79,08 \text{ Eur (sąnaudos nenumatytiems darbams)}$$

$$I_a = 790,83 + 79,08 = \mathbf{869,91 \text{ Eur}}$$

¹⁵⁰ Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T-126 „Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁵¹ Ten pat.

¹⁵² Ten pat.

¹⁵³ Ten pat.

¹⁵⁴ Ten pat.

Pateiktame Savivaldybės tarybos sprendimo¹⁵⁵ projekte administravimo darbų suma (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas) – 814,60 Eur, kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus) – 69,83 Eur.

Audito skaičiavimais administravimo mokesčio vidutinis skaičiuojamasis tarifas pastatui (namui) su centriniu šildymu, kurio bendrasis plotas 2001 – 3000 m², o bendrasis naudingasis plotas 1800 m², pastato amžius 20 – 35 metai, turėjo būti apskaičiuotas taip:

$$T_{ab} = 869,91 * 1 * 1 * 1 / (1800 * 12) = 0,0402 \text{ Eur be PVM (0,0486 Eur su PVM), Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintas tarifas: 0,045 Eur be PVM (0,0545 Eur su PVM).}$$

Vadovaujantis Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašu¹⁵⁶, administravimo mokesčio skaičiuojamieji mėnesio tarifai turėjo būti apskaičiuojami įvertinus administruojamų pastatų plotą (t. y. taikant aprašo¹⁵⁷ 3 priede nurodytus darbo laiko sąnaudų koeficientus) eurai už naudingo ploto m² per mėnesį.

Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁵⁸ patvirtinti maksimalus administravimo mokesčio tarifai nebuvo koreguojamai įvertinant pastato bendrąjį plotą t. y. taikant aukščiau minėto aprašo 3 priede nurodytus darbo laiko sąnaudų koeficientus):

3 lentelė

Eil. Nr.	Pastatų bendrasis plotas, m ²	Koeficientai	Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinti tarifai, Eur (be PVM)	Audito skaičiavimais turėjo būti apskaičiuoti tarifai, Eur (be PVM)
1.	Iki 1000	0,50	0,033	0,045*0,5= 0,0225
2.	1001 – 2000	0,75	0,042	0,045*0,75= 0,0337
3.	2001 – 3000	1,00	0,045	0,045
4.	3001 – 4000	1,30		0,045*1,30= 0,0585
5.	4001 – 5000	1,60		0,045*1,60= 0,0720
6.	5001 – 6000	1,75		0,045*1,75= 0,0787
7.	Daugiabučiai namai kaimo vietovėse		0,045	Apraše nepateiktas perskaičiavimo koeficientas

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše¹⁵⁹ numatyta, kad nustatant konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifas turi būti koreguojamas, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus.

Audito metu nustatyta, kad mokesčio tarifas, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus, koreguojamas nebuvo. Dėl to buvo apskaičiuotas mažesnis administravimo mokestis už teikiamas bendrojo naudojimo

¹⁵⁵ Ten pat.

¹⁵⁶ Ten pat.

¹⁵⁷ Ten pat.

¹⁵⁸ Ten pat.

¹⁵⁹ Ten pat, 11 punktas.

objektų administravimo paslaugas namams, kurių eksploatavimo laikas viršijo 35 metus ir (ar) namams kurių bendras plotas neviršijo 3000 kv. m., o Bendrovė dėl to surinko mažiau pajamų:

- nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d. nustatytas maksimalus administravimo mokesčio tarifas (0,033 Eur) daugiabučiams namams, kurių plotas iki 1000 kv. m. ir namo eksploatavimo laikas yra daugiau nei 35 metai, turėjo būti koreguojamas taikant pataisos koeficientus (atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką – 1,1, buitinių patogumų lygį – 1,0 / 0,8, pastato bendrąjį plotą – 1,45).
- nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d. nustatytas maksimalus administravimo mokesčio tarifas (0,042 Eur) daugiabučiams namams, kurių plotas nuo 1001 kv. m. iki 2000 kv. m. ir namo eksploatavimo laikas yra daugiau nei 35 metai, turėjo būti koreguojamas taikant pataisos koeficientus (atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką – 1,1, buitinių patogumų lygį – 1,0 / 0,8, pastato bendrąjį plotą – 1,25).
- nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d. nustatytas maksimalus administravimo mokesčio tarifas (0,045 Eur) daugiabučiams namams, kurių plotas nuo 2001 kv. m. iki 3000 kv. m. ir namo eksploatavimo laikas yra daugiau nei 35 metai, turėjo būti koreguojamas taikant pataisos koeficientus (atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką – 1,1, buitinių patogumų lygį – 1,0 / 0,8, pastato bendrąjį plotą – 1,0).

Negalima pagrįsti Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalių administravimo mokesčio tarifų, patvirtintų 2021m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T-126, skaičiavimo teisingumo.

Administravimo mokesčio tarifas, atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus, koreguojamas nebuvo, kaip numatyta Maksimalaus bendrojo naudojimo administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše, todėl daugumai administruojamų namų (apie 95 proc.) audituojamuoju laikotarpiu, taip pat iki šiol, taikomas mažesnis administravimo mokesčio tarifas, o Bendrovė dėl to surinko mažiau pajamų.

Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁶⁰ patvirtintas Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas ir nustatytas maksimalus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas (taikomas nuo 2024 m. sausio 1 d.) per mėnesį už 1 kv. m. naudingo ploto (be PVM). Šis Savivaldybės tarybos sprendimas¹⁶¹ įsigaliojo nuo 2024 m. sausio 1 d.

Savivaldybės tarybos sprendimo¹⁶² projekto aiškinamojo rašto 2 priede nurodytas daugiabučių gyvenamųjų namų vidutinis skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas pagal UAB „Sistela“ rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų.

Kaip buvo apskaičiuotos administravimo darbų sumos (iki 1000 kv. m – 1 750,91 Eur; nuo 1001 iki 2000 kv. m – 1 875,96 Eur; nuo 2001 iki 5000 kv. m – 1 606,06 Eur), nurodytos

¹⁶⁰ Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. T-228 „Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹⁶¹ Ten pat.

¹⁶² Ten pat.

Savivaldybės tarybos sprendimo¹⁶³ projekto aiškinamojo rašto 2 priede neišku.

Pagal Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą aprašą¹⁶⁴ bendrojo naudojimo objektų metinės administravimo kainos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I_a = (I_{ak} + I_{an}) \times K_1$$

I_a – metinė administravimo kaina (Eur);
 I_{ak} – metinė administratoriaus darbų kaina (Eur);
 I_{an} – metinė administratoriaus nenumatytų darbų kaina (Eur);
 K_1 – darbo laiko sąnaudų koeficientas, įvertinantis pastatų plotą (aprašo¹⁶⁵ 2 priedas).

Administratoriaus darbo laiko sąnaudų perskaičiavimo koeficientai, įvertinus pastatų plotą:

4 lentelė

Eil. Nr.	Pastatų bendrasis plotas kv. m	Koeficientai (K_1)	Savivaldybės tarybos sprendimo aiškinamojo rašto 2 priede pateiktos apskaičiuotos Administravimo darbų sumos, Eur	Audito skaičiavimais turėjo būti apskaičiuotos metinės administravimo kainos, Eur
1.	Iki 1000	0,50	1750,91	$1606,06 \times 0,50 = 803,03$
2.	1001–2000	0,75	1875,96	$1606,06 \times 0,75 = 1204,55$
3.	2001–3000	1,00	1606,06	$1,00 \times 1606,06 = 1606,06$
4.	3001–4000	1,30	1606,06	$1,3 \times 1606,06 = 2087,88$
5.	4001–5000	1,60	1606,06	$1,6 \times 1606,06 = 2569,70$

Vadovaujantis patvirtintu Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašu¹⁶⁶ bendrojo naudojimo objektų metinės administravimo kainos pastatams, kurių plotas iki 2000 kv. m turėjo būt mažesnės už 2001–3000 kv. m namui, o pastatams virš 3001 kv. m administravimo kainos turėjo būti didesnės (atsižvelgiant į darbo laiko sąnaudų perskaičiavimo koeficientus). Tačiau Savivaldybės tarybos sprendimo¹⁶⁷ projekto aiškinamajame rašte pateiktos administravimo darbų sumos apskaičiuotos neatsižvelgiant į darbo laiko sąnaudų perskaičiavimo koeficientus, todėl Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁶⁸ patvirtintų maksimalių administravimo mokesčio tarifų sumų teisingumo pagrįsti negalima.

Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintame Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše¹⁶⁹ nepaaiškinta, kaip turi būti apskaičiuojama metinė administravimo kaina (I_a).

¹⁶³ Ten pat.

¹⁶⁴ Ten pat.

¹⁶⁵ Ten pat.

¹⁶⁶ Ten pat.

¹⁶⁷ Ten pat.

¹⁶⁸ Ten pat.

¹⁶⁹ Ten pat.

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše¹⁷⁰ nurodyta, kad nenumatytų darbų kaina (I_{an}) apskaičiuota procentais nuo administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) apskaičiuotų kainų, tačiau nenurodoma kiek procentų.

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše¹⁷¹ numatyta, kad nustatant konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifas turi būti koreguojamas atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus.

Audito metu nustatyta, kad mokesčio tarifas, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus, koreguojamas nebuvo. Dėl to buvo apskaičiuotas mažesnis administravimo mokestis už teikiamas bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas namams, kurių eksploataavimo laikas viršijo 35 metus ir (ar) namams kurių bendras plotas neviršijo 3000 kv. m., o Bendrovė dėl to surinko mažiau pajamų:

- nuo 2024 m. sausio 1 d. nustatytas maksimalus administravimo mokesčio tarifas (0,049 Eur) daugiabučiams namams, kurių plotas iki 1000 kv. m. ir namo eksploataavimo laikas yra daugiau nei 35 metai, turėjo būti koreguojamas taikant pataisos koeficientus (atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką – 1,1, buitinių patogumų lygį – 1,0 / 0,8, pastato bendrąjį plotą – 1,45).
- nuo 2024 m. sausio 1 d. nustatytas maksimalus administravimo mokesčio tarifas (0,078 Eur) daugiabučiams namams, kurių plotas nuo 1001 kv. m. iki 2000 kv. m. ir namo eksploataavimo laikas yra daugiau nei 35 metai, turėjo būti koreguojamas taikant pataisos koeficientus (atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką – 1,1, buitinių patogumų lygį – 1,0 / 0,8, pastato bendrąjį plotą – 1,25).
- nuo 2024 m. sausio 1 d. nustatytas maksimalus administravimo mokesčio tarifas (0,089 Eur) daugiabučiams namams, kurių plotas nuo 2001 kv. m. iki 3000 kv. m. ir namo eksploataavimo laikas yra daugiau nei 35 metai, turėjo būti koreguojamas taikant pataisos koeficientus (atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką – 1,1, buitinių patogumų lygį – 1,0 / 0,8, pastato bendrąjį plotą – 1,0).

Negalima pagrįsti Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalių administravimo mokesčio tarifų, patvirtintų 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. T-228, skaičiavimo teisingumo.

Administravimo mokesčio tarifas, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus, koreguojamas nebuvo, kaip tai numatyta Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše, todėl daugumai administruojamų namų (apie 95 proc.) audituojamuoju laikotarpiu, taip pat iki šios, taikomas mažesnis administravimo mokesčio tarifas, o Bendrovė dėl to surinko mažiau pajamų.

¹⁷⁰ Ten pat, 7 punktas.

¹⁷¹ Ten pat.

3.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai apskaičiuoti vadovaujantis teisės aktais

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. gegužės 3 d. įsakymu¹⁷² patvirtinta Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikoje¹⁷³ nustatyta daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarka. Audito metu nustatyta, kad Savivaldybės tarybos sprendimais¹⁷⁴¹⁷⁵¹⁷⁶ patvirtinti daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai apskaičiuoti vadovaujantis Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika¹⁷⁷.

Savivaldybės tarybos sprendimais patvirtinti daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai apskaičiuoti vadovaujantis Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika.

3.3. Būtinųjų darbų įkainis skaičiuojamas be daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų sprendimo

Savivaldybės taryba sprendimu¹⁷⁸ patvirtino Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų būtinųjų darbų sąrašą ir daugiabučių gyvenamųjų namų būtinųjų darbų įkainį – 0,16 Eur (be PVM) už 1 kv. m gyvenamųjų patalpų bendrojo ploto per mėnesį.

Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁷⁹ patvirtintame Daugiabučių gyvenamųjų namų būtinųjų darbų sąraše numatyti darbai, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams ir deformacijoms, inžinierinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius, kurie nėra įskaičiuoti į namo ir jo inžinierinių

¹⁷² 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“.

¹⁷³ 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“.

¹⁷⁴ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimas Nr. T-229 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų, būtinųjų darbų sąrašo ir jų įkainio patvirtinimo“.

¹⁷⁵ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 29 d. sprendimas Nr. T-127 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“.

¹⁷⁶ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 7 d. sprendimas Nr. T-12 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“.

¹⁷⁷ 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“.

¹⁷⁸ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimas Nr. T-229 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų, būtinųjų darbų sąrašo ir įkainio patvirtinimo“.

¹⁷⁹ Ten pat.

sistemų techninės priežiūros tarifus). Už tokių darbų atlikimą turi būti apmokama iš kaupiamojo įmokos tarifo¹⁸⁰, kuris susideda iš ilgalaikiame plane numatytų atskirų priemonių kainos ir ilgalaikiame plane nenumatytiems darbams atlikti reikalingų lėšų, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (3 priedas). Apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu¹⁸¹. Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuojant mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį taikomas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas: daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – 0,05 Eur/kv. m/mėn.; daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – 0,03 Eur/kv. m/mėn.¹⁸².

Statybos įstatyme¹⁸³ numatyta, kad kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, statinio techninės priežiūros maksimalų tarifą, vadovaudamasi Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtinta daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika, tvirtina savivaldybės taryba.

Vadovaujantis kokių teisės aktu Savivaldybės taryba patvirtino daugiabučių gyvenamųjų namų būtinųjų darbų įkainį, nėra aišku. Nei vienas teisės aktas nereglamentuoja būtinųjų darbų įkainio tvirtinimo.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose¹⁸⁴ nurodyta, kad administratorius kas mėnesį gali apskaičiuoti mokėjimus ir įmokas už kitas paslaugas – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintas šių paslaugų sąmatas ir tarifus.

Administratorius turi teisę teikti namo techninės priežiūros ir kitas su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu teisės aktai jam tai leidžia ir šiai paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria patalpų savininkai, priimdami sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka¹⁸⁵.

Audito metu nustatyta, kad daugiabučių gyvenamųjų patalpų savininkams taikytas būtinųjų darbų mokestis be jų sprendimo (sutikimo arba nepritarimo) taikyti paslaugas.

¹⁸⁰ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukautų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukautų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, 6 punktas.

¹⁸¹ Ten pat, 11 punktas.

¹⁸² Ten pat, 9 punktas.

¹⁸³ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalis.

¹⁸⁴ Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 8.7 papunktis.

¹⁸⁵ Ten pat, 6.1 papunktis.

Vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁸⁶, be daugiabučių gyvenamųjų patalpų savininkų sprendimo, nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2025 m. birželio 30 d.¹⁸⁷ daugiabučių gyvenamųjų patalpų savininkams priskaičiuota 415 699,80 Eur būtinųjų darbų mokesčio.

Be daugiabučių gyvenamųjų patalpų savininkų sprendimo (sutikimo arba nepritarimo) teikti paslaugas, taikytas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintas Daugiabučių gyvenamųjų namų būtinųjų darbų įkainis 0,16 Eur (be PVM) už 1 kv. m gyvenamųjų patalpų bendrojo naudojimo ploto per mėnesį. Nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2025 m. birželio 30 d. daugiabučių gyvenamųjų patalpų savininkams priskaičiuota – 415 699,80, Eur.

3.4. Daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams skaičiuotas savivaldybės tarybos sprendimu panaikintas techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifas

Savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 22 d. sprendimu¹⁸⁸ Nr. T-179 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio ir uždarnosios akcinės bendrovės „Didžiasalio komunalinės paslaugos“ teikiamų paslaugų tarifų nustatymo“ nustatė daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendro naudojimo objektus administruoja UAB Ignalinos butų ūkis ir UAB „Didžiasalio komunalinės paslaugos“, daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir bendro naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifus.

Savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T-127 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“ pripažino netekusiu galios Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 22 d. sprendimo Nr. T-179 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio ir uždarnosios akcinės bendrovės „Didžiasalio komunalinės paslaugos“ teikiamų paslaugų tarifų nustatymo“ priedo „Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir bendro naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifai“ 2 punktą, kuriuo buvo patvirtinti bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifai. Šis sprendimas¹⁸⁹ įsigaliojo nuo 2021 m. liepos 1 d., tačiau Bendrovė ir toliau patalpų savininkams skaičiuodavo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifą – 0,063 Eur (be PVM) už 1 kv. m/mėn.

¹⁸⁶ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimas Nr. T-229 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų, būtinųjų darbų sąrašo ir įkainio patvirtinimo“.

¹⁸⁷ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2024 m. lapkričio 11 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

¹⁸⁸ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 22 d. sprendimas Nr. T-179 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio ir uždarnosios akcinės bendrovės „Didžiasalio komunalinės paslaugos“ teikiamų paslaugų tarifų nustatymo“.

¹⁸⁹ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 29 d. sprendimas Nr. T-127 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“.

Bendrovė nuo 2021 m. liepos 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. taikė mokestį daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkams, vadovaudamasi Savivaldybės tarybos sprendimu, kuris tuo metu buvo netekęs galios. Nuo 2021 m. liepos 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. patalpų savininkams priskaičiuota 271 821,38¹⁹⁰ Eur.

Vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimu, kuris buvo pripažintas netekusiu galios, daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams taikytas bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksplotavimo) tarifas, pagal kurį nuo 2021 m. liepos 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. priskaičiuota 271 821,38 Eur mokesčio „Eksplotavimo išlaidos“.

¹⁹⁰ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2024 m. lapkričio 11 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

4. AR UŽTIKRINAMA, KAD DAUGIABUČIŲ NAMŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ KAUPIAMOSIOS LĖŠOS BŪTŲ ADMINISTRUOJAMOS LAIKANTIS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMŲ?

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalyje numatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro buto ir kitų patalpų savininko prievolės.

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas nustato lėšų, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarką¹⁹¹.

4.1. Administruojamiems namams taikomas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas

Administratorius vadovaudamasis Kaupimo tvarkos aprašu ir atsižvelgdamas į namo bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo išvadas ir rekomendacijas dėl reikalingų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, jų kiekio, į Kaupimo tvarkos apraše nurodytą maksimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, rengia metinį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą ir (ar) ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį ir (ar) metinį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia savo interneto svetainėje ir teikia patalpų savininkams Administravimo nuostatų¹⁹² V skyriuje nurodytu būdu. Jei įvertinus namo būklę atnaujinimo darbai nerekomenduoti, metinio ar ilgalaikio plano galima nerengti¹⁹³.

¹⁹¹ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, 1 punktas.

¹⁹² Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (redakcija iki 2025-09-06).

¹⁹³ Ten pat, 4.4. papunktis.

Kaupimo tvarkos apraše¹⁹⁴ numatyta, kad kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dviejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane. Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminari kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus.

Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuojant mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį taikomas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas: daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – 0,05 Eur/kv. m/mėn.; daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – 0,03 Eur/kv. m/mėn.¹⁹⁵.

Audituojamu laikotarpiu Bendrovėje nebuvo rengiami ir tvirtinami ilgalaikiai planai ir kaupiamosios įmokos tarifas, o taikytas Kaupimo tvarkos apraše¹⁹⁶ numatytas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3000 kv. m, – 0,05 Eur/kv. m/mėn.

Bendrovėje 2021–2023 m. nebuvo rengiami ilgalaikiai (2 ar daugiau metų) daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planai, o daugiabučiams namams taikytas minimalus – 0,05 Eur/kv. m/mėn. kaupiamosios įmokos tarifas.

4.2. Kaupiamųjų lėšų apsauga ir apskaita turi trūkumų

4.2.1. Neužtikrinama tinkama kaupiamųjų lėšų apsauga

Kaupimo tvarkos apraše¹⁹⁷ nurodyta, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojas (bendrijos pirmininkas ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, ar bendrojo naudojimo objektų administratorius) banke ar kitoje kredito įstaigoje atidaro atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Banko sąskaitos sutartyje nurodoma, kad jis veikia atstovaudamas patalpų savininkus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymu, bendrojo naudojimo objektų valdytojas, administruodamas kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias lėšas, veikia kaip patikėtinis, o indėlininkais laikomi patikėtojai – kiekvienas patalpų savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal bendrojo naudojimo objektų valdytojo apskaitos

¹⁹⁴ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, 3 punktas.

¹⁹⁵ Ten pat, 11 punktas.

¹⁹⁶ Ten pat, 11.1. papunktis.

¹⁹⁷ Ten pat, 12 punktas.

duomenis. Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančios kiekvieno indėlininko – patalpų savininko lėšos, viršijančios įstatymo¹⁹⁸ nustatytą privalomai draudžiamą sumą, turi būti apdraustos įstatymu nustatyta tvarka.

Bendrovės administruojamų patalpų savininkų kaupiamosioms lėšos saugomos Swedbank depozitinėje banko sąskaitoje. Depozitinės sąskaitos sutarties sąlygose nurodyta, kad sutartis sudaroma atsižvelgiant į tai, kad klientas (Bendrovė) yra pateikęs bankui dokumentus, įrodančius jog klientas užsiima profesine veikla, kurią vykdydamas pagal galiojančius teisės aktus turi teisę patikėjimo teise ir/ar kitais teisėtais pagrindais valdyti ir disponuoti kitiems asmenims priklausančiomis piniginiėmis lėšomis. Sutarties 2.2. papunktyje nurodyta, kad klientas įsipareigoja sąskaitą naudoti tik kaip depozitinę sąskaitą, t.y. klientas įsipareigoja sąskaitoje laikyti tik kitiems asmenims priklausančias pinigines lėšas, kurias patikėjimo teise ir/ar kitais teisėtais pagrindais valdo bei kuriomis disponuoja klientas, vykdydamas savo profesinę veiklą.

Audito metu nustatyta, kad patalpų savininkų kaupiamosios lėšos surenkamos kartu su administravimo, techninės priežiūros ir kitomis įmokomis ir periodiškai pervedamos į kaupiamosioms lėšoms skirtą depozitinę banko sąskaitą: 2021 m. – 28 kartus, 2022 m. – 23 kartus, 2023 m. – 9 kartus. Per vieną kartą pervedamų lėšų suma svyravo nuo 26,48 Eur iki 16 000,00 Eur. Bendrovėje nėra nustatytos tvarkos koku periodiškumu kaupiamosios lėšos pervedamos į depozitinę sąskaitą. Pažymėtina, kad pervedamų lėšų suma kiekvieną kartą skirtinga ir tiksli (pavyzdžiui 6 900,00 Eur, 4 800,00 Eur, 1 500,00 Eur ir pan.) todėl, galima daryti prielaidą, kad pervedama ne konkreti suma sukaupta tai dienai (pervedamai dienai), o apytikslė.

2021–2023 m. Bendrovės darbuotojai atliko įvairius darbus administruojamuose namuose patys, paskaičiuotos patirtos prekių ir darbų išlaidos (3 506,02 Eur) buvo atimamos nuo bendroje sąskaitose esančių kaupiamųjų lėšų ir į kaupiamųjų lėšų sąskaitą pervedamas skirtumas.

Bendrovėje neužtikrinama tinkama kaupiamųjų lėšų apsauga ir galima daryti prielaidą, kad tam tikrą laikotarpį kaupiamosios lėšos, kurios yra bendroje banko sąskaitoje gali būti naudojamos kaip apyvartinės lėšos mokant už kitas paslaugas ar kt.

Patalpų savininkų kaupiamosios lėšos surenkamos kartu su administravimo, techninės priežiūros ir kitų paslaugų įplaukomis bendroje banko sąskaitoje. Į kaupiamųjų lėšų banko sąskaitą sukauptos lėšos pervedamos nenustatytu periodiškumu: 2021 m. – 28 kartus, 2022 m. – 23 kartus, 2023 m. – 9 kartus, todėl nėra užtikrinama trečiųjų šalių lėšų apsauga.

¹⁹⁸ Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymas.

4.2.2. Kaupiamosios lėšos panaudotos apyvartinių lėšų trūkumui padengti

Sukauptos lėšos turi būti naudojamos ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti¹⁹. Audito metu vertinant sukauptų lėšų panaudojimą, nustatyti atvejai, kai kaupiamosios lėšos (buvusios kaupiamųjų lėšų banko sąskaitoje) buvo panaudotos laikinam apyvartinių lėšų trūkumui padengti (5 lentelė).

5 lentelė

Kaupiamųjų lėšų panaudojimas apyvartinių lėšų trūkumui padengti

Eil. Nr.	Mokėjimo data	Suma, Eur	Namas	Lėšų panaudojimo paskirtis	Agentūros gražinimai (data, suma, Eur)	Lėšų atstatymas į kaupiamųjų lėšų sąskaitą
1.	2023-05-15	1934,00	Beržininkų g. 10, Beržininkų k. Laisvės g. 8, Dūkštas Geležinkelio g. 24 Dūkštas	Už namo investicinius planus	2025-04-14 – 249,10 2025-04-14 – 428,90 2025-04-14 – 427,82 2025-04-14 – 139,18	2025-04-29, Pav. Nr. 263 2025-05-29, Pav. Nr. 316
2.	2023-05-19	2178,00	Aušros g. 9, Dūkštas Vasario 16-osios, Dūkštas	Už namo investicinius planus	2025-05-20 – 618,60 2025-05-20 – 107,40 2025-04-01 – 107,40 2025-04-01 – 618,60 2025-04-29 – 726,00	
3.	2023-05-22	1200,00	Sodų g. 13, Vidiškės	Už namo investicinius planus	2024-12-18 - 1200,00	

Šaltinis – Bendrovės kaupiamųjų lėšų banko sąskaitos išrašas ir pateikta informacija, Kontrolės ir audito tarnyba

2023 m. gegužės mėnesį atlikti pavedimai už namo investicinius planus (5 312,00 Eur). Pagal audito metu pateiktą informaciją²⁰⁰ „lėšos gražintos į kaupiamųjų lėšų sąskaitą, nes iš jų negalima buvo mokėti už investicinius planus, kadangi nebuvo apyvartinių lėšų, o agentūra²⁰¹ kompensuoja šias išlaidas, buvo panaudotos kaupiamosios lėšos, o gavus kompensaciją pinigai gražinti“. Kaupiamosios lėšos panaudotos apyvartinių lėšų trūkumui padengti (5 312,00 Eur) gražintos į kaupiamųjų lėšų sąskaitą audito metu (2025 m. balandžio ir gegužės mėnesiais), kartu su kitomis tą mėnesį sukauptomis lėšomis. Audito metu²⁰² Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūra Bendrovei buvo gražinusi 4 623,00 Eur (689,00 Eur negražinta už adresą - Geležinkelio g. 24, Dūkštas), tačiau į kaupiamųjų lėšų sąskaitą buvo atstatyta visa panaudota suma.

¹⁹⁹ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ 14 punktą.

²⁰⁰ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 20 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

²⁰¹ Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūra.

²⁰² Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 20 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

Sukauptos lėšos (5 312,00 Eur) panaudotos laikinam apyvartinių lėšų trūkumui padengti į kaupiamųjų lėšų sąskaitą atstatytos audito metu (praėjus 2 metams).

4.2.3. Skirtinguose apskaitos registruose pateikta informacija apie kaupiamąsias lėšas nesutampa

Visos patalpų savininkų lėšos, esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, į apskaitą įtraukiamos ir tvarkomos kiekvienam daugiabučiam namui ir kiekvienam patalpų savininkui atskirai²⁰³. Bendrovėje kaupiamosios lėšos apskaitomos ir tvarkomos pagal kiekvieną daugiabutį namą ir patalpų savininką atskirai, naudojant programą – Bustas²⁰⁴.

Audito metu buvo vertinta kaupiamųjų lėšų sumų atitiktis apskaitos dokumentuose, banko išrašuose ir lyginama su kita Bendrovės pateikta informacija. Nustatyta, kad skirtinguose apskaitos registruose pateikta informacija nesutampa (6 lentelė).

6 lentelė

Informacijos apie kaupiamąsias lėšas neatitikimai

Pagal duomenis pateiktus 2024-11-14, ir pateiktas suvestines „Kaupiamųjų lėšų balanso suminės namo eilutės, Pajamos nuo apmokėjimo“					Pagal kaupiamųjų lėšų banko sąskaitos išrašą		Bendrovės darbuotojų pateikti paaiškinimai dėl neatitikimų ²⁰⁵
Eil. Nr.		Išrašyta suma vartotojams, Eur	Apmokėta vartotojų suma (gauta suma į banką), Eur	Panaudota, Eur	Pervesta suma į banko sąskaitą, Eur	Panaudota, Eur	
1.	Per 2021 metus	69691,76	68830,90	35013,55	65394,32 (3436,58)	34178,30 (835,25)	Sąskaitų apmokėjimas už 2020 m. pirkimus
2.	Per 2022 metus	70747,34	69494,74	20307,57	65821,24 (3673,50)	16554,68 (3752,89)	Nepervedamos atskirais pavedimais, kai paslaugos buvo atliktos įmonės
3.	Per 2023 metus	70183,90	69357,24	27241,93	69100,00 (257,24)	27876,24 (-634,34)	Nepervedamos atskirais pavedimais, kai paslaugos buvo atliktos įmonės

Šaltinis – Bendrovės kaupiamųjų lėšų banko sąskaitos išrašas ir pateikta informacija, Kontrolės ir audito tarnyba

Audito skaičiavimais Bendrovės darbuotojai patys atliko darbų ir buvo nurašyta nuo administruojamų namų kaupiamųjų lėšų - 2021 m. – 97,80 Eur, 2022 m. – 908,78 Eur, 2023 m. – 2 499,44 Eur. Dėl to, kad 6 lentelėje pateiktų neatitikimų sumos nesutampa su audito metu paskaičiuotomis Bendrovės darbuotojų ūkio būdu atliktų darbų sumomis, negalima pagrįsti kaupiamųjų lėšų likučių teisingumo kaupiamųjų lėšų suvestinėse ir banko išrašuose.

²⁰³ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, 13 punktą.

²⁰⁴ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 20 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

²⁰⁵ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. liepos 18 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

Negalima pagrįsti kaupiamųjų lėšų likučių teisingumo, nes skirtinguose apskaitos registruose pateikta informacija nesutampa.

4.3. Atskirų namų sukauptos kaupiamosios lėšos naudojamos kitų namų darbų sumoms padengti

Administravimo nuostatuose²⁰⁶ nurodyta, kad:

- už bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, atliktus pagal ilgalaikį planą, apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų pirkimo sutartyje nustatytą darbų kainą ir darbų priėmimo ir perdavimo aktus (Administravimo nuostatų 11 punktas);
- už ilgalaikiame plane nenumatytus darbus, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams ir deformacijoms, inžinerinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius, kurie neįskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifus), apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų faktines išlaidas, pagrįstas finansinės apskaitos dokumentais (Administravimo nuostatų 12 punktas);
- jeigu kaupiamųjų lėšų sąskaitoje lėšų nėra ar jų nepakanka Administravimo nuostatų²⁰⁷ 11 ir 12 punktuose nurodytoms išlaidoms apmokėti, trūkstamas lėšas sumoka patalpų savininkai proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai pagal administratoriaus jiems pateiktas sąskaitas faktūras.

Audito metu buvo vertinti 2021–2023 m. laikotarpio kaupiamųjų lėšų likučiai pradžiai, panaudojimas ir likučiai pabaigai. Nustatyta, kad audituojamu laikotarpiu, net 16 administruojamų namų turėjo neigiamus kaupiamųjų lėšų likučius (7 lentelė), pavyzdžiui administruojamas namas Sodų g. 4, Vidiškės, neigiamą kaupiamųjų lėšų likutį turi nuo 2015 m. 11 mėn. Nuo to laikotarpio jis kiekvieną mėnesį mažėja, gavus to mėnesio įmokas. Pagal Administravimo nuostatų 13 punktą nepakakus kaupiamųjų lėšų, trūkstamoms lėšoms padėgti patalpų savininkams turėjo būti išrašytos sąskaitos faktūros. Audito metu pagal Bendrovės darbuotojų pateiktą paaiškinimą²⁰⁸ „manoma, kad sąskaitos savininkams turėjo būti pateiktos, tačiau pagrindžiančių dokumentų, kuriuos galėtume pateikti neturime“. „Visa trūkstama suma yra paskirstoma gyventojams proporcingai pagal buto kvadratūrą. Vadovaujantis susitarimu, ši suma gali būti apmokama vienkartinė įmoka arba išdėstoma per susitartą laikotarpį. Tuo atveju, jei gyventojai neturi galimybės sumokėti visos sumos iš karto

²⁰⁶ Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 11, 12, 13 punktai (redakcija iki 2025-09-06).

²⁰⁷ Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“.

²⁰⁸ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 17 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

arba ji nesurenkama laiku, trūkstama dalis yra dengiama iš bendrosios kaupiamosios sąskaitos lėšų „209“. Audito metu paprašius pateikti informaciją koku būdu (raštu, žodžiu ar kt.) buvo susitariama su daugiabučių namų savininkais, kad susidaręs neigiamas likutis (trūkstamos lėšos) būtų apmokamas vienkartinė įmoka ar išdėstomas per susitartą laikotarpį, paaiškinimas nebuvo pateiktas.

7 lentelė

Informacija apie administruojamų namų neigiamą kaupiamųjų lėšų likuti

Eil. Nr.	Administruojamo namo adresas	2021 metai						
		Kaupiamųjų lėšų likutis pradžiai		Išlaidos		Kaupiamųjų lėšų likutis pabaigai		Kaupiamųjų lėšų likutis 2023-12-31
1.	Laisvės g. 52, Ignalina	2021-10	3823,12	2021-10	5701,06	2021-10	-1877,94	-61,30
2.	Melioratorių g. 6A, Vidiškės	2021-08	556,49	2021-08	1107,79	2021-08	-551,30	+
3.	Melioratorių g. 9, Vidiškės	2021-12	632,93	2021-12	755,04	2021-12	-122,11	+
4.	Sodų g. 4, Vidiškės	2021-01	-2011,67	x	0,00	x	x	-531,79
5.	Aušros g. 9, Dūkštas	2021-07 2021-12	1453,43 -249,82	2021-07 2021-12	1800,48 106,92	2021-07 2021-12	-347,05 -356,74	+
6.	Laisvės g. 7, Dūkštas	2021-07	1126,44	2021-07	1234,20	2021-07	-107,76	+
7.	Parko g. 8, Kazitiškio k.	2021-09	355,91	2021-09	624,17	2021-09	-268,26	+
8.	Parko g. 10, Kazitiškio k.	2021-07	473,62	2021-07	503,72	2021-07	-30,10	+
9.	Kalvos g. 1, Strigailišio k.	2021-10	1852,27	2021-10	2452,16	2021-10	-599,89	-86,49
10.	Kalvos g. 2, Strigailišio k.	2021-11	624,03	2021-11	2300,00	2021-11	-1675,97	+
11.	Strigailišio g. 23, Strigailišio k.	2021-02	1851,69	2021-02	1960,68	2021-02	-108,99	+
2022 metai								
12.	Atgimimo g. 5, Ignalina	2022-08	1148,67	2022-08	1211,63	2022-08	-62,96	+
13.	Pušų g. 10, Ignalina	2022-10	568,39	2022-10	670,82	2022-10	-102,43	+
14.	Smėlio g. 23, Ignalina	2022-10	582,56	2022-10	1191,06	2022-10	-608,50	-515,82
2023 metai								
15.	Aukštaičių g. 38, Ignalina	2023-08	7865,53	2023-08	7977,18	2023-08	-111,65	+
16.	Strigailišio g. 15, Strigailišio k.	2023-07	444,86	2023-07	682,49	2023-07	-237,63	-183,53

Šaltinis – Bendrovės pateikta suvestinė „Kaupiamųjų lėšų balanso suminės namo eilutės, Pajamos nuo apmokėjimo“, Kontrolės ir audito tarnyba.

Bendrovėje nebuvo laikomasi Administravimo nuostatų 13 punkto reikalavimų, kuriame nurodyta, kad jeigu kaupiamųjų lėšų nėra ar jų nepakanka Administravimo nuostatų 11 ir 12 punktuose nurodytoms išlaidoms apmokėti, trūkstamas lėšas sumoka patalpų savininkai proporcingai

²⁰⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 20 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

bendrosios dalinės nuosavybės daliai pagal Administratoriaus jiems pateiktas sąskaitas faktūras armėnesinius mokėjimo pranešimus. Trūkstant kaupiamųjų lėšų, sąskaitos faktūros ar mėnesiniai mokėjimo pranešimai nebuvo išrašomi.

2021 – 2023 m. laikotarpiu 16 administruojamų namų turėjo neigiamą kaupiamųjų lėšų likutį, kuris buvo dengiamas iš kitų administruojamų namų sukauptų lėšų.

4.4. Ne visos kaupiamosios lėšos panaudotos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus

Administravimo nuostatų 4.4 papunktyje nustatyta, kad Administratorius vadovaujantis Kaupimo tvarkos aprašu ir atsižvelgdamas į namo, jo bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo išvadas ir rekomendacijas dėl reikalingų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, jų kiekio, į Kaupimo tvarkos apraše nurodytą maksimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, rengia metinį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą ir (ar) ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį ir (ar) metinį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia savo interneto svetainėje ir teikia patalpų savininkams Administravimo nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Jei įvertinus namo būklę atnaujinimo darbai nerekomenduoti, metinio ar ilgalaikio plano galima nerengti.

Daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas paskirdamas techninį prižiūrėtoją. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį²¹⁰. Pagal pateiktą informaciją²¹¹, už techninę priežiūrą atsakingas asmuo į pastatų techninės priežiūros vadovo pareigas priimtas 2020 m. birželio 1 d. (atleistas – 2023 m. spalio 11 d.). Auditui pateikta techninės priežiūros vadovo darbo sutartis, papildomo paskyrimo dokumentų nebuvo.

Valdytojas ir techninis prižiūrėtojas, vadovaudamiesi Reglamente nurodytais teisės aktais, Reglamento IV skyriuje nurodytais bendraisiais statinių priežiūros reikalavimais, vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai

²¹⁰ Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“, 84 punktas (redakcija iki 2024-08-07).

²¹¹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. liepos 3 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą namo naudojimo trukmę²¹². Namų apžiūras organizuoja ir atlieka²¹³:

- nuolatinius stebėjimus pagal Reglamento²¹⁴ 87.1.1 papunktį – techninis prižiūrėtojas;
- nuolatinius stebėjimus pagal Reglamento²¹⁵ 87.1.2 papunktį organizuoja valdytojas, atlieka techninis prižiūrėtojas;
- periodines (sezonines) apžiūras – techninis prižiūrėtojas, pagal kompetenciją pasitelkdamas namo inžinerinių sistemų techninius prižiūrėtojus ir kitus specialistus, dalyvaujant namo savininkų atstovui (jei išrinktas);
- specializuotas apžiūras – valdytojo sprendimu sudaryta ne mažiau kaip trijų specialistų grupė (komisija), kurios vadovas turi atitikti kvalifikacinius reikalavimus, suteikiančius teisę eiti atitinkamo statinio vienos iš pagrindinių statybos techninės veiklos sričių vadovo pareigas, specialistai – turėti atitinkamos srities inžinerinį techninį išsilavinimą.

Reglamente numatyti statinio techninės priežiūros dokumentai yra²¹⁶:

- statinio techninis pasas arba apšildomų pastatų, kurių naudingas plotas didesnis kaip 1000 kvadratinų metrų, pastato techninis energetinis pasas;
- statinio techninės priežiūros žurnalas;
- statinio periodinių ir specialiųjų apžiūrų aktai;
- kiti Vyriausybės įgaliotų institucijų ar statinio naudotojo nustatyti statinio techninės priežiūros dokumentai.

Audito metu buvo atrinkti 7 administruojami namai ir paprašyta pateikti daugiabučių gyvenamųjų namų būklės vertinimo ir jos atkūrimo darbų nustatymo techninės priežiūros dokumentus (nuolatinių namų būklės stebėjimų, periodinių (sezoninių) namų bendrųjų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūrų ir kt.): statinio techninės priežiūros žurnalus, statinio periodinių ir specialiųjų apžiūrų aktus ir/ar kitus dokumentus, kurie pildomi vertinant namo būklę ir/ar nustačius trūkumus ar darbų poreikį. Audito metu prašomi dokumentai nebuvo pateikti²¹⁷. Pagal pateiktą paaiškinimą²¹⁸ techninės priežiūros dokumentai buvo rengiami, tačiau ne visų namų.

²¹² Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“, 85 punktas (redakcija iki 2024-08-07).

²¹³ Ten pat, 88 punktas (redakcija iki 2024-08-07).

²¹⁴ Ten pat.

²¹⁵ Ten pat.

²¹⁶ Ten pat, 51 punktas (redakcija iki 2024-08-07).

²¹⁷ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. liepos 18 d. raštas Nr. 1-427 „Dėl dokumentų pateikimo“.

²¹⁸ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. liepos 23 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

Administratorius butų ir kitų patalpų savininkų sukauptas lėšas gali naudoti tik namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kurie nurodyti Reglamento IV skyriuje „Bendrieji statinių priežiūros reikalavimai“ (3 priedas).

Audito metu buvo vertintas kaupiamųjų lėšų panaudojimas 2021–2023 m. perkant darbus ar medžiagas ir ūkio būdu atliekant darbus (pačios Bendrovės darbuotojų). 2021–2023 m. laikotarpiu iš kaupiamųjų lėšų banko sąskaitos panaudota – 78 609,22 Eur (4 priedas), ūkio būdu atlikta darbų už 3 506,02 Eur. Įvertinus, kam buvo panaudotos kaupiamosios lėšos, nustatyta, kad ne visos lėšos buvo naudojamos pagal paskirtį – namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Kadangi audito metu nebuvo pateiktas nei vienas dokumentas (apžiūros aktas ar pan.), kuriuo buvo įvertinta namo būklė ir/ar darbų poreikis iš kaupiamųjų lėšų, negalima įvertinti kokiomis aplinkybėmis ir kuo remiantis buvo atliekami vieni ar kiti darbai nesusiję su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais ir nėra aišku ar jie buvo privalomi, pavyzdžiui: *įsigytos pašto dėžutės ir jų pakeitimo darbai; kodinės durų spynos; namo laiptinės remonto darbai (nėra aišku, ar tai kosmetinis remontas ar dėl nustatytų trūkumų ir pavojaus); namo energetinio naudingumo sertifikatas; namo investiciniai planai (panaudotos lėšos atstatytos į kaupiamųjų lėšų sąskaitą 2025 m. dėl to, kad buvo panaudotos nepagrįstai); deratizacijos darbai; automatiniai jungikliai, LED šviestuvai, laiptinių vidaus ir lauko apšvietimo darbai ir kt.*

Audito metu į paklausimą, kaip 2021–2023 m. buvo planuojama, kokie darbai bus atliekami iš kaupiamųjų lėšų, kokiose dokumentuose tai atsispindi, buvo gauta informacija²¹⁹, kad „nuo 2021 m. iki 2023 m. nebuvo gauta jokių apžiūros aktų, tačiau pagal gyventojų iniciatyvą buvo organizuojami susirinkimai, kuriuose išsakomi poreikiai bei aptariami galimi sprendimo būdai. Tokiuose susirinkimuose taip pat teikiami pasiūlymai dėl papildomų darbų, kurie nėra įtraukti į būtinųjų darbų sąrašą, tačiau gali būti finansuojami iš kaupiamųjų lėšų, esant galimybei“. Paprašius pateikti²²⁰ dokumentus (sutikimus, pritarimus, protokolus ir/ar kt.), kuriais su daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojais buvo derinami atliekami darbai iš kaupiamųjų lėšų - dokumentai pateikti nebuvo²²¹.

Bendrovėje kiekvienais metais rengiami Daugiabučio namo priežiūros ūkiniai ir finansiniai planai (atitinka metinį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą²²²), kuriuose yra nurodomas sukauptų lėšų likutis metų pradžiai, planuojama sukaupti lėšų suma, planuojama išlaidų suma ir planuojamas lėšų likutis metų pabaigoje (bendromis sumomis, nedetalizuojant). Audito metu buvo atrinkti 7 administruojami namai ir peržiūrėti Daugiabučio namo priežiūros ir

²¹⁹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 5 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

²²⁰ Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2025 m. liepos 8 d. raštas Nr. S-48 „Dėl duomenų, reikalingų atliekant uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos auditą, pateikimo“.

²²¹ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. liepos 18 d. raštas Nr. 1-427 „Dėl dokumentų pateikimo“.

²²² Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. birželio 5 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

finansiniai planai. Per 2021–2023 m. laikotarpį šiems namams nebuvo planuota išleisti kaupiamąsias lėšas (nei planiniams darbams, nei nenumatytiems darbams), nors lėšos buvo panaudotos.

Bendrovėje kiekvienais metais rengiamos kiekvieno namo Planuotų ir faktinių išlaidų suvestinės, kuriuose nurodoma informacija apie lėšų kaupimą ir panaudojimą (likutis ataskaitinio laikotarpio pradžioje, tarifas, planuota sukaupti suma, sukauptas, įsiskolinimas, palūkanos (jei skaičiuojamos pagal sutartį su banku), panaudota lėšų suma ir likutis metų pabaigoje) ir nenumatyti namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbai (darbų pavadinimas, apimtis, faktinė kaina, panaudotų kaupiamųjų lėšų suma). Audito metu buvo atrinkti 7 administruojami namai ir peržiūrėtos planuotų ir faktinių išlaidų suvestinės. Auditui pateiktose „Kaupiamųjų lėšų balanso suminės namo eilutės. Pajamos nuo apmokėjimo“ 2021–2023 m. ataskaitose informacija sutampa su Planuotų ir faktinių išlaidų suvestinėse esančia informacija.

Kaupiamosios lėšos panaudotos įsigyti prekėms ir darbams nenumatytiems pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

4.5. Ne visi iš kaupiamųjų lėšų atlikti pirkimai pagrįsti viešųjų pirkimų dokumentais

Perkančioji organizacija užtikrina, kad vykdant pirkimą būtų laikomasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo, skaidrumo principų²²³. Viešųjų pirkimų įstatymas²²⁴ numato, kad perkančioji organizacija turi dokumentais pagrįsti atliekamo pirkimo eigą net ir tuo atveju, kai pirkimas atliekamas elektroninėmis priemonėmis. Planavimo ir pasirengimo pirkimams dokumentai, pirkimo dokumentai, paraiškos, pasiūlymai bei jų nagrinėjimo ir vertinimo dokumentai, kiti su pirkimu susiję dokumentai saugomi 4 metus (iki 2023-01-01 ne trumpiau kaip 4 metai) nuo pirkimo pabaigos, preliminarios sutartys, pirkimo sutartys, jų pakeitimai ir su jų vykdymu susiję dokumentai – 4 metus (iki 2023-01-01 ne trumpiau kaip 4 metai) nuo pirkimo sutarties įvykdymo²²⁵.

Mažos vertės pirkimų tvarkos apraše²²⁶ nurodyta, kad kiekviena atliekama pirkimo procedūra patvirtinama dokumentais: jei pirkimas vykdomas žodžiu, pirkimą patvirtinantys dokumentai yra sutartis ir CVP IS paskelbta informacija apie ją, o jei sutartis sudaryta žodžiu – sąskaita faktūra arba kiti buhalterinės apskaitos dokumentai; jei pirkimas vykdomas raštu, pirkimą patvirtinantys dokumentai yra susirašinėjimo informacija, įskaitant skelbimą apie pirkimą (jei pirkimas buvo skelbiamas) ir kitus pirkimo dokumentus, protokolai, taip pat sudaryta sutartis ir CVP

²²³ Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo 17 straipsnio 1 dalis.

²²⁴ Ten pat, 97 straipsnio 4 dalis (redakcija nuo 2023-01-01).

²²⁵ Ten pat, 97 straipsnio 6 dalis (redakcija nuo 2023-01-01).

²²⁶ Mažos vertės pirkimų tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų tarnybos direktoriaus 2017 m. birželio 28 d. įsakymu Nr. 1S-97 „Dėl Mažos vertės pirkimų tvarkos aprašo patvirtinimo“, 20 punktas (redakcija iki 2023-01-01 17 punktas).

IS paskelbta informacija apie ją, o jei sutartis sudaryta žodžiu – sąskaita faktūra arba kiti buhalterinės apskaitos dokumentai. Kokie dokumentai pildomi pirkimo procedūrų metu, perkančioji organizacija turėjo nustatyti savo vidaus dokumentuose²²⁷, o nuo 2023 m. sausio 1 d. patvirtintame pirkimų organizavimo ir vidaus kontrolės tvarkos apraše²²⁸.

Kaupimo tvarkos apraše nurodyta²²⁹, kad lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ir paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.

Audito metu buvo atrinkti 22 pirkimai iš kaupiamųjų lėšų ir patikrinta ar visi pirkimai pagrįsti dokumentais, ar prekės ir paslaugos įsigytos atliekant viešųjų pirkimų procedūras. Nustatyti neatitikimai 18 atliktų pirkimų pagrindžiančiuose dokumentuose:

- pirkimo paraiška - užduotis pirkimui užpildyta 2021-05-07 Nr. R4-9, supaprastinto pirkimo pažyma 2021-05-10 Nr. R6-7, tačiau su tiekėju atsiskaityta už prekes ir paslaugas 2021-03-22 (pagal tiekėjo 2021-03-09 pateiktą pasiūlymą) (1 pirkimas);
- nepateikta pirkimo paraiška užduotis ir supaprastinto pirkimo pažyma (3 pirkimai);
- nepateikta pirkimo paraiška užduotis, supaprastinto pirkimo pažyma, pirkimo sutartis, pasirašytuose atliktų darbų aktuose nenurodyta akto/pasirašymo data (4 pirkimai);
- nepateikta pirkimo paraiška užduotis, supaprastinto pirkimo pažyma, pirkimo sutartis, atliktų darbų aktas (2 pirkimai);
- nepateikta pirkimo paraiška užduotis, supaprastinto pirkimo pažyma, pirkimo sutartis (4 pirkimai);
- nepateiktas atliktų darbų aktas (1 pirkimas);
- nepateikta supaprastinto pirkimo pažyma (1 pirkimas);
- nesutampa PVM sąskaitos faktūros ir pervesta suma (2 087,75 Eur) su sutarties suma (2 055,33 Eur) (1 pirkimas);
- nepateikti dokumentai įrodantys darbų atlikimą administruojamame name (ūkio būdu atliktų darbų aktas ar kt.) (1 pirkimas).

Informacija apie 10 pirkimo sutarčių nurodyta sąskaitose faktūrose arba atliktų darbų aktuose (sutarties data ir Nr.), tačiau pačios sutartys auditui pateiktos nebuvo. Audito metu pateikta informacija²³⁰, kad papildomos informacijos apie pirkimus pateikti negali, nes tokių dokumentų nėra.

²²⁷ Ten pat, 18 punktas (redakcija iki 2023-01-01).

²²⁸ Ten pat, 21 punktas (redakcija nuo 2023-01-01).

²²⁹ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, 15 punktas.

²³⁰ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. liepos 9 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

Iš 22 atrinktų vykdytų pirkimų, 18 nustatyti trūkumai – nepateiktos pirkimo paraiškos, supaprastinto pirkimo pažymos, pirkimo sutartys, atliktų darbų aktai, ūkio būdu atliktų darbų aktai.

4.6. Kaupiamosios lėšos panaudotos, be pagrindžiančių dokumentų

Kaupimo tvarkos apraše nurodyta, kas sukauptų lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo – perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais²³¹.

Audito metu buvo paprašyta pateikti informaciją apie Bendrovės darbuotojų per 2021–2023 m. iš kaupiamųjų lėšų (3 506,02 Eur) ūkio būdu atliktus darbus, lėšų panaudojimo paskirtį, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktus ar kitus dokumentus pagrindžiančius lėšų panaudojimą, tačiau ši informacija nebuvo pateikta, nes duomenų nėra²³² (8 lentelė).

8 lentelė

Kaupiamųjų lėšų panaudojimas ūkio būdu atliktiems darbams kompensuoti

Eil. Nr.	Administruojamas namas	Kaupiamųjų lėšų panaudojimas, darbus atlikus ūkio būdu, Eur		
		2021 metai	2022 metai	2023 metai
1.	Laisvės g. 27, Ignalina	24,14		
2.	Geležinkelio g. 6A, Ignalina ²³³	73,66		
3.	Aukštaičių g. 12, Ignalina		34,44	76,09
4.	Aukštaičių g. 26, Ignalina		34,44	
5.	Aukštaičių g. 29, Ignalina		34,44	
6.	Aukštaičių g. 38, Ignalina		121,29	
7.	Saulės akl. 4, Ignalina		34,32	
8.	Atgimimo g. 19, Ignalina		34,44	
9.	Ateities g. 10, Ignalina		51,78	
10.	Ligoninės g. 6, Ignalina		52,41	
11.	Ligoninės g. 9, Ignalina		34,44	
12.	Smėlio g. 18A, Ignalina		52,41	
13.	Smėlio g. 28, Ignalina		34,44	
14.	Turistų g. 11A, Ignalina		103,3	
15.	Turistų g. 45, Ignalina		52,41	
16.	Turistų g. 49, Ignalina		34,44	97,52
17.	M. Petrausko g. 4, Ignalina		34,44	53,36
18.	Švenčionių g. 17, Ignalina		55,16	
19.	Klevų g. 11, Rubelninkų k.		110,18	
20.	Aukštaičių g. 30, Ignalina			68,85
21.	Aukštaičių g. 34, Ignalina			106,69
22.	Aukštaičių g. 40, Ignalina			95,75
23.	Liepų g. 5, Ignalina			103,30
24.	Laisvės g. 74, Ignalina			139,82
25.	Ateities g. 13, Ignalina			53,15
26.	Ateities g. 25, Ignalina			296,33

²³¹ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, 15 punktas.

²³² Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2025 m. rugpjūčio 1 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

²³³ Bendrovės ūkio būdu atlikti darbai pagrįsti 2021 m. sausio 28 d. atliktų darbų aktu Nr. MS-605 (Viryklės pakeitimas).

27.	Ateities g. 31, Ignalina			569,67
28.	Aušros g. 8, Dūkštas			465,49
29.	Melioratorių g. 7, Vidiškių k.			41,25
30.	Melioratorių g. 9, Vidiškių k.			34,44
31.	Sodų g. 1, Vidiškių k.			60,37
32.	M. Petrausko g. 8, Palūšės k.			60,37
33.	Parko g. 6, Kazitiškio k.			34,74
34.	Taujūnų g. 10, Taujūnų k.			142,25
	Iš viso	97,80	908,78	2499,44

Šaltinis: Bendrovės pateikta suvestinė „Kaupiamųjų lėšų balanso suminės namo eilutės, Pajamos nuo apmokėjimo“, Kontrolės ir audito tarnyba.

Kaupimo tvarkos apraše nurodyta, kad už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas²³⁴.

Nebuvo pateikti 2021–2023 m. ūkio būdu atliktus darbus pagrindžiantys dokumentai, todėl negalima patvirtinti 3 432,36 Eur kaupiamųjų lėšų panaudojimo teisingumo.

²³⁴ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, 16 punktą.

5. AR BENDROVĖS VEIKLA EFEKTYVI IR FINANSINIAI RODIKLIAI RODO PAKANKAMĄ VEIKLOS EFEKTYVUMĄ?

5.1. Vartotojų skolų duomenys ir vertinimas

Vidutinė metinė vartotojų skola Bendrovei 2021–2022 m. sudarė apie 128,3 tūkst. Eur, 2023 m. – apie 258,5 tūkst. Eur (neįvertinus permokų). 2023 m. po trijų įmonių reorganizavimo²³⁵ vartotojų skolos išaugo dvigubai.

Vidutinė metinė 2021–2022 m. skola Bendrovei gyventojų už komunalines paslaugas (eksploatavimo, laiptinės, teritorijos valymo, administravimo, techninės priežiūros) sudarė apie 95,5 tūkst. Eur, privalomųjų kaupiamųjų lėšų apie 21,1 tūkst. Eur ir kitų skolų (perpardavimo, komisinio mokesčio, patalpų nuomos, elektros perpardavimo ir kt.) apie 11,7 tūkst. Eur (neįvertinus permokų). 2023 m. skolos Bendrovei gyventojų už komunalines paslaugas (eksploatavimo, laiptinės, teritorijos valymo, administravimo, techninės priežiūros) sudarė apie 88,8 tūkst. Eur, privalomųjų kaupiamųjų lėšų apie 22,0 tūkst. Eur ir kitų skolų (perpardavimo, komisinio mokesčio, patalpų nuomos, elektros perpardavimo ir kt.) apie 17,8 tūkst. Eur, pirkėjų už vandenį ir nuotekas apie 97,9 tūkst. Eur, pirkėjų skolos už užsakomuosius ir specialiuosius reisus apie 20,0 tūkst. Eur. (neįvertinus permokų). Audituojamo laikotarpio Bendrovės paskirstyti vartotojų skolų duomenys pateikiami 9 lentelėje.

9 lentelė

Duomenys apie Bendrovės vartotojų skolas 2021–2023 m.

Rodiklio pavadinimas	2021 m. (2021-12-31)	2022 m. (2022-12-31)	2023 m. (2023-12-31)
Skolos suma, Eur, (neįvertinus permokų)	129966	126618	258540
Gyventojų įsiskolinimas už komunalines paslaugas (eksploatavimo, laiptinės, teritorijos valymo, administravimo, techninės priežiūros), suma Eur	97212	93811	88783
Privalomųjų kaupiamųjų lėšų, suma Eur	20427	21680	21979
Pirkėjų skolos užsakomųjų ir specialiųjų reisų ir kt., suma Eur	-	16293*	20018
Pirkėjų skolos už vandenį ir nuotekas, suma Eur	-	113813*	97939
Kitos skolos (perpardavimo, komisinio mokesčio, patalpų nuomos, elektros perpardavimo ir kt.) suma, Eur	12327	11127	29821

Šaltinis – Bendrovės apskaitos registras (Didžioji knyga), *Bendrovės pardavimų ir atsiskaitymų žurnalas 2022-12-31

Audito metu pateikta informacija, kad Bendrovėje susigražintų skolų duomenys nekaupiami²³⁶. Informacija apie Bendrovės skirtas lėšas darbui su skolomis (sumokėta teismo išlaidų, išieškojimo išlaidų, sumokėtas darbuotojų dirbusių su skolomis darbo užmokestis ir pan.) ne pateikta²³⁷.

²³⁵ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimas Nr. T-169 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos autobusų parko ir uždarnosios akcinės bendrovės „Ignalinos vanduo“ reorganizavimo prijungimo būdu prie uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio“.

²³⁶ Uždarnosios akcinės bendrovės butų ūkio 2024 m. lapkričio 15 d. raštas Nr. 651 „Dėl informacijos pateikimo“.

²³⁷ Ten pat.

Bendrovės skolininkai perduoti į teismą nuo viso įsiskolinimo sudarė: 2021 m. 4,8 proc. 2022 m. 6,9 proc. 2023 m. nebuvo perduotų į teismą. Audituojamo laikotarpio Bendrovės darbo su skolomis duomenys pateikiami 10 lentelėje.

10 lentelė

Duomenys apie Bendrovės darbą su skolomis 2021–2023 m.

Rodiklio pavadinimas	2021 m. (2021-12-31)		2022 m. (2022-12-31)		2023 m. (2023-12-31)	
	Kiekis, vnt.	Suma, Eur	Kiekis, vnt.	Suma, Eur	Kiekis, vnt.	Suma, Eur
Skolininkai perduoti į teismą	7	6249	12	8706	-	0
Prisiteistos skolos	-	5921	-	4646	-	4874
Gauti delspinigiai	-	20	-	91	-	41
Nurašytos beviltiškos skolos	-	0	-	0	-	180

Šaltinis – Bendrovės papildomai pateikta informacija apie vartotojų skolų administravimą²³⁸

Bendrovės įstatinis kapitalas 2021–2022 m. sudarė 637 tūkst. Eur. Vidutinė metinė vartotojų skola sudarė 20,1 % įstatinio kapitalo. Bendrovės įstatinis kapitalas nuo 2023 m. – 2 693 tūkst. Eur. Vartotojų skola sudarė 9,6 % įstatinio kapitalo.

Bendrovės skolų už komunalines paslaugas administravimo tvarkoje²³⁹ numatyta skolų už administruojamų gyvenamųjų patalpų nuomą ir teikiamas komunalines paslaugas administravimo tvarka, nustatyti skolų išieškojimo principai, ikiteisminės skolų išieškojimo priemonės, teisminis skolų išieškojimas, išieškojimas pagal teismo vykdomuosius dokumentus ir beviltiškų skolų nurašymas. Pagal Bendrovės skolų už komunalines paslaugas administravimo tvarką skolų administravimo ir išieškojimo procedūras turėjo atlikti Bendrovės sekretorė ir juristas (Audito metu pateikta informacija, kad Bendrovės juristas dirbo tik 0,25 pareigybės²⁴⁰).

2023 m. po trijų įmonių reorganizavimo²⁴¹ vartotojų skolos išaugo dvigubai, tačiau skolininkų perduotų į teismą nebuvo. Bendrovė nepakankamai vykdė skolų išieškojimo procedūras, nes 2023 m. skolų už komunalines paslaugas administravimo tvarka nebuvo keista ar papildyta, nenumatyta skolų administravimas, išieškojimas už vandentvarkos skyriaus teikiamą vandenį ir nuotekų šalinimą, transporto skyriaus vykdomus užsakomuosius ir specialiuosius reišius, nepaskirti atsakingi asmenys.

²³⁸ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2024 m. lapkričio 15 d. raštas Nr. 651 „Dėl informacijos pateikimo“.

²³⁹ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio skolų už komunalines paslaugas administravimo tvarka, patvirtinta uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio direktoriaus 2022 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. V-11 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio skolų už komunalines paslaugas administravimo tvarkos patvirtinimo“.

²⁴⁰ Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2024 m. lapkričio 22 d. elektroniniu paštu pateikta informacija.

²⁴¹ Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimas Nr. T-169 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos autobusų parko ir uždarosios akcinės bendrovės „Ignalinos vanduo“ reorganizavimo prijungimo būdu prie uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio“.

Neužtikrinamos Bendrovės vartotojų vandentvarkos skyriaus ir transporto skyriaus teikiamų paslaugų tinkamos skolų išieškojimo procedūros.

5.2. Vartotojų įsiskolinimo analizė

Audito metu, naudojant Bendrovės audituojamo laikotarpio finansinių ataskaitų rinkinių duomenis, atlikta vartotojų įsiskolinimo analizė.

Vartotojų įsiskolinimo rodiklis²⁴² parodo kokia Bendrovės trumpalaikio turto dalis tenka vartotojų įsiskolinimui. Šis rodiklis apskaičiuojamas pagal formulę:

$$\text{Vartotojų įsiskolinimo rodiklis} = \text{Vartotojų įsiskolinimas} \div \text{Trumpalaikis turtas} \times 100.$$

Pagal analogišką formulę galima palyginti vartotojų įsiskolinimą su visu turtu²⁴³.

11 lentelė

Bendrovės vartotojų įsiskolinimo rodiklis 2021–2023 m.

Rodiklio pavadinimas	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Vartotojų įsiskolinimą lyginant su trumpalaikiu turtu	$(129966 \div 501384 \times 100)$ = 25,9 proc.	$(126618 \div 519778 \times 100)$ = 24,4 proc.	$(258540 \div 780634 \times 100)$ = 33,1 proc.
Vartotojų įsiskolinimą lyginant su visu turtu	$(129966 \div 813168 \times 100)$ = 16,0 proc.	$(126618 \div 809278 \times 100)$ = 15,6 proc.	$(258540 \div 6955964 \times 100)$ = 3,7 proc.

Šaltinis – Bendrovės finansinių rinkinių duomenys (Balansas), Kontrolės ir audito tarnyba

Vartotojų įsiskolinimo dinamikos rodiklis²⁴⁴ parodo, kiek nagrinėjamu laikotarpiu padidėjo vartotojų įsiskolinimas. Šis rodiklis apskaičiuojamas pagal formulę:

Vartotojų įsiskolinimo dinamikos rodiklis = nagrinėjamo laikotarpio vartotojų įsiskolinimas \times 100 \div ankstesnio laikotarpio vartotojų įsiskolinimas.

12 lentelė

Bendrovės vartotojų įsiskolinimo dinamikos rodiklis 2021–2023 m.

Rodiklio pavadinimas	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Vartotojų įsiskolinimo dinamikos rodiklis	$(129966 \times 100 \div 124277)$ = 104,6 proc.	$(126618 \times 100 \div 129966) =$ 97,4 proc.	$(258540 \times 100 \div 256724$ $(126618+113813^{245}+16293^{246})$ $\times 100) = 100,7$ proc.
Vartotojų įsiskolinimas padidėjo/sumažėjo	4,6 proc.	-2,6 proc.	0,7 proc.

Šaltinis – Bendrovės finansinių rinkinių duomenys (Balansas), Kontrolės ir audito tarnyba

²⁴² J. Mackevičius, L. Giriūnas, R. Valkauskas. Finansinė analizė, 2014.

²⁴³ Ten pat.

²⁴⁴ Ten pat.

²⁴⁵ Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų veiklos ataskaita, patvirtinta Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. T-109 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 metų ataskaitų rinkinio patvirtinimo“.

²⁴⁶ Ten pat.

Vartotojų įsiskolinimo ir pardavimų dinamikos santykio rodiklis²⁴⁷ parodo vartotojų įsiskolinimų pasikeitimus susijusius su pardavimo apimties pasikeitimu. Šis rodiklis apskaičiuojamas pagal formulę:

Vartotojų įsiskolinimo ir Pardavimų dinamikos rodiklis = Vartotojų įsiskolinimo dinamikos rodiklis ÷ Pardavimo dinamikos rodiklis.

13 lentelė

Bendrovės vartotojų įsiskolinimo ir pardavimų dinamikos rodiklis 2021–2023 m.

Rodiklio pavadinimas	2021 m. palyginti su 2020 m.	2022 m. palyginti su 2021 m.	2023 m. palyginti su 2022 m.
Vartotojų įsiskolinimo dinamikos rodiklis	104,6 proc.	97,4 proc.	100,7 proc.
Pardavimo dinamikos rodiklis	$(260884 \times 100 \div 225261)$ = 115,8 proc.	$(291999 \times 100 \div 260884)$ = 111,9 proc.	$(1562111 \times 100 \div 1219906$ $(291999+290729+637178))$ = 128,1 proc.
Vartotojų įsiskolinimo ir pardavimų (pajamos) dinamikos rodiklis	$104,6 \div 115,8 =$ 0,90 proc.	$97,4 \div 111,9 =$ 0,87 proc.	$100,7 \div 111,9 =$ 0,90 proc.

Šaltinis – Bendrovės finansinių rinkinių duomenys (Balansas, Pelno (nuostolių) ataskaita), Kontrolės ir audito tarnyba

Bendrovės 2021–2023 m. pardavimų didėjimo tempai didesni nei vartotojų įsiskolinimo tempai. Jeigu šis rodiklis yra didesnis negu 1²⁴⁸, tai reiškia, kad įmonė finansuoja vartotojus, nes įsiskolinimo didėjimo tempai yra didesni negu pardavimų didėjimo tempai.

5.3. Finansinių rodiklių analizė

Audito metu, naudojant Bendrovės audituojamo laikotarpio finansinių ataskaitų rinkinių duomenis, vertintas veiklos efektyvumas, analizuoti veiklos rezultatai, nustatyti finansiniai santykiniai rodikliai.

Veiklos pelningumo rodiklis²⁴⁹ – tai Bendrovės veiklos finansinis rodiklis, kuris padalintas iš pardavimo pajamų leidžia paskaičiuoti veiklos pelningumą. Jis geriausiai apibūdina valdymo efektyvumą. Šis rodiklis apskaičiuojamas pagal formulę:

Bendrojo pardavimo (grynojo pardavimo) pelningumas = Bendrasis pelnas (grynasis pelnas) ÷ pardavimo pajamos × 100.

Bendrasis pardavimo pelningumas vertinamas teigiamai, jei jo kitimo ribos yra nuo 15 iki 35 proc., o vertinamas nepatenkinamai, jei mažesnis negu 7 procentai .

Grynasis pardavimo pelningumas vertinamas teigiamai, jei rodiklis svyruoja nuo 10 iki 25 proc., o nepatenkinamai – jei mažesnis negu 5 procentai .

²⁴⁷ J. Mackevičius, L. Giriūnas, R. Valkauskas. Finansinė analizė, 2014.

²⁴⁸ Ten pat.

²⁴⁹ Ten pat.

Bendrovės pardavimo pelningumo rodikliai 2021–2023 m.

Rodiklio pavadinimas	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m. palyginti su 2021 m.	2023 m.	Pokytis 2023 m. palyginti su 2022 m.
Bendrasis pardavimo pelningumas	$(127978 \div 260884 \times 100) = 49,1 \text{ proc.}$	$(127682 \div 291999 \times 100) = 43,7 \text{ proc.}$	-5,4 proc.	$(354999 \div 1562111 \times 100) = 22,7 \text{ proc.}$	-21,0 proc.
Grynasis pardavimo pelningumas	$(44180 \div 260884 \times 100) = 16,9 \text{ proc.}$	*		*	
Skirtumas	32,2 proc.	43,7 proc.	-5,4 proc.	22,7 proc.	-21,0 proc.

*Bendrovė dirbo nuostolingai.

Šaltinis – Bendrovės finansinių rinkinių duomenys (Pelno (nuostolių) ataskaita), Kontrolės ir audito tarnyba

Bendrovės bendrasis pardavimų pelningumas sumažėjo 5,4 proc. 2022 m. palyginti su 2021 m. ir 21,0 proc. 2023 m. palyginti su 2022 m. Bendrasis pardavimo pelningumas 2021–2023 m. vertinamas teigiamai.

Bendrovės grynasis pardavimo pelningumas 2021 m. vertinamas teigiamai, 2022 ir 2023 m. nevertintas, nes Bendrovė dirbo nuostolingai.

Audituojamo laikotarpio Bendrovės bendrojo ir grynojo pardavimo pelningumo rodiklių apskaičiuoto skirtumo duomenys pateikti 14 lentelėje. Kuo didesnis ir didėjantis bendrojo ir grynojo pardavimo pelningumo rodiklių skirtumas vertinamas neigiamai: jis rodo tam tikrą įmonės neūkiškumą ir neorganizuotumą mažinant įvairias sąnaudas²⁵⁰. Šis rodiklis vertinamas neigiamai, jeigu jis yra didesnis negu grynasis pardavimo pelningumas²⁵¹.

Bendrovės bendrojo ir grynojo pardavimo pelningumo rodiklių skirtumas vertinamas neigiamai, nes šių rodiklių skirtumas didelis. Audituojamu laikotarpiu Bendrovės veikla buvo vykdoma neefektyviai.

Turto pelningumas²⁵² parodo Bendrovės ilgalaikio ir trumpalaikio turto naudojimo efektyvumą, sugebėjimą jį valdyti, saugoti, kontroliuoti ir naudoti. Šis rodiklis apskaičiuojamas pagal formulę:

Ilgalaikio turto (trumpalaikio turto) pelningumas = $\text{Grynasis pelnas} \div \text{Ilgalaikis turtas (trumpalaikis turtas)} \times 100$.

Bendrovės turto pelningumo rodikliai 2021–2023 m.

Rodiklio pavadinimas	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m. palyginti su 2021 m.	2023 m.	Pokytis 2023 m. palyginti su 2022 m.
Ilgalaikio turto pelningumas	$44180 \div 311784 \times 100 = 14,2 \text{ proc.}$	*		*	

²⁵⁰ Ten pat.

²⁵¹ Ten pat.

²⁵² Ten pat.

Trumpalaikio turto pelningumas	$44180 \div 501384 \times 100 = 8,8 \text{ proc.}$	*		*	
Viso turto grynas pelningumas	$44180 \div 813168 \times 100 = 5,4 \text{ proc.}$	*		*	

*Bendrovė dirbo nuostolingai.

Šaltinis – Bendrovės finansinių rinkinių duomenys (Balansas, Pelno (nuostolių) ataskaita), Kontrolės ir audito tarnyba

Viso turto pelningumas vertinamas teigiamai, jei jo ribos yra nuo 8 iki 20 proc., o nepatenkinamai, jei mažesnis negu 8 procentai²⁵³.

Bendrovės viso turto grynas pelningumas vertinama nepatenkinamai: 2021 m., nes 5,4 proc., taip pat ir per nuostolingus 2022 m. bei 2023 m.

²⁵³ J. Mackevičius, L. Giriūnas, R. Valkauskas. Finansinė analizė, 2014.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Veiksmas/Priemonė*	Įvykdymo terminas
1	2	3	4
Ignalinos rajono savivaldybės tarybai			
1.	Ignalinos rajono savivaldybės tarybai spręsti dėl Savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimo Nr. T-229 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų, būtinųjų darbų sąrašo ir įkainio patvirtinimo“ 2 punkto pripažinimo negaliojančiu	Spręsti dėl Savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 d. sprendimo Nr. T-229 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų, būtinųjų darbų sąrašo ir įkainio patvirtinimo“ 2 punkto pripažinimo negaliojančiu	2025-12-31
2.	Patikslinti Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą, nustatant metinės administratoriaus darbų kainos apskaičiavimo metodiką (tvarką) bei nenumatytų darbų kainos apskaičiavimo procentą	Patikslinti (parengti) ir patvirtinti Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą	2025-12-31
Ignalinos rajono savivaldybės merui			
3.	Siekiant, įvertinti Bendrovės veiklos strategijoje numatytų tikslų, uždavinių ir priemonių įvykdymo lygį bei nustatyti faktiškai pasiektus rodiklius, rengiant lūkesčių raštą, lūkesčius formuluoti taip, kad siektini rodikliai būtų pamatuojami	Parengti Bendrovei lūkesčių raštą, formuojant lūkesčius taip, kad siektini rodikliai būtų pamatuojami	2026-06-30
UAB Ignalinos butų ūkio direktoriui			
4.	Patikslinus Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą, nustatyti administravimo mokesčio vidutinius skaičiuojamuosius tarifus, įvertinus administruojamų pastatų plotą (t. y. taikant apraše nurodytus darbo laiko sąnaudų koeficientus) už naudingo ploto m ² per mėnesį	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 8.1 papunkčiu ir patikslintu Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašu, bus nustatyti administravimo mokesčio vidutiniai skaičiuojamieji tarifai, įvertinus administruojamų pastatų plotą (t.y. taikant apraše nurodytus darbo laiko sąnaudų koeficientus) už naudingo ploto m ² per mėnesį	2025-12-31
5.	Nustatant konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifą koreguoti atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus nustatytus Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos apraše	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 8.1 papunkčiu patikslintu Maksimalaus bendrojo naudojimo	2025-12-31

Eil. Nr.	Rekomendacija	Veiksmas/Priemonė*	Įvykdymo terminas
1	2	3	4
		objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatant konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifą, mokesčio tarifas bus koreguojamas atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus	
6.	Svarstyti galimybę perskaičiuoti Savivaldybės tarybos sprendimu panaikintą, tačiau daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams taikytą bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) mokestį už laikotarpį nuo 2021-07-01 iki 2023-12-31	Pateikti Savivaldybės tarybai svarstyti klausimą dėl daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams taikyto bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) mokesčio perskaičiavimo už laikotarpį 2021-07-01 – 2023-12-31	2025-12-31
7.	Svarstyti galimybę perskaičiuoti Savivaldybės tarybos patvirtintą ir nuo 2024 m. sausio 1 d. daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams, be jų sprendimo, priimto Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, taikomą būtinųjų darbų mokestį	Pateikti Savivaldybės tarybai svarstyti klausimą dėl būtinųjų darbų mokesčio, taikyto daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams be jų sprendimo, priimto Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, perskaičiavimo	2025-12-31
8.	Svarstyti galimybę perskaičiuoti administravimo mokestį, taikant pataisos koeficientus, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį ir pastato bendrąjį plotą, už laikotarpį nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d.	Pateikti Savivaldybės tarybai svarstyti klausimą dėl administravimo mokesčio perskaičiavimo, taikant pataisos koeficientus, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį ir pastato bendrąjį plotą, už laikotarpį nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d.	2025-12-31
9.	Vadovaujantis Kaupimo tvarkos aprašu ir atsižvelgiant į namų, jų bendrojo naudojimo objektų būklės pagal privalomuosius reikalavimus vertinimo išvadas ir rekomendacijas, įrašytas techninės priežiūros dokumentuose, nustatyti jų atnaujinimo pagal privalomuosius reikalavimus poreikius ir parengti šių priemonių, kurioms finansuoti lėšos bus kaupiamos dvejus ar daugiau metų sąrašą, numatyti šių priemonių įgyvendinimo orientacinę kainą, lėšų kaupimo pradžią, trukmę, pabaigą (toliau – ilgalaikiai planai) ir apskaičiuoti mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo pagal ilgalaikius planus dalį. Jei įvertinus namo būklę atnaujinimo darbai nerekomenduoti ilgalaikio plano galima nerengti.	Patvirtinti ilgalaikius planus	2027-12-31
10.	Ilgalaikius planus ir apskaičiuotus tarifus pagal ilgalaikių planų dalį pateikti patalpų savininkams tvirtinti Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka	Pateikti ilgalaikius planus ir apskaičiuotus tarifus pagal ilgalaikių planų dalį patalpų savininkams tvirtinti Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka	2027-12-31
11.	Siekiant įvertinti Bendrovės veiklos rezultatyvumą parengti veiklos strategiją, numatant strateginiams tikslams pasiekti numatytus uždavinius ir priemones, vertinimo rodiklius, įgyvendinimo terminus ir atsakingus asmenis	Veiklos strategija yra ruošiama. Atsižvelgiant į audito metu pateiktus pastebėjimus dėl veiklos strategijos rengimo ir Bendrovės direktoriui suformuotas 2025 m. veiklos užduotis, bus pateikta tvirtinimui iki 2025-12-31	2026-09-30

Eil. Nr.	Rekomendacija	Veiksmas/Priemonė*	Įvykdymo terminas
1	2	3	4
12.	Patikslinti interneto svetainėje pateiktą informaciją, vadovaujantis Bendrųjų ir savivaldybės institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo reikalavimais	Vadovaujantis Bendrųjų ir savivaldybės institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo reikalavimais bus patikslinta interneto svetainėje esanti informacija	2026-01-30
13.	Peržiūrėti, patvirtinti ir/ar atnaujinti darbuotojų pareiginius nuostatus apibrėžiant darbo funkciją, nurodant aiškius kvalifikacinius reikalavimus ir kitus elementus pagal dabar galiojančius teisės aktus	Bus peržiūrėti, patvirtinti ir/ar atnaujinti darbuotojų pareiginiai nuostatai apibrėžiant darbo funkciją, nurodant aiškius kvalifikacinius reikalavimus ir kitus elementus pagal dabar galiojančius teisės aktus	2026-06-30
14.	Siekiant, kad darbo sutartyse būtų tinkamai sutartos būtinosios darbo sutarties sąlygos, vadovaujantis Darbo kodekso 33 ir 34 straipsnių nuostatomis, peržiūrėti ir atnaujinti darbuotojų darbo sutartis	Peržiūrėti visų darbuotojų darbo sutartis ir kurios neatitinka Darbo kodekso 33 ir 34 straipsnių nuostatų atlikti būtinųjų darbo sąlygų pakeitimus	2026-01-30
15.	Nustatyti vidaus kontrolės priemones, kad darbuotojas atsakingas už darbo užmokesčio apskaitą priskaitymus atliktų tik turint teisinį pagrindą	Bus nustatytos vidaus kontrolės priemonės, kurios padės užtikrinti, kad visi darbo užmokesčio priskaitymai būtų atliekami tik turint galiojančią teisinį pagrindą (darbo sutartį, susitarimą, įsakymą ar kt.)	2026-01-30
16.	Atsižvelgiant į audito metu nustatytus pastebėjimus darbo užmokesčio srityje, siekiant įgyvendinti Darbo kodekso darbo teisės normas, nustatyti vidaus kontrolės priemones ir paskirti atsakingus asmenis, kad būtų užtikrintas: <ul style="list-style-type: none"> - tinkamas susitarimų dėl papildomo darbo sudarymas; - teisingas apmokėjimas už darbą poilsio ar švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą; - teisingas apmokėjimas už kasmetinį atostogų laiką; - lyčių lygybės ir nediskriminavimo kitais pagrindais principo laikymasis; - teisingas darbuotojų darbo laiko apskaitos tvarkymas, nepažeidžiant maksimaliojo darbo laiko ir minimaliojo poilsio laiko reikalavimų 	Atsižvelgiant į audito metu pateiktus pastebėjimus darbo užmokesčio srityje, kartu su darbo taryba peržiūrėti šiuo metu galiojančią Darbo apmokėjimo sistemą ir ją pakeisti.	2026-06-30
17.	Siekiant užtikrinti tinkamą butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų apsaugą ir teisingą panaudojimą, nustatyti ir patvirtinti kaupiamųjų lėšų apskaičiavimo, apmokėjimo, panaudojimo ir pervedimo į kaupiamųjų lėšų sąskaitą tvarką	Siekiant sugriežtinti kaupiamųjų lėšų teisingą panaudojimą, atsižvelgiant į esamą situaciją ir pateiktus audito pastebėjimus patvirtinti tvarką ir joje numatyti vidaus kontrolės priemones	2026-06-30
18.	Nustatyti vidaus kontrolės priemones, kad kaupiamųjų lėšų panaudojimas būtų pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo – perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokesčiais dokumentais	Siekiant sugriežtinti kaupiamųjų lėšų teisingą panaudojimą, atsižvelgiant į esamą situaciją ir pateiktus audito pastebėjimus patvirtinti tvarką ir joje numatyti vidaus kontrolės priemones	2026-01-30
19.	Nustatyti vidaus kontrolės priemones, kurios užtikrintų, kad patalpų savininkų kaupiamosios lėšos būtų naudojamos ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti ir tik tam administruojamam namui, kuriam yra sukauptos	Siekiant sugriežtinti kaupiamųjų lėšų teisingą panaudojimą, atsižvelgiant į esamą situaciją ir pateiktus audito pastebėjimus patvirtinti tvarką ir joje numatyti vidaus kontrolės priemones	2026-01-30

Eil. Nr.	Rekomendacija	Veiksmas/Priemonė*	Įvykdymo terminas
1	2	3	4
20 .	Atnaujinti Bendrovės skolų administravimo tvarką už gyvenamųjų patalpų nuomą ir teikiamas komunalines paslaugas, numatant skolų administravimo tvarką už vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo paslaugas bei teikiamų transporto užsakomųjų ir specialiųjų reisų paslaugas	Atsižvelgiant į audito metu pateiktus pastebėjimus atnaujinti esamą Bendrovės skolų administravimo tvarką	2026-06-30

*Priemonės rekomendacijoms įgyvendinti pateikė subjektas, kuriam pateikta rekomendacija.

Savivaldybės kontrolierė

Diana Masiulienė

Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja

Ana Valentienė

Vyresnioji patarėja

Nijolė Maskoliūnienė

PRIEDAI

Audito ataskaitos „Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos auditas“
1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

Savivaldybė – Ignalinos rajono savivaldybė.

Savivaldybės administracija, Administracija – Ignalinos rajono savivaldybės administracija.

Savivaldybės taryba – Ignalinos rajono savivaldybės taryba.

Kontrolės ir audito tarnyba, Tarnyba – Ignalinos rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba.

UAB – uždaroji akcinė bendrovė.

Bendrovė – uždaroji akcinė bendrovė Ignalinos butų ūkis.

Administratorius – daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius.

Akcinių bendrovių įstatymas - Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas.

Statybos įstatymas - Lietuvos Respublikos statybos įstatymas.

Darbo kodeksas – Lietuvos Respublikos darbo kodeksas.

Civilinis kodeksas – Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas.

Kaupimo tvarkos aprašas – butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas.

Administravimo nuostatai – Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai.

Ilgalaikis planas – ilgalaikis (dviejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planas.

Metinis planas – metinis namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planas.

Namas – daugiabutis gyvenamasis namas.

Valdytojas – namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas.

Reglamentas – statybos techninis reglamentas STR 1.07.03:2017.

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis:

Audito tikslas - įvertinti uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklą ekonomiškumo, efektyvumo ir rezultatyvumo aspektais.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ✓ Ar nustatyti tinkami Bendrovės tikslai ir pasiekti numatyti rezultatai, siekiant veikos rezultatyvumo?
- ✓ Ar darbo organizavimo sistema užtikrina efektyvų išteklių valdymą bei teisėtą naudojimą?
- ✓ Ar užtikrinama, kad patalpų savininkams mokėjimai ir įmokos būtų apskaičiuojamos laikantis teisės aktų reikalavimų?
- ✓ Ar užtikrinama, kad daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos būtų administruojamos laikantis teisės aktų reikalavimų?
- ✓ Ar Bendrovės veikla efektyvi ir finansiniai rodikliai rodo pakankamą veiklos efektyvumą?

Audituojamas subjektas – uždaroji akcinė bendrovė Ignalinos butų ūkis.

Audituojamas laikotarpis – 2021–2023 m., tam tikrų sričių analizės ir palyginimo tikslais naudota ir vėlesnių laikotarpių informacija.

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)²⁵⁴.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

²⁵⁴ Prieiga per internetą: <https://www.valstybeskontrolė.lt/LT/post/15649/>

Audito ataskaitos skyriaus / poskyrio numeris ir pavadinimas	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslai
1. AR NUSTATYTI TINKAMI BENDROVĖS TIKSLAI IR PASIEKTI NUMATYTI REZULTATAI, SIEKIANT VEIKLOS REZULTATYVUMO?		
<p>1.1. Netinkamai formuluojami veiklos strategijos tikslai, nėra pasiektų tikslų vertinimo kriterijų</p> <p>1.2. Interneto svetainė neatitinka reikalavimų, taikomų viešąsias paslaugas asmenims teikiančioms įstaigoms</p> <p>1.3. Neatitikimai skiriant bendrojo naudojimo objektų administratorių</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas; 2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas; 3. Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašas; 4. Ignalinos rajono savivaldybės valdomos savivaldybės įmonės ir kontroliuojamų uždarujų akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų vertinimo tvarkos aprašas; 5. Bendrųjų reikalavimų valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašas; 6. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašas; 7. Ignalinos rajono savivaldybės mero potvarkiai; 8. Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai; 9. Ignalinos rajono savivaldybės lūkesčių raštas UAB Ignalinos butų ūkiui (2021 ir 2023 m.); 10. Ignalinos rajono savivaldybės 2018-2024 metų strateginis plėtros planas; 11. UAB Ignalinos butų ūkio įstatai; 12. UAB Ignalinos butų ūkio 2021-2024 metų strateginis veiklos planas; 13. UAB Ignalinos butų ūkio 2021 m., 2022 m., ir 2023 m. veiklos ataskaitos; 14. UAB Ignalinos butų ūkio interneto svetainė: https://www.ibu.lt. <p>Palyginamoji analizė</p> <p>Lyginome Bendrovės 2021-2024 metų strateginiame veiklos plane pateiktą informaciją su Ignalinos rajono savivaldybės strateginiu plėtros planu, 2021 ir 2023 m. lūkesčių raštais.</p> <p>Lyginome Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymuose pateiktą informaciją apie administruojamus namus su informacija skelbiama Bendrovės interneto svetainėje ir 2021 m., 2022 m. ir 2023 m. veiklos ataskaitose.</p> <p>Pokalbiai/susirašinėjimai el. paštu su atsakingais darbuotojais.</p>	<p>Nustatyti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • savivaldybės planavimo dokumentuose nustatyti Bendrovės veiklos prioritetai ir kryptis; • savivaldybė pateikė Bendrovei lūkesčių raštą, kuriame yra nustatyti aiškūs lūkesčių ir tikslų vertinimo rodikliai; • Bendrovės veiklos strategijoje nustatyti tikslų, uždavinių ir priemonių įgyvendinimo vertinimo kriterijai ir jie leidžia įvertinti tikslų pasiekimą; • Bendrovės interneto svetainė atitinka teisės aktų reikalavimus; • Administratoriaus paskyrimo dokumentuose ir Bendrovės vidaus dokumentuose informacija apie administruojamus namus sutampa; • užtikrinamas savalaikis bendrojo naudojimo objektų administravimo skyrimas/pratęsimas/nutraukimas.
2. AR DARBO ORGANIZAVIMO SISTEMA UŽTIKRINA EFEKTYVŲ IŠTEKLIŲ VALDYMĄ BEI TEISĖTĄ NAUDOJIMĄ?		

<p>2.1. Valdymo struktūros ir pareigybių sąrašo neatitikimai</p> <p>2.2. Darbuotojų pareiginių nuostatų rengimo trūkumai</p> <p>2.2.1. Nustatytos nekonkrečios, perteklinės darbo funkcijos</p> <p>2.2.2. Nustatyti neaiškūs kvalifikaciniai reikalavimai</p> <p>2.2.3. Neįvardinamas pavaldumas arba įvardinamas neteisingai</p> <p>2.3. Darbo sutartyse būtinųjų darbo sąlygų nustatymo trūkumai</p> <p>2.3.1. Darbo funkcijos nurodytos darbo sutartyse nesutampa su darbo funkcijomis nurodytomis pareigybių sąraše</p> <p>2.3.2. Darbo užmokestis nurodytas darbo sutartyse nesutampa su darbo užmokesčio skaičiavimo dokumentų duomenimis</p> <p>2.4. Neatitikimai darbo laiko apskaitoje</p> <p>2.5. Nepatvirtinta darbo apmokėjimo sistema</p> <p>2.6. Ne visais atvejais darbo užmokestis apskaičiuotas pagal teisės aktus</p> <p>2.6.1. Mokėta didesnė mėnesio alga nei sulygtą darbo sutartyje</p> <p>2.6.2. Už vienodos vertės darbą mokėtas skirtingo dydžio darbo užmokestis</p> <p>2.6.3. Skaičiuoti priedai pagal negaliojančią darbo apmokėjimo sistemą</p> <p>2.6.4. Netinkamai įforminamas atlygis už papildomas užduotis, darbus ar dalyvavimą projektuose</p> <p>2.6.5. Mokėtas darbo užmokestis už neįvykdytą darbo laiko normą</p> <p>2.6.6. Neteisingai apskaičiuotas kasmetinių atostogų laiku priklausantis darbo užmokestis (atostoginiai)</p> <p>2.6.7. Neteisingai apskaičiuoti mokėjimai už papildomas poilsio dienas darbuotojams auginantiems vaikus</p> <p>2.6.8. Neteisingai skaičiuotas darbo užmokestis už darbą švenčių dienomis, viršvalandinį ir naktinį darbą</p> <p>2.6.9. Už darbą poilsio ir švenčių dienomis, naktinį darbą mokėta ne pagal nustatytus dydžius</p> <p>2.6.10. Darbuotojai, kuriems nenustatyta pagal darbo grafiką, dirbo švenčių dienomis be sutikimų ir be darbdavio nurodymų</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas; 2. Lietuvos Respublikos darbo kodeksas; 3. Vidutinio darbo užmokesčio skaičiavimo tvarkos aprašas; 4. Ignalinos rajono savivaldybės tarybos sprendimai; 5. UAB Ignalinos butų ūkio darbo tvarkos taisyklės; 6. UAB Ignalinos butų ūkio įstatai; 7. UAB Ignalinos butų ūkio 2023 m. veiklos ataskaita; 8. UAB Ignalinos butų ūkio direktoriaus įsakymai personalo valdymo ir veiklos organizavimo klausimais; 9. UAB Ignalinos autobusų parko darbo apmokėjimo sistema; 10. Darbuotojų pareigybės aprašymai (nuostatai); 11. Darbuotojų darbo sutartys; 12. Darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentai; 13. Darbuotojų darbo laiko grafikai ir darbo laiko apskaitos žiniaraščiai. <p>Palyginamoji analizė</p> <p>Lyginome darbuotojų darbo sutartyse, darbo laiko grafikuose, darbo laiko apskaitos žiniaraščiuose ir darbo užmokesčio apskaičiavimo dokumentuose pateiktą informaciją, ar už tokį patį ar lygiavertį darbą mokamas vienodas darbo užmokestis.</p> <p>Skaičiavimas</p> <p>Perskaičiavome kasmetiniu atostogų laiku priklausantį darbo užmokestį (atostoginius), apmokėjimą darbuotojams už darbą poilsio ir švenčių dienomis, naktinį darbą.</p> <p>Pokalbiai/susirašinėjimai el. paštu su atsakingais darbuotojais.</p>	<p>Nustatyti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • patvirtinta Bendrovės valdymo struktūra apima visas pareigybes; • Bendrovės valdymo struktūra yra aiški (aiškiai paskirstytos funkcijos) ir suprantama; • darbuotojų pareiginiuose nuostatuose nustatyti aiškūs kvalifikaciniai reikalavimai; • darbuotojų pareiginiuose nuostatuose suformuluotos aiškios ir konkrečios darbo funkcijos; • darbuotojų darbo sutartyse nurodytos būtiniosios darbo sutarties sąlygos; • patvirtinta darbo laiko apskaitos tvarka; • Bendrovėje patvirtinta darbo apmokėjimo sistema atitinka teisės aktų reikalavimus; • darbuotojams darbo užmokestis mokėtas vadovaujantis teisės aktų reikalavimais; • visi darbo užmokesčio priskaitymai pagrįsti direktoriaus įsakymais ir kt. dokumentais.
---	--	---

3. AR UŽTIKRINAMA, KAD PATALPŲ SAVININKAMS MOKĖJIMAI IR ĮMOKOS BUTŲ APSKAIČIUOJAMOS LAIKANTIS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMŲ?		
<p>3.1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimas turi trūkumų</p> <p>3.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai apskaičiuoti vadovaujantis teisės aktais</p> <p>3.3. Būtinųjų darbų įkainis patvirtintas ir skaičiuojamas be daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų sprendimo</p> <p>3.4. Daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams skaičiuotas savivaldybės tarybos sprendimu panaikintas techninės priežiūros (eksplotavimo) tarifas</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas; 2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas; 3. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai; 4. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika; 5. Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukautų lėšų apsaugos tvarkos aprašas; 6. Ignalinos rajono savivaldybės tarybos sprendimai; 7. Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas; 8. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas; 9. UAB „Sistela“ rekomendacijos dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčių tarifų apskaičiavimų (2020 m. ir 2023 m.). <p>Skaičiavimas</p> <p>Perskaičiavome atliktus skaičiavimus susijusius su maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimu.</p> <p>Pokalbiai/susirašinėjimai el. paštu su atsakingais darbuotojais.</p>	<p>Nustatyti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Savivaldybės taryba nustatė maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką ir ji yra aiški ir pagrįsta; • Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas nustatytas vadovaujantis Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka; • Bendrovės taikomi bendrojo naudojimo administravimo tarifai, neviršija Savivaldybės tarybos sprendime nurodytų bendrojo naudojimo administravimo tarifų. • Savivaldybės taryba patvirtino daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalius tarifus; • tinkamai nustatyti kiti Savivaldybės tarybos patvirtinti ir daugiabučiams namams taikomi tarifai.
4. AR UŽTIKRINAMA, KAD DAUGIABUČIŲ NAMŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ KAUPIAMOSIOS LĖŠOS BŪTŲ ADMINISTRUOJAMOS LAIKANTIS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMŲ?		
<p>4.1. Administruojamiems namams taikomas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas</p> <p>4.2. Kaupiamųjų lėšų apsauga ir apskaita turi trūkumų</p> <p>4.2.1. Neužtikrinama tinkama kaupiamųjų lėšų apsauga</p> <p>4.2.2. Kaupiamosios lėšos panaudotos apyvartinių lėšų trūkumui padengti</p> <p>4.2.3. Skirtinguose apskaitos registruose pateikta informacija apie kaupiamąsias lėšas nesutampa</p> <p>4.3. Atskirų namų sukauptos kaupiamosios lėšos naudojamos kitų namų darbų sumoms padengti</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas; 2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas; 3. Lietuvos Respublikos indėlių ir išpareigojimų investuotojams įstatymas; 4. Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas; 5. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai. 	<p>Nustatyti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • patvirtintas kaupiamosios įmokos tarifas neviršija maksimalaus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo ir apskaičiuotas vadovaujantis teisės aktais; • patvirtintuose ilgalaikiuose planuose kaupiamųjų lėšų poreikis nustatytas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais;

<p>4.4. Ne visos kaupiamosios lėšos panaudotos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus</p> <p>4.5. Ne visi iš kaupiamųjų lėšų atlikti pirkimai pagrįsti viešųjų pirkimų dokumentais</p> <p>4.6. Kaupiamosios lėšos panaudotos, be pagrindžiančių dokumentų</p>	<p>6. Statybos techninio reglamentas STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“;</p> <p>7. Mažos vertės pirkimų tvarkos aprašas;</p> <p>8. Bendrovės pateikta informacija ir suvestinės apie butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamąsias lėšas;</p> <p>9. Daugiabučio namo priežiūros ūkiniai ir finansiniai planai;</p> <p>10. Planuotų ir faktinių išlaidų suvestinės.</p> <p>Pokalbiai/susirašinėjimai el. paštu su atsakingais darbuotojais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • banke ar kitoje kredito įstaigoje atidaryta atskira patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaita; • sudaryta banko sąskaitos sutartis atitinka kaupiamųjų lėšų apsaugai keliamus reikalavimus; • visos kaupiamosios lėšos saugomos kaupiamųjų lėšų banko sąskaitoje ir apskaitomos kiekvienam daugiabučiam namui ir kiekvienam patalpų savininkui atskirai; • kaupiamosios lėšos panaudotos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams finansuoti; • kaupiamosios lėšos panaudotos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus; • kaupiamųjų lėšų panaudojimas pagrįstas dokumentais; • kaupiamosios lėšos panaudotos namui, kuriam yra sukauptos.
5. AR BENDROVĖS VEIKLA EFEKTYVI IR BENDROVĖS FINANSINIAI RODIKLIAI RODO PAKANKAMĄ VEIKLOS EFEKTYVUMĄ?		
<p>5.1. Vartotojų skolų duomenys ir vertinimas</p> <p>5.2. Vartotojų įsiskolinimo analizė</p> <p>5.3. Finansinių rodiklių analizė</p>	<p>Dokumentų peržiūra</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. J. Mackevičius, L. Giriūnas, R. Valkauskas. Finansinė analizė, 2014. 2. Uždarnosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio skolų už komunalines paslaugas administravimo tvarka; 3. UAB Ignalinos butų ūkio 2021-2023 m. finansinių ataskaitų rinkiniai; 4. UAB Ignalinos butų ūkio apskaitos registrai; 5. UAB Ignalinos butų ūkio 2023 metų veiklos ataskaita. <p>Skaičiavimas</p> <p>Skaičiavome Bendrovės finansinius-santykinius rodiklius.</p>	<p>Nustatyti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bendrovėje patvirtinta skolų administravimo tvarka ir paskirti atsakingi asmenys; • Bendrovės vartotojų skolos 2021–2023 m. mažėjo.

Bendrieji statinių priežiūros reikalavimai

Statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatyme bei statybos techniniuose dokumentuose nustatytus statinių esminius reikalavimus [9.5] [9.1] per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę [9.5], maksimaliai sumažinti avarių tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai ir užtikrinti, kad statinys būtų naudojamas vadovaujantis įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių statinių naudojimą, nuostatomis.

12. Pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai yra šie:

12.1. siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploatavimo normų;

12.2. laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus;

12.3. profilaktinėmis priemonėmis tausoti (saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo) statinius ir jų konstrukcijas;

12.4. išvengti statinių griūčių, o joms įvykus arba įvykus stichinėms nelaimėms, išvengti papildomų padarinių ir nuostolių;

12.5. siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai.

13. Mažinant ardančiuosius klimato (vėjo, lietaus, drėgmės, temperatūrinių pokyčių, saulės radiacijos) poveikius, būtina prižiūrėti, kad:

13.1. būtų tvarkingi išorės atitvarų (sienų, stogų, cokolių ir kita), pamatų ir kitų konstrukcijų drėgmę izoliuojantys įrenginiai (izoliacija, drenažiniai sluoksniai ir kita);

13.2. būtų tvarkingi įrenginiai, skirti vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų (apskardinimai, latakai, lietvamzdžiai, įlajos, nuogrindos ir kita);

13.3. nesikauptų sniegas ir ledas prie sienų, švieslangių, langų ir kitų atitvarų vertikaliųjų paviršių, o, jam susikaupus, pašalinti nuo šio paviršiaus toliau nei 2 m atstumu;

13.4. liūčių metu ir tirpstant sniegui ar ledui nesusidarytų vėjo blaškomi vandens srautai, šlakstantys statinių atitvaras ar kitas konstrukcijas;

13.5. atitvarų elementų sujungimo siūlėse ir kitose vietose neatsirastų pavojingų deformacijų požymių (plyšių, apsauginių sluoksnių arba ekranų pažeidimų, drenažinių latakų ar vamzdelių užakimo ir kita);

13.6. laiku būtų pašalinti atitvarinių konstrukcijų apsauginio sluoksnio erozijos židiniai, ypač vyraujančiųjų vėjų kryptimis;

13.7. žiemos metu neperšaltų konstrukcijos.

14. Saugant statinius ir jų konstrukcijas nuo chemiškai aktyvaus gruntinio (vandens, tirpalų, biologinių, klaidžiojančių srovių) poveikio, būtina siekti, kad:

14.1. pamatai, pagrindai ir kitos požeminės konstrukcijos nebūtų tiesiogiai šlakstomos gruntiniais vandenimis ir tirpalais;

14.2. būtų tvarkingos statinių nuogrindos, nuolajos ir kiti vandenį pašalinantys įrenginiai;

14.3. tvarkingai veiktų drenažo ir vandens pašalinimo sistemos;

14.4. neatsirastų skysčių ar dujų požeminiai nutekėjimai ar migracijos, galintys sukelti konstrukcijų koroziją ar sproгимus;

14.5. nebūtų pažeisti įtaisai klaidžiojančioms srovėms neutralizuoti.

15. Gamybinėse ir kitose patalpose būtina palaikyti tokį temperatūros, drėgmės ir oro apykaitos režimą, koks jis numatytas statinio projekte ir statinių bei konstrukcijų eksploatavimo techniniuose dokumentuose.

16. Aplinkoje neturi būti viršijama chemiškai aktyvių medžiagų koncentracija.

17. Neleistina apkrauti papildomomis apkrovomis laikančiąsias konstrukcijas arba keisti jų apkrovimo schemas kabinant arba tvirtinant prie jų atotampas, atramas arba ankerius, sandėliuojant medžiagas, dirbinius, gruntą arba kitus krūvius, perkeliant arba pastatant naujus įrenginius bei technologinę įrangą, viršijant veikiančiųjų mechanizmų arba transporto priemonių projekte numatytas galias, greičius bei stabdymo jėgas kaupiantis vandeniui, sniegui, dulkėms bei sąnašoms, taip pat kitais poveikiais, nenumatytais statinio projektuose ir galinčiais pakeisti statinio arba konstrukcijų darbo schemą, sukelti pavojingas deformacijas.

18. Susikaupusį sniegą, vandenį, dulkes ir kitokias sąnašas periodiškai pašalinti nuo statinio ir jo konstrukcijų. Reguliariai valyti dulkes, tepalus ir kitokius teršalus nuo šildymo, vėdinimo, vandentiekio, kanalizacijos ir kitų inžinerinių sistemų bei įrenginių.

19. Numačius keisti statinio paskirtį ir gamybos profilį, būtina įvertinti, kokią įtaką busimi nauji technologiniai procesai, apkrovos ar būsima aplinka darys esamoms konstrukcijoms.

20. Konstrukcijų zonas, veikiamas transporto priemonių ar perkeliamųjų krūvių sistemingu smūgių, būtina apsaugoti specialiais metaliniais, mediniais, plastmasiniais, guminiais ar kitokių medžiagų ekranais ar rėmais. Saugotinos zonos, priklausomai nuo poveikio konstrukcijoms pobūdžio, nurodomos atitinkamuose projektavimo dokumentuose.

21. Neleidžiama silpninti konstrukcijų išpjaunant ar įpjaunant atskiras jų dalis ar elementus, gręžiant ar išmušant angas bei skylės perdangose, denginiuose, santvarose, sijose, kolonose, sienose ir kitose laikančiosiose konstrukcijose.

22. Eksploatuojant laikančiąsias konstrukcijas, neleidžiama statyti naujų arba pašalinti esamų (taip pat ir laikinųjų) stovų, pakabų, įstrižainių ir kitokių azūrinių konstrukcijų elementų, pašalinti ar perstatyti ryšių, sustandinti atramų šarnyrus ar kitaip keisti konstrukcijų darbo schemas.

23. Prie gelžbetoninių laikančiųjų konstrukcijų armatūros neleidžiama privirinti ar tvirtinti detalių ar pakabų.

24. Metalinių konstrukcijų ir detalių apsauga nuo korozijos turi būti sistemingai atnaujinama įvertinant aplinkos cheminį aktyvumą statinių eksploatavimo metu. Korozijos pažeistos vietos turi būti nuvalomos, o antikorozinė danga atnaujinama. Korozijos paveiktų konstrukcijų nešamoji galia patikrinama skaičiavimais ar kitais būdais. Metalinių konstrukcijų kaitinti ar valyti atvira ugnimi neleidžiama.

25. Turi būti neleidžiama medinėms konstrukcijoms drėkti ir pūti.

26. Medinių ir medinių metalinių laikančiųjų konstrukcijų elementų sujungimo detalės turi būti tvarkingos.

27. Neleidžiama siaurinti evakuacinių kelių, perėjimų, pravažiavimų kelių ir koridorių, užstatyti jų stambiais įrenginiais, inventoriumi, medžiagomis ar kitokiais daiktais.

27¹. Naudojamuose statiniuose ir jų priklausiniuose, nurodytuose STR 2.03.01:2019 [9.34] 1 priede, turi būti išsaugoti bet kokie objektai ir (ar) aplinkos elementai statinių prieinamumui užtikrinti. Priežiūros vykdytojas turi atlikti statinių prieinamumo priežiūrą Reglamento 108.4.3¹ papunktyje nustatyta tvarka. Draudžiama, nesilaikant statinių prieinamumo reikalavimų, nustatytų STR 2.03.01:2019 [9.34], šalinti bet kokius objektus ir (ar) aplinkos elementus, užtikrinančius statinių prieinamumą riboto judumo asmenims. Naudojant statinį, nurodytą STR 2.03.01:2019 [9.34] 1 priede, draudžiama šalinti asmenų su negalia automobilių stovėjimo vietas, riboto judumo asmenims skirtus keltuvus (platformas), įėjimo ir (ar) įvažiavimo rampas, sanitarinių mazgų prieinamumą, siaurinti priėjimus ir koridorius, užstatyti juos stambiais įrenginiais, inventoriumi, medžiagomis ar kitokiais daiktais, keisti kelių, priėjimų nuolydžius ar kitaip pažeisti statinių prieinamumo reikalavimus.

28. Natūraliai neapšviestose laiptinėse, koridoriuose ir kitose vietose, skirtose žmonių ir transporto judėjimui, turi būti įrengtas nuolatinis dirbtinis apšvietimas.

29. Pamatų sėdimai turi būti stebimi vadovaujantis norminiais dokumentais.

30. Statinio sklype būtina prižiūrėti:

30.1. paviršinio ir gruntinio vandens nuleidimo iš visos teritorijos ir nuo statinių sistemas;

30.2. išmetimo vamzdynų triukšmo slopintuvus ir kitus triukšmo šaltinių lokalizavimo ir triukšmo sumažinimo iki normos įrenginius ir statinius;

30.3. vandentiekio, kanalizacijos, drenažo, šilumos, transporto, dujų ir skystojo kuro vamzdynų, hidraulinių pelenų pašalinimo įrenginius ir statinius;

30.4. apsaugos nuo nuošliaužų, nuogriuvų, lavinų bei krantų apsaugos statinius;

30.5. bazinius ir darbo reperius bei ženklus;

30.6. pjezometrus, gruntinio vandens režimo stebėjimo gręžinius;

30.7. apsaugos nuo žaibo sistemas ir įžeminimo įrenginius.

31. Dūmtraukių priežiūros ir naudojimo specifiniai reikalavimai turi būti vykdomi vadovaujantis respublikinėmis statybos normomis 148-92* „Dūmtraukių naudojimo ir priežiūros taisyklės“ [9.49].

31¹. Jeigu statinyje numatoma vykdyti ūkinė veikla neatitinka statinio naudojimo paskirties, draudžiama išduoti leidimą, nurodytą Paslaugų įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje [9.171], reikalingą atitinkamai ūkinei veiklai vykdyti, išskyrus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus atvejus [9.211].

31². Jeigu statinys (jo dalis) pastatytas (-a) ar statomas (-a) savavališkai, naudotis tokiu statiniu (jo dalimi) draudžiama, įskaitant ūkinę ar kitokią veiklą tokiame statinyje (jo dalyje).

Audito ataskaitos „Uždarosios akcinės bendrovės
Ignalinos butų ūkio veiklos auditas“
4 priedas

Informacija apie kaupiamųjų lėšų panaudojimą pagal namus

Eil. Nr.	Mokėjimo data	Tiekėjas	Suma, Eur	Namas	Lėšų panaudojimo paskirtis
2021 metai					
1	2021-01-05	UAB ESEM	101,63	Ignalinos g.9, Vidiškės	Revizinės durelės
2	2021-01-11	UAB FABRILIS	732,30	Parko g. 8, Kazitiškio k.	Durys ir jų montavimas
3	2021-01-11	UAB FABRILIS	817,00	Parko g. 2, Kazitiškio k.	Durys ir jų montavimas
4	2021-01-11	UAB FABRILIS	1549,31	Parko g. 10, Kazitiškio k.	Durys ir jų montavimas
5	2021-01-18	UAB Litera	1105,69	Aukštaičių g.11, Ignalina-316,26 Aukštaičių g.28, Ignalina-88,33 Technikos g.10A, Ignalina-153,79 Melioratorių g.6, Vidiškės-35,33 Vasario 16-osios g.48, Ignalina-35,33 Vasario 16-sios g.46, Ignalina-35,33 Aukštaičių g.30, Ignalina-91,63 Aukštaičių g.52, Ignalina-205,46 Turistų g.49, Ignalina- 144,22	Laiptinių vidaus lauko apšvietimų darbai, automatiniai jungikliai, LED šviestuvai
6	2021-02-22	UAB Litera	243,76	Saulės aklg.6, Ignalina – 49,44 Aukštaičių g.26, Ignalina- 35,33 Atgimimo g.19, Ignalina- 70,66 Aukštaičių g. 3, Ignalina -88,33	Automatiniai jungikliai, laiptinės apšvietimo LED lempučių
7	2021-02-25	UAB Edmundo metalo gaminiai	272,31	Aukštaičių g. 3, Ignalina	Pašto dėžutės
8	2021-02-25	UAB Edmundo metalo gaminiai	283,74	Aukštaičių g. 28, Ignalina	Pašto dėžutės
9	2021-03-22	UAB Edmundo metalo gaminiai	718,30	Ligoninės g. 4, Ignalina	Pašto dėžučių keitimas
10	2021-03-24	UAB FABRILIS	1960,68	Strigailišio g. 23, Strigailišio k	Durys ir jų montavimas
11	2021-03-31	IĮ Ignelsta	174,38	Laisvės g.7, Dūkštas – 60,03 Technikos g.10, Ignalina- 59,28 Melioratorių g.9, Vidiškės-55,07	Automatiniai jungikliai, elektros skydų remontas
12	2021-03-31	D. Paukštės KŪB Danalta	54,30	Ateities g.11, Ignalina – 18,10 Melioratorių g. 9, Vidiškės – 18,10 Atgimimo g. 19, Ignalina- 18,10	Kodinės spynos
13	2021-04-08	UAB Litera	229,16	Ateities g. 13, Ignalina	Laiptinių apšvietimo remontas , LED šviestuvai
14	2021-04-09	IĮ Ignelsta	238,25	Aukštaičių g.40, Ignalina- 100,70 Ligoninės g.4, Ignalina -71,05 Turistų g.45, Ignalina-66,50	Įvadinių elektros skydų remontas, jungikliai
15	2021-04-23	D. Paukštės KŪB Danalta	59,40	Geležinkelio g. 6A, Ignalina	Viryklės pakeitimas
16	2021-05-06	D. Paukštės KŪB Danalta	38,80	Aukštaičių g.7, Ignalina- 19,40 Aukštaičių g.11, Ignalina – 19,40	Kodinė durų spyna
17	2021-05-06	UAB Litera	314,58	Technikos g.10A, Ignalina-71,31 Ateities g.27, Ignalina-124,61 Aukštaičių g.38, Ignalina- 71,51 Aukštaičių g.32, Ignalina-47,15	Įvadinių skydų automatiniai jungikliai, dalys ir jų remontai
18	2021-05-06	UAB Edmundo metalo gaminiai	402,30	Technikos g. 10, Ignalina – 169,64 Technikos g. 10A, Ignalina – 232,66	Pašto dėžučių keitimas

19	2021-05-17	IĮ Ignelsta	264,36	Vasario 16-osios g. 4, Ignalina-4,55 Melioratorių g.13, Vidiškės-71,25 Melioratorių g.4, Vidiškės-79,51 Ligoninės g.6, Ignalina-109,05	Įvadinio skydo remontas
20	2021-06-04	UAB Literna	175,34	Ligoninės g.9, Ignalina-39,39 Technikos g.10, Ignalina-96,56 Ligoninės g.11, Ignalina-39,39	Skirstymo skydo skydelis Termoregulatorius Skirstymo skydo skydelis
21	2021-06-14	IĮ Ignelsta	109,01	Melioratorių g. 18, Vidiškės	Įvadinio skirstymo skydo remontas
22	2021-06-14	UAB FABRILIS	1653,73	Parko g.12A, Kazitiškis	PVC langai
23	2021-06-14	UAB Jovitus	1127,72	Smėlio g. 26, Ignalina – 511,83 Vasario 16-osios g. 3 Dūkštas - 615,89	Dekoratyvinio tinko remontas Stogo dangos remontas
24	2021-06-18	SĮ Kompata	54,79	Sodų g. 1, Vidiškės	Autobokštelio nuoma stogo remontui
25	2021-06-18	UAB Jovitus	421,08	Strigailišio g. 15, Strigailišio k.	Stogo remonto darbai
26	2021-06-22	IĮ Ignelsta	148,90	Atgimimo g. 14, Ignalina- 90,00 Aukštaičių g. 30, Ignalina-58,90	Įvadinio skirstymo skydo remontas
27	2021-06-30	IĮ Ignelsta	152,00	Atgimimo g.15, Ignalina	Įvadinio skirstymo skydo remontas
28	2021-06-30	D. Paukštės KŪB Danalta	29,00	Sodų g.13A, Vidiškės	Stogo danga stogo remontui
29	2021-07-01	UAB Jovitus	143,26	Aukštaičių g. 33, Ignalina	Fasado remonto darbai
30	2021-07-01	SĮ Kompata	31,64	Atgimimo g. 29, Ignalina	Autobokštelio nuoma
31	2021-07-09	UAB Jovitus	2474,14	Aušros g. 9, Dūkštas – 1488,00 Laisvės g. 7, Dūkštas – 1020,00 Aukštaičių g. 27, Ignalina-259,80	Namo sienų remontas Fasadinių sienų remontas Fasadinių sienų remontas
32	2021-07-09	IĮ Ignelsta	161,40	Liepų g.5, Ignalina-121,50 Aukštaičių g.34, Ignalina-39,90	Įvadinio skydo remonto dalys
33	2021-07-16	UAB Jovitus	497,45	Beržininkų g.10, Beržininkai-234,05 Dringio g.24, Gaveikėnai-263,40	Stogo, lietvamzdžių darbai
34	2021-07-29	D. Paukštės KŪB Danalta	53,40	Liepų g.1, Ignalina-19,40 Parko g.4, Kazitiškis-34,00	Kodinė spyna Prilydoma danga stogui
35	2021-08-04	UAB Jovitus	48,00	Sodų g.13A, Vidiškės	Skardų pagaminimas
36	2021-08-05	UAB Jovitus	1144,80	Ligoninės g. 9, Ignalina- 229,27 Melioratorių g. 6A, Vidiškės – 915,53	Stogelio remontas Fasado remonto darbai
37	2021-08-24	UAB FABRILIS	2087,75	Aukštaičių g. 52, Ignalina	PVC gaminiai-langai ir jų montavimas
38	2021-09-09	D. Paukštės KŪB Danalta	52,40	Aukštaičių g.9, Ignalina-19,40 Sodų g.13A, Vidiškės-33,00	Kodinė durų spyna Danga stogo remontui
39	2021-09-10	IĮ Ignelsta	322,91	Aukštaičių g.42, Ignalina-227,92 Ateities g.13, Ignalina-94,99	Įvadinio skydo remonto dalys
40	2021-09-23	IĮ Ignelsta	243,20	Aukštaičių g.40, Ignalina	Įvadinio skydo remonto dalys
41	2021-09-23	UAB Literna	365,35	Parko g.8, Kazitiškis -200,61 Aukštaičių g.34, Ignalina-164,74	Elektros įvado remonto dalys Laiptinės apšvietimo remonto dalys
42	2021-09-29	UAB Edmundo metalo gaminiai	256,06	Laisvės g. 52, Ignalina	Pašto dėžutės
43	2021-10-06	D. Paukštės KŪB Danalta	19,40	Ateities g.31, Ignalina	Kodinė spyna
44	2021-10-07	UAB Edmundo metalo gaminiai	153,16	Kalvos g.1, Strigailiškis	Pašto dėžutės

45	2021-10-13	SĮ Kompata	40,96	Sodų g. 1, Vidiškės	Autobokštelio nuoma
46	2021-10-13	UAB Sidnėja	1900,00	Kalvos g.1, Strigailiškis	Namo laiptinės remonto darbai
47	2021-10-15	D. Paukštės KŪB Danalta	46,60	Vasario 16-osios g.46, Ignalina	Durų pritraukėjas, kodinė spyna
48	2021-10-21	IĮ Ignelsta	372,01	Atgimimo g.34, Ignalina-139,26 Aukštaičių g.28, Ignalina-76,00 Aukštaičių g.26, Ignalina-28,50 Aukštaičių g.40, Ignalina-128,25	Kiemo apšvietimo įrengimas Įvadinio skydo remonto dalys
49	2021-10-29	UAB Sidnėja	4500,00	Laisvės g.52, Ignalina	Namo laiptinės remonto darbai
50	2021-11-22	UAB Literna	1068,49	Sodų g.1, Vidiškės-81,28 Aukštaičių g.35, Ignalina-64,70 Aukštaičių g.40, Ignalina-113,68 Atgimimo g.21, Ignalina-96,13 Smėlio g.28, Ignalina-48,98 Melioratorių g.4, Vidiškės-153,57 Smėlio g.34, Ignalina-64,70 Smėlio g.32, Ignalina-54,67 Vasario 16-os g.38, Ignalina-47,15 Aukštaičių g.34, Ignalina-107,99 Vasario 16-os g.8, Dūkštas -96,13 Aukštaičių g.30, Ignalina-63,04 Ateities g.11, Ignalina-76,47	Elektros įrengimų remontas ir jų dalys
51	2021-11-29	UAB Literna	586,29	Aukštaičių g.32, Ignalina- 201,67 Ateities g.31, Ignalina- 201,67 Ligoninės g.6, Ignalina- 88,39 Turistų g.49, Ignalina-94,56	Elektros įrengimų remontas ir jų dalys
52	2021-12-07	UAB Jovitus	291,81	Ateities g. 31-24, Ignalina	Balkono remontas
53	2021-12-07	UAB Leringa	2300,00	Kalvos g.2, Strigailiškis	Elektros inžinerinių įrenginių atnaujinimas
54	2021-12-16	UAB Suskystintos dujos	412,02	Ateities g.31, Ignalina	Dujinės įrangos dalys ir remonto darbai
55	2021-12-16	IĮ Ignelsta	32,30	Atgimimo g. 19, Ignalina	LED šviestuvai
56	2021-12-17	UAB Jovitus	310,75	Vasario 16-osios g.37, Ignalina	Stogo remonto darbai
57	2021-12-30	UAB Mepco	755,04	Melioratorių g. 9, Vidiškės	Namo energetinio naudingumo sertifikatas, investicinio plano parengimas
58	2021-12-30	D. Paukštės KŪB Danalta	75,89	Aušros g. 9, Dūkštas	Kanalizacijos vamzdynų remontui dalys: siurblys, žarna, trosas
Iš viso pagal banko išrašus:			34178,30		
Iš viso pagal Bendrovės pateiktus duomenis			35013,55		
2022 metai					
1	2022-01-19	D. Paukštės KŪB Danalta	23,00	Ateities g. 35. Ignalina	Kodinė spyna
2	2022-02-25	D. Paukštės KŪB Danalta	28,20	Aukštaičių g.28, Ignalina	Kodinė spyna
3	2022-05-24	UAB Jovitus	182,00	Sodų g. 13, Vidiškės	Stogo dangos remontas
4	2022-05-24	D. Paukštės KŪB Danalta	23,00	Ateities g.25, Ignalina	Kodinė spyna
5	2022-06-17	D. Paukštės KŪB Danalta	28,00	Laisvės g.27, Ignalina	Kodinė spyna
6	2022-08-12	UAB Jovitus	3830,60	Aukštaičių g. 34 – 590,00 Aukštaičių g. 28 – 3240,60	Nuogrindų atnaujinimas

					Nuogrindų atnaujinimas, Metalinių konstrukcijų gruntavimas ir dažymas
7	2022-08-29	UAB Jovitus	712,37	Vasario 16-osios g. 38 – 432,00 Ateities g. 24 – 280,37	Nuogrindų atstatymas Nuogrindų šalinimas, Metalinių konstrukcijų gruntavimas, dažymas
8	2022-08-31	D. Paukštės KŪB Danalta	236,00	Parko g.5, Kazitiškis	Danga stogo remontui
9	2022-09-06	UAB Jovitus	3207,40	Ateities g. 35, Ignalina – 934,00 Atgimimo g.5, Ignalina- 1118,40 Pušų g.10, Ignalina- 496,80 Vasario 16-osg. 48, Ignalina- 658,20	Fasado remonto darbai Metalinių konstrukcijų gruntavimas, dažymas Nuogrindų atnaujinimas
10	2022-09-13	UAB Jovitus	1228,80	Aukštaičių g.32, Ignalina - 1228,80	Fasadinių sienų remontas, nuogrindų atnaujinimas
11	2022-09-20	UAB Ignalinos butų ūkis	30,00	Parko g. 5, Kazitiškio k.	Danga stogo remontui
12	2022-10-04	UAB Jovitus	1573,00	Laisvės g.50, Ignalina – 1021,00 Vasario 16-os 44, Ignalina – 360,00 Vasario 16-os 46, Ignalina - 192,00	Fasadinių sienų remonto darbai Nuogrindų atstatymas
13	2022-10-11	D. Paukštės KŪB Danalta	59,00	Atgimimo g.15, Ignalina – 29,50 Aukštaičių g.40,Ignalina – 29,50	Kodinės spynos
14	2022-10-14	UAB Jovitus	2069,75	Pušų g. 10, Ignalina- 554,40 Smėlio g.23, Ignalina-984,35 Saulės aklg.6, Ignalina-531,00	Turėklų įrengimas Lietvamzdžiai, fasado darbai Nuogrindos atstatymas
15	2022-10-25	UAB Fabrilis	2819,16	Aukštaičių g. 52, Ignalina	PVC langai, jų montavimas
16	2022-10-25	UAB Suskystintos dujos	504,40	Aukštaičių g. 11, Ignalina	Dujotiekio remontas
Iš viso pagal banko išrašus:			16554,68		
Iš viso pagal Bendrovės pateiktus duomenis			20307,57		
2023 metai					
1	2023-01-31	AB Suskystintos dujos	402,00	Turistų g. 45, Ignalina	Dujinės įrangos remonto darbai/ sandarumo bandymas
2	2023-05-15	Edvardas Trinkūnas	1934,00 ²⁵⁵	Beržininkų g. 10, Laisvės g. 8, Geležinkelio g. 24	Už namo investicinius planus
3	2023-05-19	UAB Stogų panorama	2178,00	Melioratorių g. 6 Vidiškės – Aušros g. 9, Dūkštas – Vasario 16-osios 1, Dūkštas -	Už namo investicinius planus
4	2023-05-22	Vytautas Valeika	1200,00	Sodų g. 13, Vidiškės	Už namo investicinius planus
5	2023-05-22	UAB Edmundo metalo gaminiai	234,03	Atgimimo g. 16, Ignalina	Pašto dėžutės
6	2023-06-13	MB Naujakuriai	5384,50	Atgimimo g. 16, Ignalina	Laiptinės remonto darbai
7	2023-07-14	MB Naujakuriai	727,27	Beržininkų g. 10, Beržininkai	Lietaus sistemos lataų ir lietvamzdžių remonto darbai

²⁵⁵ Gražinta (atstatyta) į kaupiamųjų lėšų sąskaitą 2025 m.

8	2023-07-14	UAB Jovitus	564,05	Strigailišio g. 15	Namo fasado remonto darbai
9	2023-08-03	UAB Ligaja	2214,26	Atgimimo g. 19, Ignalina	Elektros apšvietimo instaliacijos keitimo darbai laiptinėse
10	2023-08-08	Vitalijus Romanovskis	7977,18	Aukštaičių g. 38, Ignalina	Namo laiptinės remonto darbai
11	2023-08-28	UAB Edmundo metalo gaminiai	502,97	Melioratorių g. 4, Vidiškės	Pašto dėžutės , jų numeracija
12	2023-09-04	AB Suskystintos dujos	405,95	Aukštaičių g. 26, Ignalina	Dujinės įrangos remonto darbai/sandarumo bandymas
13	2023-09-26	UAB Utenos deratizacija	41,00	Technikos 10A	Deratizacijos darbai
14	2023-10-24	UAB Fabrilis	57,00	Smėlio g.34, Ignalina	Saugus stiklo paketas
15	2023-10-27	UAB Stateksa	3743,12	Melioratorių g. 11, Vidiškės	Rūsio kanalizacijos magistralinių vamzdžių keitimas
16	2023-11-07	UAB Jovitus	310,91	Ligoninės g. 6, Ignalina	Namo fasado remonto darbai
Iš viso pagal banko išrašus:			27876,24		
Iš viso pagal Bendrovės pateiktus duomenis			27241,93		

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Kontrolės ir audito tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio veiklos auditas
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-29 Nr. A-3
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	Diana Masiulienė Savivaldybės kontrolierė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-29 10:18
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-29 10:18
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2024-02-29 10:46 - 2029-02-27 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Masiulienė Savivaldybės kontrolierė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-29 10:18
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-29 10:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2024-02-29 10:46 - 2029-02-27 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.20251024.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-29)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-29 nuorašą suformavo Diana Masiulienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-29 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“