



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA DĖL ŠI „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ AUDITO

2015 m. gegužės 7 d. Nr. R-05-3
Vilnius

SANTRAUKA

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos atlikto finansinio audito tikslas – įvertinti ŠI „Vilniaus miesto būstas“ vidaus kontrolę, įskaitant finansų valdymą, pareikšti nepriklausomą nuomonę dėl finansinių ir kitų ataskaitų tikrumo ir teisingumo.

Įmonės turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų likutis 2014 m. pradžioje buvo iš viso 177 757 664 Lt, pabaigoje – 173 956 976 Lt.

Dėl Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų

Pagal Įmonės apskaitos duomenis Įmonės savininko kapitalas 2014 m. gruodžio 31 d., lyginant su 2013 m. gruodžio 31 d., sumažėjo 2,1 % arba 3 774 623 Lt (175 750 698 Lt – 179 525 321 Lt). Įmonės savininko kapitalas buvo didinamas arba mažinamas paprastu buhalteriniu įrašu, Įmonei gavus iš Savivaldybės (arba perdavus Savivaldybei) ilgalaikį turtą. Savivaldybės turtas buvo perduodamas Įmonei patikėjimo teise valdyti vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimais (Savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 18 d. sprendimas Nr. 1-1291 „Dėl turto perdavimo patikėjimo teise ŠI „Vilniaus miesto būstas“ su pakeitimais ir papildymais), kuriuose nebuvo nurodyta kokioje nuosavo kapitalo dalyje turi būti registruojamas Įmonės turto vertės padidėjimas (ar sumažėjimas), jeigu perduodamas Savivaldybės turtas nėra dotacija, tai neatitinka Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 13 straipsnio 5 dalies reikalavimų. Todėl negalime patvirtinti, ar Įmonei gavus Savivaldybės ilgalaikį turtą valdyti patikėjimo teise (grąžinus ilgalaikį turtą Savivaldybei) buhalterinė operacija turi būti registruojama (apskaitoma) balanso eilutėje „Įmonės savininko kapitalas“. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 „Dėl ŠI „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Savivaldybės administracijos direktoriui, kad rengiamuose Savivaldybės tarybos sprendimų projektuose dėl turto perdavimo patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo, būtina nurodyti, kurioje nuosavo kapitalo dalyje turi būti registruojamas turto vertės padidėjimas (sumažinimas), arba, kad perduodamas turtas yra dotacija, t. y. kad Savivaldybės tarybos sprendimuose būtų nurodyti visi duomenys nustatyti Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 13 straipsnio 5 dalies reikalavimais. Ši rekomendacija neįvykdyta.

Atlikus ilgalaikio turto - butų Aguonų g. 18-4A, Užtvankos g. 5-8, Linksmoji g. 64-12, Gėlių g. 7-6 ir Tolminkiemio g. 17-54 remontus buvo pagerintos šio ilgalaikio turto naudingos savybės ir, vadovaujantis 12 Verslo apskaitos standarto nuostatomis, turėjo būti padidinta šio ilgalaikio turto vertė. Todėl 2014 m. gruodžio 31 d. balanso eilutėse „Ilgalaikis turtas“, „Materialusis turtas“ turėjo būti apskaityta ilgalaikio turto 20 418,21 Lt daugiau, 2014 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ataskaitoje eilutėje „Finansinės investicinės veiklos pajamos“ apskaityta pajamų 20 418,21 Lt daugiau ir eilutėse „Įprastinės veiklos pelnas (nuostoliai)“ bei „Grynasis pelnas (nuostoliai)“ apskaityta nuostolių 20 418,21 Lt mažiau.

Kadangi tarpusavio skolų inventorizavimo akte Įmonė ir UAB „Naujamiesčio būstas“ 2014 m. gruodžio 31 d. nurodo skirtingus skolų dydžius, negalime patvirtinti, kad Įmonės 2014

m. gruodžio 31 d balanso eilutėse „Skolos tiekėjams“ bei „Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai išsipareigojimai“ nurodyta teisinga suma. Preliminariais skaičiavimais ji galėtų būti 24 974,04 Lt didesnė. Taip pat negalime patvirtinti, kad 2014 m. gruodžio 31 d. pinigų srautų ataskaitos eilutės „Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų išankstinių apmokėjimų padidėjimas“ bei eilutės „Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai“ duomenys nurodyti teisingai, nes įvertinus faktinį Įmonės išsipareigojimą UAB „Naujamiesčio būstas“ juose būtų apskaitoma 24 974,04 Lt didesnė suma. Įmonė 2015 m. apskaitos registruose apskaitė 24 974,04 Lt išsiskolinimą UAB „Naujamiesčio būstas“.

Įmonės apskaitoje 2014 m. gruodžio 31 d. apskaitomos skolos tiekėjams: UAB „Empa LT“ – 8 698,48 Lt, UAB „Statremo“ – 53 657,59 Lt, UAB „Sar Technologies“ – 59 636,44 Lt. Šių skolų dydis su tiekėjais tarpusavio aktais nepatvirtintas dėl teisminių ginčų. Pasibaigus teisiniams ginčams galutinis mokėtinų sumų tiekėjams dydis gali pasikeisti.

Dėl finansų valdymo ir vidaus kontrolės vertinimo

Įmonės 2014 m. veikla buvo nuostolinga, grynasis 2014 m. nuostolis sudarė 3 973 747 Lt. 2014 m. grynasis nuostolis, lyginant su 2013 m., sumažėjo 11,8 % arba 531 619 Lt. Balansinis nuostolis (nuostolis sukauptas per visą laikotarpį) 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 20 549 698 Lt. Įmonės 2014 m. nuostolio priežastys: - Įmonė 2014 m. pripažino abejotinomis 1 536 370 Lt pirkėjų skolų, kurios nebuvo padengtos per 365 dienas; - Įmonė padarė atidėjinius dėl paslaugų tiekėjų Įmonei apskaičiuotų 534 427 Lt baudų ir delspinigių už nesavalaikį atsiskaitymą (iš jų už gyvenamųjų patalpų šildymą (UAB „Vilniaus energija“) – 534 404,45 Lt). Įmonė pripažino beviltiškomis 190 524,56 Lt gautinų sumų (kai gyvenamųjų patalpų nuomininkai mirė arba skola negali būti išieškoma pagal teismų sprendimus). Nuostolingos veiklos priežastimi galima įvardinti Įmonės pajamų formavimo struktūrą ir principus, kadangi pajamų dydis griežtai reglamentuotas Savivaldybės ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimais. Įmonės pardavimo pajamos (gyvenamųjų patalpų nuomos pajamos) nedengia būtinų Įmonės sąnaudų. Įmonės pardavimo pajamos 2014 m. sudarė 1 675 248 Lt, tuo tarpu tik ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos (apskaičiuojamos pardavimo savikainoje) sudarė 2 395 508,2 Lt.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 12 straipsnio 4 dalimi, savivaldybės įmonėse turi būti sudaromas privalomasis rezervas. Rezervai turi būti kaupiami tol, kol privalomojo rezervo dydis sudarys 1/10 savininko kapitalo vertės. Kadangi visais ankstesniais metais Įmonės veikla buvo nuostolinga, šis įstatymo reikalavimas neįvykdytas ir Įmonė nesukauptė privalomojo rezervo.

Visos Įmonės pajamos 2014 m., lyginant su 2013 m., sumažėjo 10,63 % arba 311 204 Lt, visos Įmonės sąnaudos sumažėjo 11,34 % arba 842 823 Lt. Iš jų pardavimo pajamos sumažėjo 10,97 % arba 206 472 Lt (1 675 248 Lt - 1 881 720 Lt) dėl patikėjimo teise valdomo ir nuomojamo ploto mažėjimo. Įmonės valdomų ir nuomotinų patalpų bendras plotas 2013 m. sudarė 167 759,3 kv. m, o 2014 m. - 163 384,3 kv. m. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ Įmonės valdybai teikė rekomendacijas: „Spręsti klausimus dėl ekonomiškai pagrįsto nuomos mokesčio už gyvenamųjų patalpų nuomą nustatymo, kadangi Įmonės apskaičiuojamos gyvenamųjų patalpų nuomos pajamos nedengia būtinų Įmonės sąnaudų“. Po šio audito įvyko pokyčiai Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo reglamentavime, kurių vykdymas bus susijęs su Įmonės veiklos rezultatais. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1487 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimo Nr. 472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ buvo patvirtinta nauja savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika. Patvirtinus naują savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodiką, Įmonės pajamos gali reikšmingai padidėti, - apie 1 537 280 Eur (5 307 920 Lt) per metus, t. y. apskaičiuojamų kaupiamųjų lėšų dydžiu. Šios lėšos pagal ankstesnę metodiką nebuvo iš karto laikomos Įmonės

pajamomis. Atitinkamai pasikeis ir Įmonės veiklos rezultatai: einamųjų metų veiklos nuostolis gali reikšmingai sumažėti arba Įmonės veikla gali tapti pelninga. Šis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas įsigaliojo nuo 2015 m. sausio 1 d., Vilniaus miesto savivaldybės taryba dar nėra priėmusi sprendimo dėl naujos socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos Vilniaus mieste patvirtinimo.

Pagal Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balanso duomenis Įmonės gautinos sumos 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 5 073 335 Lt, mokėtinos sumos ir įsipareigojimai sudarė 18 755 976 Lt. Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balanse apskaitomos per vienerius metus gautinos, lyginant su 2013 m. gruodžio 31 d., sumažėjo 11,2 % arba 643 084 Lt. Didžiausią dalį Įmonės gautinų sumų, apskaitytų Įmonės balanse 2014 m. gruodžio 31 d., sudarė pirkėjų įsiskolinimas 5 072 991 Lt, iš jų: gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimas už patalpų nuomą – 2 406 428,98 Lt, įsiskolinimas už patalpų šildymą ir karštą vandenį – 1 462 380,9 Lt. Įmonės gyvenamųjų patalpų nuomininkų mokumas 2014 m. už patalpų nuomą sudarė apie 91,63 %, už patalpų šildymą ir karštą vandenį – 70,7 % (be laisvų (neapgyvendintų) butų).

Didėjantis savivaldybės socialinio būsto nuomininkų ir kitų pirkėjų įsiskolinimas Įmonei ir auganti pradelstų skolų suma didina Įmonės nuostolingumą, kadangi, vadovaujantis apskaitą reglamentuojančiais norminiais aktais, Įmonė pradelstas skolas turi pripažinti abejotinomis. Įmonė 2014 m. pripažino abejotinomis skolomis 1 536 370 Lt pirkėjų skolų, kurių apmokėjimas pradelstas 365 ir daugiau dienų, tai padidino Įmonės nuostolį. Didžiausią dalį, 79,8 % abejotinų sumų, sudaro abejotinomis pripažintos gyvenamųjų patalpų nuomininkų ir Savivaldybės įsiskolinimas už laisvų (neapgyvendintų) patalpų šildymą ir karštą vandenį.

Dėl labai didelio gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimo Įmonei už gyvenamųjų patalpų nuomą, patalpų šildymą ir karštą vandenį, Įmonė yra įsteigusi Teisės ir skolų administravimo skyrių, kurio darbuotojai teikia raginimus gyventojams dėl skolų sumokėjimo, ieškinius teismams dėl gyventojų skolų išieškojimų, dėl skolų apmokėjimo su skolininkais pasirašomi vekseliai. Per 2014 m. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pateikė teismams 502 ieškinius, kurių bendra pareikštų reikalavimų suma sudaro 1 680 348,11 Lt. Teismai pilnai tenkino 304 Įmonės ieškinius. Gyvenamųjų patalpų nuomininkai 2014 m. apmokėjo Įmonei 1 013 165,8 Lt skolų, vykdant teismų sprendimus ir pasirašytus vekselius.

Pagal Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balanso duomenis, Įmonės po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 10 969 813 Lt. Didžiausią dalį Įmonės po vienerių metų mokėtinų sumų ir ilgalaikių įsipareigojimų sudarė gauti išankstiniai apmokėjimai – 10 961 492 Lt. Gautus išankstinius apmokėjimus sudarė apskaičiuotas kaupiamasis mokeskis (apskaičiuojamas gyvenamųjų patalpų nuomininkams Savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 25 d. sprendimu Nr. 1-413¹ nustatyta tvarka). Kaupiamosios lėšos skirtos Savivaldybės socialinio būsto - nuomojamoms gyvenamosioms patalpoms, taip pat su jomis susijusioms namo bendrosioms konstrukcijoms, bendrojo naudojimo patalpoms ir bendrajai inžinerinei įrangai atnaujinti ir remontuoti). Kaupiamųjų lėšų likutis 2013 m. gruodžio 31 d. sudarė 7 636 293,59 Lt, 2014 m. apskaičiuota mokesčio 5 307 920,14 Lt, 2014 m. panaudota lėšų – 2 128 412,29 Lt, kaupiamųjų lėšų likutis 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 10 814 801 Lt. Kartu su ilgalaikių skolų einamųjų metų dalimi kaupiamųjų lėšų likutis 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 12 894 204,5 Lt. Dėl gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimo ir dėl nepakankamų pajamų Įmonė 2014 m. gruodžio 31 d. savo sąskaitose turėjo 5 611 649,45 Lt (12 894 204,5 Lt – 7 282 555 Lt) mažiau nei apskaičiuota kaupiamojo mokesčio.

Apskaičiuoti Įmonės ilgalaikio mokumo rodikliai parodo, kad Įmonei būtų sunku vykdyti ilgalaikius įsipareigojimus. Įmonės ilgalaikius įsipareigojimus sudaro apskaičiuoti išankstiniai apmokėjimai, skirti būsimiems gyvenamųjų patalpų remontams (kaupiamasis mokeskis). Dėl didelio gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimo Įmonei kaupiamojo mokesčio lėšos naudojamos pagal iš anksto suplanuotus lėšų kiekius (apie 2 200 000 Lt per metus), todėl faktiškai Įmonė neturi didelės rizikos dėl ilgalaikių įsipareigojimų vykdymo. Bet, gyvenamųjų patalpų

¹ Savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 25 d. sprendimas Nr. 1-413 „Dėl Vilniaus m. savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“.

remontams skiriant ribotą lėšų kiekį, Įmonė ne visada gali patenkinti gyventojų prašymus dėl jiems išnuomotų patalpų remontų vykdymo.

Didėjantis gyvenamųjų patalpų nuomininkų ir kitų pirkėjų (Savivaldybė) įsiskolinimas už patalpų šildymą didina Įmonės įsiskolinimus tiekėjams. Didžiausią dalį 93,8 % Įmonės tiekėjams mokėtinų sumų sudaro Įmonės įsiskolinimas UAB „Vilniaus energija“, kuris 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 3 799 066,02 Lt (be delspinigių). Įmonės įsiskolinimas UAB „Vilniaus energija“ per 2014 m. padidėjo 484 734,99 Lt. Įmonei teikiant sąskaitas nemokiems gyvenamųjų patalpų (Savivaldybės socialinio būsto) nuomininkams už patalpų šildymą ir karštą vandenį ir šių gyventojų skolas UAB „Vilniaus energija“ apskaitant savo finansinėse ataskaitose, didinamas bendras Įmonės debitorinis ir kreditorinis įsiskolinimai. Įmonės mokėtinas sumas ir nuostolingumą didina ir UAB „Vilniaus energija“ Įmonei apskaičiuoti delspinigiai, už tai, kad gyvenamųjų patalpų nuomininkai (gyventojai) pavėluotai atsiskaito už savo patalpų šildymą ir karštą vandenį. UAB „Vilniaus energija“ 2014 m. apskaičiavo Įmonei 534 404,01 Lt, o per visą laikotarpį 1 309 799 Lt delspinigių už ne laiku apmokėtas patalpų šildymo ir karšto vandens sąskaitas. Delspinigių gyvenamųjų patalpų nuomininkams Įmonė skaičiuoti negali, kadangi ji nėra šiluminės energijos tiekėjas ir sutarčių su gyvenamųjų patalpų nuomininkais dėl patalpų šildymo ir karšto vandens tiekimo nėra sudariusi.

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Įmonės valdybai spręsti dėl galimybės inicijuoti nenaudingos Įmonei 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties pakeitimus. Mūsų 2014 m. teikta rekomendacija neįvykdyta. Savivaldybės administracija, 2015 m. vasario 11 d. raštu Nr. A51-15362/15(3.3.12.3-EM4) „Dėl 2010-10-08 šilumos pirkimo – pardavimo sutarties pakeitimo“ pasiūlė UAB Vilniaus energija“ pakeisti 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties, sudarytos tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės bei SĮ „Vilniaus miesto būstas“ sąlygas. Bet, iš UAB „Vilniaus energija“ buvo gautas tik formalus atsakymas, kuriame nebuvo išreikšta konstruktyvaus požiūrio į sutarties pakeitimo galimybes. Iki šio audito pabaigos iš UAB „Vilniaus energija“ nebuvo gautas sutikimas pakeisti šios sutarties sąlygas.

Neišspręsti klausimai dėl Savivaldybės administracijos atsiskaitymo su Įmone: Įmonės išlaidas už butus, išnuomotus vykdant valstybės garantiją - 88 514,5 Lt; kompensacijas, suteiktas nepasiturinčių šeimų gyvenamųjų patalpų nuomininkams, mažinant jų patalpų nuomos mokestį, iki 2014 m. gruodžio 31 d. Įmonė iš viso suteikė gyvenamųjų patalpų nuomininkams 1 115 666,47 Lt šių kompensacijų; neapgyvendintų (laisvų) butų patalpų šildymo apmokėjimo - pagal Įmonės apskaitos duomenis Savivaldybės administracija nėra sumokėjusi Įmonei 1 238 102,99Lt už neapgyvendintų (laisvų) butų patalpų šildymą. Lėšų skyrimo sutartis dėl laisvų ir neapgyvendintų patalpų šildymo išlaidų apmokėjimo tarp Savivaldybės administracijos ir Įmonės nesudaryta, taip pat nesudaryta lėšų skyrimo sutartis dėl lėšų apmokėjimo už Įmonės suteiktas nepasiturintiems gyvenamųjų patalpų nuomininkams kompensacijas už gyvenamųjų patalpų nuomą. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Savivaldybės administracijai spręsti atsiskaitymo su Įmone klausimus. Mūsų 2014 m. teikta rekomendacija neįvykdyta.

Vykdant Įmonės skolų inventorizaciją, Savivaldybės administracijos Finansų departamentas 2015 m. kovo 9 d. pateikė Įmonei derinimui tarpusavio skolų 2014 m. gruodžio 31 d. suderinimo aktą. Savivaldybės tarpusavio skolų 2014 m. gruodžio 31 d. suderinimo akte nurodyta Įmonei mokėtina suma nesutampa su faktiška Įmonės iš Savivaldybės administracijos gautina suma.

Įmonė, atlikdama metinę turto ir skolų inventorizaciją, su Savivaldybės administracija (Finansų departamentu) Savivaldybei mokėtinų sumų nesuderino, tai neatitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. balandžio 17 d. nutarimo Nr. 370 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“ 60 punkto nuostatų. Įmonė nepervedė (arba neatliko šalių sutikimu užskaitos) Savivaldybės administracijai iš gyvenamųjų patalpų nuomininkų surinktų 305 426,96

Lt, gyvenamųjų patalpų nuomininkams atsiskaičius už patalpų šildymą ir karštą vandenį, dengiant skolas, susidariusias iki 2010 m. rugpjūčio 31 d. Šias surinktas lėšas Įmonė yra įsipareigojusi pervesti Savivaldybės administracijai.

Savivaldybės administracija, vadovaudamasi Savivaldybės tarybos 2008 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-4742, 2008 m. gruodžio 31 d. aktu³, perdavė Įmonei patikėjimo teise naudoti ir valdyti gyvenamą namą Stiklių g. 5 (kaip vieną turčinį vienetą), kurio plotas 1301,34 kv. m. Nuo namo perdavimo pradžios, dėl Savivaldybės teisminių ginčų su gyvenamojo namo Stiklių g. 5 gyventojais, Įmonė negalėjo padalinti šio namo į atskirus turto vienetus – butus ir atskiras negyvenamas patalpas. Dėl teisminių ginčų su namo gyventojais nebuvo sudarytos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys, gyventojams nebuvo skaičiuojamas užimamų patalpų nuomos mokestis, nekaupiamos lėšos namo remontui. Įmonei valdant pastatą vienas butas buvo privatizuotas namo gyventojų (vykdant teismo sprendimą). Įmonė, negaudama nuomos mokesčio, patiria sąnaudas dėl nusidėvėjimo apskaičiavimo. Per visą gyvenamojo namo Stiklių g. 5 valdymo laikotarpį Įmonė apskaičiavo 127 273,68 Lt nusidėvėjimo, tai didina Įmonės nuostolingumą. Savivaldybės administracija išnuomojo juridiniams asmenims Stiklių g. 5 negyvenamąsias patalpas, kurių plotas 302 kv. m. Įmonė už šias negyvenamas patalpas pajamų negauna, dėl šių patalpų nusidėvėjimo skaičiavimo didinamas Įmonės nuostolingumas. Išsprendus teisinius ginčus, gyvenamasis namas Stiklių g. 5 turėtų būti padalintas į atskirus turto vienetus, sudarytos sutartys dėl gyvenamųjų patalpų nuomos ir imamas nuomos mokestis, o netinkamos gyventojams nuomotis patalpos (negyvenamos patalpos) turi būti perduotos Savivaldybei.

Įmonėje buhalteriniai veiksmai (registravimas apskaitos registruose) dėl ilgalaikio turto vertės didinimo, kai vykdomas ilgalaikio turto remontas gerinant jo savybes, atliekami anksčiau nei priimamas vadovo sprendimas. Įmonėje reikalinga stiprinti vidaus kontrolę ilgalaikio turto vertės didinimo procedūrų srityje.

Įmonės apskaitos politikos nuostatos dėl nusidėvėjimo normatyvų taisytinės, kadangi jos iš dalies neatitinka Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymo Nr. 565 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ patvirtinimo“ nuostatų.

Pagal auditui pateiktus duomenis, Įmonės 2012, 2013, 2014 m. vykdytų viešųjų darbų pirkimų laimėtojai UAB „Statremo“, UAB „Sar Technologies“, UAB „Priemiestis“, UAB Empa Lt savo prisiimtus įsipareigojimus vykdė netinkamai – numatytus remonto darbus vykdė nekokybiškai ir nesilaikydami nustatytų terminų. Todėl Įmonė, vykdydama viešuosius darbų pirkimus, turi taikyti griežtesnius reikalavimus rangovų kvalifikacijos atrankai. Įmonė, vykdydama 2015 m. darbų viešuosius pirkimus, sugriežtino darbų rangovų kvalifikacinę atranką ir pirkimo sąlygose nurodo, kokius įrodymus apie savo kvalifikaciją ir pajėgumus rangovai turi pateikti, norėdami dalyvauti Įmonės darbų viešuosiose pirkimuose.

Savivaldybės administracijos direktorius neužtikrino ankstesnio Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos audito metu teiktų rekomendacijų įvykdymo (Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaita Nr. R-05-8 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“) dėl Savivaldybės tarybos sprendimo parengimo, nustatančio kaip Įmonei apskaityti perduoto Savivaldybės ilgalaikio turto vertę, dėl Savivaldybės administracijos ir Įmonės tarpusavio skolų suderinimo, dėl lėšų skyrimo sutarčių sudarymo bei Savivaldybės atsikaitymo su Įmone už susidariusias skolas klausimų sprendimo, dėl Įmonės ir UAB „Vilniaus vandenys“ atsiskaitymo už šaltą vandenį sutarties sudarymo. Įmonė nepilnai įgyvendino rekomendaciją suderinti tarpusavio skolas su Savivaldybės administracija - skolos derintos, bet galutinai nesuderintos, tarpusavio skolų suderinimo akte nurodytos skolos neatitinka faktinių. Įmonės valdyba neįgyvendino rekomendacijos dėl priemonių nustatymo Įmonės finansinei būklei gerinti bei neįgyvendinta rekomendacija dėl 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties, sudarytos tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės bei SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pakeitimo. Savivaldybės administracija 2015 m. vasario 11 d. raštu pasiūlė UAB „Vilniaus energija“ pakeisti

² Savivaldybės tarybos 2008 m. gegužės 28 d. sprendimas Nr. 1-474 „Dėl UAB „Bendruva“ pertvarkymo“.

³ Savivaldybės administracijos Miesto ūkio departamento 2008 m. gruodžio 31 d. aktas Nr. A305-220 (8.1-ŪK3).

nenaudingas Įmonei sutarties sąlygas, bet sutikimas iš UAB „Vilniaus energija“ dar nebuvo gautas.

Dėl Įmonės darbuotojų darbo intensyvumo ir papildomų funkcijų skyrimo, vykdamas Savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 4 d. sprendimą Nr. 1-2244 „Dėl įgaliojimo atstovauti Vilniaus miesto savivaldybei butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose“, Įmonės valdyba galėtų svarstyti dėl papildomų darbuotojų etatų Įmonėje steigimo.

Įmonės direktoriaus pareigybių aprašymo 4.4 punktą – „Suderinęs su Savivaldybės administracijos direktoriumi, Įmonės vadovas tvirtina įmonės struktūrą, pareigybes ir etatų sąrašą“ neatitinta Įmonės įstatų 26.2 punkto bei LR Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 10 str. 2 dalies 1 punkto nuostatų.

IŽANGA

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ finansinį auditą (toliau - auditas), vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės kontrolieriaus pavedimu⁴, atliko Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos vyriausieji specialistai Lidija Kudrešova ir Daiva Kirkilienė.

Audito tikslas – įvertinti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ vidaus kontrolę, įskaitant finansų valdymą, pareikšti nepriklausomą nuomonę dėl finansinių ir kitų ataskaitų tikrumo ir teisingumo.

Audituojamas laikotarpis – 2014 metai.

Audituojamas subjektas – SĮ „Vilniaus miesto būstas“ (toliau - Įmonė). Įmonė yra iš Vilniaus miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) turto įsteigtas ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo. Įmonė nuosavybės teise priklauso Savivaldybei ir jai perduotą ir jos įgytą turtą valdo, naudoja bei juo disponuoja patikėjimo teise. Įmonė įregistruota Juridinių asmenų registre 1998 m. rugpjūčio 25 d., dabartiniu statusu Įmonė savo veiklą vykdo nuo 2008 metų pabaigos, kai UAB „Bendruva“ buvo pertvarkyta į savivaldybės įmonę „Vilniaus miesto būstas“. Įmonės buveinės adresas - Švitrigailos g. 7, LT-03110 Vilnius, kodas 124568293.

Paskutiniai galiojantys Įmonės įstatai patvirtinti Savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. kovo 22 d. įsakymu Nr. 30-694⁵. Pagrindinis Įmonės tikslas – administruoti ir prižiūrėti Savivaldybės gyvenamąsias ir negyvenamąsias patalpas, skirtas gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis. Įmonės veikla: socialinio būsto, bendrabučių ir kitų gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių su nuomininkais sudarymas, nuomos mokesčių surinkimas ir nesumokėtų mokesčių išieškojimas įstatymų nustatyta tvarka, gyvenamųjų patalpų techninės priežiūros organizavimas, lėšų gyvenamųjų patalpų vertei išsaugoti (remontui) kaupimas ir kt.

Įmonė priskirta Savivaldybės administracijos Socialinių reikalų ir sveikatos departamento reguliavimo sričiai.

Įmonės valdymas: įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Savivaldybės administracijos direktorius, kolegialusis valdymo organas – valdyba (Įmonės valdyba sudaryta vadovaujantis Savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. gegužės 20 d. įsakymu Nr. 30-733⁶) ir vienasmenis valdymo organas – Įmonės direktorius.

Audituojamu laikotarpiu Įmonės vadovo (direktoriaus) pareigas laikinai ėjo Įmonės direktoriaus pavaduotoja Rosita Žibelienė. Vadovaujantis Savivaldybės tarybos 2013 m. lapkričio 20 d. sprendimu Nr. 1-559⁷, Įmonės direktoriaus pavaduotojai Rositai Žibelienei, jos sutikimu, buvo pavesta laikinai eiti Įmonės direktoriaus pareigas, iki konkurso tvarka bus paskirtas Įmonės direktorius. Įmonės vyriausio finansininko pareigas atliko Barbara Markauskienė.

Auditas pradėtas 2015 m. kovo 12 d., baigtas 2015 m. balandžio 23 d.

Su audito ataskaita galima susipažinti Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos interneto puslapyje, adresu www.vilniuskontrolė.lt.

⁴ Vilniaus miesto savivaldybės kontrolieriaus 2015 m. kovo 9 d. pavedimas Nr. B-02-5.

⁵ Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. kovo 22 d. įsakymas Nr. 30-694 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ įstatų patvirtinimo“.

⁶ Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. gegužės 20 d. įsakymas Nr. 30-733 „Dėl Administracijos direktoriaus 2011-05-03 įsakymo Nr. 30-687 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos sudarymo“ pakeitimo“.

⁷ Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2013 m. lapkričio 20 d. sprendimas Nr. 1-1559 „Dėl pritarimo atleisti Arūną Čenkų iš SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus pareigų“.

Audito ataskaitoje pateikiami tik audito metu atlikti ir nustatyti dalykai, o nuomonė dėl Įmonės finansinių ir kitų ataskaitų tikrumo ir teisingumo bus pareikšta audito išvadoje.

AUDITO APIMTIS IR METODAI

Audito metu buvo vertinamas Įmonės 2014 m. finansinių ataskaitų rinkinys ir Įmonės veiklos ataskaita, kuriuos Įmonė pateikė auditui pagal Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2015 m. kovo 9 d. raštą R-07-43 „Dėl duomenų auditui pateikimo“.

Audito metu vertinamą Įmonės 2014 m. finansinių ataskaitų rinkinį sudarė:

- 2014 m. gruodžio 31 d. balansas;
- 2014 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ataskaita;
- 2014 m. gruodžio 31 d. pinigų srautų ataskaita;
- 2014 m. gruodžio 31 d. nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.

Pagal Įmonės balanso duomenis turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų likutis 2014 m. pradžioje sudarė iš viso 177 757 664 Lt, pabaigoje – 173 956 976 Lt. Įmonės ilgalaikis turtas 2014 m. pradžioje sudarė iš viso 166 943 188 Lt, pabaigoje – 161 595 827 Lt, atitinkamai trumpalaikis turtas – 10 814 476 Lt ir 12 361 149 Lt, iš jų per vienerius metus gautinos sumos – 5 716 439 Lt ir 5 073 355 Lt. Įmonės mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2014 m. pradžioje sudarė iš viso 14 808 294 Lt, pabaigoje – 18 755 976 Lt, iš jų per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 6 972 292 Lt ir 7 786 163 Lt. Pagal Įmonės veiklos rezultatų ataskaitos duomenis visos Įmonės 2014 m. pajamos sudarė 2 616 236 Lt, visos sąnaudos sudarė 6 589 983 Lt, veiklos nuostolis sudarė 3 973 747 Lt.

Auditas atliktas vadovaujantis Valstybinio audito reikalavimais, siekiant gauti pakankamą užtikrinimą, kad Įmonės finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų. Visiškas užtikrinimas neįmanomas dėl įgimtų vidaus kontrolės apribojimų ir to paties fakto, kad mes netikrinome visų (100 %) įvykusių ūkinių operacijų ir sudarytų sandorių.

Įmonėje atlikome audito procedūras, kurių metu įvertinome 2014 m. finansinių ataskaitų rinkinio duomenis. Audito metu, siekiant gauti įrodymus, atlikome Įmonės tvarkų, aprašų, taisyklių, įsakymų ir kitų dokumentų peržiūrą, susipažinome su Įmonės sukurta kontrolės aplinka, įvertinome rizikas, susijusias šalis, vykdėme savarankiškas audito procedūras gautinų ir mokėtinų sumų, atidėjinių, ilgalaikio turto ir savininko kapitalo pokyčio srityse.

Audito įrodymai gauti taikant skaičiavimo, patikrinimo, analitines ir kitas audito procedūras. Audito metu buvo surinkti įrodymai audito nuomonei pareikšti.

PASTEBĖJIMAI, IŠVADOS, REKOMENDACIJOS

Dėl Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų

Audito metu nenustatėme reikšmingų finansinio rinkinio duomenų iškraipymo. Įmonės finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Verslo apskaitos standartais. Įvertinus 2014 m. Įmonės finansinių ataskaitų rinkinio teisingumą, nustatyti neatitikimai Įmonės balanso duomenyse, kurie turi įtaką finansinių ataskaitų tikrumui ir teisingumui:

Pastebėjimas

Įmonės vadovo 2015 m. kovo 19 d. įsakymu Nr.1.23-15/25 „Dėl butų savikainos padidinimo remonto darbų verte“ buvo nurodyta padidinti butų (pagal pridedamą sąrašą), kuriuose buvo atlikti remonto darbai ir buvo pagerintos jų naudingosios savybės, savikainą 2014 m. atliktų darbų verte. Butų savikainos padidėjimą apskaitoje registruoti remonto darbų atlikimo (PVM sąskaitos-faktūros) gavimo mėnesį. Taip pat, Įmonės direktoriaus 2014 m. gruodžio 31d. įsakymu Nr. 123-14/91⁸ patvirtintose Atliktų rangovo remonto darbų priėmimo komisijos nuostatuose (toliau Nuostatai) nurodoma, kokie atlikti darbai didina objekto (buto) vertę. Butai Aguonų g. 18-4A (inv.Nr. 701443), Užtvankos g. 5-8 (inv.Nr. 702193), Linksmoji g. 64-12 (inv.Nr. 701428), Gėlių g. 7-6 (inv.Nr. 701488) ir Tolminkiemio g. 17-54 (inv.Nr. 702764/54) nebuvo įtraukti į butų, kuriems didinama savikaina remonto darbų verte, sąrašą. Butų remonto

⁸SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2014 m. gruodžio 31d. įsakymas Nr. 123-14/91 „Dėl Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ atliktų rangovo remonto darbų priėmimo komisijos nuostatų ir butų priėmimo po statybos - remonto darbų tvarkos aprašo“.

suma, viso 20 418,21 Lt, buvo pripažinta sąnaudomis. Vadovaujantis Nuostatų 8.5. punktu šių butų atliktų remonto darbų vertė turėjo būti padidinta butų vertė, nes atlikus remontus buvo pagerintos šio ilgalaikio turto naudingos savybės.

Išvada: Atlikus ilgalaikio turto - butų Aguonų g. 18-4A, Užtvankos g. 5-8, Linksmoji g. 64-12, Gėlių g. 7-6 ir Tolminkiemio g. 17-54 remontus buvo pagerintos šio ilgalaikio turto naudingos savybės ir, vadovaujantis 12 Verslo apskaitos standarto nuostatomis, turėjo būti padidinta šio ilgalaikio turto vertė. Todėl 2014 m. gruodžio 31 d. balanso eilutėse „Ilgalaikis turtas“, „Materialusis turtas“ turėjo būti apskaityta ilgalaikio turto 20 418,21 Lt daugiau, 2014 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ataskaitoje eilutėje „Finansinės investicinės veiklos pajamos“ apskaityta pajamų 20 418,21 Lt daugiau ir eilutėse „Įprastinės veiklos pelnas (nuostoliai)“ bei „Grynasis pelnas (nuostoliai)“ apskaityta nuostolių 20 418,21 Lt mažiau.

Pastebėjimas

Vadovaujantis 2014 m. gruodžio 31 d. balanso duomenimis, „Per vienerius metus mokėtinos sumos“ 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 7 786 163 Lt, iš jų: balanso eilutėje „Skolos tiekėjams“ apskaitoma mokėtina suma tiekėjams 4 051 714 Lt. Vadovaujantis Įmonės apskaitos registras Įmonės skola paslaugų tiekėjui UAB „Naujamiesčio būstas“ 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 43 164,86 Lt. Atliekant skolų inventorizaciją UAB „Naujamiesčio būstas“ tarpusavio skolų suderinimo akte nurodė, kad Įmonės skola šiam paslaugų ir darbų tiekėjui sudarė 70 795,35 Lt (68 343,86 Lt+2 451,49 Lt). Skirtumas susidarė dėl to, kad Įmonė 2015 m. vasario 20 d. raštu⁹ gražino UAB „Naujamiesčio būstas“ pateiktas Įmonei apmokėjimui sąskaitas – faktūras: už 25 179 Lt - 2014 m. lapkričio 30 d. ir už 2 451,46 Lt - 2014 m. gruodžio 31 d., kadangi juose apmokėjimui buvo pateiktos ir gyvenamųjų namų renovacijos išlaidos, kurias turėtų apmokėti VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra. UAB „Naujamiesčio būstas“ 2014 m. lapkričio 30 d. sąskaitoje išlaidos už pastatų renovacijos darbus sudarė 204,96 Lt, 2014 m. gruodžio 31 d. sąskaitoje – 2 451,46 Lt. Todėl Įmonės apskaitos registruose šios sąskaitos nebuvo registruotos. UAB „Naujamiesčio būstas“ patikslintų sąskaitų nepateikė. Kadangi šalys nurodo skirtingą tarpusavio įsiskolinimo dydį, negalima patvirtinti kiek iš tikro Įmonė skolinga UAB „Naujamiesčio būstas“ 2014 m. gruodžio 31 d. Įvertinus minėtuose sąskaitose nurodytas sumas, Įmonės skola UAB „Naujamiesčio būstas“ preliminariais skaičiavimais būtų didesnė 24 974,04 Lt.

Išvada: Kadangi tarpusavio skolų inventorizavimo akte Įmonė ir UAB „Naujamiesčio būstas“ 2014 m. gruodžio 31 d. nurodo skirtingus skolų dydžius, negalime patvirtinti, kad Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balanso eilutėse „Skolos tiekėjams“ bei „Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai“ nurodyta teisinga suma. Preliminariais skaičiavimais ji galėtų būti 24 974,04 Lt didesnė. Taip pat negalime patvirtinti, kad 2014 m. gruodžio 31 d. pinigų srautų ataskaitos eilutės „Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų išankstinių apmokėjimų padidėjimas“ ir eilutės „Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai“ duomenys nurodyti teisingai, nes įvertinus faktinį Įmonės įsipareigojimą UAB „Naujamiesčio būstas“ juose būtų apskaitoma 24 974,04 Lt didesnė suma. Įmonė 2015 m. apskaitos registruose apskaitė 24 974,04 Lt įsiskolinimą UAB „Naujamiesčio būstas“.

Pastebėjimas

Įmonės apskaitoje 2014 m. gruodžio 31 d. apskaitomos skolos tiekėjams: UAB „Empa LT“ – 8 698,48 Lt, UAB „Statremo“ – 53 657,59 Lt, UAB „Sar Technologies“ – 59 636,44 Lt. Šių skolų dydis su tiekėjais tarpusavio aktais nepatvirtintas dėl teisminių ginčų. Pasibaigus teisiniams ginčams galutinis mokėtinų sumų tiekėjams dydis gali pasikeisti.

Išvada: Įmonės apskaitoje 2014 m. gruodžio 31 d. apskaitomos skolos tiekėjams: UAB „Empa LT“ – 8 698,48 Lt, UAB „Statremo“ – 53 657,59 Lt, UAB „Sar Technologies“ –

⁹ ŠĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2015 m. vasario 20 d. raštas Nr. 1.35-15/416 „Dėl išlaidų apmokėjimo už atliktus darbus namo bendro naudojimo objektų remonto darbus ir namo atnaujinimo (modernizavimo) programos vykdymus darbus“.

59 636,44 Lt. Šių skolų dydis su tiekėjams tarpusavio aktais nepatvirtintas dėl teisminių ginčų. Pasibaigus teisiniams ginčams galutis mokėtinų sumų tiekėjams dydis gali pasikeisti.

Pastebėjimas

Pagal Įmonės apskaitos duomenis Įmonės savininko kapitalas 2014 m. gruodžio 31 d., lyginant su 2013 m. gruodžio 31 d., sumažėjo 2,1 % arba 3 774 623 Lt (175 750 698 Lt – 179 525 321 Lt). Įmonės savininko kapitalas buvo didinamas arba mažinamas paprastu buhalteriniu įrašu, Įmonei gavus iš Savivaldybės (arba perdavus Savivaldybei) ilgalaikį turtą. Savivaldybės administracijos Ekonomikos ir investicijų departamentas 2014 m. priėmimo – perdavimo aktais perdavė Įmonei valdyti (valdymo forma - patikėjimo teise) Savivaldybės nekilnojamąjį turtą – gyvenamąsias patalpas, kurių bendra likutinė vertė perdavimo metu sudarė 576 011,49 Lt. Šia suma Įmonės apskaitoje registruotas Įmonės savininko kapitalo padidėjimas. Įmonė perdavė Savivaldybės administracijos Ekonomikos ir investicijų departamentui netinkamą naudojimui ir kitą ilgalaikį turtą (gyvenamąsias patalpas), kurių likutinė vertė 1 918 525,81 Lt. Atitinkamais buhalteriniais įrašais buvo sumažintas Įmonės savininko kapitalas 1 918 525,81 Lt. Gyvenamųjų patalpų nuomininkams, įstatymų nustatyta tvarka privatizavus nuomojamas patalpas, iš Įmonės apskaitos buvo nurašytas ilgalaikis turtas, kurio likutinė vertė sudarė 1 919 102,03 Lt, atitinkamais buhalteriniais įrašais buvo sumažintas Įmonės savininko kapitalas 1 919 102,03 Lt. Įmonė 2014 m. perdavė UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ butus, kurių likutinė vertė 513 007,31 Lt. Atitinkamai buvo sumažintas Įmonės savininko kapitalas 513 007,31 Lt. Visas aukščiau nurodytas Savivaldybės ilgalaikis turtas buvo perduodamas Įmonei (Įmonė perduodavo Savivaldybei) vadovaujantis Savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 18 d. sprendimu Nr. 1-1291 „Dėl turto perdavimo patikėjimo teise SĮ „Vilniaus miesto būstas“ su pakeitimais ir papildymais (Savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 13 d. sprendimas Nr. 1-88 „Dėl tarybos 2009-11-18 sprendimo Nr. 1-1291 „Dėl turto perdavimo patikėjimo teise SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pakeitimo“). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 13 straipsnio 5 dalimi, sprendime įmonei perduoti įmonės savininko turtą patikėjimo teise, jeigu perduodamas turtas nėra dotacija, turi būti nurodyta, kurioje nuosavo kapitalo dalyje – įmonės savininko kapitalo ar turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkančio kapitalo – turi būti registruojamas įmonės turto vertės padidėjimas. Savivaldybės tarybos 2009-11-18 sprendime Nr. 1-1291 su pakeitimais ir papildymais (Savivaldybės tarybos 2011-06-13 sprendimas Nr. 1-88) nebuvo nurodyta ar perduodant Įmonei patikėjimo teise naudoti ir valdyti įstatymų nustatyta tvarka Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias negyvenamąsias patalpas (skirtas gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis), socialinio būsto ir bendrabučių gyvenamąsias patalpas turi būti didinamas Įmonės savininko kapitalas, jeigu perduodamas turtas nėra dotacija. Taip pat nenurodyta, kad grąžinant patikėjimo teise valdomas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias patalpas, Įmonė turi sumažinti savininko kapitalą (jeigu grąžinamas turtas nebuvo dotacija). Visais Įmonės savininko kapitalo pokyčio atvejais, Įmonės savininko kapitalas buvo didinamas (mažinamas) be atitinkamo Savivaldybės tarybos sprendimo. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Savivaldybės administracijos direktoriui, kad rengiamuose Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimų projektuose dėl turto perdavimo patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo, būtina nurodyti, kurioje nuosavo kapitalo dalyje turi būti registruojamas turto vertės padidėjimas (sumažinimas), arba, kad perduodamas turtas yra dotacija.

Išvada: Savivaldybės turtas buvo perduodamas Įmonei patikėjimo teise valdyti vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimais (Savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 18 d. sprendimas Nr. 1-1291 „Dėl turto perdavimo patikėjimo teise Savivaldybės įmonei „Vilniaus miesto būstas“ su pakeitimais ir papildymais), kuriuose nebuvo nurodyta kokioje nuosavo kapitalo dalyje turi būti registruojamas Įmonės turto vertės padidėjimas (ar sumažėjimas), jeigu perduodamas Savivaldybės turtas nėra dotacija, tai neatitinka Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 13 straipsnio 5 dalies reikalavimų. Todėl negalime patvirtinti, ar Įmonei gavus Savivaldybės ilgalaikį turtą valdyti patikėjimo teise (grąžinus ilgalaikį turtą Savivaldybei)

buhalterinė operacija turi būti registruojama (apskaitoma) balanso eilutėje „Įmonės savininko kapitalas“. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Savivaldybės administracijos direktoriui, kad rengiamuose Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimų projektuose dėl turto perdavimo patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo, būtina nurodyti, kurioje nuosavo kapitalo dalyje turi būti registruojamas turto vertės padidėjimas (sumažinimas), arba, kad perduodamas turtas yra dotacija, t. y. kad Savivaldybės tarybos sprendimuose būtų nurodyti visi duomenys nustatyti Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 13 straipsnio 5 dalies reikalavimais. Ši mūsų rekomendacija neįvykdyta.

Dėl finansų valdymo ir vidaus kontrolės vertinimo

Dėl veiklos rezultatų

Pastebėjimas

Įmonės 2014 m. veikla buvo nuostolinga, grynasis 2014 m. nuostolis sudarė 3 973 747 Lt. 2014 m. grynasis nuostolis, lyginant su 2013 m., sumažėjo 11,8 % arba 531 619 Lt. Balansinis nuostolis (nuostolis sukauptas per visą laikotarpį) sudarė 2014 m. gruodžio 31 d. – 20 549 698 Lt. Įmonės 2014 m. nuostolio priežastys: - Įmonė 2014 m. pripažino abejotinomis 1 536 370 Lt pirkėjų skolų, kurios nebuvo padengtos per 365 dienas; - Įmonė padarė atidėjinius dėl paslaugų tiekėjų Įmonei apskaičiuotų 534 427 Lt baudų ir delspinigių už nesavalaikį atsiskaitymą (iš jų už gyvenamųjų patalpų šildymą (UAB „Vilniaus energija“) – 534 404,45 Lt). Įmonė pripažino beviltiškomis 190 524,56 Lt gautinų sumų (kai gyvenamųjų patalpų nuomininkai mirė arba skola negali būti išieškoma pagal teismų sprendimus). Nuostolingos veiklos priežastimi galima įvardinti Įmonės pajamų formavimo struktūrą ir principus, kadangi pajamų dydis griežtai reglamentuotas Savivaldybės ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimais. Įmonės pardavimo pajamos (gyvenamųjų patalpų nuomos pajamos) nedengia būtinų Įmonės sąnaudų. Įmonės pardavimo pajamos 2014 m. sudarė 1 675 248 Lt, tuo tarpu tik ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos (apskaičiuojamos pardavimo savikainoje) sudarė 2 395 508,2 Lt.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 12 straipsnio 4 dalimi, savivaldybės įmonėse turi būti sudaromas privalomasis rezervas. Rezervai turi būti kaupiami tol, kol privalomojo rezervo dydis sudarys 1/10 savininko kapitalo vertės. Kadangi visais ankstesniais metais Įmonės veikla buvo nuostolinga, šis įstatymo reikalavimas neįvykdytas ir Įmonė nesukaupe privalomojo rezervo.

Išvada: Įmonės 2014 m. veikla buvo nuostolinga, grynasis 2014 m. nuostolis sudarė 3 973 747 Lt. Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balansinis nuostolis sudarė 20 549 698 Lt. Dėl nuostolingos veiklos Įmonėje nevykdomas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 12 straipsnio 4 dalies reikalavimas, kad savivaldybės įmonės turi sukaupti 1/10 savininko kapitalo vertės privalomąjį rezervą. Įmonė privalomojo rezervo nesukaupe.

Dėl pajamų ir sąnaudų

Pastebėjimas

Visos Įmonės pajamos 2014 m., lyginant su 2013 m., sumažėjo 10,63 % arba 311 204 Lt, visos Įmonės sąnaudos sumažėjo 11,34 % arba 842 823 Lt. Iš jų pardavimo pajamos sumažėjo 10,97 % arba 206 472 Lt (1 675 248 Lt - 1 881 720 Lt) dėl patikėjimo teise valdomo ir nuomojamo ploto mažėjimo. Įmonės valdomų ir nuomotinų patalpų bendras plotas 2013 m. sudarė 167 759,3 kv. m, o 2014 m. - 163 384,3 kv. m. Įmonės pardavimo savikaina 2014 m., lyginat su 2013 m., padidėjo 0,5 % dėl padidėjusių darbo užmokesčio sąnaudų (skiriant darbuotojams priedus už nesančio darbuotojo pavadavimą). Įmonės veiklos sąnaudos 2014 m., lyginat su 2013 m., sumažėjo 26 %, kadangi abejotinomis sumomis buvo pripažinta 1 223 668 Lt gautinų sumų mažiau nei 2013 m., buvo laisvas Įmonės direktoriaus etatas – dėl to išlaidos susijusios su administracijos darbo užmokesčiu sumažėjo 186 992 Lt.

Be mokesčio už gyvenamųjų patalpų administravimą gyvenamųjų patalpų nuomininkams apskaičiuojamas kaupiamasis mokestis, skirtas gyvenamojo būsto atstatymui. Surinktos lėšos naudojamos gyvenamųjų patalpų remontui ir priežiūrai (vadovaujantis Savivaldybės tarybos 2012

m. sausio 25 d. sprendimu Nr. 1-413 „Dėl Vilniaus m. savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“). Vadovaujantis Įmonės apskaitos politikos principais, šios apskaičiuotos sumos nėra Įmonės pajamos. Pajamomis pripažįstama tik dalis panaudotų šių lėšų, kai po atlikto patalpų remonto didinama ilgalaikio turto vertė. 2014 m. Įmonė padidino ilgalaikio turto vertę 871 303 Lt ir tai, vadovaujantis Įmonės apskaitos politikos principais, buvo pripažinta finansinės – investicinės veiklos pajamomis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1487¹⁰ buvo patvirtintos socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo ir savivaldybės būsto (išskyrus socialinį būstą) nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos. Naujose tvarkose kaupiamųjų lėšų, skirtų nuomojamoms patalpoms, taip pat su jomis susijusioms namo bendrosioms konstrukcijoms atnaujinti ir remontuoti, atskiras apskaičiavimas nenumatytas. Gyvenamųjų patalpų nuomininkams numatyta skaičiuoti gyvenamųjų patalpų nuomos mokestį vienu skaičiumi, neišskiriant jo naudojimo pagal paskirtis (ankstesnėje šių Tvarų redakcijoje buvo atskirai apskaičiuojamas administravimo, skirtas Įmonės veiklai, mokestis, atskirai - kaupiamasis mokestis). Be to, Socialinio būsto nuomos sutartyse, sudarytose pagal galiojusius iki šio nutarimo įsigaliojimo dienos teisės aktus, mokesčius numatyta perskaičiuoti vadovaujantis šiuo LR Vyriausybės nutarimu, netaikant socialinio būsto nuomos mokestį mažinančio koeficiento (pagal ankstesnę redakciją, atskiriems gyvenamųjų patalpų nuomininkams galima buvo taikyti kaupiamajam mokesčiui mažinantį koeficientą 0,4). Todėl, patvirtinus naują mokesčių už Savivaldybės patalpų nuomą skaičiavimo tvarką, gali pasikeisti Įmonės pajamos. Įmonės pajamos gali padidėti virš 1 537 280 Eur (5 307 920 Lt) per metus. Atitinkamai gali pasikeisti ir Įmonės veiklos rezultatai. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimas Nr. 1487 įsigaliojo nuo 2015 m. sausio 1 d. Vadovaujantis šio Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nuostatomis, Savivaldybės taryba turi priimti sprendimą dėl socialinio būsto ir kito savivaldybės būsto nuomos mokesčių dydžių nustatymo Vilniaus mieste ir jų keitimo. Savivaldybės taryba dar nepriėmė sprendimo dėl savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo naujos tvarkos Vilniaus mieste patvirtinimo.

Išvada: Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1487 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimo Nr. 472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ buvo patvirtinta nauja savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika. Patvirtinus naują savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodiką, Įmonės pajamos gali reikšmingai padidėti, - apie 1 537 280 Eur (5 307 920 Lt) per metus, t. y. apskaičiuojamų kaupiamųjų lėšų dydžiu. Šios lėšos pagal ankstesnę metodiką nebuvo iš karto laikomos Įmonės pajamomis. Atitinkamai pasikeis ir Įmonės veiklos rezultatai: einamųjų metų veiklos nuostolis gali reikšmingai sumažėti arba Įmonės veikla gali tapti pelninga. Šis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas įsigaliojo nuo 2015 m. sausio 1 d., Vilniaus miesto savivaldybės taryba dar nėra priėmusi sprendimo dėl naujos socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos Vilniaus mieste patvirtinimo.

Dėl ilgalaikio turto

Pastebėjimas

Per 2014 m. Įmonės ilgalaikio turto vertė sumažėjo 3,2 % arba 5 347 361 Lt (161 595 827 Lt - 166 943 188 Lt). Savivaldybė Įmonei perdavė gyvenamąsias patalpas, kurių likutinė vertė 576 011,49 Lt, perduota Savivaldybei netinkamo naudojimui gyvenamųjų patalpų - 1 918 525,81 Lt, privatizuota gyvenamųjų patalpų - 1 919 102,03 Lt, perduota kitiems juridiniams asmenims patalpų už 513 007,31 Lt, įsigyta ilgalaikio turto už 13 581 Lt, padidinta ilgalaikio turto vertė dėl vykdytų remontų – 829 082 Lt, apskaičiuota ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos už

¹⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimas Nr. 1487 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimo Nr. 472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“.

2 415 401 Lt. Įmonė 2013 m. gruodžio 31 d. Įmonė valdė gyvenamųjų patalpų 3905 vienetų, 2014 m. gruodžio 31 d.- 3729 vienetų.

Atlikus audito procedūras nustatyta, kad Įmonės ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto įsigijimas/gavimas užregistruotas teisingomis sąskaitų korespondencijomis, tinkamu laiku ir tinkama suma, Įmonės turto inventorizacija atlikta vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. balandžio 17 d. nutarimu Nr. 370 patvirtintomis Inventorizacijos taisyklėmis, turto inventorizavimo duomenys sutampa su apskaitos registru duomenimis, patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto teisinė registracija Savivaldybės vardu atlikta, Įmonė teisingai apskaito ilgalaikio turto nusidėvėjimą, išskyrus:

Įmonėje, atlikus 2014 m. Įmonės turto inventorizaciją, Ilgalaikio turto inventorizaciniuose apyrašuose Nr. 6 (Negyvenamosios patalpos) ir Nr. 10 (SĮ „Vilniaus miesto būstas“ patikėjimo teise perduotų valdyti laisvų, išskyrus per 2014 m. patikrintų ir/ar suremontuotų, ir/ar pripažintų netinkamais gyventi, neekonomiškais remontuoti butų) nėra materialiai atsakingo asmens (inventorizacija vyko be materialiai atsakingo asmens). Įmonės vadovo 2014 m. lapkričio 19 d. įsakymu Nr. 1.23-14/72 materialiai atsakingu už Įmonės patikėjimo teise valdomas laisvas (neišnuomotas) gyvenamąsias ir negyvenamąsias patalpas buvo paskirtas darbuotojas, tačiau darbuotojas su įsakymu nesutiko, patalpų perdavimo-priėmimo akto nepasirašė. Materialiai atsakingas asmuo už Įmonės patikėjimo teise valdomus butus ir negyvenamąsias patalpas nepaskirtas iki šiol.

Išvada: Dėl ginčo su darbuotoju dalis Įmonės valdomo turto nepriskirta materialiai atsakingam asmeniui. Vidaus kontrolės efektyvumo užtikrinimui, rekomenduotina paskirti kitą materialiai atsakingą asmenį.

Pastebėjimas

Nustatyta atvejų, kai Įmonės Apskaitos politikoje nurodytas neteisingas ilgalaikio turto nusidėvėjimo normatyvas. Butui Salomėjos Nėries g. 15-8 (inv.Nr. 704391) pagal Apskaitos politikos nuostatas turi būti taikomas 100 metų, tačiau Įmonė taiko ir pagal LR Aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymą Nr. 565 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ patvirtinimo“ turi būti 120 metų. Pažymėtina, kad Turto įvedimo į eksploataciją aktuose nenurodytas turto pavadinimas (buto adresas), o tik unikalus buto numeris.

Išvada: Įmonės apskaitos politikos nuostatos dėl nusidėvėjimo normatyvų taisytinios, kadangi jos iš dalies neatitinka Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymo Nr. 565 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ patvirtinimo“ nuostatų.

Pastebėjimas

Įmonės direktoriaus 2015 m. kovo 19 d. įsakymu Nr.1.23-15/25 „Dėl butų savikainos padidinio remonto darbų verte“ nurodyta padidinti butų (pagal pridedamą sąrašą), kuriuose buvo atlikti remonto darbai ir buvo pagerintos jų naudingosios savybės, savikainą 2014 m. atliktų darbų verte. Pažymėtina, kad Įmonės apskaitos registruose ilgalaikio turto savikaina didinama tą mėnesį, kai gaunami iš darbų rangovų atliktų remonto darbų aktai, t.y. kai sprendimas didinti ilgalaikio turto vertę dar nepatvirtintas Įmonės direktoriaus įsakymu.

Išvada: Įmonėje buhalteriniai veiksmai (registravimas apskaitos registruose) dėl ilgalaikio turto vertės didinimo, kai vykdomas ilgalaikio turto remontas gerinant jo savybes, atliekami anksčiau nei priimamas vadovo sprendimas. Įmonėje reikalinga stiprinti vidaus kontrolę ilgalaikio turto vertės didinimo procedūrų srityje.

Pastebėjimas

Savivaldybės administracija, vadovaudamasi Savivaldybės tarybos 2008 m gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-474¹¹, 2008 m. gruodžio 31 d. aktu¹² perdavė Įmonei patikėjimo teise naudoti ir valdyti gyvenamą namą Stiklių g. 5 (kaip vieną turtinį vienetą), kurio plotas 1301,34 kv. m. Vadovaujantis VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko

¹¹ Savivaldybės tarybos 2008 m gegužės 28 d. sprendimas Nr. 1-474 „Dėl UAB „Bendruva“ pertvarkymo“.

¹² Savivaldybės administracijos Miesto ūkio departamento 2008 m. gruodžio 31 d. aktas Nr.A305-220 (8.1-ŪK3).

išrašu, pastatas Stiklių g. 5, Vilniuje, užregistruotas kaip pastatas - gyvenamasis namas, kuriame yra mišrios paskirties patalpos - 6 gyvenamosios ir 6 negyvenamosios patalpos. Pažymėtina, kad atskiri turtiniai vienetai pagal atskirus butus įregistruoti tik butams Nr.1, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 ir Nr. 7, kurių paskirtis nurodyta gyvenamoji, būklė-nebaigti statyti, nuosavybės teisė savivaldybės vardu šiems butams neįregistruota, nes Vilniaus apygardos administracinio teismo 2000 m. sausio 26 d. nutarties pagrindu net keturiems iš butų taikomas areštas, o butui Nr. 7 nuo 2015 m. vasario 12 d. įregistruota privačių asmenų nuosavybės teisė. Butai Nr. 2 ir Nr. 3 VĮ „Registru centras“ neužregistruoti kaip atskiri turtiniai vienetai/butai, kurių paskirtis gyvenamoji. Visos likusios patalpos yra negyvenamosios paskirties, kurias nuomos sutarčių pagrindu nuomoja Savivaldybės administracija. Pagal VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą, 2014 m. liepos 28 d. sudaryta nuomos sutartis dėl 181,15 kv. m. ploto patalpos išnuomojimo UAB „ES invest“ bei 2014 m. vasario 11 d. sudaryta nuomos dėl 121,80 kv. m. ploto patalpos išnuomojimo UAB „Bambalynė“. Įmonė pajamų iš šių patalpų negauna, nuomos mokestis mokamas Savivaldybei. Pažymėtina, kad prieš perduodant šį namą, 2008 m. rugsėjo 15 d., Savivaldybės administracija sudarė nuomos sutartį su UAB „Sanmarko“ (181,15 kv. m) ir su A. Ž. (121,80 kv. m). Nuomos sutartys galiojo iki 2013-09-15. UAB „Sanmarko“ neatsiskaitė su Savivaldybe už šių patalpų nuomą, įsiskolinimas Savivaldybei sudarė 374 891,32 Lt. Dėl skolos išieškojimo 2014 m. vyko teisminis ginčas. Atsižvelgiant į tai, jog dėl butų Nr. 1, Nr. 4, Nr. 6 ir Nr. 7 ilgą laiką vyko teisminiai ginčai tarp gyventojų ir Savivaldybės (Įmonė proceso dalyviu į bylas neįtraukta), klausimas dėl šių butų nuomos negalėjo būti sprendžiamas. Įsiteisėjusių teismo sprendimų pagrindu 2014 m. sausio 14 d. buvo sudaryta gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis su buto Stiklių g. 5-5 gyventojais ir pradėtas skaičiuoti nuomos mokestis. Per 2014 m. gauta pajamų 547,49 Lt, kaupiamąjį mokesčio – 2 732 Lt. Pažymėtina, kad Įmonė per vienerius metus apskaičiuoja 21 212,28 Lt nusidėvėjimo (per visą laikotarpį nuo 2009 m. iki 2014 m. gruodžio mėn. 31 d. nusidėvėjimo paskaičiuota 127 273,68 Lt). Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad už patalpas, kurios nėra Įmonės veiklos objektas (Savivaldybės administracijos išnuomos negyvenamosios patalpos, kurių plotas 302 kv. m.), per metus Įmonė apskaičiavo 4 922,64 Lt nusidėvėjimo, o per 6 metus nusidėvėjimo suma sudarė 29 535,84 Lt.

Išvada: Savivaldybės administracija, vadovaudamasi Savivaldybės tarybos 2008 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-47413, 2008 m. gruodžio 31 d. aktu¹³, perdavė Įmonei patikėjimo teise naudoti ir valdyti gyvenamą namą Stiklių g. 5 (kaip vieną turtinį vieneta), kurio plotas 1301,34 kv. m. Nuo namo perdavimo pradžios, dėl Savivaldybės teisminių ginčų su gyvenamojo namo Stiklių g. 5 gyventojais, Įmonė negalėjo padalinti šio namo į atskirus turto vienetus – butus ir atskiras negyvenamas patalpas. Dėl teisminių ginčų su namo gyventojais nebuvo sudarytos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys, gyventojams nebuvo skaičiuojamas užimamų patalpų nuomos mokestis, nekaupiamos lėšos namo remontui. Įmonei valdant pastatą vienas butas buvo namo gyventojų privatizuotas (vykdant teismo sprendimą). Įmonė, negaudama nuomos mokesčio, patiria sąnaudas dėl nusidėvėjimo apskaičiavimo. Per visą gyvenamojo namo Stiklių g. 5 valdymo laikotarpį Įmonė apskaičiavo 127 273,68 Lt nusidėvėjimo, tai didina Įmonės nuostolingumą. Savivaldybės administracija išnuomojo juridiniams asmenims Stiklių g. 5 negyvenamąsias patalpas, kurių plotas 302 kv. m. Įmonė už šias negyvenamas patalpas pajamų negauna, dėl šių patalpų nusidėvėjimo skaičiavimo didinamas Įmonės nuostolingumas. Išsprendus teisminius ginčus, gyvenamasis namas Stiklių g. 5 turėtų būti padalintas į atskirus turto vienetus, sudarytos sutartys dėl gyvenamųjų patalpų nuomos ir imamas nuomos mokestis, o netinkamos gyventojams nuomotis patalpos (negyvenamos patalpos) turi būti perduotos Savivaldybei.

Dėl gautinų ir mokėtinų sumų

Pastebėjimas

Pagal Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balanso duomenis Įmonės gautinos sumos 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 5 073 335 Lt, mokėtinos sumos ir įsipareigojimai sudarė 18 755 976 Lt. Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balanse apskaitomos per vienerius metus gautinos sumos, lyginant

¹³ Savivaldybės tarybos 2008 m. gegužės 28 d. sprendimas Nr. 1-474 „Dėl UAB „Bendruva“ pertvarkymo“.

¹⁴ Savivaldybės administracijos Miesto ūkio departamento 2008 m. gruodžio 31 d. aktas Nr.A305-220 (8.1-ŪK3).

su 2013 m. gruodžio 31 d., sumažėjo 11,2 % arba 643 084 Lt. Didžiausią dalį Įmonės gautinų sumų, apskaitytų Įmonės balanse 2014 m. gruodžio 31 d., sudarė pirkėjų įsiskolinimas 5 072 991 Lt, iš jų: gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimas už patalpų nuomą – 2 406 428,98 Lt, įsiskolinimas už patalpų šildymą ir karštą vandenį – 1 462 380,9 Lt. Įmonės gyvenamųjų patalpų nuomininkų mokumas 2014 m. už patalpų nuomą sudarė apie 91,63 %, už patalpų šildymą ir karštą vandenį – 70,7 % (be laisvų (neapgyvendintų) butų). Vadovaujantis Įmonės apskaitos politikos principais, 2014 m. gruodžio 31 d. Įmonės skolų inventorizavimo rezultatais, Įmonės direktoriaus 2015 m. kovo 31 d. įsakymu Nr. 1.23-15/36¹⁵, Įmonė 2014 m. pripažino abejotinomis 1 536 370 Lt pirkėjų skolų, iš jų: už patalpų šildymą – 1 266 214 Lt, už gyvenamųjų patalpų nuomą – 251 093 Lt, už įvairias suteiktas paslaugas - 19 928,48 Lt. Abejotinomis pripažintos gautinos sumos nurašytos į veiklos sąnaudas - Bendrąsias ir administracines sąnaudas, nes vadovaujantis Verslo apskaitos standarto Nr. 11 „Sąnaudos“ 24.9 punktu, abejotinos skolos yra dalis bendrųjų ir administracinių sąnaudų.

Išvada: Didėjantis savivaldybės socialinio būsto nuomininkų ir kitų pirkėjų įsiskolinimas Įmonei ir auganti pradelstų skolų suma didina Įmonės nuostolingumą, kadangi, vadovaujantis apskaitą reglamentuojančiais norminiais aktais, Įmonė pradelstas skolas turi pripažinti abejotinomis. Įmonė 2014 m. pripažino abejotinomis skolomis 1 536 370 Lt pirkėjų skolų, kurių apmokėjimas pradelstas 365 ir daugiau dienų, tai padidino Įmonės nuostolį. Didžiausią dalį, 79,8 % abejotinių sumų, sudaro abejotinomis pripažintos gyvenamųjų patalpų nuomininkų ir Savivaldybės įsiskolinimas už laisvų (neapgyvendintų) patalpų šildymą ir karštą vandenį.

Pastebėjimas

Patikrinus, ar Įmonė imasi priemonių išieškoti gyventojų skolas, nustatyta, kad Įmonė siuntė pranešimus nuomininkams dėl susidariusių įsiskolinimų. Šių pranešimų tikslas – raginti nuomininkus susimokėti įsiskolinimus, siekiant išvengti teisminių procedūrų ir papildomų bylinėjimosi bei vykdymo išlaidų: 2013 m. – 4 255 vnt. tokių pranešimų, o 2014 m. – 3900 vnt. pranešimų. Dėl skolų apmokėjimo su skolininkais pasirašomi vekseliai, 2014 m. buvo pasirašyti 304 vekseliai. 2014 m. bendra vekselių pasirašyta suma buvo 424 593,02 Lt. Taip pat, dėl skolų išieškojimo Įmonė kreipiasi į teismus. Su atskirais gyventojais vyksta po kelis teismus per metus, laimėtos bylos perduotos antstoliams vykdymui. Tačiau Savivaldybės socialinio būsto gyventojų pajamos nedidelės, todėl Įmonei pavyksta išieškoti tik mažą įsiskolinimo dalį. Per 2014 m. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pateikė teismams 502 ieškinius, kurių bendra pareikštų reikalavimų suma sudaro 1 680 348,11 Lt. Iš 502 pateiktų ieškinių 400 ieškiniai pateikti dėl skolų (bendra reikalavimų suma 1 449 907,03 Lt), 33 ieškiniai dėl iškeldinimo, 52 ieškiniai dėl iškeldinimo ir skolų (bendra reikalavimų suma 151 689,58 Lt) ir kt. Teismai pilnai tenkino 304 Įmonės ieškinius. Gyvenamųjų patalpų nuomininkai 2014 m. apmokėjo Įmonei 1 013 165,8 Lt skolų, vykdant teismų sprendimus ir pasirašytus vekselius.

Išvada: Dėl labai didelio gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimo Įmonei už gyvenamųjų patalpų nuomą, patalpų šildymą ir karštą vandenį, Įmonė yra įsteigusi Teisės ir skolų administravimo skyrių, kurio darbuotojai teikia raginimus gyventojams dėl skolų sumokėjimo, ieškinius teismams dėl gyventojų skolų išieškojimų, dėl skolų apmokėjimo su skolininkais pasirašomi vekseliai. Per 2014 m. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pateikė teismams 502 ieškinius, kurių bendra pareikštų reikalavimų suma sudaro 1 680 348,11 Lt. Teismai pilnai tenkino 304 Įmonės ieškinius. Gyvenamųjų patalpų nuomininkai 2014 m. apmokėjo Įmonei 1 013 165,8 Lt skolų, vykdant teismų sprendimus ir pasirašytus vekselius.

Pastebėjimas

Įmonės mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2014 m. gruodžio 31 d., lyginant su 2013 m. gruodžio 31 d., padidėjo 26,7 % arba 3 947 682 Lt ir sudarė 18 755 976 Lt, iš jų po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai sudarė 10 969 813 Lt, per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 7 786 163 Lt.

¹⁵ SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2015 m. kovo 31 d. įsakymas Nr. 1.23-15/36 „Dėl skolų pripažinimo abejotinomis ir beviltiškomis“.

Pagal Įmonės 2014 m. gruodžio 31 d. balanso duomenis, Įmonės po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 10 969 813 Lt. Didžiausią dalį Įmonės po vienerių metų mokėtinų sumų ir ilgalaikių įsipareigojimų sudarė gauti išankstiniai apmokėjimai – 10 961 492 Lt. Gautus išankstinius apmokėjimus sudarė apskaičiuotas kaupiamasis mokestis (apskaičiuojamas gyvenamųjų patalpų nuomininkams Savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 25 d. sprendimu Nr. 1-413¹⁶ nustatyta tvarka. Kaupiamosios lėšos skirtos Savivaldybės socialinio būsto - nuomojamoms gyvenamosioms patalpoms, taip pat su jomis susijusioms namo bendrosioms konstrukcijoms, bendrojo naudojimo patalpoms ir bendrajai inžinerinei įrangai atnaujinti ir remontuoti). Kaupiamųjų lėšų likutis 2013 m. gruodžio 31 d. sudarė 7 636 293,59 Lt, 2014 m. apskaičiuota mokesčio 5 307 920,14 Lt, 2014 m. panaudota lėšų – 2 128 412,29 Lt, kaupiamųjų lėšų likutis 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 10 814 801 Lt. Kartu su ilgalaikių skolų einamųjų metų dalimi kaupiamųjų lėšų likutis 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 12 894 204,5 Lt.

Išvada: Dėl gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimo ir dėl nepakankamų pajamų Įmonė 2014 m. gruodžio 31 d. savo sąskaitose turėjo 5 611 649,45 Lt (12 894 204,5 Lt – 7 282 555 Lt) mažiau nei apskaičiuota kaupiamojo mokesčio lėšų, skirtų nuomojamų gyvenamųjų patalpų (Savivaldybės socialinio būsto), taip pat su jomis susijusioms namo bendrosioms konstrukcijoms, bendrojo naudojimo patalpoms bei bendrajai inžinerinei įrangai atnaujinti ir remontuoti.

Pastebėjimas

Didžiausią dalį 93,8 % Įmonės tiekėjams mokėtinų sumų sudaro Įmonės įsiskolinimas UAB „Vilniaus energija“, kuris 2014 m. gruodžio 31 d. sudarė 3 799 066,02 Lt (be delspinigių). Įmonės įsiskolinimas UAB „Vilniaus energija“ per 2014 m. padidėjo 484 734,99 Lt. Mokesčius už gyvenamųjų patalpų šildymą ir karštą vandenį Įmonė skaičiuoja vadovaudamasi UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės ir Įmonės 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutartimi (toliau – Šilumos pirkimo - pardavimo sutartis). Įmonė su asmenimis, kuriems yra išnuomojamas Savivaldybės gyvenamasis plotas, sudaro gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis. Šiomis sutartimis gyventojai yra įpareigojami sudaryti (ir sudaro) individualias sutartis su šilumos energijos tiekėju – UAB „Vilniaus energija“ dėl karšto vandens ir šiluminės energijos tiekimo jų butui. Po individualios sutarties su UAB „Vilniaus energija“ sudarymo, šilumos tiekėjas pradeda teikti sąskaitas gyventojui už patalpų šildymą ir karštą vandenį ir gyventojas pats atsiskaito su UAB „Vilniaus energija“. Tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės ir Įmonės sudarytos Šilumos pirkimo – pardavimo sutarties 30 punkte nurodoma, kad „jeigu gyvenamųjų patalpų nuomininkas ilgiau kaip 60 dienų uždelsia atsiskaityti su Šilumos tiekėju už suteiktas paslaugas arba gyvenamųjų patalpų nuomininko skola viršija 1 500 Lt sumą, Šilumos tiekėjas turi teisę vienašališkai, nesikreipdamas į teismą, nutraukti su gyvenamųjų patalpų nuomininku sudarytą individualią šilumos tiekimo – pardavimo sutartį“. Apie vienašališką sutarties su gyventoju nutraukimą UAB „Vilniaus energija“ teikia informacinius pranešimus įsiskolinusiam gyvenamųjų patalpų nuomininkui, Įmonei ir Savivaldybei. Po to, kai UAB „Vilniaus energija“ nutraukia su įsiskolinusiu gyvenamųjų patalpų nuomininku šilumos tiekimo sutartį, šiam gyventojui sąskaitas už patalpų šildymą ir karštą vandenį pradeda teikti Įmonė. Šis gyvenamųjų patalpų nuomininkas tampa Įmonės klientu, jo skolos apskaitomos Įmonės balanse, t. y. Įmonei būna perduodamas nemokus gyvenamųjų patalpų nuomininkas. Vadovaujantis UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės ir Įmonės Šilumos pirkimo – pardavimo sutartimi, UAB „Vilniaus energija“ įsipareigojo tiekti Šilumos vartotojui (t. y. Įmonei) šilumos energiją Turtui (t. y. Savivaldybės socialiniam būstui) šildyti ir tiekti jam karštą vandenį, o vartotojas (Įmonė) įsipareigojo atsiskaityti už Turto šildymą ir karštą vandenį. Šios sutarties pagrindu Įmonė teikia sąskaitas už šilumos energiją ir karštą vandenį socialinio būsto gyventojams, su kuriais UAB „Vilniaus energija“ nutraukė atsiskaitymo už patalpų šildymą ir karštą vandenį sutartis. Jeigu už patalpų šildymą ir karštą vandenį įsiskolinęs gyventojas atsiskaito už susidariusias skolas, jis gali vėl

¹⁶ Savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 25 d. sprendimas Nr. 1-413 „Dėl Vilniaus m. savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“.

sudaryti individualią sutartį su UAB „Vilniaus energija“ ir tada Įmonė jam mokesčių už patalpų šildymą ir karštą vandenį neskaičiuoja.

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Įmonės valdybai spręsti dėl galimybės inicijuoti 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties pakeitimus. Savivaldybės administracija, 2015 m. vasario 11 d. raštu siūlė UAB Vilniaus energija“ pakeisti 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties, sudarytos tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės bei SĮ „Vilniaus miesto būstas“ sąlygas. Bet, iki šio audito pabaigos iš UAB „Vilniaus energija“ nebuvo gautas sutikimas pakeisti šios sutarties sąlygas.

Išvada: Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Įmonės valdybai spręsti dėl galimybės inicijuoti nenaudingos Įmonei 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties pakeitimus. Mūsų 2014 m. teikta rekomendacija neįvykdyta. Savivaldybės administracija, 2015 m. vasario 11 d. raštu Nr. A51-15362/15(3.3.12.3-EM4) „Dėl 2010-10-08 šilumos pirkimo – pardavimo sutarties pakeitimo“ pasiūlė UAB Vilniaus energija“ pakeisti 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties, sudarytos tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės bei SĮ „Vilniaus miesto būstas“ sąlygas. Bet, iš UAB „Vilniaus energija“ buvo gautas tik formalus atsakymas, kuriame nebuvo išreikšta konstruktyvaus požiūrio į sutarties pakeitimo galimybes. Iki šio audito pabaigos iš UAB „Vilniaus energija“ nebuvo gautas sutikimas pakeisti šios sutarties sąlygas.

Pastebėjimas

Šilumos pirkimo - pardavimo sutartimi nustatyta, kad UAB „Vilniaus energija“ skaičiuos Įmonei 0,04 % delspinigius už laiku nesumokėtas sumas. UAB „Vilniaus energija“ 2014 m. apskaičiavo Įmonei 534 404,01 Lt (o nuo sutarties sudarymo iš viso 1 309 799 Lt) delspinigių. Įmonė sudaro atidėjinius UAB „Vilniaus energija“ apskaičiuotų delspinigių sumai. Šios apskaičiuotos sumos didina Įmonės nuostolingumą. Tuo tarpu Įmonė gyvenamųjų patalpų nuomininkams delspinigių už nesavalaikį atsikaitymą už patalpų šildymą ir karštą vandenį neskaičiuoja, t. y. gyvenamųjų patalpų nuomininkai nekompensuoja Įmonei atitinkamų finansinės veiklos sąnaudų. Delspinigiai gyvenamųjų patalpų nuomininkams neskaičiuojami, kadangi Įmonė nėra šiluminės energijos tiekėjas ir su gyvenamųjų patalpų nuomininkai sudaryti negali.

Išvada: Įmonės mokėtinas sumas ir nuostolingumą didina ir UAB „Vilniaus energija“ Įmonei apskaičiuoti delspinigiai, už tai, kad gyvenamųjų patalpų nuomininkai (gyventojai) pavėluotai atsiskaito už savo patalpų šildymą ir karštą vandenį. UAB „Vilniaus energija“ 2014 m. apskaičiavo Įmonei 534 404,01 Lt, o per visą laikotarpį 1 309 799 Lt delspinigių už ne laiku apmokėtas patalpų šildymo ir karšto vandens sąskaitas. Delspinigių gyvenamųjų patalpų nuomininkams Įmonė skaičiuoti negali, kadangi ji nėra šiluminės energijos tiekėjas ir sutarčių su gyvenamųjų patalpų nuomininkais dėl patalpų šildymo ir karšto vandens tiekimo nėra sudariusi.

Pastebėjimas

Pagal Įmonės apskaitos duomenis 2014 m. gruodžio 31 d. Savivaldybės administracija buvo įsiskolinusi Įmonei (Įmonės gautina suma):

- 88 514,5 Lt – Savivaldybės nekompensuoti Įmonei nuompinigiai už butus, išnuomotus vykdant valstybės garantiją (už 2014 m.). Vadovaudamasi LR Vyriausybės 2004 m. balandžio 1 d. nutarimu Nr. 363¹⁷ ir Savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. lapkričio 19 d. įsakymu Nr. 30-1867¹⁸, Savivaldybė kompensuoja gyvenamųjų patalpų nuomos išlaidas, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigius. Buvę gražintinų savininkams patalpų nuomininkai nuomoja butus Įmonės patikėjimo teise valdomose patalpose ir Įmonė jiems

¹⁷ LR Vyriausybės 2004 m. balandžio 1 d. nutarimas Nr. 363 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. liepos 5 d. nutarimo Nr. 793 „Dėl Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkama nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo 9 straipsnio įgyvendinimo tvarkos“.

¹⁸ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. lapkričio 19 d. įsakymas Nr. 30-1867 „Dėl gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigius, nuomos“.

mokesčių neskaičiuoja. Savivaldybės administracijos Socialinių reikalų ir sveikatos departamentas neteikė Savivaldybės administracijos Finansų departamentui atitinkamos sąmatos dėl gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertei į nuompinigių, nuomos išlaidų kompensavimo už 2014 m. Todėl Įmonė šių lėšų iki šio audito pabaigos nebuvo gavusi. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. kovo 9 d. įsakymu Nr. 30-627 buvo reglamentuota gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertei į nuompinigių, nuomos išlaidų kompensavimo Įmonei tvarka.

- 1 115 666,47 Lt – už kompensacijas, suteiktas nepasiturinčių šeimų gyvenamųjų patalpų nuomininkams, mažinant jų patalpų nuomos mokesťį (apskaitoma balanso eilutėje „pirkėjų įsiskolinimas“). Pagal Įmonės apskaitos registrus Savivaldybės administracijos įsiskolinimas už kompensacijas, suteiktas nepasiturinčių šeimų gyvenamųjų patalpų nuomininkams 2013 m. gruodžio 31 d. sudarė 900 294,82 Lt, per 2014 m. būsto nuomos kompensacijų apskaičiuota už 215 371,65 Lt. Kompensacijos už būstą gyvenamųjų patalpų nuomininkams suteikiamos vadovaujantis Savivaldybės tarybos 2007 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. 1-1515¹⁹ ir Valstybės paramos būstui įsigyti ar išnuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymu (23 straipsnio 4 dalis). Savivaldybės administracijos Socialinių reikalų ir sveikatos departamentas su Įmone lėšų skyrimo sutarties, kuria Savivaldybės administracija įsipareigoję 2014 m. skirti Įmonei lėšas socialinio būsto nuomos mokesčio kompensavimui, nebuvo sudaręs. Įmonė 2014 m. teikė Savivaldybės administracijos Socialinių reikalų ir sveikatos departamentui sąskaitas - faktūras dėl socialinio būsto nuomos mokesčio kompensavimo padengimo. Apskaičiuotą kompensacijų sumą Įmonė pripažįsta patalpų nuomos pajamomis. Lėšos iš Savivaldybės administracijos nebuvo gautos.

Vadovaujantis Įmonės apskaitos registrų duomenimis, 2014 m. gruodžio 31 d bendra Savivaldybės administracijos skola Įmonei už laisvų ir neapgyvendintų patalpų šildymą sudarė 1 238 102,99 Lt, 2014 m. laisvų ir neapgyvendintų butų patalpų šildymo išlaidos sudarė 124 965,23 Lt. Įmonė 2014 m. teikė sąskaitas – faktūras Savivaldybės administracijai, apmokėjimo nebuvo gauta. Lėšų skyrimo sutartis dėl laisvų ir neapgyvendintų patalpų šildymo išlaidų kompensavimo tarp Savivaldybės administracijos ir Įmonės nesudaryta.

Išvada: Neišspręsti klausimai dėl Savivaldybės administracijos atsiskaitymo su Įmone už: Įmonės išlaidas už butus, išnuomotus vykdant valstybės garantiją - 88 514,5 Lt; kompensacijas, suteiktas nepasiturinčių šeimų gyvenamųjų patalpų nuomininkams, mažinant jų patalpų nuomos mokesťį, iki 2014 m. gruodžio 31 d. Įmonė iš viso suteikė gyvenamųjų patalpų nuomininkams 1 115 666,47 Lt šių kompensacijų; neapgyvendintų (laisvų) butų patalpų šildymo apmokėjimo - pagal Įmonės apskaitos duomenis Savivaldybės administracija nėra sumokėjusi Įmonei 1 238 102,99Lt už neapgyvendintų (laisvų) butų patalpų šildymą. Lėšų skyrimo sutartis dėl laisvų ir neapgyvendintų patalpų šildymo išlaidų apmokėjimo tarp Savivaldybės administracijos ir Įmonės nesudaryta, taip pat nesudaryta lėšų skyrimo sutartis dėl lėšų apmokėjimo už Įmonės suteiktas nepasiturintiems gyvenamųjų patalpų nuomininkams kompensacijas už gyvenamųjų patalpų nuomą. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Savivaldybės administracijai spręsti atsiskaitymo su Įmone klausimus. Mūsų 2014 m. teikta rekomendacija neįvykdyta.

Pastebėjimas

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. balandžio 17 d. nutarimu Nr. 370²⁰, atliekant metinę turto ir skolų inventorizaciją, būtina suderinti skolas tarp skolininko ir skolos gavėjo tarpusavio aktu. Vykdant Įmonės skolų inventorizaciją, Savivaldybės administracijos Finansų departamentas 2015 m. kovo 9 d. pateikė Įmonei derinimui tarpusavio skolų 2014 m. gruodžio 31 d. suderinimo aktą, kur nurodyta, kad Savivaldybės administracija iš viso skolinga Įmonei

¹⁹Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2007 m. sausio 24 d. sprendimas Nr. 1-1515 „Dėl socialinio būsto nuomos kompensavimo Vilniaus mieste tvarkos patvirtinimo“.

²⁰ LR Vyriausybės 2008 m. balandžio 17 d. nutarimas Nr. 370 „Dėl LR Vyriausybės 1999 m. birželio 3 d. nutarimo Nr. 719 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“.

987 801,23 Lt. Tuo tarpu Įmonės apskaitos registruose apskaitoma Savivaldybės administracijos skola sudarė 2 442 228,96 Lt.

Išvada: Vykdamas Įmonės skolų inventorizaciją, Savivaldybės administracijos Finansų departamentas 2015 m. kovo 9 d. pateikė Įmonei derinimui tarpusavio skolų 2014 m. gruodžio 31 d. suderinimo aktą. Savivaldybės tarpusavio skolų 2014 m. gruodžio 31 d. suderinimo akte nurodyta Įmonei mokėtina suma nesutampa su faktiška Įmonės iš Savivaldybės administracijos gautina suma.

Pastebėjimas

Įstaiga balanso eilutėje „Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai“ apskaito 305 974 Lt kitų mokėtinų sumų, iš jų 305 426,96 Lt sudaro mokėtinos sumos Savivaldybei. Įmonė vykdo skolų, susidariusių iki 2010 m. rugpjūčio 31 d., už patalpų šildymą ir karštą vandenį išieškojimą iš gyvenamųjų patalpų nuomininkų. Įmonė šias gautas lėšas turi pervesti Savivaldybės administracijai, bet šios lėšos (iki 2014 m. gruodžio 31 d. ir audito metu) nepervestos, mokėtinos sumos tarpusavio aktu nesuderintos. Įmonės apskaitoje (nebalansinė sąskaita) apskaitoma socialinio būsto gyventojų skola už būsto šildymą, gavus šias lėšas Įmonė įsipareigojo pervesti jas Savivaldybės administracijai. Pagal nebalansinės sąskaitos duomenis 2014 m. gruodžio 31 d. gyventojų dar negrąžinta skola už patalpų šildymą ir karštą vandenį sudarė 772 822,1 Lt.

Išvada: Įmonė, atlikdama metinę turto ir skolų inventorizaciją, su Savivaldybės administracija (Finansų departamentu) Savivaldybei mokėtinų sumų nesuderino, tai neatitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. balandžio 17 d. nutarimo Nr. 370 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“ 60 punkto nuostatų. Įmonė nepervedė (arba neatliko šalių sutikimu užskaitos) Savivaldybės administracijai iš gyvenamųjų patalpų nuomininkų surinktų 305 426,96 Lt, gyvenamųjų patalpų nuomininkams atsiskaičius už patalpų šildymą ir karštą vandenį, dengiant skolas, susidariusias iki 2010 m. rugpjūčio 31 d. Šias surinktas lėšas Įmonė yra įsipareigojusi grąžinti Savivaldybės administracijai.

Santykiniai rodikliai

Likvidumo rodiklis – 2,43. Rodiklis apskaičiuotas lyginant trumpalaikį turtą ir trumpalaikius įsipareigojimus. Rodiklis geras, kadangi trumpalaikis turtas daugiau kaip du kartus viršija trumpalaikius įsipareigojimus.

Absolūtus likvidumo koeficientas – 1,43. Rodiklis apskaičiuotas lyginant pinigus ir jų ekvivalentus su trumpalaikiais įsipareigojimais. Rodiklis geras, kadangi viršija vieneta.

Ilgalaikių įsipareigojimų apmokėjimo pinigais koeficientas - 0,32. Rodiklis apskaičiuotas lyginant grynuosius pinigų srautus iš pagrindinės veiklos ir ilgalaikius įsipareigojimus. Esant pastoviam pinigų srautui iš pagrindinės veiklos, Įmonė galėtų padengti tik trečdalį ilgalaikių įsipareigojimų.

Visų įsipareigojimų apmokėjimo koeficientas – 0,19. Rodiklis apskaičiuotas lyginant grynuosius pinigų srautus iš pagrindinės veiklos ir visus įsipareigojimus. Esant pastoviam pinigų srautui iš pagrindinės veiklos, Įmonė galėtų padengti tik penktadalį visų įsipareigojimų.

Išvada: Apskaičiuoti Įmonės ilgalaikio mokumo rodikliai parodo, kad Įmonei būtų sunku vykdyti ilgalaikius įsipareigojimus. Įmonės ilgalaikius įsipareigojimus sudaro apskaičiuoti išankstiniai apmokėjimai, skirti būsimiems gyvenamųjų patalpų remontams (kaupiamasis mokeskis). Dėl didelio gyvenamųjų patalpų nuomininkų įsiskolinimo Įmonei kaupiamojo mokesčio lėšos naudojamos pagal iš anksto suplanuotus lėšų kiekius (apie 2 200 000 Lt per metus), todėl faktiškai Įmonė neturi didelės rizikos dėl ilgalaikių įsipareigojimų vykdymo. Bet, gyvenamųjų patalpų remontams skiriant ribotą lėšų kiekį, Įmonė ne visada gali patenkinti gyventojų prašymus dėl jiems išnuomotų patalpų remontų vykdymo.

Dėl viešųjų darbų pirkimų

Pastebėjimas

Įmonė darbus ir paslaugas įsigyja viešųjų pirkimų būdu, viešųjų pirkimų procedūras vykdo vadovaudamasi Viešųjų pirkimų įstatymu ir Viešųjų pirkimų tarnybos įsakymais: sudaro viešųjų pirkimų planus, pildo viešųjų pirkimų žurnalą, rengia vykdomų pirkimų dokumentus ir kt. Įmonė 2013 m. viešųjų pirkimu būdu (mažos vertės pirkimai) sudarė sutartis su darbų rangovais dėl

gyvenamųjų patalpų remontų atlikimo su UAB „Statremo“ ir UAB „Sar Technologies, 2014 m. – su UAB Empa Lt. Su šiais darbų rangovais 2013 - 2014 m. vyko teisminiai ginčai dėl nepakankamos darbų kokybės ir darbų atlikimo terminų nesilaikymo. Įmonė reikalavo, kad iš rangovų būtų (Įmonės naudai) išieškomos sutartyse numatytos baudos ir delspinigiai. Taip pat, Įmonė darbų rangovui UAB „Priemiestis“, kuris 2012 m. laimėjo remonto darbų pirkimą ir nekokybiškai bei nesilaikant sutartyje nustatyto termino vykdė darbus, Įmonė apskaičiavo 93 327,3 Lt baudų ir delspinigių. Įmonė 2014 m. šią apskaičiuotą baudų ir delspinigių sumą 93 327,3 Lt pripažino beviltiškomis sumomis.

Išvada: Pagal auditui pateiktus duomenis, Įmonės 2012, 2013, 2014 m. vykdytų viešųjų darbų pirkimų laimėtojai UAB „Statremo“, UAB „Sar Technologies“, UAB „Priemiestis“, UAB Empa Lt savo prisiimtus įsipareigojimus vykdė netinkamai – numatytus remonto darbus vykdė nekokybiškai ir nesilaikydami nustatytų terminų. Todėl Įmonė, vykdydama viešuosius darbų pirkimus, turi taikyti griežtesnius reikalavimus rangovų kvalifikacijos atrankai. Įmonė, vykdydama 2015 m. darbų viešuosius pirkimus, sugriežtino darbų rangovų kvalifikacinę atranką ir pirkimo sąlygose nurodo, kokius įrodymus apie savo kvalifikaciją ir pajėgumus rangovai turi pateikti, norėdami dalyvauti Įmonės darbų viešuosiose pirkimuose.

Dėl pareiginių nuostatų

Pastebėjimas

Įmonės direktoriaus pareigybių aprašymo 4.4 punktas – „Suderinęs su Savivaldybės administracijos direktoriumi, Įmonės vadovas tvirtina įmonės struktūrą, pareigybės ir etatų sąrašą“ neatitinta Įmonės įstatų 26.2 punkto bei LR Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 10 str. 2 dalies 1 punkto nuostatų, kur nustatyti Įmonės struktūrą yra priskirta įmonės valdybai.

Vadovaujantis Įmonės 2014 m. rugsejo 25 d. pasitarimo Būsto administravimo skyriaus klausimais nutarimu (protokolo Nr. 14.3) buvo nuspręsta Įmonės buhalteriu paskirti papildomai vykdyti kompensacijų (nepasiturtintiems asmenims už gyvenamųjų patalpų nuomą) skaičiavimo funkcijas. Šias funkcijas buhalteris po šio protokolo surašymo vykdė, bet šio darbuotojo pareiginiai nuostatai nebuvo papildyti nauja darbo funkcija. Audito metu Įmonės buhalterio pareiginiai nuostatai buvo papildyti jam priskirta papildoma darbo funkcija.

Išvada. Įmonės direktoriaus pareigybių aprašymo 4.4 punktas – „Suderinęs su Savivaldybės administracijos direktoriumi, Įmonės vadovas tvirtina įmonės struktūrą, pareigybės ir etatų sąrašą“ neatitinta Įmonės įstatų 26.2 punkto bei LR Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 10 str. 2 dalies 1 punkto nuostatų.

Dėl Įmonės darbuotojų etatų

Pastebėjimas

Atliekant auditą nustatyti netikslumai (aritmetinės klaidos) tvarkant detalią Įmonės ūkinių operacijų apskaitą. Mūsų nuomone klaidos pasitaiko dėl apskaitą tvarkančių darbuotojų darbo intensyvumo, nes Įmonės apskaitą tvarko du darbuotojai, taip pat dėl papildomų darbų vykdymo – kompensacijų nepasiturtintiems gyvenamųjų patalpų nuomininkams už patalpų nuomą, patalpų šildymą ir karštą vandenį skaičiavimo. Be Įmonės veiklos ūkinių operacijų apskaitos, apskaitą tvarkantys darbuotojai išrašo ir sąskaitas gyvenamųjų patalpų nuomininkams už patalpų nuomą, patalpų šildymą ir karštą vandenį. Vidutiniškai per 2014 m. buvo suformuotos ir išrašytos 3641 sąskaitos už patalpų nuomą ir 770 sąskaitos už patalpų šildymą ir karštą vandenį. Be to Įmonei Savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 4 d. sprendimu Nr. 1-2244 „Dėl įgaliojimo atstovauti Vilniaus miesto savivaldybei butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose“ buvo pavestos papildomos funkcijos, susijusios su daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimu. Ši „Vilniaus miesto būstas“ buvo įgaliota atstovauti Savivaldybę ir Savivaldybės vardu pasirašyti kredito sutartis su finansuotojais (bankais ar kitomis finansų įstaigomis) nurodant Ši „Vilniaus miesto būstas“ atskirą kaupiamųjų lėšų sąskaitą, kurioje bus laikomos įgalioto juridinio asmens lėšos, Vilniaus miesto savivaldybės vardu teikti prašymus VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūrai dėl valstybės teikiamos paramos į prašyme nurodytą įgalioto juridinio asmens atsiskaitomąją sąskaitą gavimo ir kt.

Išvada: Dėl Įmonės darbuotojų darbo intensyvumo ir papildomų funkcijų skyrimo, vykdant Savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 4 d. sprendimą Nr. 1-2244 „Dėl įgaliojimo atstovauti Vilniaus miesto savivaldybei butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose“, Įmonės valdyba galėtų svarstyti dėl papildomų darbuotojų etatų steigimo.

Dėl vidaus kontrolės vertinimo

Įmonėje sukurta vidaus kontrolės sistema - patvirtinta Įmonės struktūra, nustatytos darbuotojų atsakomybė ir pareigos, parengtos įvairios taisyklės ir tvarkos, bet Įmonės vidaus kontrolės sistema nepakankama ir tobulintina Įmonės ilgalaikio turto valdymo, jo vertės didinimo ir nusidėvėjimo apskaičiavimo srityse.

Dėl ankstesnių auditų rekomendacijų vykdymo

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba atliko Įmonės finansinį auditą už 2013 m. laikotarpį. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 „Dėl SI „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teikė rekomendacijas Savivaldybės administracijos direktoriui, Įmonės vadovui, Įmonės valdybai. Dalis teiktų rekomendacijų įvykdyta, bet neįvykdytos rekomendacijos teiktos Savivaldybės administracijos direktoriui „Nurodyti Savivaldybės tarybos sprendimų projektų rengėjams, kad rengiant Savivaldybės tarybos sprendimų projektus dėl turto perdavimo patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo, būtina nurodyti, kurioje nuosavo kapitalo dalyje turi būti registruojamas turto vertės padidėjimas (sumažinimas), arba, kad perduodamas turtas yra dotacija“ – atitinkamų Savivaldybės tarybos sprendimų nepriimta; „Spręsti klausimus dėl Savivaldybės administracijos tarpusavio skolų su Įmone suderinimo ir dėl atsiskaitymo su Įmone galimybės už nepasiturinčių šeimų gyvenamųjų patalpų nuomininkams suteiktas nuomos mokesčio kompensacijas ir už neapgyvendintų (laisvų) butų patalpų šildymo išlaidas“ – tarpusavio skolos buvo derintos, bet tarpusavio skolų derinimo akte nurodytos ir faktinės skolos skiriasi, lėšų Įmonei skyrimas neišspręstas, sutartys nesudarytos; „Nurodyti Įmonei ir UAB „Vilniaus vandenys“ sudaryti sutartį dėl atsiskaitymo už šaltą vandenį teisės aktų nustatyta tvarka“ – UAB „Vilniaus vandenys“ su Įmone sutarties dėl Įmonės atsiskaitymo už sunaudotą šaltą vandenį nesudarė ir UAB „Vilniaus vandenys“ neteikė atskirų sąskaitų dėl atsiskaitymo už Įmonės administracinėse patalpose sunaudotą šaltą vandenį, kadangi nebaigti spręsti sutarties tarp Savivaldybės administracijos ir UAB „Vilniaus vandenys“ sudarymo klausimai dėl atsiskaitymo už laisvus (neišnuomotus) butus (abonentinis mokestis) ir dėl nesuderinto šių patalpų sąrašo. UAB „Vilniaus vandenys“ teikia įvairius patalpų, už kurias, pagal jų nuomonę, turėtų atsiskaityti Savivaldybės administracijos Socialinių reikalų ir sveikatos departamentas, sąrašus, bet dėl netikslumų šiuose sąrašuose Socialinių reikalų ir sveikatos departamentas nesutinka sudaryti sutarties su UAB „Vilniaus vandenys“ dėl atsiskaitymo už laisvas (neapgyvendintas) patalpas. Ginčas tarp UAB „Vilniaus vandenys“, Savivaldybės administracijos Socialinių reikalų ir sveikatos departamento ir Įmonės tęsiasi. Kol nesudaryta sutartis su Savivaldybe, UAB „Vilniaus vandenys“ nesutinka sudaryti atsiskaitymo už šaltą vandenį sutarties su Įmone.

Nepilnai įvykdytos rekomendacijos teiktos Įmonės direktoriui „Suderinti tarpusavio skolas ir mokėjimus su Savivaldybės administracija“ - skolos derintos, bet galutinai nesuderintos, tarpusavio skolų suderinimo akte nurodytos skolos neatitinka faktinių; „Ieškoti galimybių spręsti klausimus dėl patikėjimo teisės į Savivaldybės nekilnojamąjį turtą registravimo Nekilnojamojo turto registre“ – įvykdyta iš dalies.

Neįvykdytos rekomendacijos, teiktos Įmonės valdybai „Nustatant Įmonės veiklos rodiklius, numatyti priemones Įmonės finansinei būklei gerinti“ – Įmonės valdyba Įmonės veiklos rodiklius tvirtino, bet realių pasiūlymų jos veiklos rezultatams gerinti nebuvo teikta; „Įvertinus Įmonės veiklos nuostolingumą, spręsti dėl galimybės inicijuoti 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties, sudarytos tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės bei SI „Vilniaus miesto būstas“ pakeitimą, nustatant, kad Įmonės gyvenamųjų patalpų nuomininkams sąskaitas už nuomojamų patalpų šildymą ir sunaudotą karštą vandenį teikia UAB „Vilniaus energija“ ir, kad gyvenamųjų patalpų nuomininkai patys atsiskaito su šilumos energijos patalpų šildymui ir karšto vandens tiekėju UAB „Vilniaus energija““ - Savivaldybės administracija

inicijavo 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties pakeitimus ir kreipėsi į UAB „Vilniaus energija“ dėl sutarties sąlygų pakeitimo, bet šis klausimas neįspręstas, iš UAB „Vilniaus energija“ dar negautas sutikimas pakeisti sutarties sąlygas.

Išvada: Savivaldybės administracijos direktorius neužtikrino ankstesnio Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos audito metu teiktų rekomendacijų įvykdymo (Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaita Nr. R-05-8 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“) dėl Savivaldybės tarybos sprendimo parengimo, nustatančio kaip Įmonei apskaityti perduoto Savivaldybės ilgalaikio turto vertę, dėl Savivaldybės administracijos ir Įmonės tarpusavio skolų suderinimo, dėl lėšų skyrimo sutarčių sudarymo bei Savivaldybės atsiskaitymo su Įmone už susidariusias skolas klausimų sprendimo, dėl Įmonės ir UAB „Vilniaus vandenys“ atsiskaitymo už šaltą vandenį sutarties sudarymo. Įmonė nepilnai įgyvendino rekomendaciją suderinti tarpusavio skolas su Savivaldybės administracija - skolos derintos, bet galutinai nesuderintos, tarpusavio skolų suderinimo akte nurodytos skolos neatitinka faktinių. Įmonės valdyba neįgyvendino rekomendacijų dėl priemonių nustatymo Įmonės finansinei būklei gerinti bei neįgyvendinta rekomendacija dėl 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties, sudarytos tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės bei SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pakeitimo. Savivaldybės administracija 2015 m. vasario 11 d. raštu pasiūlė UAB „Vilniaus energija“ pakeisti nenaudingas Įmonei sutarties sąlygas, bet, iš UAB „Vilniaus energija“ buvo gautas tik formalus atsakymas, kuriame nebuvo išreikšta konstruktyvaus požiūrio į sutarties pakeitimo galimybes. Iki šio audito pabaigos iš UAB „Vilniaus energija“ nebuvo gautas sutikimas pakeisti šios sutarties sąlygas.

REKOMENDACIJOS

Atsižvelgdami į tai kas išdėstyta, rekomenduojame:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui:

1.1. Inicijuoti Savivaldybės tarybos sprendimo projekto parengimą dėl naujos Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos patvirtinimo.

1.2. Spręsti klausimus dėl Savivaldybės išsiskolinimo Įmonei sumažinimo.

1.3. Patvirtinti Įmonės direktoriaus pareiginių nuostatų redakciją, atitinkančią įstatymų reikalavimus.

1.4. Vykdyti Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teiktas rekomendacijas, t.y. :

1.4.1. Atkreipti dėmesį, kad rengiamuose Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimų projektuose dėl turto perdavimo patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo, reikalinga nurodyti, kurioje nuosavo kapitalo dalyje turi būti registruojamas turto vertės padidėjimas (sumažinimas), arba, kad perduodamas turtas yra dotacija, t. y. kad Savivaldybės tarybos sprendimuose turi būti nurodyti visi duomenys nustatyti Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 13 straipsnio 5 dalies reikalavimais.

1.4.2. Spręsti klausimus dėl Savivaldybės administracijos tarpusavio skolų su Įmone suderinimo ir dėl atsiskaitymo su Įmone galimybės už nepasiturinčių šeimų gyvenamųjų patalpų nuomininkams suteiktas nuomos mokesčio kompensacijas bei už neapgyvendintų (laisvų) butų patalpų šildymo išlaidas;

1.4.3. Spręsti klausimus dėl lėšų skyrimo sutarties su Įmone sudarymo dėl atsiskaitymo už neapgyvendintų (laisvų) butų ir patalpų šildymą;

1.4.4. Įpareigoti Įmonę ir UAB „Vilniaus vandenys“ sudaryti sutartį dėl atsiskaitymo už Įmonės administracinėse patalpose Švitrigailos g. 7 sunaudotą šaltą vandenį.

2. Įmonės valdybai

2.1. Atsižvelgiant į Įmonės darbuotojų darbo intensyvumą, būtinų funkcijų vykdymo užtikrinimui svarstyti dėl Įmonės struktūros pakeitimo.

2.2. Vykdyti Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. audito ataskaitoje Nr. R-05-8 „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“ teiktas rekomendacijas, t.y.:

2.2.1. Nustatant Įmonės veiklos rodiklius, numatyti priemones Įmonės finansinei būklei gerinti;

2.2.2. Inicijuoti 2010 m. spalio 8 d. šilumos pirkimo - pardavimo sutarties, sudarytos tarp UAB „Vilniaus energija“, Savivaldybės bei SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pakeitimą, nustatant, kad Įmonės gyvenamųjų patalpų nuomininkams sąskaitas už nuomojamų patalpų šildymą ir sunaudotą karštą vandenį teikia UAB „Vilniaus energija“ ir, kad gyvenamųjų patalpų nuomininkai patys atsiskaito su šilumos energijos patalpų šildymui ir karšto vandens tiekėju UAB „Vilniaus energija“.

3. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriui:

2.1. Suderinti tarpusavio skolas ir mokėjimus su Savivaldybės administracija.

2.2. Pakeisti Įmonės apskaitos politiką, kad joje būtų nurodyti ilgalaikio turto nusidėvėjimo normatyvai, atitinkantys teisės aktų reikalavimus.

2.3. Stiprinti Įmonės vidaus kontrolę ilgalaikio turto valdymo, jo vertės didinimo srityje, paskirti reikiamą darbuotojų kiekį atsakingais už ilgalaikį turta.

2.4. Pasibaigus teisminiems ginčams, spręsti klausimus dėl atskirų turtinių vienetų – butų formavimo ir efektyvaus gyvenamo namo Stiklių g. 5. gyvenamųjų plotų panaudojimo bei Įmonės nenaudojamų šio namo negyvenamųjų patalpų perdavimo Savivaldybei.

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos
vyr. specialistai



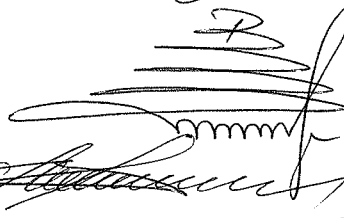
Lidija Kudrešova

Susipažinome:



Daiva Kirkilienė

SĮ „Vilniaus miesto būstas“
l. e. p. direktorė



Rosita Žibelienė

Vyriausioji finansininkė



Barbara Markauskienė

Audito ataskaitos
„Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“
I priedas

Lentelė Nr. 1. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2013-2014 metų balansinių straipsnių rezultatų pokyčiai

1	TURTAS	Finansiniai metai 2014-12-31	2013-12-31	Skirtumas (3-4)	
				Lt	%
1	2	3	4	5	6
A.	ILGALAIKIS TURTAS	161595827	166943188	-	-3,2
I.	NEMATERIALUSIS TURTAS	5910	7393	-1483	-20,1
I.4.	Programinė įranga	5910	7393	-1483	-20,1
I.5.	Kitas nematerialusis turtas			-	
II.	MATERIALUSIS TURTAS	161589917	166935795	-	-3,2
II.2.	Pastatai ir statiniai	457942	501092	-43150	-8,61
II.3.	Mašinos ir įrengimai			-	
II.4.	Transporto priemonės	18097	23277	-5180	-22,3
II.5.	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai			-	
II.7.	Kitas materialusis turtas	13098	12747	351	2,75
II.8.	Investicinis turtas	161100780	166398679	-	-3,18
5297899					
III.	FINANSINIS TURTAS	-	-	-	
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	12361149	10814476	1546673	14,3
I.	ATSARGOS, IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI IR NEBAIGTOS VYKDYTI SUTARTYS	5239	4082	1157	28,3
I.1.	Atsargos	2393	932	1461	157
I.2.	Išankstiniai apmokėjimai	2846	3150	-304	-9,65
I.3.	Nebaigtos vykdyti sutartys			-	
II.	PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	5073355	5716439	-643084	-11,2
II.1.	Pirkėjų įsiskolinimas	5072991	5715849	-642858	-11,2
II.2.	Kitos gautinos sumos	364	590	-226	-38,3
III.	KITAS TRUMPALAIKIS TURTAS	-	-	-	
IV.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	7282555	5093955	2188600	42,96
	TURTO IŠ VISO:	173956976	177757664	3800688	-2,14
1	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Skirtumas (3-4)	
				Lt	%
1	2	3	4	5	6
C.	NUOSAVAS KAPITALAS	155201000	162949370	-7748370	-4,76
I.	ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	175750698	179525321	-3774623	-2,1
II.	TURTA, KURIS PAGAL ĮSTATYMUS GALI BŪTI TIK VALSTYBĖS NUOSAVYBĖ, ATITINKANTIS KAPITALAS			-	
III.	CENTRALIZUOTAI VALDOMĄ VALSTYBĖS TURTA			-	
VI.	ATITINKANTIS KAPITALAS			-	
	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)			-	

V.	REZERVAI	-	-	-	
V.1.	Privalomasis			-	
V.2.	Kiti rezervai			-	
VI.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-20549698	-16575951	-3973747	23,97
VI.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	-3973747	-4505366	531619	-11,8
VI.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	-16575951	-12070585	-4505366	37,33
D.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			-	
E.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	18755976	14808294	3947682	26,66
	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	10969813	7836002	3133811	39,99
I.1.	Finansinės skolos	8321	14020	-5699	-40,6
I.	Lizingo (finansinės nuomos) ar panašūs įsipareigojimai	8321	14020	-5699	-40,6
I.1.1.	Kredito įstaigoms			-	
	Kitos finansinės skolos			-	
I.2.	Skolos tiekėjams			-	
I.3.	Gauti išankstiniai apmokėjimai	10961492	7821982	3139510	40,14
I.4.	Atidėjiniai	-	-	-	
I.5.	Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas			-	
I.6.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			-	
II.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	7786163	6972292	813871	11,67
II.1.	Ilgalaikių skolų einamųjų metų dalis	2079403	2201768	-122365	-5,56
II.2.	Finansinės skolos	5671	5450	221	4,055
II.2.1.	Kredito įstaigoms			-	
II.2.2.	Kitos skolos			-	
II.3.	Skolos tiekėjams	4051714	3681593	370121	10,05
II.4.	Gauti išankstiniai apmokėjimai	33602	38542	-4940	-14,7
II.5.	Pelno mokesčio įsipareigojimai			-	
II.6.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	41593	-41593	-100
II.7.	Atidėjiniai	1309799	775395	534404	68,92
II.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	305974	227951	78023	34,23
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO:	173956976	177757664	-3800688	-2,14

Audito ataskaitos
„Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ audito“
2 priedas

Lentelė Nr. 2. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ veiklos rezultatų ataskaitos straipsnių pokyčiai pagal 2014 m. gruodžio 31 d. duomenis

Eil. nr.	STRAIPSNIAI	Finansiniai metai 2014-12-31	2013-12-31	Skirtumas (3-4)	
				Lt	%
1	2	3	4	5	6
I.	PARDAVIMO PAJAMOS	1675248	1881720	-206472	-10,97
II.	PARDAVIMO SAVIKAINA	3343629	3325820	17809	0,535
III.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-1668381	-1444100	-224281	15,53
IV.	VEIKLOS ŠAŅAUDOS	2711252	3710023	-998771	-26,92
IV.1	Pardavimo			-	
IV.2	Bendrosios ir administracinės	2711252	3710023	-998771	-26,92
V.	TIPINĖS VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-4379633	-5154123	774490	-15,03
VI.	KITA VEIKLA	30968	28872	2096	7,26
VI.1.	Pajamos	30968	28882	2086	7,222
VI.2.	ŠaŅaudos		10	-10	-100
VII.	FINANSINĖ IR INVESTICINĖ VEIKLA	374918	619885	-244967	-39,52
VII.1.	Pajamos	910020	1016838	-106818	-10,5
VII.2.	ŠaŅaudos	535102	396953	138149	34,8
VIII.	ĮPRASTINĖS VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-3973747	-4505366	531619	-11,8
IX.	PAGAUTĖ			-	
X.	NETEKIMAI			-	
XI.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	-3973747	-4505366	531619	-11,8
XII.	PELNO MOKESTIS			-	
XIII.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-3973747	-4505366	531619	-11,8