

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖ „PLUNGĖS BŪSTAS“

I. Končiaus g. 3, LT-90159 Plungė, tel. (8 448) 72 251, faks. (8 448) 72 091, el. p. pbustas@pbustas.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 271042320

Plungės rajono savivaldybės administracijos
Finansų ir biudžeto skyriui

2021-03-01 Nr. D2-184

SĮ „PLUNGĖS BŪSTAS“ 2020 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

I SKYRIUS BENDROJI INFORMACIJA

Savivaldybės įmonė „Plungės būstas“ yra iš savivaldybės teisę priklausančių lėšų įsteigta Plungės rajono savivaldybės įmonė, kurios visas turtas nuosavybės teisę priklauso Savivaldybei, o įmonės turtą valdo, naudoja bei disponuoja juo turto patikėjimo teisė.

SĮ „Plungės būstas“ yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą, priežiūrą (eksploatavimą), atlikti statinio statybos darbus ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo administravimą.

Įmonė yra ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo. Įregistruota Plungės rajono savivaldybėje 2000 m. sausio 16 d. Registravimo Nr. SĮ-2000-1.

Įmonės kodas 271042320. PVM kodas LT710423219.

Įmonės adresas: I. Končiaus g. 3, Plungė.

Interneto puslapis: www.pbustas.lt

SĮ „Plungės būstas“ vykdydama savo ūkinę – finansinę veiklą vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, rajono savivaldybės tarybos sprendimais, įmonės įstatais, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkų sprendimais bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais daugiabučių namų priežiūrą. Įmonės veiklos laikotarpis yra neribotas.

Įmonės įstatinis kapitalas – 569590,06 Eur.

SĮ „Plungės būstas“ 2020 metus baigė turėdama 2688.00 Eur grynojo pelno.

2020 m. gruodžio 31 d. įmonėje dirbo 21 darbuotojas.

II SKYRIUS ĮMONĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

1. Bendroji dalis, tikslai ir uždaviniai

Pagrindinis įmonės **veiklos tikslas**, kuris numatytas įmonės nuostatuose – įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus reikalavimus, susijusius su daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka namams priskirtų žemės sklypų naudojimu ir priežiūra, elektros ūkio priežiūra, mokesčių už administravimo paslaugas ir kitų įmokų apskaita, kitą papildomą ūkinę veiklą, neprieštaraujančią Lietuvos Respublikos įstatymams. Įmonė turi užtikrinti jų priežiūrą, įgyvendinti namo, butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus jiems atstovaujant.

SĮ „Plungės būstas“ **strategija** įsitvirtinti rinkoje ir mažiausiomis sąnaudomis efektyvinti įmonės veiklą, siekti optimalios ir kokybiškos įmonės veiklos, bei būti geriausiu pasirinkimu esantiems ir būsimiems klientams.

- Įmonė siekia savo tikslų vadovaudamasi seniai prigijusiomis ir puoselėjamomis vertybėmis:
- veiklos skaidrumu – skaidri ir atvira veikla, pavyzdingas įmonės valdymas;
 - paslaugų kokybe – paslaugos atliekamos pagal sutartus reikalavimus ir laiku;
 - gerų santykių su klientais ir užsakovais palaikymu.

Įmonė, siekdama išlaikyti konkurencingumą ir pelningumą, nuolat rūpinasi darbo efektyvumo gerinimu ir ieško naujų, efektyvių būdų sąnaudų mažinimui.

Viena svarbiausių mūsų įmonės vertybių yra konstruktyvus bendradarbiavimas su prižiūrimų daugiabučių namų gyventojais bei geri santykiai tarp pačių įmonės darbuotojų.

SĮ „Plungės būstas“ **misija** – teikdami bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinerinių sistemų priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas siekiame mūsų klientams sukurti patogią, saugią ir jaukią aplinką, atitinkančią kliento poreikius.

SĮ „Plungės būstas“ **vizija** - moderni daugiabučių namų valdytoja ir prižiūrėtoja, patikimas partneris, vykdamas daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), bei profesionali, finansiškai stabili, kokybiškas paslaugas teikianti įmonė.

Įmonės vertinimas:

STIPRYBĖS (išskirtinumas)	SILPNYBĖS
• Patirtis pastatų administravimo srityje. • Kompetencija statybos, pastatų priežiūros, pastatų administravimo srityje. • Rinkos dalis: daugiabučių administravimas ir pastatų priežiūra. • Sukaupta techninė bazė. • Aiškios pastovios pajamos. • Galimybės kontroliuoti darbų apimtis dalyje paslaugų. • Konkurencingos darbų kainos. • Ilgai dirbanti ir stipri komanda. • Platus atliekamų darbų profilis.	• Apyvartinių lėšų trūkumas. • Lėtas darbų atlikimo tempas. • Sudėtingas ir lėtas pirkimų procesas. • Prasta gyventojų nuomonė apie įmonę. • Nevisiškai išnaudojamos IT teikiamos galimybės. • Nuostolingų paslaugų teikimas nuo kurių negalima atsisakyti • Darbo jėgos senėjimas. • Nuolat didėjantis darbo užmokestis.

2. Veiklos apžvalga

2.1. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

2020-12-31 SĮ „Plungės būstas“ administravo 149 daugiabučius gyvenamuosius namus. Iš jų 63 - penkių aukštų, 11 - keturių aukštų, 27 - trijų aukštų, 42 - dviejų aukštų, 5 - vieno aukšto ir vieną - devynių aukštų. Bendras plotas sudaro 214,5 tūkst. kv. m. Iš jų Plungės rajono savivaldybei priklausančių socialinių būstų plotas sudaro 12,4 tūkst. kv. m.

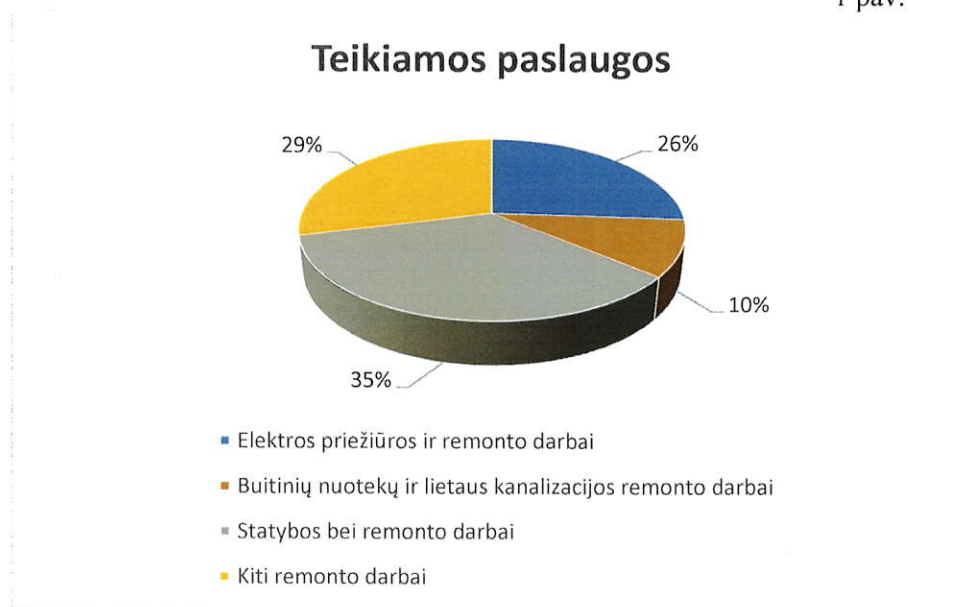
Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose buvo atliktos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai. Administratoriaus veiklos ataskaitos, kuriose nurodomi ir namų remonto planai, viešai skelbiamos įmonės interneto svetainėje. Namų apžiūros aktai, bendro naudojimo objektų aprašai saugomi namų bylose. Ataskaitų formos patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. lapkričio 25 d. įsakymu Nr. D1-849. 2020 m. įmonė ne tik vykdė daugiabučių namų administravimo funkcijas, bet ir organizavo papildomus remonto darbus SĮ „Plungės būstas“ jėgomis bei perkant kitų įmonių paslaugas. Remonto darbų poreikis buvo nustatomas įvertinus daugiabučių namų techninę būklę, atsižvelgiant į gyventojų prašymus, kontroliuojančių institucijų reikalavimus. Dalis remonto darbų buvo atliekama iš sukaupėtų gyventojų lėšų, dalis investuojant įmonės lėšas, suteikiant teisę išsimokėti dalimis atlikus darbus ir pateikus gyventojams sąskaitas.

Rengiame prašomų remonto darbų sąmatas. Daug dėmesio skiriame savalaikiam ir kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Rasta defektų ir atlikta santechninių, statybos, elektros instaliacijos ir kitų remonto darbų, už 123,2 tūkst. Eur. 2020 metais daugiabučiuose gyvenamuose namuose atlikta elektros priežiūros ir remonto darbų už 32,6 tūkst. Eur, (2019 m. – 33,9 tūkst. Eur), bendro naudojimo patalpų buitinių nuotekų ir lietaus kanalizacijos remonto darbų atlikta už 11,3 tūkst. Eur (2019 m. – 9,3 tūkst. Eur), statybos bei remonto darbų atlikta už 43,5 tūkst. Eur (2019 m. – 49,7 tūkst. Eur). Kitų remonto darbų atlikta už 35,8 tūkst. Eur (2019 m. – 30,6 tūkst. Eur).

Iš butų nuomos lėšų atlikta statybos bei elektros priežiūros ir remonto darbų už 26,0 tūkst. Eur (2019 m. – 49,9 tūkst. Eur); iš jų: elektros remonto darbų – 3,1 tūkst. Eur, santechnikos remonto darbų – 6,6 tūkst. Eur, remonto darbų – 16,3 tūkst. Eur. Palyginus su 2019 m. atliktų darbų sumažėjo 23,9 tūkst. Eur, tai yra, dėl nenumatytų aplinkybių – COVID-19 pandemijos.

1 pav.



2.2. Nuolatinės priežiūros darbai

Vykdomas nuoseklus elektros įrenginių atnaujinimas. 2020 metais, atliekant daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo elektros įrenginių priežiūrą, atlikta darbų už 32,6 tūkst. Eur. Iš jų techninė profilaktika – 21,7 tūkst. Eur, bendrojo naudojimo elektros įrenginių remonto darbų – 8,4 tūkst. Eur, elektros skaičiukų nurašymas – 2,5 tūkst. Eur.

Atnaujinta daugiabučių namų Mendeno skg. 8, Dariaus ir Girėno g. 37 laiptinių apšvietimas, Rietavo g. 44 pakeistas apskaitos skydas, V. Mačernio g. 16 ir A. Vaišvilos g. 7 atnaujinti sandėliukų apšvietimo elektros instaliacija. Atlikta smulkesnių remonto ir gedimo šalinimų darbų.

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į savalaikį avarių ir gedimų šalinimą, būtinus vandentiekio, nuotekų, elektros ir šiluminius sistemų remonto, bendro naudojimo patalpų durų bei langų sandarinimo darbus.

2.3. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)

Plungės rajono savivaldybės tarybos 2013 m. liepos 25 d. sprendimu Nr. T1-192 patvirtinta Plungės rajono savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa (toliau – programa), o šios programos įgyvendinimo administratore paskirta SĮ "Plungės būstas".

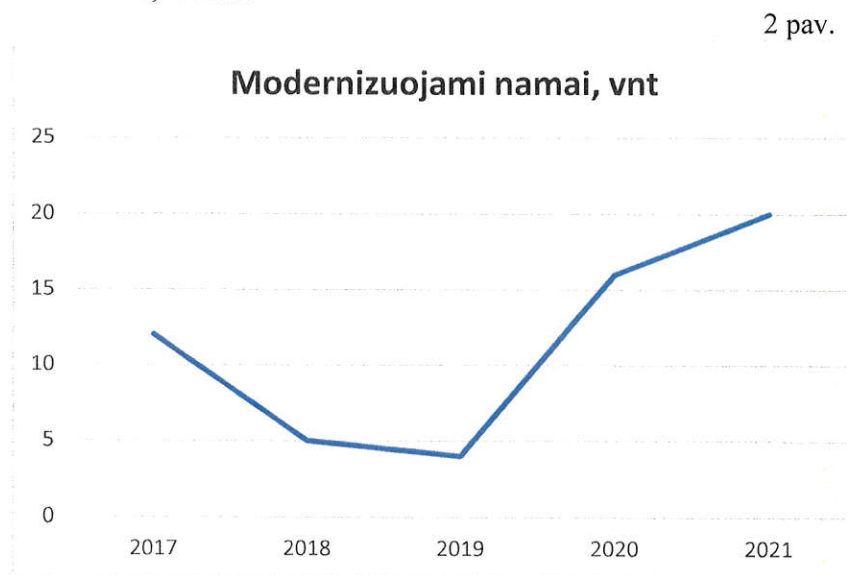
2020 metais baigti atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbai 8 daugiabučiuose namuose ir priduta valstybinei komisijai bei surašyti statybos užbaigimo aktai: V. Mačernio g. 3, V. Mačernio

g. 9, V. Mačernio g. 13, V. Mačernio g. 16, V. Mačernio g. 61, Mendeno skg. 4, Mendeno skg. 6, A. Vaišvilos g. 7.

Šiuo metu renovacijos darbai atliekami 20 daugiabučių namų, dar 7 daugiabučiuose namuose greitai bus gauti statybą leidžiantys dokumentai.

Pradėti ruošti modernizavimo dokumentai dar 27 namams. Pastebimas spartus modernizavimo projektų augimas ne tik mūsų administruojamų namų, bet ir bendrijų, prieš tai pasirašius pavedimo sutartį.

Nuo 2014 m. iš viso jau yra atlikta 55 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų. Po statybos darbų užbaigimo SĮ „Plungės būstas“ tenka ne maža našta, tai yra, daugiabučių namų kreditavimo sutarčių administravimas. 2020 m. gruodžio 31 d. administruojamų kredito sutarčių likutį sudarė 1 525 328,20 Eur.



2.4. Plungės miesto pirties ir viešojo tualetų administravimas

2020 metais įmonė Plungės miesto pirties ir viešojo tualetų išlaikymui gavo 40,0 tūkst. Eur. Už miesto viešojo tualetų paslaugas surinkta 1,1 tūkst. Eur (2019 m. – 2,1 tūkst. Eur), pirties paslaugas – 4,0 tūkst. Eur (2019 m. – 9,9 tūkst. Eur). Viso pajamų 5,1 tūkst. Eur. Gauti asignavimai iš biudžeto ir surinktos lėšos už suteiktas paslaugas panaudotos darbo užmokesčiui, socialinio draudimo įmokoms, komunalinėms paslaugoms, remontui ir kitoms išlaidoms, kurios sudaro 45,1 tūkst. Eur.

2020 m. pirtyje apsilankė 1584 lankytojai (2019 m. – 3991 lankytojų). Miesto viešajame tualete apsilankė 4465 lankytojų (2019 m. – 8726 lankytojų). Dėl Covid-19 pandemijos pirtis nedirbo 7 mėn., viešasis tualetas – 2 mėn.

2020 m. lapkričio 26 d. Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-268 nuo 2020 m. gruodžio 1 d. miesto viešojo tualetų paslaugos teikiamos nemokamai.

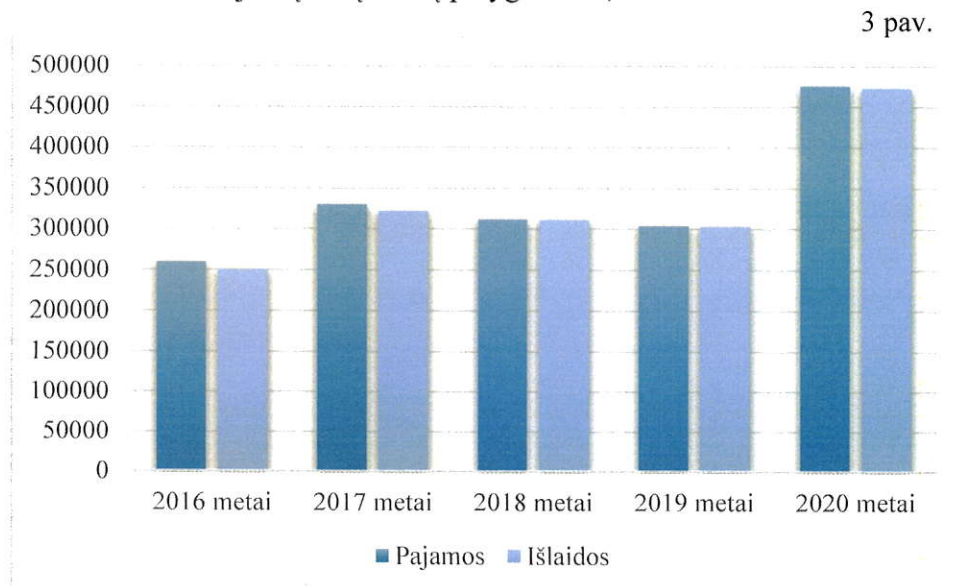
3. 2020 metų finansinė būklė

Per 2020 metus įmonė gavo 475 691 Eur pajamų (2019 m. – 304 308 Eur) ir turėjo 473 003 Eur sąnaudų (2019 m. – 303 354 Eur). Įmonės 2020 m. pardavimo pajamas sudaro gyvenamųjų namų administravimo mokestis (40%), administruojamų namų techninė priežiūra (13%), elektros priežiūros ir remonto darbai (8%), renovuojamų namų administravimo mokestis (13%), neprivatizuotų butų administravimas (4%), kredito administravimas (3%), miesto pirties ir viešojo tualetų paslaugos (1%), kitos pajamos 18%.

SĮ „Plungės būstas“ 2020 m. gavo grynojo pelno – 2688 Eur (2019 m. – 954 Eur).

2020 m. priskaičiuoti atostoginių kaupinių – 23 802 Eur, kurios padidino įmonės sąnaudas ir sumažino pajamas. Iki šiol įmonėje atostogų kaupiniai nebuvo skaičiuojami.

Pajamų ir sąnaudų palyginimas, Eur/metus:



2020 metai buvo išimtinai sudėtingi visiems juridiniams bei fiziniams asmenims dėl nenumatytų aplinkybių – COVID-19 pandemijos, kuri paralyžiavo didelę dalį ir SĮ „Plungės būstas“ veiklos, veiksmų, apribojo normalaus ir įprasto darbo laiko, darbo režimo galimybes, įmonė turėjo prisitaikyti prie nuotolinio darbo naujovių, pritaikyti tam visą naudojamą duomenų bazę, buvo susidurta su didžiuliais netikėtais iššūkiais. Ne gana to reikėjo skubiai prisitaikyti prie keleto įmonės veiklai svarbių darbuotojų išėjimo iš darbo bei jų pakeitimo ne tik naujais, bet ir dar labiau kvalifikuotais ir kompetentingais.

Įmonėje per 2020 m. pasikeitė dalis buhalterijos darbuotojų, įskaitant ir vyr. finansininkę, o spartesniam skolų identifikavimui ir prevencijai 2020 m. spalio mėnesį įdarbino skolų administratore, dėl ko labai pasijautė spartesnis darbas minėtais klausimais.

Butų ir kitų patalpų savininkams, nesumokėjus mokesčio, siunčiami raginimai, priminimai, reikalavimai. Nesumokėjus įsiskolinimo, pakartotinai raginimas siunčiamas po 6 mėnesių. 2020 m. gyventojams raginimų išsiųsta 348. Nuomininkams raginimai, priminimai ir reikalavimai siunčiami vadovaujantis Plungės rajono savivaldybės 2014 m. spalio 30 d. tarybos sprendimu Nr. T1-250 patvirtintą skolų, susidariusių už Plungės r. savivaldybės nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomą, kitas komunalines paslaugas, išieškojimo tvarkos aprašą.

Nuomininkams, gyvenantiems Plungės rajono savivaldybės administracijai nuosavybės teise priklausančiuose butuose, raginimų išsiųsta – 203, priminimų – 180, reikalavimų – 148. 2020 metus sudaryti 10 vnt. skolų mokėjimo grafikų.

Taip pat kiekvieną mėnesį taikomos prevencinės priemonės gyventojams, nesumokėjus palūkanų ir kredito įmokos už namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus. Tokių raginimų, priminimų ir reikalavimų iš viso išsiųsta 684.

Su VĮ „Registru centras“ 2020 m. sudarius Nekilnojamojo turto registro duomenų teikimo sutartį buvo atnaujintas patalpų savininkų sąrašas. Aktualūs duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, daiktines teises ir šių teisių turėtojus (fizinio asmens vardas, pavardė, gimimo data; juridinio asmens pavadinimas, juridinio asmens kodas), daiktinių teisių suvaržymus, juridinius faktus ir kitas žymas, įregistruotus Nekilnojamojo turto registre, ir su šiais suvaržymais, juridiniais faktais ir žymomis susijusių asmenų duomenys (fizinio asmens vardas, pavardė, gimimo data, juridinio asmens pavadinimas, juridinio asmens kodas) leido efektyviau vykdyti pagrindines įmonės veiklos funkcijas, palengvino skolų išieškojimo procesą, sumažino klaidų tikimybės riziką.

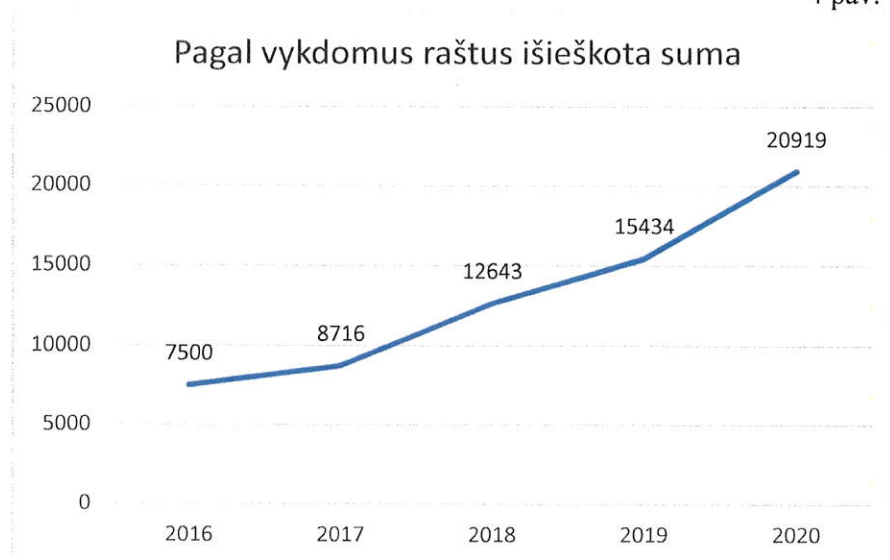
Šiuo metu baigiamas tikslinti beviltiškoms pripažintų skolų sąrašas, kuris bus pateiktas Plungės rajono savivaldybės administracijai nurašymui, vadovaujantis Verslo apskaitos standartais ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais beviltiškų skolų nurašymą ir paskaitą.

2020 m. sudaryti 8 susitarimai su VĮ „Turto bankas“ dėl išskolinimų, susidariusių iki Valstybės paveldėto turto perdavimo Valstybės įmonei Turto bankui valdyti patikėjimo teise dienos, padengimo, kurių dėka susigražinta 4444,90 Eur. Taip pat VĮ „Turto bankas“ įsipareigojo dengti išskolinimus, susidariusius nuo paveldėto turto patikėjimo teise perėmimo dienos, dėl to atgauta 3725,59 Eur bei užtikrintas savalaikis periodinių įmokų mokėjimas už suteiktas paslaugas 8-iems Valstybės patikėjimo teise valdomiems butams. 2020 m. teiktas 1 prašymas dėl bešeimininkio turto perėmimo į VĮ „Turto bankas“ apskaitą.

Įmonė 2020 m. vykdydama skolų išieškojimą ikiteisminiu ir teisiniu keliu susidūrė su keletu problemų. Viena iš jų – skolų išieškojimas iš asmenų deklaravusių išvykimą į užsienį. Lietuvos Respublikos teismas nesiima nagrinėti bylų iš asmenų, deklaravusių išvykimą į užsienio šalis, todėl Įmonė ketina imtis pagrindinių šiuo metu galiojančių teisinių mechanizmų tokių skolų išieškojimui kaip ES reglamentas, nustatantis naujas banko sąskaitų blokavimo procedūras Europos Sąjungoje, Europos mokėjimo įsakymas bei Europos vykdomasis raštas.

2020 metais dėl skolų išieškojimo teismui perduotos 56 bylos, išieškoma suma – 25 296,12 Eur. Antstoliams atiduoti 56 vykdomieji raštai skoloms išieškoti 22 492,72 Eur suma. Pagal vykdomuosius raštus išieškota suma – 20 918,93 Eur (2019 m. – 15 434,11 Eur, 2018 m. – 12 643,20 Eur).

4 pav.



SĮ „Plungės būstas“ priėmė sprendimą pakeisti visiškai neefektyvias iki šiol naudotas, neinformatyvias ir morališkai pasenusias programas. Buhalterinę apskaitos programą „DOS“ pakeista į buhalterinę apskaitos programą „Rivilė“, kurią jau pradėta naudoti 2020 m. sausio 1 d. Klientų aptarnavimo programą „Grandis“ pakeista į inovatyvesnę, modernesnę ir informatyvesnę, daugelio kitų daugiabučių gyvenamųjų namų administratorių naudojamą – „Mokesta“ klientų aptarnavimo programą, kurios diegimo procesas preliminarai bus baigtas 2021 m. kovo mėnesį.

Vertinant 2020 metų įmonės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2020 metų balansas, 2020 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2020 metų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus. Finansinės analizės uždavinys – suteikti informaciją apie įmonę, kuria remiantis būtų galima numatyti perspektyvas ir daryti racionalius valdymo sprendimus, susijusius tiek su vidine, tiek su išorine veikla.

Šiuo metu norime pasidžiaugti, kad Creditinfo įvertino įmonės finansinius rezultatus ir mokumo istoriją, ir suteikė sertifikatą – „**Stipriausi Lietuvoje 2020**“. Šiuo sertifikatu pažymima, kad įmonė turi aukštą kredito reitingą ir padeda kurti geresnę Lietuvos ekonomikos ateitį.



III SKYRIUS 2021 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖS

2021 metais toliau bus vykdomi Vyriausybės, savivaldybės ir kiti numatyti privalomi remonto, priežiūros, administravimo ir renovavimo (modernizavimo) darbai.

2021 metų strateginiai įmonės tikslai:

- teikiamų paslaugų ir klientų aptarnavimo kokybės gerinimas, įtraukiant į klientų sąrašą ir daugiabučių namų savininkų bendrijas;
- administravimo paslaugų kokybės gerinimas, gyventojų švietimas daugiabučių namų administravimo klausimais, kartu įtraukiant daugiau butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą;
- aktyviai dalyvauti gyvenamųjų namų renovacijos programos įgyvendinime;
- skubiai likviduoti atsiradusius gedimus namo bendro naudojimo konstrukcijose, inžineriniuose tinkluose bei mechaninėje dalyje;
- be priekaištų aptarnauti miesto pirties ir viešojo tualetų lankytojus;
- patikimas ir efektyvus darbas su daugiabučių namų, butų savininkų ir nuomininkų skolininkais;
- įmonės struktūros optimizavimas;
- būti geriausiu pasirinkimu esantiems ir būsimiems klientams.

Svarbiausias uždavinys, kuris keliamas įmonės administracijai, kitiems darbuotojams tai yra atsakingai suvokti ir įvertinti šiandieninio verslo aplinką, santykius su klientais, siekiant kelti savo teikiamų paslaugų vartotojų pasitikėjimą, atsakingai kreipiant dėmesį į klientų poreikius, pasiūlant jiems priimtinausius, labiausiai tinkančius sprendimus.

Direktorius

Audrius Šapalas