

SAVIVALODYBĖS ĮMONĖS „PLUNGĖS BŪSTAS“

2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

I SKYRIUS BENDROJI INFORMACIJA

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

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“ 2021 metus baigė turėdama 5277 Eur grynojo pelno.

2021 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 – teikti viešąsias paslaugas: Savivaldybės gyvenamųjų daugiabučių namų bendro naudojimo priežiūra, remontas ir eksploatavimas, teritorijų priežiūra, nuolatinė techninė priežiūra, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) administratoriaus pareigas, teikti patalpų nuomos viešąsias paslaugas ir vykdyti Savivaldybės socialinio būsto fondo gyvenamųjų namų bendrųjų objektų administravimą ir nuolatinę techninę priežiūrą.

SĮ „Plungės būstas“ **strategija** įsivertinti 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** – įgyvendinti įstatymų ir teisės aktų reikalavimus; operatyviai spręsti iššūkius, susijusius su įmonės teikiamomis paslaugomis, siekiant sukurti patogią ir saugią aplinką klientams.

SĮ „Plungės būstas“ **vizija** – moderni daugiabučių namų valdytoja ir prižiūrėtoja, patikimas visuomenei administratorius, vykdamas daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) bei profesionali, finansiškai stabili, kokybiškas paslaugas teikianti įmonė. Tapti vienu iš Lietuvos daugiabučius namus administruojančių įmonių lyderiu.

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. • Aiškos 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. • Nevysiškai išnaudojamos IT teikiamos galimybės. • Nuostolingų paslaugų teikimas nuo kurių negalima atsisakyti • Darbo jėgos senėjimas. • Nuolat didėjantis darbo užmokestis.
GALIMYBĖS	GRĖSMĖS
• Plėsti paslaugų pasiūlą. • Uždirbti papildomų pajamų iš statybos ir remonto darbų. • Reklamuoti atliekamas paslaugas. • Plėsti komunalinių aptarnavimų priskaitymų (lėšų surinkimo) paslaugas. • Mažinti vidinį biurokratizmą.	• Darbuotojų sužeidimai, nelaimingi atsitikimai. • Esamų klientų praradimas. • Esamų kvalifikuotų darbuotojų išėjimas. • Duomenų ir informacijos saugumo spragos. • Ilgalaikiai elektros energijos tiekimo sutrikimai. • Nepalankūs teisiniai sprendimai.

2. Veiklos apžvalga

2.1. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

2021-12-31 SĮ „Plungės būstas“ administruoja 151 daugiabučius gyvenamuosius namus. Iš jų 65 - penkių aukštų, 12 - keturių aukštų, 27 - trijų aukštų, 41 - dviejų aukštų, 5 - vieno aukšto ir vieną - devynių aukštų. Bendras plotas sudaro 208,3 tūkst. kv. m. Iš jų Plungės rajono savivaldybei priklausančių socialinių būstų plotas sudaro 11,5 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,

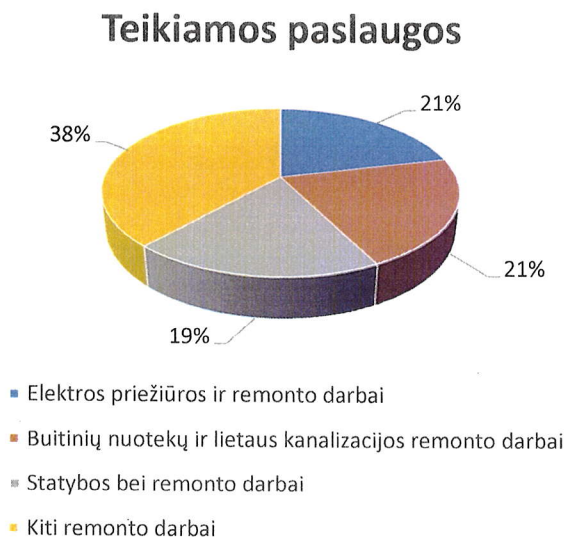
viešai skelbiamos įmonės interneto svetainėje. Namų apžiūros aktai, bendro naudojimo objektų aprašai saugomi namų bylose. Ataskaitų formos patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. lapkričio 25 d. įsakymu Nr. D1-849. 2021 m. įmonė ne tik vykdė daugiabučių namų administravimo funkcijas, bet ir organizavo papildomus remonto darbus SĮ „Plungės būstas“ įėjimais 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 sukaupytų gyventojų lėšų, dalis investuojant įmonės lėšas, suteikiant teisę išsimokėti dalimis atlikus darbus ir pateikus gyventojams sąskaitas.

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

Rasta defektų ir atlikta santechninių, statybos, elektros instaliacijos ir kitų remonto darbų, už 59,5 tūkst. Eur. 2021 metais daugiabučiuose gyvenamuose namuose atlikta elektros priežiūros ir remonto darbų už 12,6 tūkst. Eur, (2020 m. – 32,6 tūkst. Eur), bendro naudojimo patalpų buitinių nuotekų ir lietaus kanalizacijos remonto darbų atlikta už 12,7 tūkst. Eur (2020 m. – 11,3 tūkst. Eur), statybos bei remonto darbų atlikta už 11,5 tūkst. Eur (2020 m. – 43,5 tūkst. Eur). Kitų remonto darbų atlikta už 22,7 tūkst. Eur (2020 m. – 35,8 tūkst. Eur).

Iš butų nuomos lėšų atlikta statybos bei elektros priežiūros ir remonto darbų už 110,3 tūkst. Eur (2020 m. – 26,0 tūkst. Eur); iš jų: elektros remonto darbų – 2,7 tūkst. Eur, santechnikos remonto darbų – 12,4 tūkst. Eur, remonto darbų – 95,2 tūkst. Eur. Palyginus su 2020 m. atliktų darbų padidėjo 84,3 tūkst. Eur.

1 pav.



2.2. Nuolatinės priežiūros darbai

2021 m. buvo vykdomas nuoseklus elektros įrenginių atnaujinimas. Atliekant daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo elektros įrenginių priežiūrą, atlikta darbų už 37,4 tūkst. Eur. Iš jų techninė profilaktika – 22,3 tūkst. Eur, bendrojo naudojimo elektros įrenginių remonto darbų – 12,6 tūkst. Eur, elektros skaičiukų nurašymas – 2,5 tūkst. Eur.

Atnaujintas daugiabučių namų V. Mačernio g. 9 ir 35 rūšių, laiptinių apšvietimas, atliktas apskaitos skydų remontas. Taip pat atlikta daug smulkesnių remonto ir gedimo šalinimų darbų. Pagrindinis dėmesys atliekant darbus buvo kreipiamas į sava laikį elektros sistemų avarijų ir gedimų šalinimą.

2021 m. dalyvavome LR Aplinkos projektų valdymo agentūros paskelbtame projekte „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais“. Pagal projektą

sėkmingai atlikome darbus 9 daugiabučiuose namuose: Dariaus ir Girėno g. 40, 41, 42, 45, 47, 49, Laisvės al. 3, 6, Stoties g. 14. Vienam butui buvo skiriama iki 726 Eur su PVM parama – daugiabučių namų bendrųjų elektros arba dujų inžinerinių sistemų pertvarkymui – 242 Eur, butų elektros arba dujų sistemos pertvarkymui – 242 Eur ir elektrinės arba dujinės viryklės įsigijimui – 242 Eur. Taip pat įmonė už atliktus darbus gavo 3 proc. administravimo išlaidų nuo bendrų pertvarkymo darbų ir viryklių įsigijimui numatytų maksimalių finansavimo įkainių. Šis projektas bus tęsiamas kituose daugiabučiuose ir šiais metais.

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".

2021 metais baigti atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbai 14 daugiabučių namų ir priduta valstybinei komisijai bei surašyti statybos užbaigimo aktai: V. Mačernio g. 35, V. Mačernio g. 7, V. Mačernio g. 39, V. Mačernio g. 43, A. Vaišvilos g. 27, Vytauto g. 27, Birutės g. 30, Pramonės pr. 2, A. Jucio g. 6, A. Jucio g. 10, A. Jucio g. 16, A. Jucio g. 32, Dariaus ir Girėno g. 43 ir Dariaus ir Girėno g. 47.

Šiuo metu renovacijos darbai atliekami 16 daugiabučių namų, iš kurių 6 daugiabučiuose namuose greitu metu bus gauti statybos užbaigimo aktai. Pradėti ruošti modernizavimo dokumentai dar 22 namams.

Nuo 2014 m. iš viso jau yra atlikta 64 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų. Po statybos darbų užbaigimo SĮ „Plungės būstas“ tenka ne maža našta, tai yra, daugiabučių namų kreditavimo sutarčių administravimas. 2021 m. gruodžio 31 d. administruojamų kredito sutarčių likutį sudarė 9 128 489,48 Eur.

2.4. Plungės miesto pirties ir viešojo tualetu administravimas

2021 metais įmonė Plungės miesto pirties ir viešojo tualetu išlaikymui gavo 40,0 tūkst. Eur. Už miesto viešosios pirties paslaugas surinkta 4,9 tūkst. Eur (2020 m. – 4,0 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 44,9 tūkst. Eur.

2021 m. pirtyje apsilankė 1658 lankytojai (2020 m. – 1584 lankytojų). Dėl Covid-19 pandemijos pirtis nedirbo 5 mėn.

3. 2021 metų finansinė būklė

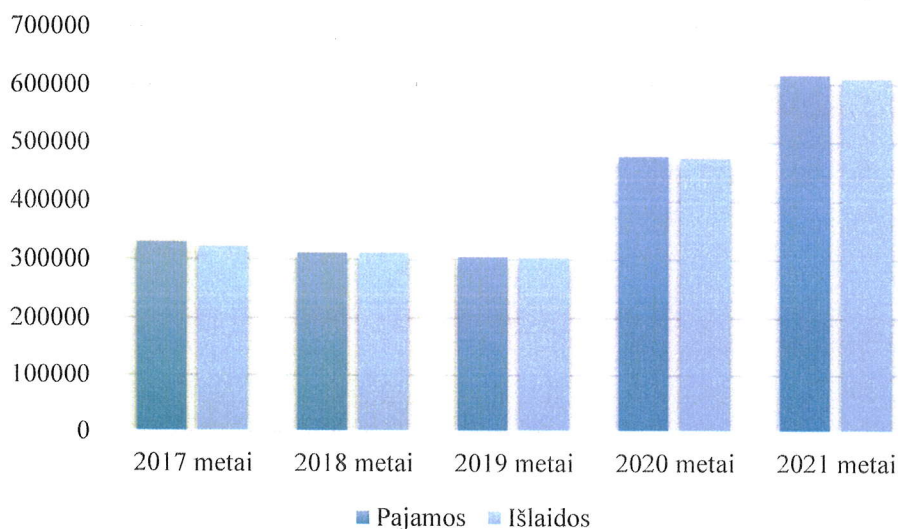
Per 2021 metus įmonė gavo 615 080 Eur pajamų, iš kurių – 452 255 Eur pajamos iš pagrindinės veiklos. Iš jų už gyvenamųjų namų administravimą 177 402 Eur, techninę priežiūrą 56 809 Eur, elektros priežiūros ir remonto darbus 38 388 Eur, neprivatizuotų butų administravimą 43 924 Eur, žemės sklypo priežiūrą 41 465 Eur, už renovuojamų namų administravimą 66 245 Eur, kredito administravimą 19 145 Eur, negyvenamų patalpų nuomą 8 877 Eur. Tai sudaro 74% visų pajamų.

Per finansinius metus patirta 609 803 Eur sąnaudų. Didžiąją sąnaudų dalį sudaro darbuotojų darbo užmokestis ir socialinis draudimas – 334 961 Eur (55% visų sąnaudų), medžiagos, kuras – 10 917 Eur, ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos – 13 304 Eur, žemės sklypo priežiūros sąnaudos – 41 477 Eur, kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos – 197 748 Eur, kitos sąnaudos – 11 396 Eur.

SĮ „Plungės būstas“ 2021 m. gavo grynojo pelno – 5277 Eur (2020 m. – 2688 Eur).

Pajamų ir sąnaudų palyginimas, Eur/metus:

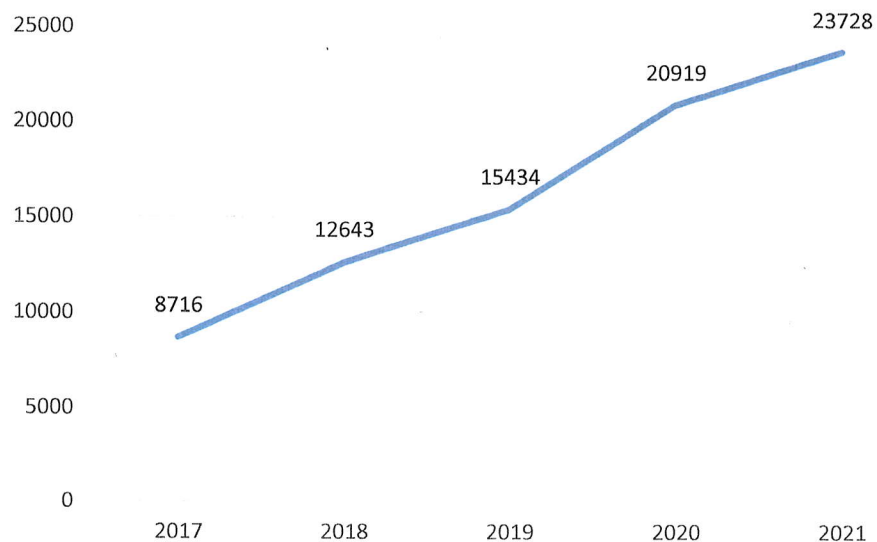
2 pav.



2021 metais dėl skolų išieškojimo teismui perduotos 89 bylos (2020 m. 56 bylos), išieškoma suma – 42 792,68 Eur (2020 m. 25 296,12 Eur). Antstoliams atiduoti 92 vykdomieji raštai skoloms išieškoti 45 650,31 Eur suma. Pagal vykdomuosius raštus išieškota suma – 23 728,29 Eur (2020 m. – 20 918,93 Eur).

3 pav.

Pagal vykdomus raštus išieškota suma, Eur/metus



Vertinant 2021 metų įmonės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2021 metų balansas, 2021 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2021 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.

III SKYRIUS

2022 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖS

2022 metais toliau bus vykdomi Vyriausybės, savivaldybės ir kiti numatyti privalomi remonto, priežiūros, administravimo ir renovavimo (modernizavimo) darbai.

2022 metų strateginiai įmonės tikslai:

- 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 atnaujinimas ir optimizavimas;
- įmonės veiklos finansinis stabilumas ir veiklos pelningumas;
- gerinti įvaizdį tarp esamų ir būsimų klientų tarpe;
- darbuotojų kompetencijos tobulinimas ir motyvacijos didinimas;
- dokumentų valdymo sistemos įdiegimas, darbo vietų modernizavimas;
- kaimiškose seniūnijose esančių daugiabučių namų administravimo organizavimas.

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

Eugenijus Palubinskas