

# SAVIVALODYBĖS ĮMONĖS „PLUNGĖS BŪSTAS“

## 2022 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](http://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.

SĮ „Plungės būstas“ 2022 metus baigė turėdama 5 679 Eur grynojo pelno.

### 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** 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.

## **2. Veiklos apžvalga**

### **2.1. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas**

2022 m. pabaigai Įmonė administravo 200 daugiabučių gyvenamųjų namų. Iš jų Plungės mieste – 145, Plungės rajono kaimiškose seniūnijose – 55. Nuo 2022-05-17 SĮ „Plungės būstas“ Plungės rajono savivaldybės direktoriaus įsakymu paskirtas Plungės rajono kaimiškose seniūnijose, esančių daugiabučių gyvenamųjų namų – bendro naudojimo objektų – administratoriumi. Bendras plotas sudaro 222 815,02 kv. m., iš kurių Plungės rajono kaimiškose seniūnijose – 17 742,12 kv. m.

Vadovaudamiesi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, Įmonė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą, defektų šalinimą ir kitus tvarkymo darbus, įgyvendina namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus.

2022 m. vykdant nuolatinius stebėjimus, atlikus namų technines apžiūras, įvertinus jų būklę ir apskaičius priežiūros išlaidų panaudojimą, butų ir kitų patalpų savininkams yra ruošiamos praėjusių metų namų ataskaitos.

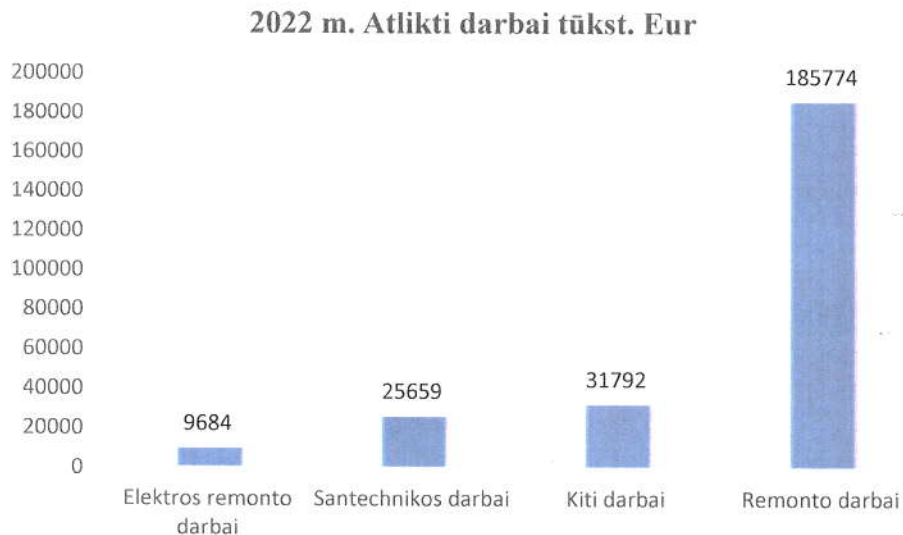
2022 m. įmonė ne tik vykdė daugiabučių namų administravimo funkcijas, bet ir organizavo papildomus remonto darbus SĮ „Plungės būstas“ jėgomis bei perkant kitų įmonių paslaugas. Remonto darbų poreikis buvo nustatomas įvertinus daugiabučių namų techninę būklę, atsižvelgiant į gyventojų prašymus, kontroliuojančių institucijų reikalavimus. Per 2022 m. iš kaupiamųjų lėšų buvo atlikta darbų už 288 170 Eur. Dalis remonto darbų buvo atlikta investuojant Įmonės lėšas, suteikiant teisę išsimokėti dalimis ir pateikus gyventojams sąskaitas.

Per 2022 m. atlikta santechninių, statybos, elektros instaliacijos ir kitų remonto darbų, už 252 909 Eur. 2022 metais daugiabučiuose gyvenamuose namuose atlikta elektros priežiūros ir



remonto darbų už 9 684 Eur, bendro naudojimo patalpų buitinių nuotekų ir lietaus kanalizacijos remonto darbų atlikta už 25 659 Eur, statybos bei remonto darbų atlikta už 185 774 Eur, kiti darbai 31 792 Eur. (1 pav.)

Iš butų nuomos lėšų atlikta statybos bei elektros priežiūros ir remonto darbų už 106 881 Eur iš jų: elektros remonto darbų – 3185 Eur, san technikos remonto darbų – 20 384 Eur, remonto darbų – 83 312 Eur. Palyginus su 2022 m. atliktų darbų sumažėjo 3 573 Eur.



1 pav. 2022 m. Atlikti darbai

2022 m. buvo vykdomas nuoseklus elektros įrenginių atnaujinimas. Atliekant daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo elektros įrenginių priežiūrą, atlikta darbų už 43 838 Eur. Iš jų techninė profilaktika – 28 184 Eur, bendrojo naudojimo elektros įrenginių remonto darbų – 9 684 Eur, elektros skaičiukų nurašymas – 5 970 Eur.

2022 m. dalyvavome LR Aplinkos projektų valdymo agentūros paskelbtame projekte „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais“. Pagal projektą sėkmingai atlikome darbus 16 daugiabučių namų: Vytauto g. 25, Vytauto 27, Telšių g. 30, Stoties g. 16, Stoties g. 20, Stoties g. 30, Dariaus ir Girėno g. 33, 35, 37, 39, 43, 51, 53, 58, V. Mačernio g. 49, A. Vaišvilos g. 33. 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.

## 2.2. 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 SI „Plungės būstas“.

2022 metais baigti atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbai 12 daugiabučių namų ir priduta valstybinei komisijai bei surašyti statybos užbaigimo aktai: V. Mačernio g. 11, V. Mačernio g. 27, V. Mačernio g. 45, I. Končiaus g. 8, Dariaus ir Girėno g. 39, Dariaus ir Girėno g. 40, Dariaus ir Girėno g. 45, Dariaus ir Girėno g. 51, Telšių g. 30, A. Jucio g. 8, Laisvės al. 5 ir Birutės g. 87.

Šiuo metu renovacijos darbai atliekami 12 daugiabučių namų, iš kurių 4 daugiabučiuose namuose greitu metu bus gauti statybos užbaigimo aktai. Pradėti ruošti modernizavimo dokumentai J. Tumo – Vaižganto g. 39 ir J. Tumo – Vaižganto g. 79, Plungė. Šiai dienai jau nupirka 10 investicinių projektų, t. y. Lentpjūvės g. 4; Parko al. 6; Birutės g. 22; Birutės g. 57; A. Jucio g. 46; V. Mačernio g. 5A; Gandingos g. 16, Dariaus ir Girėno g. 35; Dariaus ir Girėno g. 37; Tuopų g. 7, Stonaičių k., Nausodžio sen.

Nuo 2014 m. iš viso jau yra atlikta 75 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų. Po statybos darbų užbaigimo įmonei tenka ne maža našta, tai yra, daugiabučių namų kreditavimo sutarčių administravimas. 2022 m. gruodžio 31 d. administruojamų kredito sutarčių likutį sudarė 9 146 186,66 Eur.

### **2.3. Plungės miesto pirties ir viešojo tualetu administravimas**

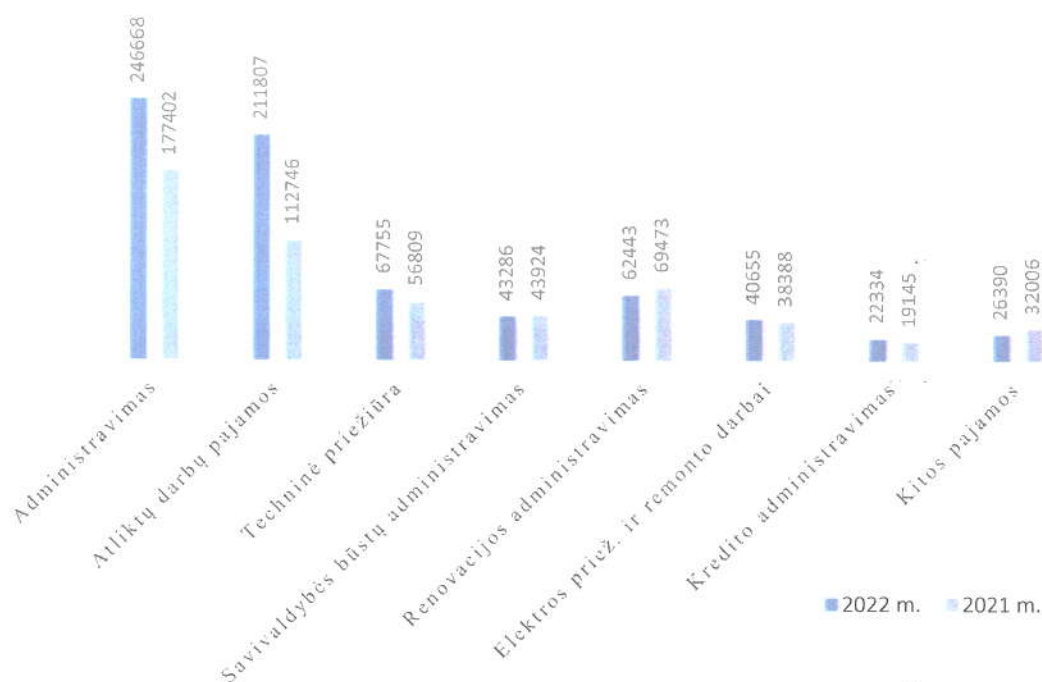
2022 metais įmonė Plungės miesto pirties ir viešojo tualetu išlaikymui gavo 55 000 Eur. Už miesto viešosios pirties paslaugas surinkta 5 075 Eur (2021 m. – 4 932 Eur). Gauti asignavimai iš biudžeto ir surinktos lėšos už suteiktas paslaugas panaudotos darbo užmokesčiui, socialinio draudimo įmokoms, komunalinėms paslaugoms, remontui ir kitoms išlaidoms, kurios sudaro 60 075 Eur.

2022 m. pirtyje apsilankė 3991 lankytojai (2021 m. – 1658), iš kurių 3248 lankytojams pagal Plungės rajono tarybos 2021 m. gruodžio 27 d. sprendimą Nr. T1-314, paslaugos suteiktos nemokamai, t. y. pensininkams, socialiai remtiniams asmenims bei asmenims su negalia ir vaikams iki 16 metų.

## **3. 2022 metų finansinė būklė**

Per 2022 metus įmonė gavo 798 150 Eur pajamų, iš kurių – 534 259 Eur pajamos iš pagrindinės veiklos. Iš jų už gyvenamųjų namų administravimą 246 668 Eur, techninę priežiūrą 67 755 Eur, elektros priežiūros ir remonto darbus 40 655 Eur, neprivatizuotų butų administravimą 43 286 Eur, žemės sklypo priežiūrą 51 128 Eur, už renovuojamų namų administravimą 62 433 Eur, kredito administravimą 22 334 Eur. Tai sudaro 70% visų pajamų. 2021 m. ir 2022 m. pardavimo pajamų palyginimo pokytis parodytas 2 pav.

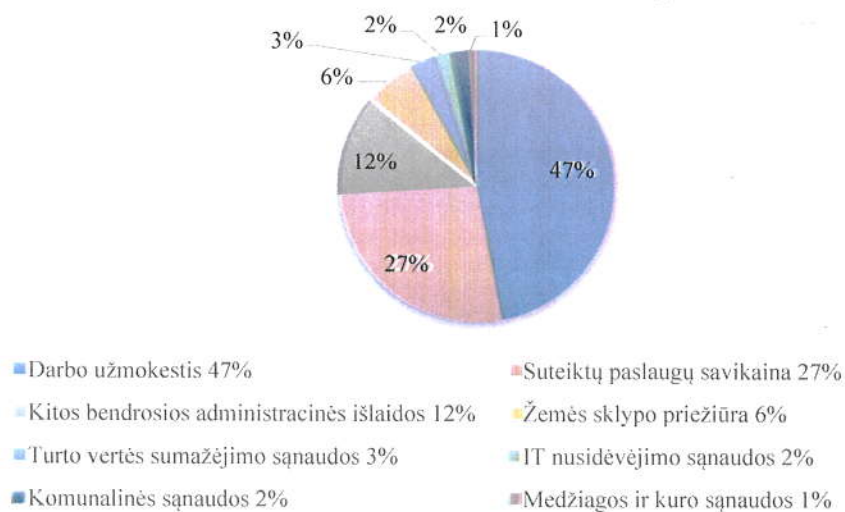
## Pardavimo pajamų palyginimas, Eur/metus



2 pav. 2021 m. ir 2022 m. Pardavimo pajamų palyginimas

Per finansinius metus patirta 792 470 Eur sąnaudų. Didžiąją sąnaudų dalį sudaro darbuotojų darbo užmokestis ir socialinis draudimas – 374 415 Eur (47% visų sąnaudų), medžiagos ir kuras – 6734 Eur (1%), ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos – 16 163 Eur (2%), žemės sklypo priežiūros sąnaudos – 51 189 Eur (6%), kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos – 96 871 Eur (12%), komunalinės sąnaudos – 11 877 Eur (2%), suteiktų paslaugų savikaina – 211 807 Eur (27%), turto vertės sumažėjimo sąnaudos – 23 414 Eur (3%). (3 pav.)

## Sąnaudų pasiskirstymas 2022 m., proc.



3 pav. Sąnaudų pasiskirstymas 2022 m., proc.



2022 m. dėl skolų išieškojimo teismui perduotos 97 bylos (2021 m. 89 bylos), išieškoma suma – 40 180,30 Eur (2021 m. 42 792,68 Eur). Antstoliams atiduoti 64 vykdomieji raštai skoloms išieškoti 24 335,48 Eur suma. Pagal vykdomuosius raštus išieškota suma – 26 693,71 Eur (2021 m. – 23 728,29 Eur). (4 pav.)



4 pav. Skolų išieškojimo pokytis pagal vykdomus raštus

2022 m. balandžio 28 d. Plungės rajono tarybos sprendimu Nr. T1-118 „Dėl skolų Savivaldybės įmonei „Plungės būstas“ pripažinimo beviltiškais ir jų nurašymo“ pirmą kartą įmonėje nurašytos beviltiškos skolos už 35 009 Eur.

Vertinant 2022 metų įmonės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2022 metų balansas, 2022 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2022 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**

#### **2023 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖS**

2023 metais toliau bus vykdomi Vyriausybės, savivaldybės ir kiti numatyti privalomi remonto, priežiūros, administravimo ir renovavimo (modernizavimo) darbai.

2023 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