

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
Vietos ūkio ir turto skyriui

2020-04-03 Nr.D2-226

SĮ „PLUNGĖS BŪSTAS“ 2019 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.

Įmonė įregistruota Plungės rajono savivaldybėje 2000 m. sausio 16d.
Registravimo Nr. SĮ-2000-1. Įmonės kodas 271042320, PVM kodas LT710423219

Interneto puslapis: www.pbustas.lt

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

Įmonės atsiskaitomosios sąskaitos Nr. LT067182000000142570 AB Šiaulių banke, Nr. LT664010043000040220 AB Luminor banke, LT447300010130924529 ABSwedbank, AB SEB banke LT047044060008117471. Indėlių sąskaitos AB Šiaulių banke LT377182000001501176, LT917182000001501174, LT217182000001501173, LT487182000001501172, LT597182000001501168, AB DNB banke – LT724010043000414241, ir daugiabučio gyvenamo namo A.Vaišvilos 5 sąskaita LT727300010135367110, Stoties g. 32 – LT637300010136300620, Telšių g. 1 – LT90 7300 0101 3941 9543, V.Mačernio g. 6 – LT33 7300 0101 4079 3313. AB SEB banke speciali depozitinė sąskaita LT477044060008117473 ir UAB Perlo paslaugos Nr. LT047044060008117421

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 €.

SĮ „Plungės būstas“ 2019 metus baigė turėdama 954.00 € grynojo pelno.

2019 metų gruodžio 31 d. įmonėje dirbo 22 darbuotojai.

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 naudojimui ir priežiūrai, elektros ūkio priežiūrai, mokesčių už komunalines paslaugas ir kitų įmokų apskaita ir 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.

Savivaldybės įmonės „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. Įmonė didelį dėmesį skiria darbuotojų mokymui, kvalifikacijos kėlimui. Taip pat užtikrina, kad darbuotojai turėtų įstatymų numatytus darbui privalomus atestatus ir kvalifikacijos pažymėjimus.

Įmonės *misija* - Užtikrinti greitas, efektyvias ir kokybiškas daugiabučių namų gyventojams teikiamas paslaugas.

Įmonės *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	SILPNYBĖS
<ul style="list-style-type: none"> • Kvalifikuotas ir atsakingas personalas; • Eksploatavimo patirtis; • Kompleksinių paslaugų teikimas; • Turimos visos veiklai reikalingos licencijos ir leidimai; • Nuolatinis darbuotojų kvalifikacijos kėlimas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Personalo senėjimas; • Nepakankamas žinių valdymas (patirties perdavimas); • Sudėtingas ir lėtas pirkimų procesas; • Nuostolingų paslaugų teikimas nuo kurių negalima atsisakyti; • Priklausomybė nuo politinių sprendimų; • Nuolat didėjantis darbo užmokestis.

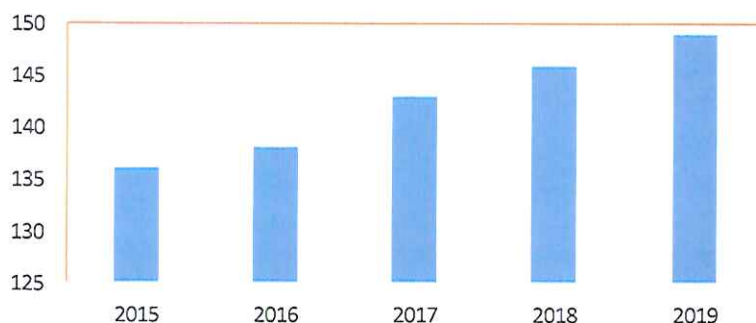
2. Veiklos apžvalga

2.1. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

2019-12-31 ŠĮ „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 204,1 tūkst. kv. m. Savivaldybei priklausančių socialinių būstų plotas sudaro 12.32 tūkst.kv.m., t.sk. butų, esančių bendrijose, plotas sudaro 0,58 tūkst.kv.m.

2018 m. buvo prižiūrėti 146 daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių bendras naudingas plotas 202,3 tūkst. kv. m. Analizuojant paskutinius penkerius metus, matome tendenciją administruojamų namų augimą.

Administruojamų namų kiekis, vnt.



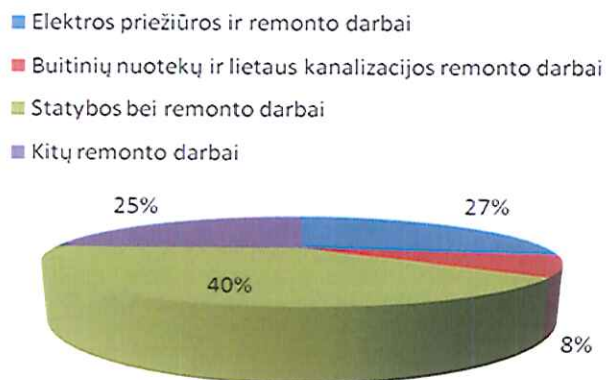
Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose buvo atliktos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai. Administratoriaus veiklos ataskaitos, kuriose nurodomi ir namų remonto planai, viešai skelbiamos įmonės interneto 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. 2019 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 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 savalaikiam ir kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Rasta defektų ir atlikta santechninių, statybos, elektros instaliacijos ir kitų remonto darbų, už 123,4 tūkst. Eur. 2019 metais daugiabučiuose gyvenamuose namuose atlikta elektros priežiūros ir remonto darbų už 33,9 tūkst. Eur., (2018m.- už 27,3 tūkst. Eur.) Bendro naudojimo patalpų buitinių nuotekų ir lietaus kanalizacijos remonto darbų atlikta už 9,3 tūkst. Eur. (2018m. - už 11,4 tūkst. Eur.) Statybos bei remonto darbų atlikta už 49,7 tūkst. Eur. (2018m. - už 63,5 tūkst. Eur.) Kitų remonto darbų atlikta už 30,6 tūkst. Eur. (2018m - už 42,7 tūkst. Eur.) Viso darbų atlikta už 144,9 tūkst. Eur.

Iš butų nuomos lėšų atlikta statybos bei elektros priežiūros ir remonto darbų už 49,95 tūkst. Eur (2018m. - už 82,1 tūkst. Eur.) : įvykdyta elektros remonto darbų už 3,8 tūkst. Eur., santechnikos remonto darbų - už 5,8 tūkst. Eur., statybos remonto darbų už 22,6 tūkst. Eur. Kiti darbai atlikti už 17,7 tūkst. Eur.

Teikiamos paslaugos



2.2. Nuolatinės priežiūros darbai

Vykdomas nuoseklus elektros įrenginių atnaujinimas. 2019 metais, atliekant daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo elektros įrenginių priežiūrą, atlikta darbų už 40 tūkst. Eur. Tame tarpe techninė profilaktika- virš 5 tūkst. Eur., neprivatizuotų butų elektros instaliacijos remontas 6 tūkst.Eur. , bendrojo naudojimo elektros įrenginių remonto darbų 16tūkst. Eur. Atnaujinta namo Telšių g. 12 visa bendrojo naudojimo elektros įranga už 4tūkst Eur. V. Mačernio g.1 ir Birutės g. 71 atnaujinta apskaitos skydų elektros įranga už 5,4 tūkst. Eur. Atnaujinta J. Tumo-Vaižganto g. 94 , V.Mačernio g. 7 laiptinių apšvietimo elektros instaliacija. Atlikta smulkesnių remonto ir gedimų šalinimo darbų. Nurašomi kiekvieną mėnesį gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo elektros skaitiklių rodmenys. Montuojamos pašto dėžutės laiptinėse.

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

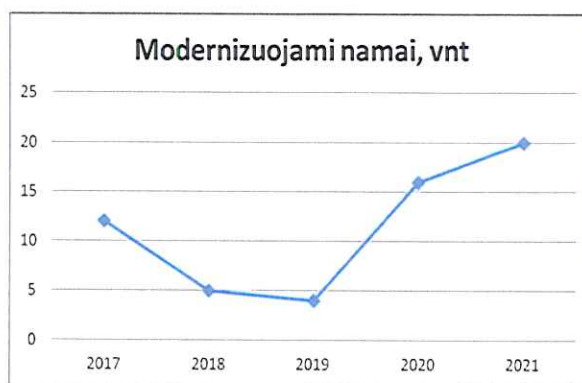
2.3. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)

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".

2019 metais baigti atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbai daugiabučiuose namuose ir priduta valstybinei komisijai bei surašyti statybos užbaigimo aktai. : Gandingos g. 14, Telšių g. 12, V. Mačernio g. 23, Senamiesčio a. 5.

Renovacijos darbai atliekami daugiabučiuose namuose adresu: Mačernio g. 3, Mačernio g. 9, Mačernio g. 13, Mačernio g. 16, Mačernio g. 43, Mačernio g. 61, Mendeno skg. 4, Mendeno skg. 6, Vaišvilos g. 7, Jucio g. 6, Jucio g. 10, Jucio g. 32.

Pradėti ruošti modernizavimo dokumentai dar 24 namams. Pastebimas spartus modernizavimo projektų augimas ne tik mūsų administruojamų namų, bet ir bendrijų, prieš tai pasirašius pavedimo sutartį.



2.4. Plungės miesto pirties ir viešojo tualetu administravimas

Plungės miesto pirties paslaugų gyventojams suteikta už 9,9 tūkst. Eur. Pirtyje 2019 metais apsilankė 3991 lankytojai. 2018 metais suteikta paslaugų už 10,6 tūkst. Eur. ir apsilankė 4223 lankytojai.

Miesto viešajame tualete apsilankė 8726 lankytojų ir surinkta lėšų 2,1 tūkst. Eur. 2018 metais 2,2 tūkst. Eur. 8993 lankytojai. Kadangi pirties bei tualetu teikiamos paslaugos yra nuostolinga įmonei, iš Plungės rajono savivaldybės biudžeto buvo skirta 44 tūkst. eur. dotacija.

Įmonė taip pat eksploatavo pastatus, esančius adresu Telšių g. 3 ir Vytauto 7-1, Plungė, atitinkamai iki gegužės ir lapkričio mėn.

3. 2019 metų finansinė būklė

Per 2019 metus Įmonė gavo 304308 Eur pajamų ir turėjo 303440 Eur sąnaudų. Ataskaitiniais metais, lyginant su 2018 metų rezultatais, pajamos išlieka stabilios. Pajamų dydis priklauso nuo darbo apimčių (administruojamo ploto) ir papildomai atliekamų remonto darbų apimčių. Papildomai atliekami remonto darbai (gyventojų naudai) pilnai apmokami: 1) įmonės lėšomis, o vėliau surenkami pinigai iš gyventojų; 2) iš gyventojų sukauptų lėšų. Jokio pelno iš tokių darbų įmonė neturi. Apskaita vedama atskirai pagal kiekvieną namą.

Pajamų, sąnaudų, palyginimas su ankstesniais metais:



Didžiausia Įmonės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, savivaldybės socialinio būsto nuomininkų skolos už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios ateinančiais laikotarpiais tampa Įmonės nuostoliais.

Mokesčių už teikiamas komunalines paslaugas 2019 metais priskaičiuota 1247331,53 Eur. mokesčių, surinkta 1243478,54 Eur, nepriemoka sudaro 3852,99Eur.

Per 2019 metus už sutartyje numatytų sąlygų nevykdymą iškeldintas vienas buto nuomininkas iš savivaldybės būsto nesuteikiant kitos gyvenamosios patalpos. Taip pat viena socialinio būsto nuomos sutartis nutraukta vadovaujantis LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 20 straipsnio 5 dalies 2 punktu.

Taip pat per 2019 metus sudaryti 15 vnt. skolų mokėjimo grafikų, išsiųsta 947 raginimų skoloms mokėti tame skaičiuje 530 neprivatizuotiems butų nuomininkams.

2019 metais dėl skolų išieškojimo teismui perduotos 25 bylos, išieškoma suma – 12 183,56 Eur. Užsienyje gyvenantys 6 asmenys, skolingi įmonei 2505,40 Eur, iš kurių per Lietuvos teismus išieškoti nepavyko, ieškiniai atmesti ir reikia kreiptis į tų šalių, kuriose asmenys gyvena teismus. Procesas kol kas sustabdytas, kol bus išaiškinti kreipimosi į kitų valstybių teismus būdai. Antstoliams atiduoti 53 vykdomieji raštai skoloms išieškoti 24047,72 Eur suma. Pagal vykdomuosius raštus išieškota suma - 15434,11 Eur (2018 m. ši suma sudarė 12643,20 Eur, o 2017 m. - 8716,00 Eur).



Įmonės atliekamas darbas mažina skolų augimo tempus, tačiau nepasiektas ženklus įsiskolinimų mažėjimas, nes tie patys skolininkai „augina“ kitas skolas, antstoliai išieško ne visas priteistų skolų sumas.

Vertinant 2019 metų Įmonės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių įmonės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2019 metų balansas, 2019 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2019 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

2020 METŲ VEIKLOS PLANAS IR PROGNOZĖS

2020 metais toliau bus vykdomi Vyriausybės, savivaldybės ir kiti numatyti privalomi remonto, priežiūros, administravimo ir renovavimo (modernizavimo) darbai.

2020 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