

PRITARTA:

Akmenės rajono savivaldybės tarybos
2020 m. kovo d. sprendimu Nr. T –

VŠĮ „Akmenės būstas“

2019 METŲ ĮSTAIGOS VEIKLOS ATASKAITA

Respublikos g. 3b, LT-85149 Naujoji Akmenė
Tel./faks. (8 425) 56 325, mob. 8 698 21 638
El. paštas: bustas@akmene.lt

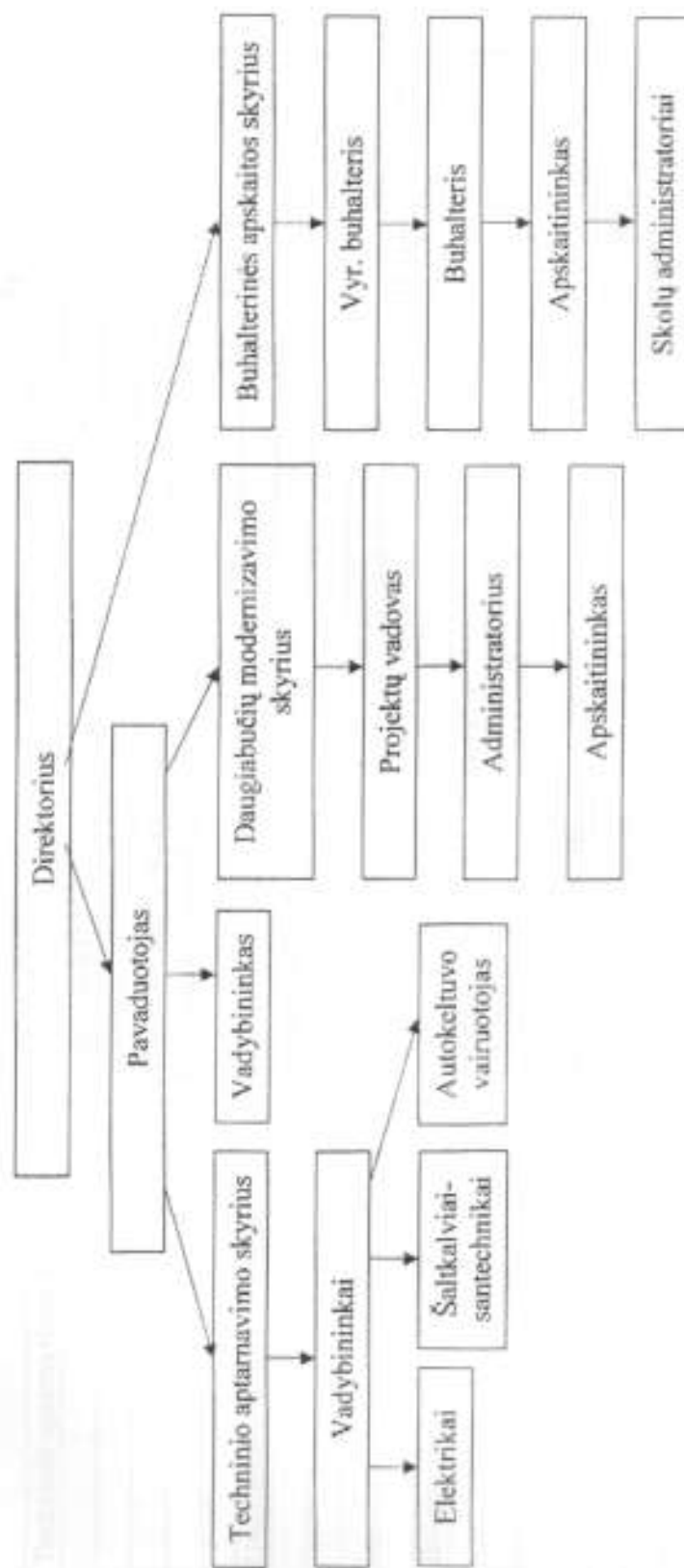
Turinys

I.	Skyrius.	VšĮ „Akmenės būstas“ valdymo struktūra.....	3
II.	Skyrius.	Įstaigos pareigybių sąrašas.....	4
III.	Skyrius.	Esama būklė.....	5
IV.	Skyrius.	Įvykdytų darbų 2019 metais apžvalga.....	6-8
V.	Skyrius.	Daugiabučių namų renovacija Akmenės rajone.....	9-11
VI.	Skyrius.	Savivaldybės socialinio būsto fondo eksploatacija apžvalga.....	12-14
VII.	Skyrius.	SSGG analizė.....	15
VIII.	Skyrius.	Vizija, tikslai, uždaviniai, įgyvendinimo kriterijai.....	16
IX.	Skyrius.	Strategijos įgyvendinimo 2020 m. planas.....	17

PATVIRTINTA

Akmenės rajono savivaldybės tarybos
2020 m. kovo d. sprendimu Nr. T-

VŠĮ „Akmenės būstas“ valdymo struktūra



PA'IVIRTINTA

Akmenės rajono savivaldybės tarybos
2020m. kovo d. sprendimu Nr. T-

VŠĮ „AKMENĖS BŪSTAS“ PAREIGYBIŲ SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Padalinys	Darbuotojų pareigos	Etatų skaičius
1.	Administracija:		
1.1.		Direktorius	1
1.2.		Pavadootojas	1
1.3.		Vadybininkas	1
		Iš viso:	3
2.	Techninio aptarnavimo padalinys		
2.1.		Vadybininkai	2
2.2.		Elektrikai	3
2.3.		Šaltkalviai-santehnikai	3
2.4.		Autokeltuvo vairuotojas	1
		Iš viso:	9
3.	Daugiabučių namų renovacija		
3.1.		Projektų vadovas	1
3.2.		Administratorius	1
3.3.			
		Iš viso:	2
4.	Buhalterija		
4.1.		Vyr. buhalteris (MB „Bubera“)	1
4.2.		Buhalteris	1
4.3.		Apskaitininkas	1
4.4.		Skolų administratoriai	2
		Iš viso:	5
		Iš viso etatų:	19

III SKYRIUS

ESAMA BŪKLĖ

Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2001 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 118 „Dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros“ nuo 2002 m. sausio 1 d. įsteigta viešoji įstaiga „Akmenės būstas“, kuriai skirtas 1 448 Eur įnašas dalininko kapitalui sudaryti.

Įstaiga yra pelno nesiekiantis ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo, kurios tikslas tenkinti viešuosius interesus, vykdant daugiabučių namų administravimą, nuolatinę techninę priežiūrą, Savivaldybės gyvenamojo fondo eksploatavimą.

Pagrindinis įstaigos uždavinys yra įgyvendinti įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų, taip pat įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu. Įstaiga įpareigota atlikti daugiabučių namų bendro naudojimo objektų inžinerinės įrangos techninės priežiūros darbus.

Administravimo funkcijoms vykdyti nuomojamos UAB „Akmenės vandenys“ turimos patalpos adresu Respublikos g. Nr. 3b, Naujojoje Akmenėje, mokant mėnesinį nuomos mokestį po 94,57 Eur.

Viešojoje įstaigoje 2019 metų pradžioje dirbo 18, pabaigoje – 18 darbuotojų.

Ataskaitiniais metais daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir administravimą vykdė 5 administracijos darbuotojai ir 4 buhalterijos darbuotojai. Daugiabučių namų renovacijos įvairius darbus atliko 2 darbuotojai, o aptarnaujančiame personale einamaisiais metais dirbo 7 darbuotojai.

VšĮ „Akmenės būstas“ administruoja 197 daugiabučius namus, tačiau einamaisiais metais buvo pakoreguotas administruojamų namų sąrašas ir metų pabaigoje administruojami 198 daugiabučiai namai, kurių plotas sudaro 294 769,22 kv. m, iš jų: privatizuotų butų bendras plotas – 264 845,03 kv. m, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų bendras plotas – 17 194,10 kv. m, organizacijų, įsikūrusių daugiabučiuose namuose 11 888,61 kv. m, išnuomotų negyvenamų patalpų plotas 841,48 kv. m.

Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo“ 2019 m. birželio 28 d. Nr. A-364 įsakymu pratęstas VšĮ „Akmenės būstas“ Akmenės rajono daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo terminas penkerių metų laikotarpiui iki 2024 m. birželio 30 dienos. Skaičiuojamasis bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas – 0,04 Eur/m² (be PVM).

Vykdant LR aplinkos ministro įsakymą 2018 m. gegužės 3 d. Nr. D1-354 „Dėl daugiabučių namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ buvo perskaičiuoti administruojamų namų techninės priežiūros mokesčio tarifas, kuris įsigaliojo nuo 2019 m. sausio 1 dienos. Teikiamų paslaugų kaina 0,02 Eur/ m² (be PVM) patvirtinta Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. T-241. Įstaiga 2018 metų pabaigoje organizavo rajono daugiabučių namų gyventojų susirinkimus, kuriuose parašais patvirtinti sutikimai, dėl bendro naudojimo eksploataavimo ir avarinių gedimų šalinimo avarinės tarnybos išlikimo bei mokesčio tarifo (0,03 Eur/ m² be PVM) patvirtinimo.

Remiantis LR Vyriausybės nutarimu Nr. 390, 2015-04-15 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo dydžio apskaičiavimo ir sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ daugiabučiams namams skaičiuojama LR Vyriausybės nutarime nustatyta minimalaus dydžio įmoka: 0,03 Eur/m² namams, kurių bendras naudingas plotas yra didesnis nei 3000 m² ir 0,05 Eur/m² namams, kurių bendras plotas yra mažesnis nei 3000 m². Atsižvelgiant į namo fizinę ir energetinę būklę bei pageidaujant daugumai gyventojų, konkretiems bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbams rengiami ilgalaikiai namų atnaujinimo planai ir paskaičiuojamas mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis, kuris derinamas su gyventojais.

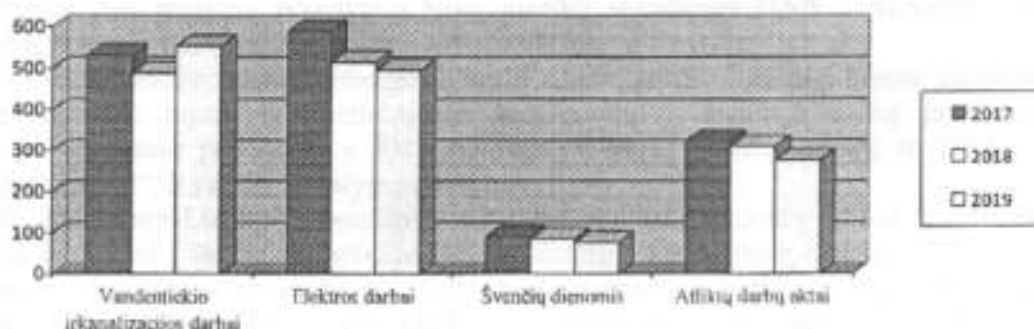
VšĮ „Akmenės būstas“ dirbo vadovaudamasi Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. A-832 patvirtintais Akmenės rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais ir Savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gegužės 31 d. Nr. A-458 patvirtintais įstaigos įstatais.

IV SKYRIUS

IVYKDYTŲ 2019 METAIS DARBŲ APŽVALGA

Per ataskaitinį laikotarpį, pagal Akmenės rajono administruojamų daugiabučių namų gyventojų prašymus, pageidavimus ir įstaigos iniciatyva baigti modernizuoti daugiabučių namų elektros skydai, kurie leidžia gyventojams be trukdymų tiekti elektros energiją. Laiptinėse yra keičiami naujos kartos LED šviestuvai su judesio davikliais, kurie gyventojams sutaupo nemažą dalį gautų pajamų. Daugelyje daugiabučių namų vandentiekio ir kanalizacijos sistemos susidėvėjusios ir surūdiję, todėl įstaigos pagrindinis uždavinys, kaip galima mažesniais kaštais suremontuoti arba jas pakeisti naujomis. 2019 metais priimti 278 sprendimai, dėl remonto darbų vykdymo ir avarinių situacijų likvidavimo. Darbo metu, išeiginių ir švenčių dienomis, dėl vandentiekio, kanalizacijos ar elektros sistemų gedimų bei avarijų, per metus buvo 1126 iškvietai. Daugiausia avarijų ir gedimų likviduota žiemos sezono laikotarpiu. Reikia pažymėti, kad įstaigos darbuotojams darbo krūvis nepasikeičia. Nmodernizuoti daugiabučiai namai reikalauja vis daugiau pastangų ir investicijų, tačiau šių darbų nebereikia atlikti jau modernizuotuose arba modernizuojamuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose. Per 2019 metus sudarytos 278 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbų atlikimo sąmatos ir aktai.

Avariniai gedimai ir atlikti darbai				
Metai	Vandentiekio ir kanalizacijos darbai	Elektros darbai	Avariniai gedimai nedarbo metu	Atliktų darbų aktai
2017	532	590	92	326
2018	488	515	87	311
2019	553	496	77	278



Aktuali daugiabučių namų priežiūros ir remonto problema – daugiabučių namų, nepasirašiusių renovacijai (modernizavimui), pasenusios stogų dangos, nesandarios, suūžusios įėjimų durys, ištrupėjusios tarp blokų siūlės, suskilinėję bei įtrūkę pasenę stogų šiferio lapai, po daugiabučių namų atliktų renovacijos darbų neišdažytos laiptinės, kurios nebuvo įtrauktos į darbų projektus. Ataskaitiniais metais, pagal gyventojų prašymus, Ventoje ir Naujojoje Akmenėje 2 daugiabučiams namams perdengtos stogo dangos virš visos laiptinės, daugeliui namų atlikti „palopymo“ stogų remonto darbai, perdengtos stogo dangos kai kuriems balkonų stogeliams, vietomis atnaujinti pasenę bei surūdiję lietvamzdžiai, užtaisytos nesandarios ištrupėjusios siūlė tarp blokų, kai kuriuose namuose padaryti nauji užlipimo ant stogo pasenę ir nesandarūs liukai, gyventojų pageidavimu įrengti laiptų turėklai nusileidimui į rūšį, ant kai kurių modernizuotų (atnaujintų) namų pritvirtinti prie sienų, renovacijos metu nuimti, vėliavų laikikliai, pagamintos bei pakeistos pasenusios ar nebetinkamos naudoti skelbimų lentos laiptinėse. Pasiruošta žiemos sezonui: užkalti nesandarūs techninių koridorių langai, įstiklinti klauri laiptinių langai, sutvarkyti sugedę durų pritaukėjai. Pagal daugiabučių namų daugumos gyventojų prašymus, buvo skaičiuojamos tikslinės įmokos, kurios naudojamos numatytiems darbams atlikti – laiptinių dažymui, naujų metalinių durų įrengimui, stogo dangos keitimui. Pasibaigus renovacijos (atnaujinimo) darbams, įstaiga talkina daugiabučių namų aktyvistams, pageidaujantiems susitvarkyti išsidažyti laiptines, pasikeisti pašto dėžutes.

Rangos būdu per ataskaitinį laikotarpį įvykdyta:

Metai	Gauta prašymų	Atlikti darbai			
		Stogų dangos remontas (kv. m)	Siūlių tarp blokų hermetizavimas m	Įrengtos laiptinių durys (vnt.)	Atliktas laiptinių remontas (vnt.)
2017	173	1530	260	14	21
2018	170	2270	130	8	12
2019	117	1490	200	3	17

VšĮ „Akmenės būstas“ nuolat ieško sprendimų, kaip sumažinti stogų dengimo, laiptinių remonto, bendro naudojimo vamzdinių remontų sąnaudas. Iš daugiabučių namų kaupiamųjų ar tikslinių lėšų nuperkamos medžiagos, o darbus atlieka namo gyventojai ar jų parinkti specialistai. Kai kurie daugiabučiai namai stambesniems darbams atlikti pasididino kaupiamųjų lėšų mokesčių.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2012 m. birželio 27 d. įsakymo Nr. D1-549 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aprašu, Akmenės rajone atliktos namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos, daugiabučių namų priežiūros metiniai ūkiniai ir finansiniai planai, užpildyti namų statinio techniniai energetiniai pasai, statinių techninės priežiūros žurnalai. Einamais metais kas pusmetį suvedama kiekvieno daugiabučio namo kaupimo lėšų panaudojimo ataskaita, kuri skelbiama VšĮ „Akmenės būstas“ internetinėje svetainėje, laiptinių skelbimų lentose bei teikiama dominanti informacija jei namo atstovai atvyksta į įstaigą.

Įstaiga ne šildymo sezono metu stebėjo, kontroliavo UAB „Akmenės energija“ šildymo sistemų paruošimo darbus šildymo sezonui, vedė šilumos punktų kontrolę. Per einamuosius metus gauta 8 gyventojų žodiniai prašymai bei 26 prašymai iš UAB „Akmenės energija“, dėl susidėvėjusių pažeistų vamzdžių atskirų atkarpų pakeitimo bei kitų įvairių gedimų, kad būtų galima toliau eksploatuoti šildymo ir karšto vandens vamzdinius. Šių prašymų įvykdymui buvo pateikti nurodymai UAB „Akmenės energijai“ ir apmokėjimai už atliktus darbus įvykdyti iš namo kaupimo lėšų.

Nuo 2017 metų spalio mėnesio įsteigus 2 skolų administratorių etatus, žymiai paspartėjo skolų išieškojimas iš Akmenės rajone administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų už VšĮ „Akmenės būstas“ teikiamas paslaugas, o 2018 m. gegužės mėn., sudarius sutartį su UAB „Naujosios Akmenės komunalininkas“, ir už kiemų valymo paslaugas.

Su UAB „Creditinfo Lietuva“ pasirašytos sutarties pagrindu nemokių fizinių ir juridinių asmenų įsiskolinimai yra talpinami į skolininkų administravimo informacinę sistemą (toliau – SAIS). Patalpinus skolą į šią sistemą skolininkai susiduria su skolinimosi, prekių bei paslaugų įsigijimo problema, nes dauguma įmonių naudoja SAIS sistemą ir tikrina fizinio bei juridinio asmens mokumą per šią sistemą.

2018 metų gruodžio 13 d. buvo pasirašyta sutartis su VĮ „Registrų centras“ dėl Testamentų registro duomenų, kurie suteikia galimybę VšĮ „Akmenės būstas“ nustatyti palikimą priėmusius asmenis po skolininko-palikėjo mirties ir padeda išieškoti susidariusias skolas.

Skolų administratorės nuosekliai stebi skolininkų mokėjimus, periodiškai siunčia informacinius laiškus apie susidariusias skolas, ragina geranoriškai vykdyti mokėjimus. 2019 m. vidutiniškai per mėnesį buvo išsiųsta apie 150 vnt. laiškų, kurių vertė sudaro apie 50,2 tūkst. Eur, atitinkamai 2018 m. vidutiniškai išsiųsta 238 vnt. kurių vertė apie 97,0 tūkst. Eur. Skolininkam yra suteikiamas iki 30 kalendorinių dienų terminas skolai apmokėti, po šio termino, nesulaukus iš skolininko mokėjimo, yra išsiunčiamas ikiteisminis įspėjimas.

Nesulaukus iš skolininko jokio mokėjimo yra ruošiami dokumentai civiliniam ieškiniiui. Civiliniai ieškiniai dėl skolų išieškojimo keliama į Lietuvos teismų elektroninių paslaugų portalą, kasdien yra stebima bylų eiga, prireikūs įkeliami papildomi prašymai ir pareiškimai. 2019 metais į EPP sistemą yra sukelti 201 vnt. civilinių ieškiniių, kurių vertė sudaro 93957,22 Eur (2018 m. pateikti 239 vnt. kurių vertė 144851,12 Eur) iš kurių pagal du ieškinius civilinės bylos nutrauktos, nes skolininkai padengė susidariusius įsiskolinimus, vykstant teismo procesui.

Esant finansiniams sunkumams, skolininkui sudaromos sąlygos skolas mokėti dalimis, pagal sudarytas skolas grąžinimo sutartis. 2018 m. pasirašyta 85 skolas grąžinimo sutartys 69322,48 Eur sumai, atitinkamai 2019 m. sudarytos 39 sutartys, kurių suma sudaro 17589,76 Eur. Dauguma skolas grąžinimo sutarčių yra sudaromos, kai civilinis ieškinys pateikiamas teismui ir, įsigaliojus sprendimui, išduodamas

vykdomasis raštas. Skolos grąžinimo sutartys kiekvieną mėnesį peržiūrimos, nuosekliai sekami mokėjimai pagal sudarytas skolos grąžinimo sutartis. Jeigu skolininkas, sudaręs skolos grąžinimo sutartį, per kalendorinį mėnesį nesumoka skolos sutartyje numatyto mokėjimo, skolos grąžinimo sutartis nutraukiama vienašališkai, be atskiro įspėjimo, ir teismo išduotas vykdomasis dokumentas perduodamas vykdyti antstoliui, t.y. pradedamas priverstinis skolos išieškojimas. 2019 m. perduotų vykdomųjų raštų antstoliams sumažėjo, perduoti 173 raštai, kurių suma 88590,20 Eur (2018 m. 294 vykdomieji raštai sumoje 170016,68 Eur). Kadangi, pagal antstoliams perduotus vykdomuosius raštus, dalis skolininkų skolų nemokėjo arba sumos buvo nežymios, VšĮ „Akmenės būstas“ pasiūlė antstoliams skelbti skolininkams priklausančio turto varžytines. 2018 metais buvo pateikti 22 pasiūlymai, iš kurių 5 įvyko turto varžytinės, o 2019 m. pateikta 13 pasiūlymų, iš kurių įvyko 2 turto varžytinės.

Darbo su skolininkais rezultatų lentelė per 2018-2019 metus:

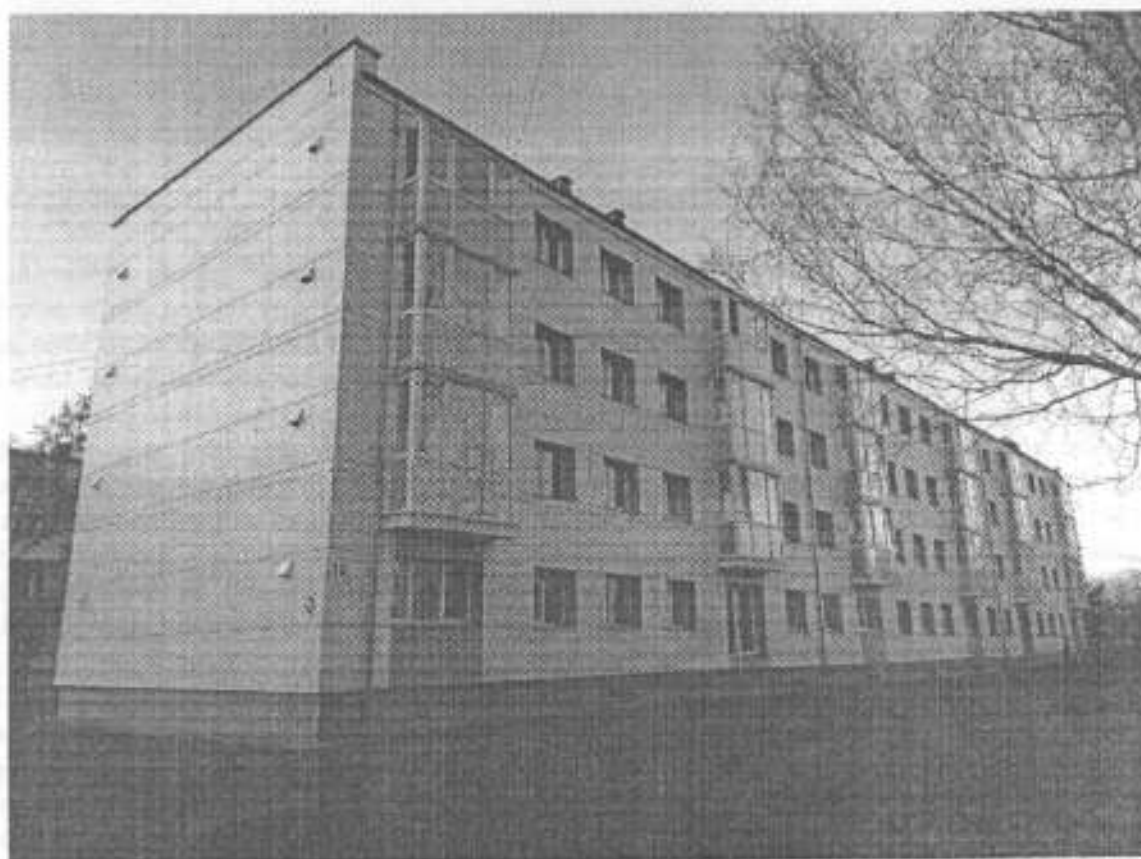
Metai	Išsiųsta perspėjimo laišškai		Sukelti ieškiniai į Lietuvos teismų elektroninių paslaugų portalą		Pasirašytos skolų grąžinimo sutartys		Perduoti vykdomieji raštai antstoliams	
	Vnt.	Suma tūkst./Eur	Vnt.	Suma tūkst./Eur	Vnt.	Suma tūkst./Eur	Vnt.	Suma tūkst./Eur
2018	238	97,0	239	14,5	85	69,3	294	170,0
2019	150	50,2	201	93,9	39	17,5	173	88,5

V SKYRIUS

DAUGIABUČIŲ NAMŲ RENOVACIJA AKMENĖS RAJONE

Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2013 m. balandžio 25 d. sprendimu Nr. T-75, Akmenės rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi paskirta VšĮ „Akmenės būstas“.

Akmenės rajone 2019 metais įvyko 7-ių daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas). (K. Kasakausko g. 22, Puškino 42, Stadiono 9 Akmenėje, Žemaičių g. 31 ir Ventos g. 30, Ventoje ir V. Kudirkos g. 10 ir 14 Naujojoje Akmenėje. Rangovai per metus atliko statybos darbų už 2 milijonus 164 tūkstančius 61 eurą. Norint dalyvauti renovacijos procese, daugiabutis namas negali viršyti 10 procentų skolininkų ribos. Sprendžiant skolų problemas VšĮ „Akmenės būstas“ susirinkimuose teikė pasiūlymus daugiabučių namų gyventojams įsteigti namų bendrijas, bendrai rasti galimybę padengti kelių kaimynų skolas (su skolininkais sudaromos pinigų grąžinimo sutartys), kurie trukdo gauti paskolą daugiabučio namo renovacijai. Gyventojams padengus įsiskolinimus per ataskaitinius metus iš Šiaulių banko gauti pritarimai dėl paskolos suteikimo 16 daugiabučių namų renovavimui. Iš jų 11 namų įvykdyti viešieji pirkimai per CPO ir pasirašytos su rangovais sutartys, dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto parengimo.



V. Kudirkos g. Nr. 10, Naujoji Akmenė namas apšiltintas ventiliuojamomis fasado plokštėmis.



Žemaičių g. Nr. 31, Venta namas apšiltintas polistirolu plokštėmis aptinkuojant.

VšĮ „Akmenės būstas“ susirinkimuose ragina gyventojus dalyvauti renovacijos procese. Įgyvendinus daugiabučių namų atnaujinimą (modernizaciją) butų savininkai, galėtų mažinti sąskaitas už energinius resursus, patiems valdant šilumą bute, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, taip pat gerintų pastatų techninę būklę ir estetinį miesto vaizdą.

VšĮ „Akmenės būstas“ siekia atnaujinti daugiausiai šiluminės energijos suvartojančius daugiabučius namus, užtikrina, kad įgyvendinus efektyvias energiją taupančias priemones, bus pasiekta ne mažesnė kaip C pastato energinio naudingumo klasė ir skaičiuojamosios šilumos energijos sąnaudos juose būtų sumažintos ne mažiau kaip 40 procentų. Akmenės rajono savivaldybės taryba 2018 m. rugsėjo 25 d. patvirtino programą, dėl Naujosios Akmenės Žalgirio g. ir V. Kudirkos g. daugiabučių namų kvartalo energetinio efektyvumo didinimo. Iš 21 daugiabučių namų 5 namai yra priskiriami V. Kudirkos mikrorajono kvartalinės renovacijos programai ir Žalgirio mikrorajono kvartalinės renovacijos programai priskiriami 3 namai.

11 daugiabučio namo gyventojai pareiškė norą dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje. Visiems daugiabučiams namams 2019 m. įvykdyti viešieji pirkimai, dėl investicinių planų rengimo. Parengus investicinius planus, suorganizuoti susirinkimai su butų ir kitų patalpų savininkais dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano tvirtinimo ir namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo ir įgyvendinimo sąlygų. Iš 11 parengtų projektų, 10-imt namų savininkai pritarė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams.

10 daugiabučių namų, kurie pritarė atnaujinimo (modernizavimo) projektams:

Eil. Nr.	Adresas	Ar priklauso kvartaliniai renovacijai	Faktinis šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²	Po renovacijos numatomas šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²
1	Ramučių g. 7, Naujoji Akmenė	Ne	174.92	59.20
2	Ramučių g. 10, Naujoji Akmenė	Ne	262.52	89.44
3	Ramučių g. 11, Naujoji Akmenė	Ne	177.73	69.93

4	Respublikos g. 3A, Naujoji Akmenė	Ne	212.14	77.31
5	Respublikos g. 18, Naujoji Akmenė	Ne	280.01	98.15
6	Papilės g. 10, Kruopiai	Ne	519.98	108.54
7	K. Kasakausko g. 20, Akmenė	Ne	439.45	107.11
8	Bausko g. 3, Venta	Ne	285.51	93.70
9	Žemaičių g. 39, Venta	Ne	224.33	69.73
10	Žemaičių g. 41, Venta	Ne	218.47	68.04

Apžvelgus situaciją vidutiniškai prieš daugiabučio namo modernizavimą 1m^2 šiluminės energijos šildymo sezono metu sunaudojama nuo 174.92 kWh iki 519.98 kWh. Skaičiuojama, kad modernizavus šiuos daugiabučius namus 1m^2 šiluminės energijos šildymo sezono metu prireiks nuo 59.20 kWh iki 108.54 kWh, t. y. šiluminės energijos sąnaudos turėtų sumažėti nuo 66 proc. iki 79 proc.

VI. SKYRIUS

SAVIVALDYBĖS SOCIALINIO BŪSTO FONDO EKSPLOATACIJOS APŽVALGA

Savivaldybės būstai

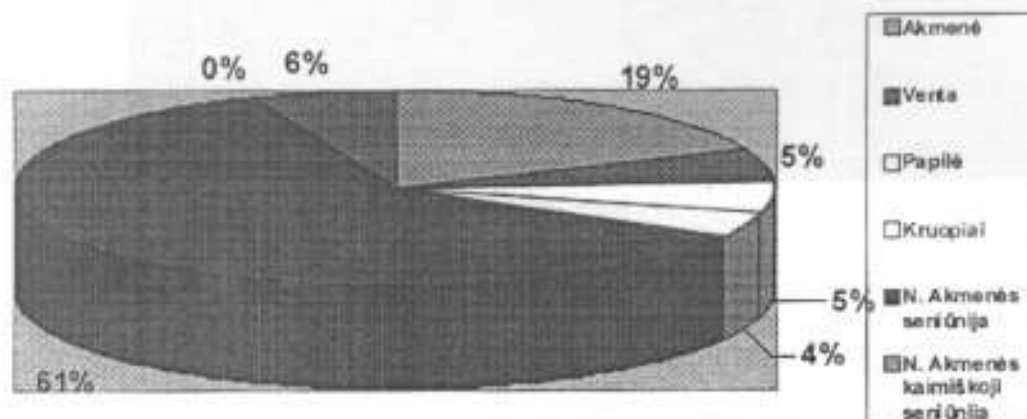
Ištaiga savo veikloje vadovaudamasi Įstatais, patvirtintais Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gegužės 31 d. įsakymu Nr. A-458, yra atsakinga už Savivaldybės socialinio būsto fondo eksploataciją, nuomos sutarčių su fiziniais ir juridiniais asmenimis, kuriems yra paskirtos ir išnuomos gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos, pasirašymą bei atsakinga už butų fondo išsaugojimą.

Rajono Savivaldybei nuosavybės teise priklauso 369 gyvenamosios paskirties būstai (gyvenamieji namai, butai), iš jų Naujosios Akmenės mieste - 231, Akmenės seniūnijoje - 67, Ventos seniūnijoje - 18, Papilės - 18, Kruopių - 14, Naujosios Akmenės kaimiškojoje seniūnijoje - 21.

2019 m. nupirkti 3 socialiniai būstai.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų naudingas plotas 17 194,10 kv. m.

Savivaldybės gyvenamųjų patalpų skaičius seniūnijoje %



VšĮ „Akmenės būstas“ vykdo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų priežiūrą, kontroliuoja nuomininkų atsiskaitymą už suteiktas paslaugas, ruošia įspėjimus dėl susidariusios skolos už buto nuomą, sudaro skolos grąžinimo sutartis. Per ataskaitinį laikotarpį sudarytos 4 skolos grąžinimo sutartys. Dalis nuomininkų sumažino ar išsimokėjo skolą už nuomos mokesčių. Dėl skolos priteisimo kreipiamasi į teismą, įvykdžius skolos priteisimą, perduodama antstolių kontorai. Per 2019 m., perduoti 6 nuomininkai teismui, dėl skolos išieškojimo. Gavus teismo sprendimus, 6 nuomininkai perduoti antstolių kontorai dėl skolos už buto nuomą išieškojimo.

Per 2019 m. su socialinio būsto nuomininkais nutrauktos 16 buto nuomos sutartys, sudaryta ar pratęsta 53 nuomos sutartys, išnuomota 18 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų. Organizuota 14 Savivaldybės socialinio būsto skyrimo ir jo priežiūros komisijos posėdžių, kuriuose aptarti butų skyrimo, sutarčių pratęsimo, remonto butuose darbų klausimai. Apsvarsčius ir pritarus Savivaldybės butų skyrimo ir jų priežiūros komisijai, ir, paskyrus butą nuomininkui, surašomas perdavimo-priėmimo aktas, gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys įregistruojamos Nekilnojamojo turto registre, pateikiami prašymai į „Ignitis“ įmonę, kad būtų sudarytos elektros ir dujų tiekimo sutartys su nuomininkais.

Igyvendinant Akmenės rajono savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros programą, patvirtintą Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T- 206 (E) „Dėl Akmenės rajono savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros programos patvirtinimo“ per 2019 metus Akmenės savivaldybė nupirko 3 socialinius būstus.

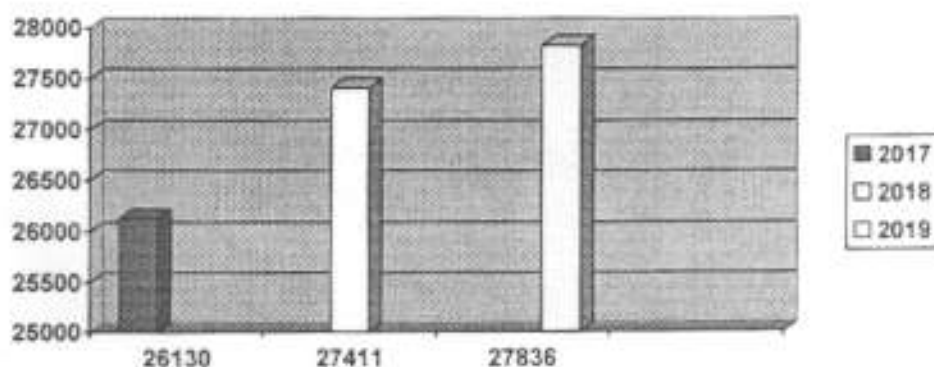
Vykdam 2011 m. gruodžio 7 d. sprendimą Nr. T-254 Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio kaupiamosios lėšos pervedamos Akmenės rajono savivaldybės administracijai. Per 2019 m. į Savivaldybės sąskaitą pravesta 12085,14 Eur. nuomos mokesčio dalies - kaupiamųjų lėšų. Savivaldybės socialinio būsto ir jo priežiūros komisijos sprendimais iš savivaldybės lėšų nuspręsta suremontuoti 49 butus, kurių būklė po remonto pagerėjo. Iš kaupiamųjų lėšų atlikome vandentiekio, kanalizacijos vamzdinių remontą, stogų, kaminų remontą bei valymą, elektros instaliacijos remontą, vandens maišytuvų keitimus ir kitus remonto darbus.



Prieš kamino remontą

Po kamino remonto

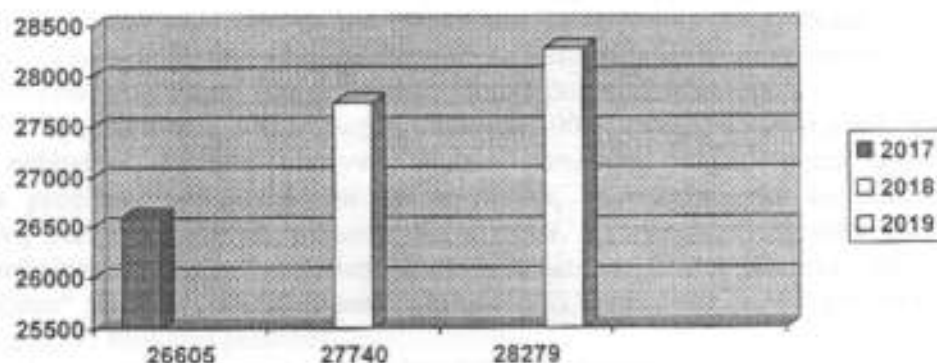
Socialinio būsto nuomos mokesčio priskaitymas EUR.



Vadovaujantis Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. T-228 (E) „Dėl Akmenės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos dydžio nustatymo“, priskaityti didesni buto nuomos mokesčiai 2019 metais nuomininkams, kurių deklaruotos pajamos per metus viršija daugiau negu 20 procentų.

Patvirtinus Akmenės rajono Savivaldybės tarybos 2016 spalio 13 d. Nr. T- 187 (E) „Dėl bendrosios nuosavybės administravimo ir VKE sistemų techninės priežiūros mokesčio tarifo nustatymo“ sprendimą, nuomininkams buvo pakeltas nuomos mokestis (administravimo mokestis). Taip pat nupirkti socialiniai būstai 2017 m.- 10 būstų, 2018 m.- 9 būstai, 2019 m.- 3 būstai.

Socialinio būsto nuomos mokesčio apmokėjimas EUR.



Lyginant 2017-2019 m. mokėjimą už buto nuomą, 2019 m. mokumas didesnis už buto nuomos priskaitymus.

Socialinių būstų nuomininkų skolų už buto nuomą mažėjimą įtakojo bendradarbiavimas su seniūnijomis, socialiniais darbuotojais, raginimai primenantys apie didėjančią skolą, taip pat pradėtos grąžinti skolos anksčiau perduotų nuomininkų antstolių kontorai.

VII. SKYRIUS

SSGG ANALIZĖ

SSGG ANALIZĖ. SSGG analizė yra modelis, nurodantis įstaigos strateginių planų vystymo kryptį ir suteikiantis jiems pagrindą. SSGG atspindi stiprybes (ką įstaiga yra pajėgi atlikti), silpnybes (ko įstaiga negali atlikti), galimybes (potencialiai naudingos sąlygos įstaigai) ir grėsmės (potencialiai nenaudingos sąlygos įstaigai).

Stiprybės: VšĮ „Akmenės būstas“ yra pajėgi atlikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų inžinerinės įrangos techninės priežiūros darbus, organizuoti atnaujinimų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, vykdyti energetinio efektyvumo didinimo programos administratoriaus funkcijas, užtikrinti įstaigos veiklos pelningumą, teisingai vykdyti mokesčių priskaičiavimą.

Silpnybės: VšĮ „Akmenės būstas“ negali užtikrinti 100 % gyventojų įmokų surinkimą, gyventojų skundų, gedimų nebuvimo, visiškai efektyvų šilumos vartojimą. Organizuojant daugiabučių namų renovaciją, iškyla problemų jos įvykdymui dėl gyventojų įsiskolinimų už komunalines paslaugas, nepatikimų rangovų parinkimas bei jų nenumatyti bankrotai. Vykdamas savivaldybės daugiabučių namų renovacijos (atnaujinimo) projektus Naujosios Akmenės senamiestyje ir V.Kudirkos gatvėje ir paskyrus VšĮ „Akmenės būstas“ projektų partneriu, paėmus paskolas iš bankų, įstaiga, dėl gyventojų nemokumo, yra nepajėgi laiku grąžinti bankams paskolas.

Galimybės: kuo daugiau Akmenės rajone įtraukti administruojamų daugiabučių namų į energetinio efektyvumo didinimo programą, nerenovuotuose daugiabučiuose namuose keisti avarinės būklės pagrindinius vandentiekio bei kanalizacijos vamzdynus, įstaiga savo jėgomis sėkmingai gali vykdyti mokesčių surinkimą bei sąskaitų pateikimą gyventojams, skolų išieškojimą iš skolininkų.

Grėsmės: įstaigai gali tekti, paėmus paskolą namų atnaujinimui (modernizavimui), iš savo lėšų apmokėti bankams už bešeimininkiams (paliktiems likimo valiai, mirusių butų savininkų iki jie bus paveldėti) ir nemokiems gyventojams priklausančioms butams, tenkančias namų atnaujinimo (modernizavimo) įmokas, kur projektą vykdytojas Akmenės rajono savivaldybė. Dėl šių paskolų grąžinimo, nukenčia įstaigos darbuotojų darbo užmokestis ir nėra galimybių atstatyti daugiabučių namų gyventojų kaupimo lėšas. Paruošus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicinius planus ir juos apmokėjus, yra grėsmė, kad ne visų daugiabučių namų gyventojai pritars techniniams projektams bei rangos darbams, dėl ko sumokėjus už projektų paruošimą, bet gyventojams nepritarus ir neprasidėjus renovacijos darbams, teks grąžinti gautas rėmimo lėšas būsto energijos taupymo agentūrai.

Esant nemokiam skolininkui, ir parduodant butą iš varžytinių, galimi išlaidų nuostoliai, išsieškant skolas. Dėl blogos kokybės geriamo vandens tiekiamo Naujosios Akmenės miestui, kuris naudojamas ir šilto vandens paruošimui, neišsprendus vandens kokybės problemos, jau daugelyje daugiabučių namų beveik visiškai užkimštos namų vidaus sistemos įvairiomis nuosėdomis.

Artimiausiu metu gali tekti daugiabučiuose namuose keisti vidaus šilto ir šalto vandens tiekimo vamzdynus.

VIII. SKYRIUS

VIZIJA, TIKSLAI, UŽDAVINIAI, STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO KRITERIJAI

VšĮ „Akmenės būstas“ strateginiai tikslai:

1. Tenkinti viešuosius interesus vykdant daugiabučių namų administravimą, bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą, savivaldybės gyvenamojo fondo eksploatavimą.

2. Įgyvendinant Akmenės rajono energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą, atnaujinti (modernizuoti) kuo daugiau daugiabučių namų.

3. Didinti darbuotojų darbo našumą ir sukurti optimalią darbuotojų skatinimo sistemą, taupiai naudoti įstaigos lėšas.

4. Ypatingą dėmesį skirti atsiskaitymų už įstaigos paslaugas kontrolei ir skolų išieškojimui.

5. Vykdyti įstaigos ir daugiabučių namų renovacijos (modernizavimo) priskaičiuotų paslaugų mokesčių surinkimą.

VšĮ „Akmenės būstas“ siekia, kad visų administruojamų daugiabučių namų gyventojai gautų kokybiškas ir savalaikes gedimų šalinimo paslaugas, aiškina daugiabučių namų patalpų savininkams apie daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) naudą, ieško efektyvesnių būdų bendradarbiauti su atnaujintų daugiabučių namų patalpų savininkais dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) išlaidų, tenkančių butams, skolų mažinimo bei laiku pateikti sąskaitas gyventojams už paslaugas.

Sumažinti įsiskolinusių gyventojų sumas už paslaugas, dirbant su jais ar teikiant dokumentus teismui.

IX. SKYRIUS

STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO 2020 M. PLANAS

- 1 Įgyvendinant įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų, taip pat įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu, pastoviai siekti laiku ir kokybiškai atlikti teikiamas paslaugas, iki minimumo sumažinti nusiskundimų skaičių.
- 2 Užtikrinti įstaigos veiklos minimalų pelningumą.
- 3 Vykdyti Akmenės rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus pareigas.
- 4 Organizuoti numatomų atnaujinti (modernizuoti) nuo 10 iki 21 daugiabučių namų patalpų savininkų susirinkimus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų svarstymui, po to, kai bus parengti energinio naudingumo sertifikatai ir investicijų planai, teikti paraiškas bankams dėl paskolos gavimo, atrinkti rangovus rangos darbams su projektavimu atlikti, vykstant namų atnaujinimo (modernizavimo) darbams, stebėti ir kontroliuoti namų atnaujinimo procesus, nedelsiant reaguoti į patalpų savininkų pastabas.
- 5 Sėkmingai vykdyti įstaigos ir paskolų bankams administravimo mokesčių surinkimą.
- 6 Atstatyti ne pagal paskirtį panaudotas daugiabučių namų kaupimo lėšas.
- 7 Aktyviai ir rezultatyviai dirbti su skolininkais.

Atsižvelgiant į galiojančius mokesčių tarifus, darbo apimtį ir turimas darbo sąlygas, įstaigai keliami reikalavimai atliekami gerai.

VšĮ „Akmenės būstas“ direktorius



Benediktas Balkauskas