

PATVIRTINTA

Akmenės rajono savivaldybės tarybos

2023 m. kovo d. sprendimu Nr. T-

VŠĮ „AKMENĖS BŪSTAS“ 2022 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

I SKYRIUS VADOVO ŽODIS

Akmenės rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) 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“ (toliau – Įstaiga), kuriai skirtas 3 185,82 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.

Per ataskaitinius 2022 metus įgyvendintas metiniame veiklos plane nusimatytas pagrindinis uždavinys – teikti kokybiškas gyventojų lūkesčius tenkinančias paslaugas, sėkmingai įveikėme išsikeltus metų tikslus bei iššūkius, išskyrėme veiklos prioritetus, kurie buvo nukreipti į sklandų priemonių vertinimą, perėjimo prie išmanaus skambučių valdymo, kad mūsų klientams Įstaigos specialistus pasiekti taptų paprasčiau, sklandžiau ir aiškiau. Atnaujinta kompiuterinė technika, Įstaigos darbuotojai tapo mobilesni, pagerintos darbuotojų darbo sąlygos. Viena iš pagrindinių vadovo tikslų – išsaugoti profesionalių, patirtį turinčių darbuotojų komandą, plėsti Įstaigos specialistų gretas kvalifikuotais darbuotojais. Įstaigos komanda yra progresyvi ir motyvuota, taip pat išlaikyti draugišką kolektyvą ir puikų mikroklimatą Įstaigoje. Nežiūrint Įstaigos darnaus darbo, yra nemažai ir problemų. Viena iš jų – gyventojų nemokumas, t. y. paskolų savalaikis nesumokėjimas už daugiabučių namų renovaciją (modernizavimą) pagal Savivaldybės vykdomą projektą. Įstaigos pagrindinis darbas yra tiesioginis bendravimas su daugiabučių namų gyventojais bet, dėl pasyvaus gyventojų noro dalyvauti susirinkimuose, iškyla problemų dėl daugiabučių namų gyventojų sprendimų priėmimo organizuojamuose susirinkimuose, kas atima papildomo laiko ir žmogiškųjų išteklių lankantis pas kiekvieną gyventoją atskirai.

VŠĮ „Akmenės būstas“ – Įstaiga, siekianti teikti aukščiausios kokybės paslaugas bei sudaryti palankias darbo sąlygas darbuotojams. Užsibrėžtais tikslais siekiama atsakingai, dėmesingai, užtikrinti kiekvieno paslaugos gavėjo poreikius bei interesus. Profesinė kompetencija – vienas svarbiausių Įstaigos efektyvios veiklos rodiklių, ieškant iškilusių problemų sprendimų. Tobulėjama kaskart gilinant žinias, keliant kvalifikaciją įvairiuose seminaruose, mokymuose, keičiantis gerąja patirtimi su kolegomis iš kitų institucijų.

II SKYRIUS INFORMACIJA APIE ĮSTAIGĄ

Pavadinimas	VŠĮ „Akmenės būstas“
Teisinė forma	Viešoji įstaiga
Juridinio asmens kodas	153259061
PVM mokėtojo kodas	LT532590610
Įregistravimo data	2002-01-02
Įstatinis kapitalas (Eur)	3 185,82
Buveinės adresas	Respublikos g. Nr. 3b, Naujoji Akmenė
Administracijos adresas	Respublikos g. Nr. 3b, Naujoji Akmenė

Telefonas	+37042556325
Elektroninis paštas	info@akmenesbustas.lt
Interneto svetainės adresas	www.akmenesbustas.lt
Avarinės tarnybos telefono numeris	+37061518564

Įstaigos valdymo struktūra susideda iš trijų skyrių:

Techninio aptarnavimo skyrius, kuriame dirba 9 darbuotojai, daugiabučių namų modernizavimo skyrius – dirba 2 darbuotojai, administracija – 8 darbuotojai.

III SKYRIUS VIZIJA, MISIJA, STRATEGIJA

1. Vizija – būti atvira, patikima, novatoriška ir svarbiausia daugiabučių namų gyventojų lūkesčius pateisinančia Įstaiga.

Tobulinant gyventojams teikiamų paslaugų kokybę, siekis efektyviau tenkinti klientų poreikius, savalaikius gedimų šalinimus. Sumažinti įsiskolinusių gyventojų sumas už paslaugas, dirbant su jais ar teikiant dokumentus teismui. Įgyvendinant Akmenės rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą, atnaujinti (modernizuoti) kuo daugiau daugiabučių namų. Didinti darbuotojų našumą, sukuriant optimalią darbuotojų skatinimo sistemą, taikyti pažangius technologinius sprendimus.

2. Misija – teikti kokybiškas, skaidrias ir profesionalias daugiabučių namų administravimo ir priežiūros paslaugas.

Įstaiga tenkina Akmenės rajono daugiabučių namų gyventojų poreikius, išlaikant namo bendro naudojimo konstrukcijų saugią būklę. Nuo 2013 metų Įstaigai patikėtas administratoriaus vaidmuo, vykdant renovacijos (atnaujinimo) programos įgyvendinimą. Šis darbas vykdomas nuosekliai ir naudingai. Akmenės rajone vis daugiau gražiai atrodančių namų, pagerėjo miestų estetinis vaizdas, sumažėjo gyventojų sąskaitos už energetinius resursus.

3. Strategija, jos kryptys ir tikslai.

Strateginis planavimas prasideda nuo tikslų iškėlimo – ilgalaikė nauda dalininkui (savininkui), svarbių funkcijų užtikrinimas, pažangi Įstaiga, efektyvi veikla, skaidrumas ir socialinė atsakomybė. Įstaigos tikslas – kryptingai siekti teigiamų rezultatų, aptarnaujant daugiabučių namų bendro naudojimo objektus, šalinant atsiradusius gedimus. Sistemingai ir efektyviai bendradarbiauti su namų gyventojais, įsiklausant į jų pageidavimus, pasiūlymus. Teikti butų savininkams informaciją apie naujienas bei pasikeitimus, administruojant daugiabučius namus, namų atnaujinimo (modernizavimo) naudą. Pastoviai sekti gyventojų įsiskolinimus už paslaugas bei atnaujinimo (modernizavimo) mokumą, raginant juos laiku susimokėti.

Įstaigoje siekiama užtikrinti skaidrumą: įdiegtos korupcijos prevencijos ir rizikų valdymo priemonės, viešieji pirkimai vykdomi vadovaujantis LR viešųjų pirkimo įstatymo nuostatomis. Įstaiga viešai skelbia veiklos ataskaitas, darbuotojų darbo užmokestį bei kitą teisės aktais nustatytą informaciją. Įstaiga stengiasi užtikrinti darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį bei darbo sąlygas.

Siekiame užtikrinti kokybės reikalavimus atitinkančią daugiabučių administravimo paslaugą, kokybišką techninę priežiūrą, didinti teikiamų paslaugų prieinamumą ir kokybę, optimizuojant sąnaudas, efektyvų ir skaidrų valdymą. stabilią modernizuojamų namų plėtrą. Įstaigos pagrindinė veikla daugiabučių namų administravimas, bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra, Savivaldybės gyvenamojo fondo eksploatavimas, Akmenės rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimas.

IV SKYRIUS VEIKLOS APŽVALGA

4. Paslaugos.

Paslaugos pavadinimas	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis		Ataskaitinis laikotarpis	
	Suteiktos paslaugos skaičius, vnt.	Suteiktos paslaugos suma, Eur.	Suteiktos paslaugos skaičius, vnt.	Suteiktos paslaugos suma, Eur.
Avariniai santechniniai gedimai	1 104	14 825,86	913	14 491,45
Statybiniai bendro naudojimo objektų remontai	107	57 384,17	136	43 779,01
Darbas su skolininkais	2 998	779 000,00	2 509	711 737,82
Būsto nuoma	78	11 392,81	73	12 425,75
Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)	5	2 230 778,59	4	2 245 889,88

Įstaiga vykdydama savo veiklą, darbų apimtį, jų poreikį planuoja remdamasi sudarytais planais, gyventojų pranešimais – prašymais, bei avarinių situacijų likvidavimais. Per 2022 metus, Įstaiga teikė šias pagrindines paslaugas: laiptinių remontas, laiptinių lauko durų keitimas, daliklių nurašymo paslaugos, šildymo ir karšto vandens sistemų remonto bei atnaujinimo darbai, bendrosios elektros remonto bei atnaujinimo darbai, kanalizacijos tinklo darbai, stogų remonto darbai, siūlių atnaujinimo darbai ir kt.

Aktuali daugiabučių namų priežiūros ir remonto problema – daugiabučių namų savininkų, nesutikusių dėl daugiabučio namo renovacijos (modernizavimo) ar neatitinkančių reikalavimų renovacijai (modernizavimui), pasenusios stogų dangos, nesandarios – sulūžusios įėjimų durys, ištrupėjusios tarp blokų siūlės, suskilinėję, įtrūkę bei pasenę asbestiniai BL (banguoti stogų dangos lapai), po daugiabučių namų atliktų renovacijos darbų neišdažytos laiptinės, kurios nebuvo įtrauktos į darbų projektus.

Avariniai gedimai ir atlikti darbai

Metai	Vandentiekio ir kanalizacijos darbai	Elektros darbai	Avariniai gedimai nedarbo metu	Atliktų darbų aktai
2020	483	401	65	261
2021	354	433	59	258
2022	483	374	56	234

Įstaiga nuolat ieško sprendimų, kaip sumažinti stogų dengimo, laiptinių remonto, bendro naudojimo vamzdinių remontų sąnaudas.

Per ataskaitinį laikotarpį įvykdyta darbų rangos būdu

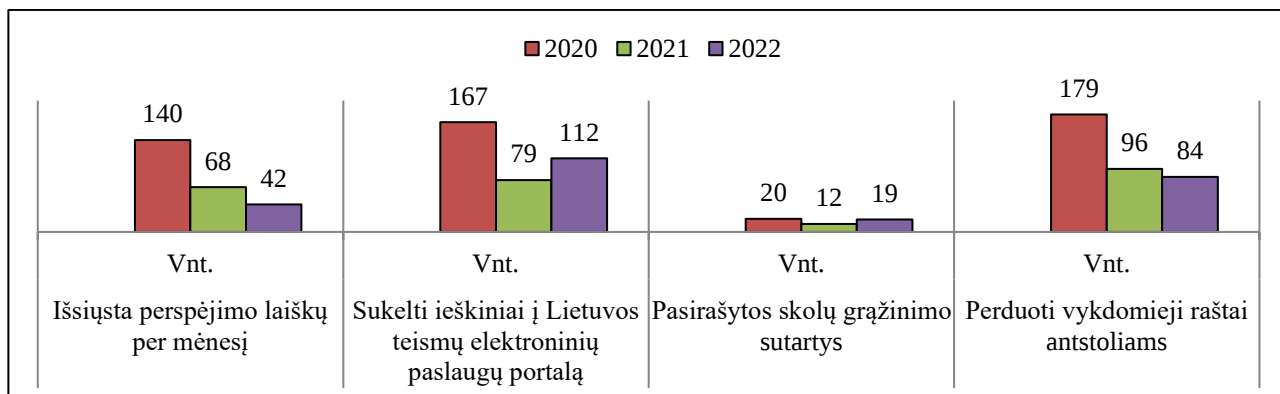
Metai	Gauta prašymų	Atlikti darbai			
		Stogų dangos remontas (kv. m)	Siūlių tarp blokų hermetizavimas m	Įrengtos laiptinių durys (vnt.)	Atliktas laiptinių remontas (vnt.)
2020	93	780	158	7	14
2021	109	1180	217	9	13
2022	137	2077	179	5	4

Opi Įstaigos problema, su kuria susiduria kasdieninėje veikloje, tai gyventojų nemokumas už suteiktas paslaugas. Įstaigai tai kainuoja papildomas išlaidas, bei žmogiškuosius išteklius.

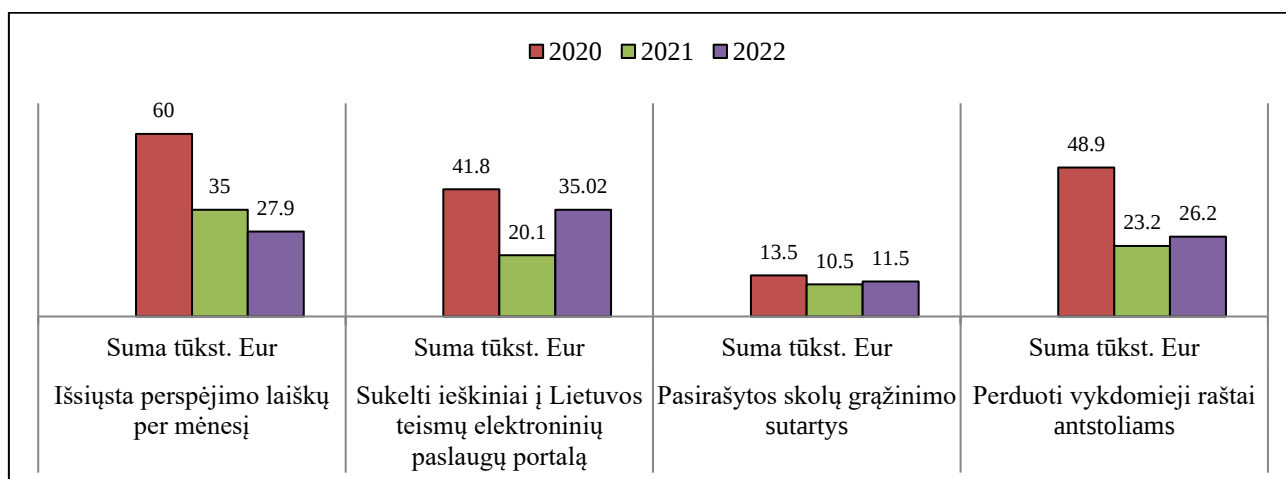
Už renovaciją susidariusius išsiskolinimus, pagal su AB „Šiaulių bankas“ pasirašytas sutartis, buvo vykdomi priverstiniai ir daliniai išieškojimai. AB „Šiaulių bankas“ įgaliojo UAB

„GelvoraSergel“ (toliau – skolų išieškojimo įmonė) vykdyti ikiteisminį išieškojimą. Bendradarbiaujant su skolų išieškojimo įmone 2022 metų gruodžio mėnesio duomenimis perduota 50 skolininkų.

2022 metais vidutiniškai per mėnesį buvo išsiųsta 99 vnt. informacinių laiškų, pateiktos 9 bylos teisminiam išieškojimui, kurių vertė 21 685,23 Eur. Visi pateikti ieškiniai buvo priimti ir susidariusios skolos priteistos.



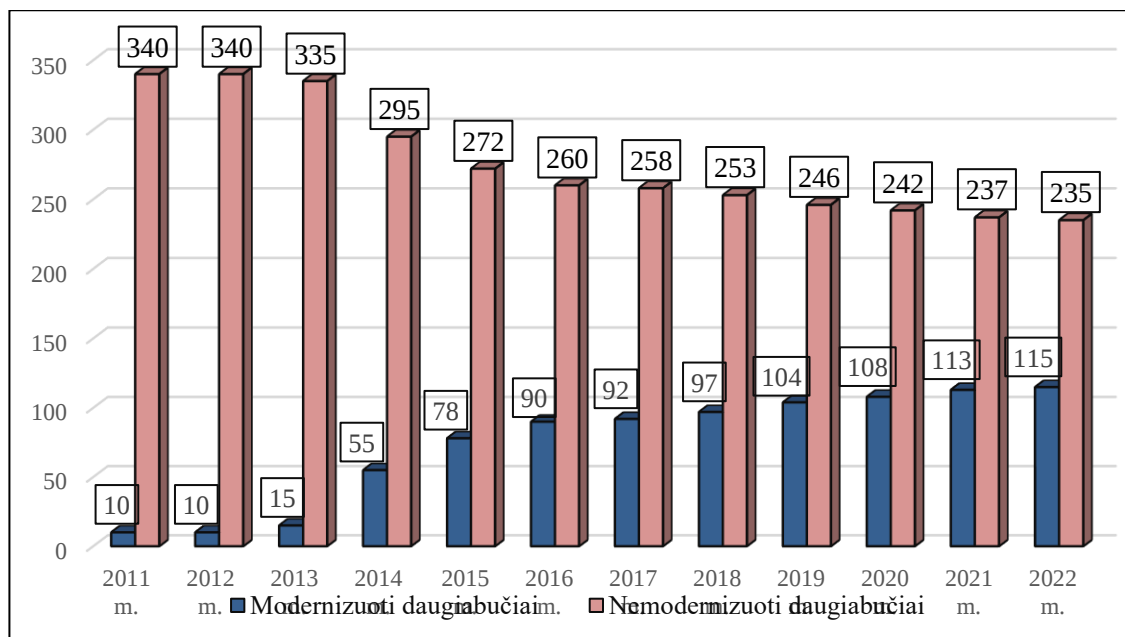
1 pav. Darbo su skolininkais rezultatai vienetais



2 pav. Darbo su skolininkais rezultatai tūkst. Eur

Daugiabučių namų renovacija Akmenės rajone: Akmenės rajono savivaldybės taryba 2018 m. sausio 25 d. sprendimu Nr. T-8 „Dėl V. Kudirkos g., Naujojoje Akmenėje daugiabučių namų kvartalo energinio efektyvumo didinimo programos patvirtinimo“ patvirtino daugiabučių kvartalinio modernizavimo programą. 2021 metų gruodžio mėnesį, paskutinio nemodernizuoto kvartale namo V. Kudirkos g. 15, daugiabučio namo gyventojai priėmė sprendimą modernizuoti namą.

2018 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. T-190 „Dėl Naujosios Akmenės Žalgirio g. daugiabučių namų kvartalo energinio efektyvumo didinimo programos patvirtinimo“ įgyvendinant šią programą jau modernizuoti 10 daugiabučių namų. Paminėtina, kad šiame kvartale 2023 metais yra planuojama modernizuoti 2 daugiabučius gyvenamuosius namus.



3 pav. Modernizuotų daugiabučių gyvenamųjų namų skaičius Akmenės rajone



PRIEŠ

L. Pelėdos g. 11, Naujoji Akmenė



PO



PRIEŠ

V. Kudirkos g. 13, Naujoji Akmenė

PO



Akmenės rajone 2022 metais vykdomos 37 daugiabučių namų atnaujinimo procedūros (modernizavimas). Statybos darbai baigti: V. Kudirkos g. 6, Naujoji Akmenė, V. Kudirkos g. 7, Naujoji Akmenė, V. Kudirkos g. 13, Naujoji Akmenė, L. Pelėdos g. 11, Naujoji Akmenė, Bausko g.

5, Venta. Norint dalyvauti renovacijos procese, daugiabučio gyvenamojo namo gyventojų skolininkų negali viršyti 10 procentų ribos.

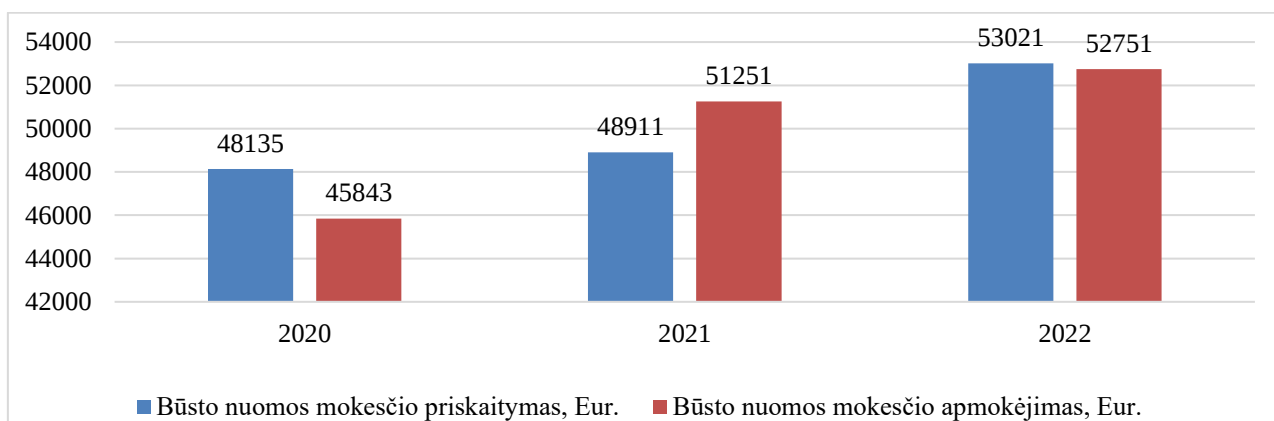
Daugiabučiai namai, kurie pareiškė norą dalyvauti daugiabučio atnaujinimo (modernizavimo) programoje

Eil. Nr.	Adresas	Ar priklauso kvartalinei renovacijai	Faktinis šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²	Po renovacijos numatoma šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²
1	Ventos g. 24, Venta	Ne	312,52	97,34
2	Bausko g. 3, Venta	Ne	417,55	132,29
3	S. Daukanto g. 2, Akmenė	Ne	320,77	92,06
4	Respublikos g. 5, Naujoji Akmenė	Ne	239,11	97,76
5	Respublikos g. 16, Naujoji Akmenė	Ne	227,91	101,27

Daugiabučiai namai, kurie pareiškė norą dalyvauti daugiabučio atnaujinimo (modernizavimo) programoje, tačiau dėl viršyto 10% įsiskolinimo už teikiamas paslaugas arba nepritarus investiciniam projektui negavo finansavimo

Eil. Nr.	Adresas	Ar priklauso kvartalinei renovacijai	Faktinis šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²	Po renovacijos numatoma šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²
1	Respublikos g. 7, Naujoji Akmenė	Ne	259,78	96,85
2	Žalgirio g. 1, Naujoji Akmenė	Taip	303,48	101,24
3	S. Daukanto g. 8, Akmenė	Ne	310,22	94,12

Savivaldybės būstai: Įstaiga vykdo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų priežiūrą, kontroliuoja nuomininkų atsiskaitymą už suteiktas paslaugas, ruošia išpėjimus dėl susidariusios skolos už buto nuomą, sudaro skolos grąžinimo sutartis. Per ataskaitinį laikotarpį išsiųsti 65 išpėjimai dėl įsipareigojimų nevykdymo už komunalinius patarnavimus. Dėl skolos priteisimo kreipiamasi į teismą, įvykdžius skolos priteisimą, perduodama antstolių kontorai. Skola už buto nuomą teismo sprendimu priteista 7 nuomininkams, 1 nuomininkas iškeldintas teismo sprendimu.



4 pav. Būsto nuomos mokesčio priskaitymas ir apmokėjimas, Eur

5. Infrastruktūra.

Įstaiga administruoja 208 daugiabučius namus, kurių plotas sudaro 302 012,34 m², iš jų: privatizuotų butų bendras plotas – 271 147,54 m², Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų bendras plotas – 17 832,68 kv. m, organizacijų, įsikūrusių daugiabučiuose namuose 11 888,61 m², išnuomotų negyvenamų patalpų plotas 841,48 m².

Įstaigai priklauso keturi automobiliai: Skoda Yeti, Crysler Voyager, Volvo XC 60, Volkswagen LT 35 ir Zil – 130 K25 (autokeltuvas).

Taip pat Įstaiga turi nutolusius padalinius kurie yra Ventos ir Akmenės miestuose. VšĮ „Akmenės būstas“ juridinę veiklą vykdo adresu Respublikos g. 3B, Naujoji Akmenė (patalpos yra nuomojamos iš UAB „Akmenės vandenys“.

Avarinės situacijos likviduojamos 24/7 visoje Akmenės rajono savivaldybėje, administruojamuose daugiabučiuose namuose.

6. Pajamų šaltinis:

Pajamų šaltinis	Ankstesnių metų suma, Eur	Einamųjų metų suma, Eur
Už atliktas paslaugas	538 460,42	636 657,13
Finansavimo pajamos	17 170,81	16 200,00
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	12 168,89	3 797,36

V SKYRIUS PAGRINDINIAI ĮVYKIAI, TURINTYS ĮTAKĄ VEIKLOS PLANAMS

7. Reikšmingiausi įvykiai per ataskaitinį laikotarpį.

Eil. Nr.	Data, Nr. Teisės aktas, Sutartis,	Parašomoji dalis, įvykio įtaka Įstaigos veiklai, ilgalaikiams planams, finansiniams rodikliams
1	2022 m.	Baigtas įgyvendinti VERT projektas administruojamuose daugiabučiuose namuose dėl suskystintų naftos dujų balionų šalinimo plano įgyvendinimo. Projektą kuravo APVA agentūra. Už projekto įgyvendinimą VšĮ „Akmenės būstas“ gavo 3% administravimo atlygį nuo projekto įgyvendinimo vertės.
2	2022 m.	Baigti 4 renovacijos (modernizavimo) projektai, o pradėti 8 renovacijos (modernizacijos) projektai.
3	2022 m.	Dėl nemokių klientų VšĮ „Akmenės būstas“ praranda iki 10% planuotų pajamų už suteiktas paslaugas, kurios tiesiogiai įtakoja administratoriaus veiklos planus numatytiems išankstiniams darbams.
4	2022m.	Įdiegta išmanių skambučių valdymo sistema, kurios dėka įstaigos paslaugų gavėjai, reikiamus specialistus pasiekia greičiau ir lengviau.
5	2022 m.	Įstaigoje atnaujinta visa IT įranga, kurios dėka darbuotojai tapo mobilesni, taip pat ženkliai sumažino energijos suvartojimą.

VI SKYRIUS VEIKLOS IR FINANSINIAI REZULTATAI

8. Paslauga.

Įstaigos paslaugos – įgyvendinti LR įstatymų, Akmenės rajono butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų, taip pat LR įstatymų numatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo naudojimo ir priežiūra.

Įstaiga tvarko namų patalpų ir jų savininkų apskaitos duomenis, namų techninę ir kitą dokumentaciją. Sudaro namų bendrojo naudojimo objektų aprašus, prireikus juos pildo, atnaujiną. Organizuoja namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, namams priskirtų žemės sklypų priežiūrą. Rengia ir organizuoja techninės priežiūros darbų bei lėšų metinius poreikius, imasi veiksmų juos įgyvendinant.

Apskaičiuoja patalpų savininkams mėnesinius mokesčius už teikiamas paslaugas. Remdamasis darbų planais teikia pasiūlymus, dėl lėšų kaupimo gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo. Dalyvauja bei organizuoja patalpų savininkų susirinkimus, priimant sprendimus.

Vykdo Akmenės rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus pareigas. Organizuoti numatomų atnaujinti (modernizuoti) daugiabučių namų gyventojų susirinkimus, teikti paraiškas bankams dėl paskolos gavimo, stebėti ir kontroliuoti namų atnaujinimo procesus.

9. Klientai.

Įstaiga aptarnauja Akmenės rajone esančius 208 administruojamus daugiabučius namus, atlieka mokesčių priskaičiavimus bei teikia sąskaitas gyventojams už paslaugas. Įstaiga Akmenės rajone turi – 6 752 abonentus.

10. Veiklos efektyvumo didinimas.

Įstaiga siekia kuo daugiau daugiabučių namų įtraukti į energetinio efektyvumo didinimo programą, nerenovuotuose namuose keisti avarinės būklės pagrindinius vandentiekio bei kanalizacijos vamzdynus, teisingai vykdyti mokesčių priskaičiavimą, įdiegiant naujienas į skaičiavimo programą, atnaujinta darbuotojų kompiuterinė įranga. Įstaigoje įdiegtas išmanus skambučių valdymas, specialistai tapo lengviau pasiekiami, jų mobilumas išaugo.

Įstaiga atnaujino valdymo struktūrą bei etatų sąrašą. Įkurtos naujos, atnaujintos esamos specialistų pareigybės, priimtas papildomas specialistas techninei priežiūrai.

Atnaujinta techninė įranga darbuotojams, atsakingiems už vandentiekio, kanalizacijos ir bendrosios elektros priežiūrą bei eksploataciją, avarių likvidavimą.

11. Organizacinės veiklos tobulinimas.

Įstaigoje tobulinamas veiklos planavimas, kuris lemia darbuotojų ir kitų suinteresuotų šalių palankų vertinimą Įstaigos teikiamomis paslaugomis. Padidėjęs darbuotojų pasitenkinimas Įstaiga dėl suteikiamų galimybių tobulėti ir išnaudoti jau turimas bei įgytas naujas žinias (kompetencijas).

Tobulinamas žmogiškųjų išteklių valdymas, kuris lemia padidėjusią Įstaigos darbuotojų motyvaciją.

Tobulinama partnerystė bei išteklių valdymas, tai įtakoja padidėjusį kitų suinteresuotų šalių pasitenkinimą Įstaiga, taip pat juntamas padidėjęs darbuotojų pasitenkinimas dėl efektyvesnio materialiojo turto valdymo.

Kiekvienais metais stengiamasi tobulinti organizacinę Įstaigos darbą. Daug dėmesio skiriama Įstaigos vertei didinti, kad ji taptų pažangi, efektyvi, greitai ir laiku reaguotų į gyventojams iškilusias bendro naudojimo objektų problemas ir jų pašalinimą. Stengiamasi užtikrinti darbuotojams rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį ir aplinką.

12. Finansiniai įsipareigojimai:

Paskolos paskirtis, pavadinimas ir pan.	Visa Paskolos suma, Eur	Einamųjų metų dalis, Eur	Paskolos likutis, Eur	Pastabos apie prisiimto finansinio įsipareigojimo neįvykdymo riziką
Daugiabučių namų modernizavimo fondas	216 443,36	18 930,12	193 968,46	Rizikų nenumatoma

13. Pagrindiniai finansiniai rodikliai:

Pagrindinių finansinių rodiklių suvestinė	2020 metai	2021 metai	2022 metai
Svarbiausi pelno (nuostolio) ataskaitos rodikliai (Eur)			
Pagrindinės veiklos pajamos	516 366,33	548 357,06	636 657,13
Kitos veiklos pajamos ir finansavimo pajamos	17 956,35	17 170,81	16 200,00
Finansinės veiklos (palūkanų ir kitos) pajamos	22 362,78	15 370,97	3 797,36
Pagrindinės veiklos sąnaudos	483 675,36	572 088,84	947 963,85
Finansinės veiklos (palūkanų ir kitos) sąnaudos	14 069,19	12 878,38	16 593,50
Grynasis pelnas	58 940,91	2 835,67	7 360,66
Svarbiausi balanso rodikliai, Eur			
Visas turtas	1 025 926,30	963 906,98	1 069 328,75
Grynasis turtas	194 884,28	197 719,95	205 080,61
Dotacijos ir subsidijos			
Visi įsipareigojimai	831 042,02	766 187,03	864 248,14
Finansinės skolos	270 056,68	208 065,93	193 968,46

Svarbiausi mokumo ir likvidumo rodikliai			
Bendro likvidumo koeficientas*	1,66	1,72	1,54
Nuosavo kapitalo ir turto santykis, %**	0,18	0,19	0,19
Įsipareigojimų ir turto santykis, %***	0,81	0,81	0,81

*Skačiuojamas bendrasis likvidumo koeficientas=trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai. Parodo esminį Įstaigos gebėjimą padengti trumpalaikius įsipareigojimus. Rodiklio reikšmės: iki 1,0 blogas, 1,0 – 1,5 priimtinas, 1,5 – 2,0 geras, >2,0 labai geras.

** Skačiuojamas nuosavo kapitalo ir turto santykis=nuosavas kapitalas/visas turtas iš viso*100 proc. Rodiklio reikšmės: 0% – 30% blogas, 30% – 50% žemas, 50% – 70% geras, 70% – 100% labai geras.

***Skačiuojamas įsipareigojimų ir turto santykis=visi įsipareigojimai/visas turtas iš viso. Kuo mažesnis rodiklis – tuo geresnė Įstaigos finansinė būklė. Rodiklis neturėtų būti didesnis už 0,7 arba 70%.

14. Ataskaitinių metų Investicijos į ilgalaikį turtą:

Investicijos pavadinimas	Investicijos šaltinis	Investicijos suma, Eur
Įstaiga atnaujino ir įsigijo kompiuterinės įrangos bei įrengė kondicionavimo sistemą.	Nuosavos lėšos	5 714,76
Daugiabučių namų renovacija (modernizavimas)	Klimato kaitos specialiųjų lėšų energetinio efektyvumo didinančio finansavimas	2 245 889,88

15. Planuojamos investicijos:

Investicijos pavadinimas	Investicijos šaltinis	Investicijos suma, Eur
Daugiabučių namų renovacija (modernizavimas)	Klimato kaitos specialiųjų lėšų energetinio efektyvumo didinančio finansavimas	6 542 613,90

VII SKYRIUS SVARBIAUSI RIZIKOS VEIKSNIAI IR JŲ VALDYMAS

16. Rizikos valdymo politika, pagrindinės 3 rizikos sritys:

1. Rizikos sritis Naujų kvalifikuotų darbuotojų paieška	
Rizikos veiksniai	Įstaigoje taikomos valdymo ir priežiūros priemonės
Kvalifikuotų darbuotojų trūkumas tiesiogiai įtakoja administratoriaus funkcijas	Įtakoja Įstaigos funkcionalumą, atliekamos paslaugos laiko tarpą ir/arba kokybę. Ilgos naujos darbuotojo paieškos tiesiogiai įtakoja Įstaigos teikiamų paslaugų kokybę. Yra keliama esamų darbuotojų kvalifikacija, darbuotojai yra atestuojami, siunčiami į mokymus. Ieškoma naujų darbuotojų, turinčių reikiamą kvalifikaciją.
2. Rizikos sritis Didelis infliacijos rodiklis Lietuvoje	
Rizikos veiksniai	Įmonėje taikomos valdymo ir priežiūros priemonės
Pabrangusios medžiagos/paslaugos.	Ieškoma pigesnių medžiagų/paslaugų tiekėjų, susijusių su administratoriaus funkcijomis.
3. Rizikos sritis Susirinkimai ir gyventojų sprendimų priėmimai	
Rizikos veiksniai	Įmonėje taikomos valdymo ir priežiūros priemonės
Ilgai trunkantys sprendimų priėmimai	Problemiška komunikacija su gyventojais, pasyvumas ir nenoras dalyvauti susirinkimuose. Įstaigos darbuotojai papildomai lankosi pas kiekvieną gyventoją atskirai, supažindindami su susirinko metu pateikta medžiaga, kad gautų pritarimą arba paprieštaravimą. Papildomai įtakoja žmogiškuosius išteklius.

VIII SKYRIUS VALDYMAS, DARBO UŽMOKESTIS

17. Dalininkas:

Istatini kapitalas, Eur	3 185, 82 eurai
Paprastųjų vardinių akcijų skaičius	Neturime
Dalininkė 100%	Savivaldybė
Pagrindiniai Įstaigos valdymo organai	Visuotinis akcininkų susirinkimas (Akmenės rajono savivaldybės taryba), Administracijos direktorius, Įstaigos direktorius

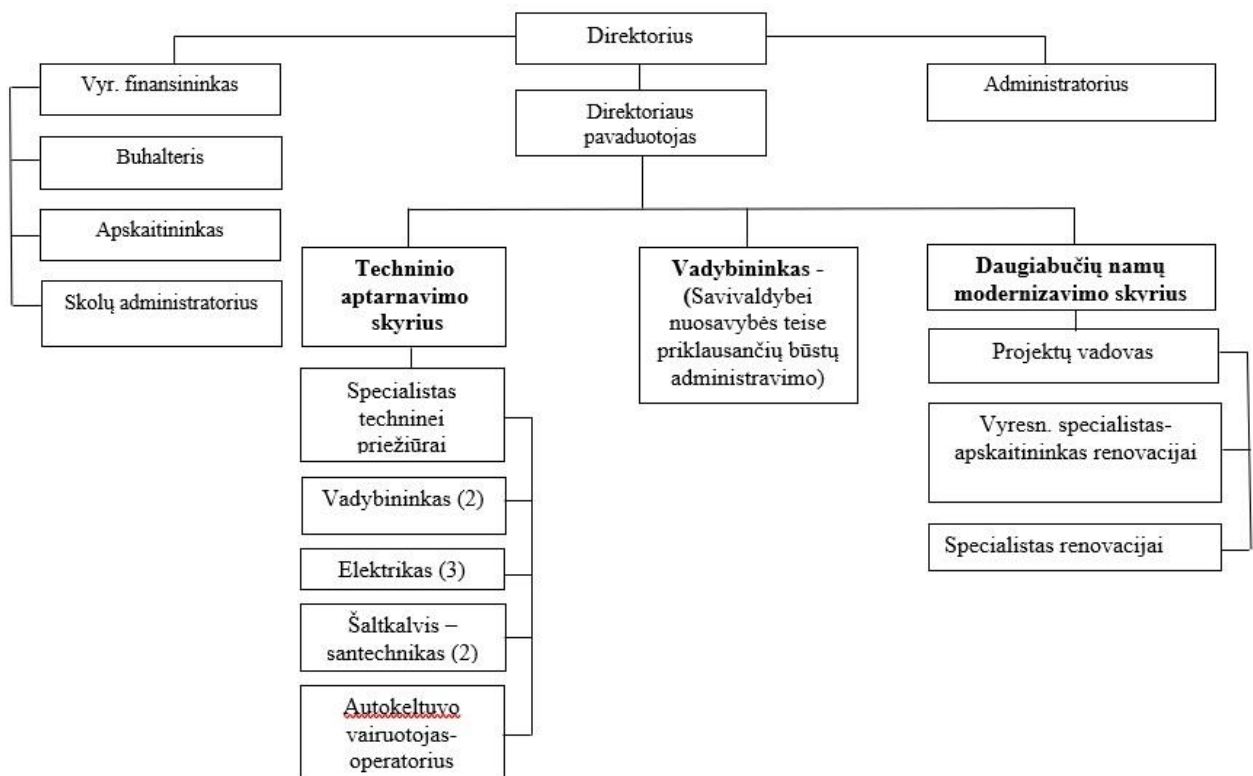
18. Auditas:

Audito atlikusi įmonė	UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“ 2022 metai. Finansinių ataskaitų ir veiklos auditas.
Audito pateikta išvada	Sąlyginė
Audito pateiktos rekomendacijos, vnt. (išvardinti)	*Atlikti gautinų sumų ir mokėtinų sumų inventorizacijas. *Kiekvienais metais, prieš pradedant rengti finansines ataskaitas, peržiūrėti Įstaigos apskaitos politiką ir įvertinti ar nepasikeitę Įstaigai aktualūs teisės aktai bei neatsirado būtinybės keisti ar patikslinti apskaitos politiką.
Įvykdytos rekomendacijos skaičius (vnt.), komentaras apie jas.	*Siekiant, kad Įstaigos apskaitos politika atitiktų VSAFAS reikalavimus reikia ją atnaujinti ir patvirtinti Kartu su Apskaitos politika, taikyti ir privalomą bendrąjį sąskaitų planą skirtą viešojo sektoriaus subjektams. <i>Prie VSAFAS reikalavimų taikymo Įstaiga perėjo 2021-05-01 dieną. Nuo 2021-05-01 dienos pradėtas taikyti bendrasis sąskaitų planas skirtas viešojo sektoriaus subjektams. Apskaitos politika patvirtinta 2018-01-01, įsakymu V-1.</i> *Siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučių namų bendrasavininkų sukaupytų lėšų apsaugą rekomenduojame kaupiamųjų lėšų apskaitą tvarkyti ne tik pagal administruojamus daugiabučius namus, bet ir pagal kiekvieną daugiabučio namo buto ir kitų patalpų savininką. <i>Kaupimo lėšos įstaigoje per 2021 ir 2022 metus išdetalizuotos pagal kiekvieną gyventoją.</i> *Siekiant užtikrinti finansinių ataskaitų rinkinių duomenų teisingumą ir skolų mažinimą rekomenduojame tinkamai atlikti metinę gautinų sumų inventorizaciją, kad būtų identifikuoti skolininkai, tiksliai nustatyti skolų susidarymo terminai, jų susidarymo priežastys, suderintos sumos su skolininkais. <i>Metinė gaunamų ir mokėtinų sumų inventorizacija atliekama. Skolos suderinamos su juridiniais asmenimis apie 80 proc.. Skolos su fiziniais asmenimis nėra derinamos. Juridinių asmenų skolų susidarymo terminas visiškai išgrynintas, o fizinių asmenų įsiskolinimų terminai dalinai išdetalizuoti. Daugiabučių namų gyventojų skolos fiksuojamos pagal paskutinį fizinio asmens mokėjimą.</i>
Įvykdytos praėjusio laikotarpio audito pateiktos rekomendacijos (% arba vnt. skaičius)	80%
Kaupimo lėšų atstatymas pagal kontrolės ir audito tarnybos rekomendaciją.	Kaupimo lėšos atstatytos įvertinus gyventojų skolas. Visa informacija pateikta rašte S-736. Duomenys pateikti 2022-11-30 dienos duomenimis. Kaupimo lėšų balansinė vertė 2022-11-30 d. duomenimis 362 827, 84 Eur. Gyventojų kaupimo lėšų įsiskolinimas 2022-11-30 d. duomenimis 77 389, 28 Eur. Faktiškai turimos kaupimo lėšos banko sąskaitoje 2022-11-30 d. duomenimis 289 627, 90 Eur. Nuo 2022-12-01 d. kaupimo lėšos kaupiamos ir panaudojamos LR teisės aktų numatyta tvarka.
Neįvykdytos rekomendacijos skaičius (vnt.), neįvykdymo priežastys, priemonės ir planuojamas terminai joms įvykdyti. Komentaras apie jas.	*Identifikuoti skolininkai, tiksliai nustatyti skolų susidarymo terminai, jų susidarymo priežastys, suderintos sumos su skolininkais.

	Skolos suderinamos su juridiniais asmenimis apie 80 proc. Skolos su fiziniais asmenimis nėra derinamos. Juridinių asmenų skolų susidarymo terminas visiškai išgrynintas, o fizinių asmenų įsiskolinimų terminai dalinai išdėliuoti. Įstaigos teikta fizinių asmenų įsiskolinimo inventORIZACIJOS metodika, netenkinio auditą atlikusios Įmonės UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“. Per 2023 metus, Įstaiga derins skolų su fiziniais asmenimis identifikavimo metodika, su auditą atliekančia Įmone UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“.
--	--

19. Įstaigos patvirtinta organizacinė struktūra:

Įstaiga vadovaujasi valdymo struktūra, kuri patvirtinta 2022 m. spalio 10 d. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-539 „Dėl viešosios įstaigos „Akmenės būstas“ valdymo struktūros, darbuotojų pareigybės ir etatų sąrašo tvirtinimo“.



20. Darbo užmokestis:

Pareigybė	Vidutinis darbo užmokestis (bruto) 2021 m., Eur/mėn.	Vidutinis darbo užmokestis (bruto) 2022 m., Eur/mėn.	Pokytis
Direktoriaus pavaduotojas	1433	2067	594
Vyr. finansininkė	1272	2086	814
Projektų vadovas	1333	2179	846
Administratorė	905	1056	151
Skolų administratorė	650	1117	467
Būhalterė	969	1468	499
Būhalterė apskaitininkė	859	1396	537
Vadybininkas	1066	1638	572
Šaltkalvis-santechnikas	717	1076	359
Elektrikas, šaltkalvis	661	1023	362
Autobokštelio vairuotojas, elektrikas	716	1065	349

Nustatytas Įstaigos vadovo atlyginimas	2021 m., Eur	2022 m., Eur	Pokytis
Mėnesinio atlyginimo pastovioji dalis	1566,40	1665,20	98,80
Mėnesinio atlyginimo kintamoji dalis	0,00	582,82	582,82

XI SKYRIUS KITA SVARBI SU ĮSTAIGA SUSIJUSI INFORMACIJA

Dėl prasidėjusios karinės situacijos 2022 metais ir jai tebesitęsiant, dėl kilusių ekonominių ir energetinių išteklių kainų, brango visos medžiagos ir perkamos paslaugas, kurios tiesiogiai susijusios su Įstaigos veikla, tai turėjo įtakos daugiabučių namų kaupimo lėšų didesniai panaudojimui, modernizavimo rangos darbų pirkimo kainai ir kita.

Direktorius

Benediktas Balkauskas