

PATVIRTINTA
Vilniaus miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2022 m. d.
įsakymu Nr.

SĮ „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“
2021 M. VEIKLOS ATASKAITA

VILNIAUS
MIESTO
BŪSTAS



Vilnius
2022

TURINYS

I.	APIE ĮMONĘ	3
II.	ĮMONĖS STRUKTŪRA	4
III.	ĮMONĖS VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA	5
IV.	FINANSINĖ ĮMONĖS 2021 METŲ VEIKLOS APŽVALGA	8
V.	ĮMONĖS VEIKLOS STRATEGIJOS IR TIKSLŲ 2021 METAIS ĮGYVENDINIMAS.....	11
1.	Strateginė kryptis – kokybiškos paslaugos klientams	12
2.	Strateginė kryptis – Efektyvus įmonės valdymas	24
3.	Strateginė kryptis – Būsto plėtra	31
4.	Strateginė kryptis – Kompetencijų centras.....	33
VI.	ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS.....	37
VII.	PABAIGOS ŽODIS.....	37

I. APIE ĮMONĘ

Savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ (toliau – Įmonė) yra iš Vilniaus miesto savivaldybės turto įsteigtas ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo, kuris savo veiklą pradėjo 2008 m. gegužės 28 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybai priėmus sprendimą Nr. 1-474 dėl UAB „Bendruva“ pertvarkymo.

Įmonė nuosavybės teise priklauso Vilniaus miesto savivaldybei (toliau – Savivaldybė) ir jai perduotą ir jos įgytą turtą valdo, naudoja bei juo disponuoja patikėjimo teise. Įmonė savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos civiliniu ir darbo kodeksais, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu (toliau – Įstatymas), Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymu, Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymu, Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymu, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymu, Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymu, Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymu ir kitais įstatymais bei poįstatyminiais teisės aktais, Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais, Įmonės įstatais, patvirtintais 2018 m. sausio 23 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-130 (toliau – Įstatai) bei vidaus teisės aktais.

Įmonės misija, vizija, strateginiai tikslai ir uždaviniai suformuluoti SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2021-2024 m. strategijoje, patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. 30-526/21 (toliau – Strategija).

Vizija – racionaliai parinkti paramos būstu formą; operatyviai suteikti paslaugas; efektyviai valdyti ir tvariai plėsti Vilniaus patikėtą turtą.

Misija – vilniečių partneris, skatinantis turėti namus.

Vadovaujantis Įstatais, pagrindiniai Įmonės **tikslai** yra:

- administruoti ir prižiūrėti Savivaldybės gyvenamąsias bei negyvenamąsias patalpas, skirtas gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis;
- organizuoti valstybės paramos apsirūpinti gyvenamosiomis patalpomis teikimą Vilniaus miesto gyventojams;
- organizuoti socialinio būsto ir kitų gyvenamųjų patalpų apgyvendinimą;
- organizuoti Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų (išskyrus palėpes) pardavimo pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnį procesus;
- įgyvendinti socialinio būsto plėtros programos nuostatas.

Įmonės **valdymo organai** yra šie:

1. Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius;
2. Kolegialus Įmonės valdymo organas – valdyba, kurią sudaro 5 nariai: Rokas Uscila (nepriklausomas narys ir valdybos pirmininkas), Laima Urbšienė (nepriklausoma narė ir valdybos

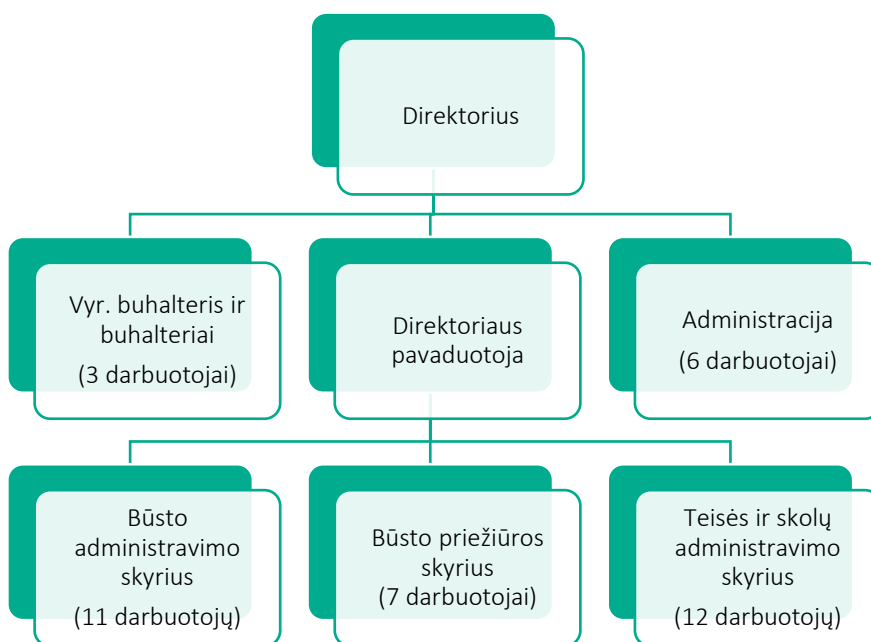
pirmininko pavaduotoja), Julija Abromavičienė (nepriklausoma narė), Rosita Žibeliėnė (darbuotojų atstovė) ir Almantas Šimonis (Įmonės savininko teisės ir pareigas įgyvendinančios institucijos atstovas).

3. Vienasmenis Įmonės valdymo organas – direktorius Tadas Balsevičius (Įmonei vadovavęs iki 2022 m. sausio 21 d.).

II. ĮMONĖS STRUKTŪRA

Iki 2021 m. kovo 1 d. Įmonėje galiojo organizacinė struktūra, patvirtinta 2020 m. gegužės 28 d. SJ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos posėdžio protokolu Nr. 03/20 (paveikslas Nr. 1), kurią sudarė Administracija (11 pareigybių), Būsto administravimo skyrius (11 pareigybių), Būsto priežiūros skyrius (7 pareigybės) bei Teisės ir skolų administravimo skyrius (12 pareigybių).

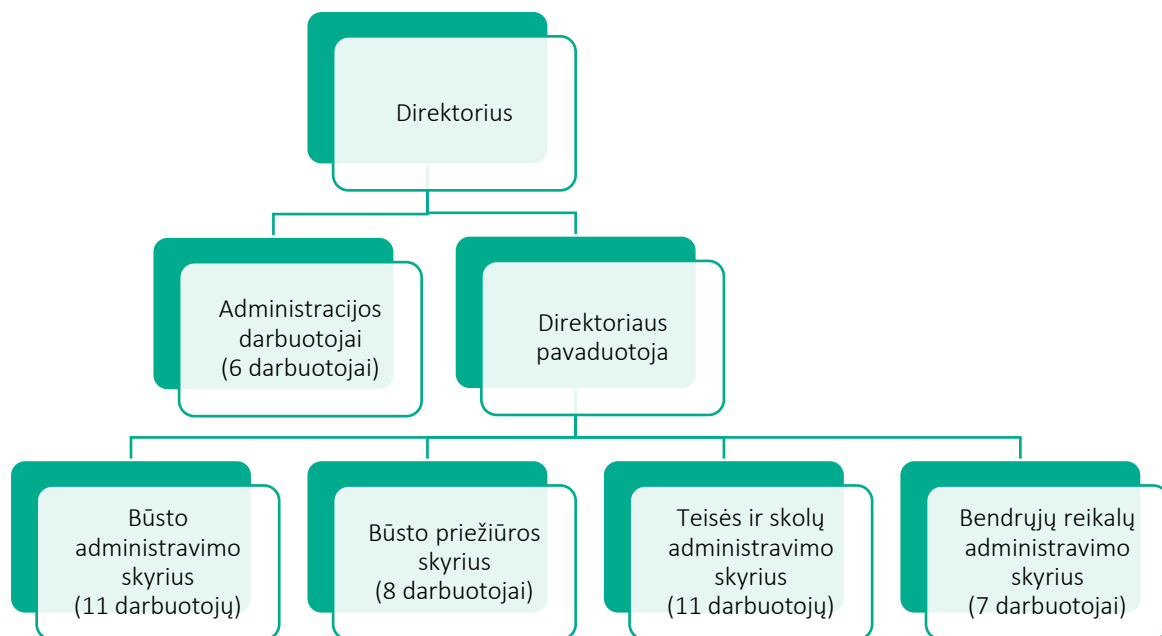
Paveikslas Nr. 1
Įmonės organizacinė struktūra
iki 2021 m. kovo 1 d.



Nuo 2021 m. kovo 1 d. įsigaliojo struktūros pakeitimai, patvirtinti 2021 m. vasario 25 d. Įmonės valdybos posėdžio protokolu Nr. 03/21, kuriuo buvo pritarta naujų pareigybių (Viešųjų pirkimų specialisto ir Būsto priežiūros skyriaus specialisto) bei naujo skyriaus (Bendrųjų reikalų administravimo) steigimui. Įmonės organizacinę struktūrą sudarė (paveikslas Nr. 2): Administracija (6 pareigybės), Bendrųjų reikalų administravimo skyrius (7 pareigybės), Būsto administravimo skyrius (11 pareigybių), Būsto priežiūros skyrius (8 pareigybės) bei Teisės ir skolų administravimo skyrius (11 pareigybių).

2021 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 40 darbuotojų.

Paveikslas Nr. 2
Įmonės organizacinė struktūra
2021 m. kovo 1 d.– gruodžio 31 d.



III. ĮMONĖS VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA

Įmonės direktorius, siekdamas strateginio planavimo dokumentuose numatytų tikslų, kuria, skatina ir palaiko vidaus kontrolę, kurios tikslas – padėti užtikrinti, kad Įmonė laikytųsi teisės aktų, reglamentuojančių Įmonės veiklą, reikalavimų, saugotų turtą nuo sukčiavimo, iššvaistymo, pasisavinimo, neteisėto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ar kitų neteisėtų veikų, vykdytų veiklą laikydamosi patikimo finansų valdymo principo, grindžiamo ekonomiškumu, efektyvumu ir rezultatyvumu, teiktų patikimą, aktualią, išsamią ir teisingą informaciją apie finansinę ir kitą veiklą. Vidaus kontrolė Įmonėje įgyvendinama atsižvelgiant į Įmonės veiklos ypatumus, laikantis vidaus kontrolės principų, apimant vidaus kontrolės elementus, integruojant vidaus kontrolę į Įmonės veiklą, nustatant vidaus kontrolės dalyvių pareigas ir atsakomybę, nuolat tobulinant ir keičiant vidaus kontrolę, atsižvelgiant į pokyčius.

Veiksniai, turintys įtakos vidaus kontrolės įgyvendinimui ir kokybei:

Profesinio elgesio principai ir taisyklės – Įmonėje laikomasi profesinio elgesio principų ir taisyklių, vengiama viešųjų ir privačių interesų konflikto. Įmonė turi patvirtintas Vidaus darbo tvarkos taisykles (Direktorius 2018 m. gruodžio 6 d. įsakymas Nr. 1.23-18/119) (toliau – Darbo tvarkos taisyklės) ir darbo tvarkos principai yra reglamentuojami šiose taisyklėse. Direktorius įsakymu patvirtintas darbuotojų, privalančių deklaruoti privačius interesus, sąrašas bei už privačių interesų

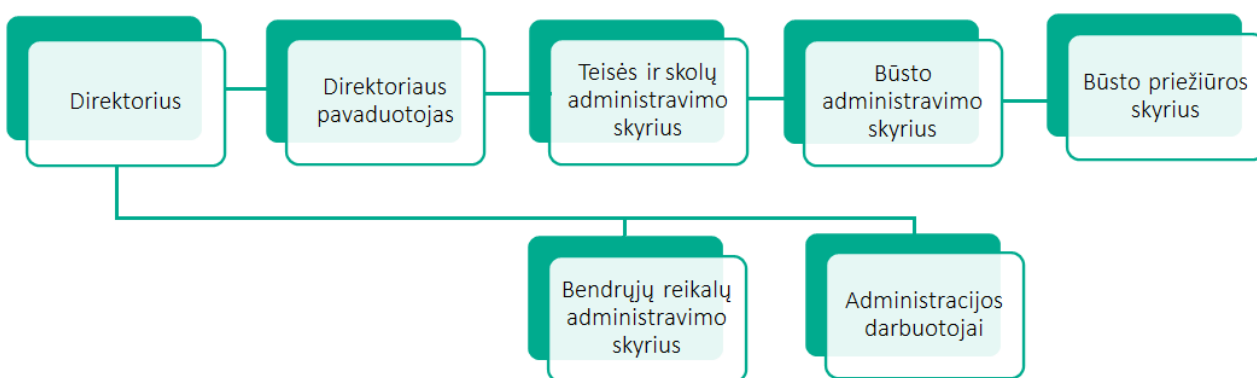
deklaravimo kontrolę atsakingas darbuotojas (Direktorius 2021 m. balandžio 20 d. įsakymas Nr. 1.23-21/31).

Kompetencija – Įmonė siekia, kad darbuotojai turėtų tinkamą kvalifikaciją, pakankamai patirties ir reikiamų įgūdžių savo funkcijoms atlikti, pareigoms įgyvendinti ir atsakomybei už vidaus kontrolę suprasti. Darbuotojams parengti ir Įmonės direktoriaus įsakymais patvirtinti pareigybių aprašymai, kurie, esant poreikiui ir atsižvelgiant į pokyčius, tobulinami bei peržiūrimi. Įmonė skiria lėšų darbuotojų kvalifikacijos kėlimui, išoriniams mokymams (Direktorius 2021 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 1.23-21/39 ir 2022 m. sausio 14 d. įsakymas Nr. 1.23-22/9), skatina už Įmonės darbuotojų suorganizuotus vidinius mokymus (Direktorius 2021 m. birželio 21 d. įsakymas Nr. 1.23-21/59 ir 2022 m. sausio 18 d. įsakymas Nr. 1.23-22/13).

Valdymo filosofija ir vadovavimo stilius – Įmonės direktorius palaiko vidaus kontrolę, nustato politiką, procedūras ir formuoja praktiką, skatinančią ir motyvuojančią darbuotojus siekti geriausių veiklos rezultatų, prižiūri, kaip įgyvendinama vidaus kontrolė. Įmonėje patvirtinta darbuotojų skatinimo sistema – Darbuotojų darbo apmokėjimo, darbo rezultatų vertinimo ir motyvavimo taisyklės (Valdybos 2018 m. birželio 27 d. protokolas Nr. 05/2018 ir 2021 m. gruodžio 30 d. protokolas Nr. 16/2021) (toliau – Motyvavimo taisyklės). Įmonė turi patvirtintą Klientų aptarnavimo standartą (Direktorius 2021 m. kovo 31 d. įsakymas Nr. 1.23-21/28).

Organizacinė struktūra – Įmonėje patvirtinta organizacinė struktūra, kurioje nustatomas pavaldumas ir atskaitingumas. Aktuali SJ „Vilniaus miesto būstas“ organizacinė schema, patvirtinta 2021 m. rugsėjo 30 d. SJ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos posėdžio protokolu Nr. 12/2021 (paveikslas Nr. 3)

Paveikslas Nr. 3
Įmonės organizacinė struktūra
Nuo 2022 m. sausio 1 d.



Personalo valdymo politika ir praktika – Įmonėje formuojama tokia personalo politika, kuri skatina pritraukti, ugdyti ir išlaikyti kompetentingus darbuotojus. Personalo politikos gairės yra apibrėžtos Strategijoje ir Motyvavimo taisyklėse, detalizuotos ir kituose vidaus teisės aktuose: Darbo tvarkos taisyklėse, Nuotolinio darbo tvarkos apraše (Direktorius 2019 m. birželio 21 d. įsakymas Nr. 1.23-19/51), Darbuotojo, dirbančio nuotoliniu būdu, saugos ir sveikatos instrukcijoje (Direktorius

2021 m. rugsėjo 7 d. įsakymas Nr. 1.23-21/73), Direktorius įsakymuose dėl skyrių mokymosi krepšelių tvirtinimo bei lėšų, skirtų darbuotojų skatinimui už organizuotus vidinius mokymus ir pan.

Rizikos vertinimas. Pažymėtina, jog naujai patvirtintoje Įmonės Strategijoje buvo nustatyti galimi rizikos veiksniai, turintys įtakos įmonės veiklos tikslų siekimui, įvertintas nustatytų rizikos veiksnių reikšmingumas ir jų pasireiškimo tikimybė bei poveikis veiklai. Įmonės strateginio planavimo dokumentuose aiškiai iškelti įmonės veiklos tikslai, taip pat išskirtos didžiausią pasireiškimo tikimybę turinčios rizikos, galinčios daryti įtaką strateginių tikslų įgyvendinimui ir numatyti jų valdymo veiksniai. Taip pat rizika vertinta 2021 m. pabaigoje – 2022 m. pradžioje, rengiant Įmonės Vidaus kontrolės politiką (Direktorius 2022 m. sausio 28 d. įsakymas Nr. 1.23-22/22). Direktorius 2022 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. 1.23-22/21 įsteigta SĮ „Vilniaus miesto būstas“ vidaus kontrolės priežiūros darbo grupė.

Įmonėje taikomos kontrolės priemonės:

- įgaliojimų, leidimų suteikimas – Įmonės darbuotojams suteikiami įgaliojimai vieneriems metams ar trumpesniam terminui tam tikriems veiksams, nurodytiems įgaliojime, atlikti;

- prieigos kontrolė – sumažinama rizika, kad turtu ir dokumentais naudosis neįgaluoti (nepaskirti) asmenys ir kad turtas ir dokumentai bus neapsaugoti nuo neteisėtų veikų. Šiuo tikslu darbuotojai turi unikalius slaptažodžius prisijungimui prie el. pašto, dokumentų valdymo sistemos, Įmonės duomenų bazės ir kitų Įmonės naudojamų programų, taip pat ribojami prisijungimai prie Įmonės skyrių duomenų bazių, buhalterinės programos „Rivilė“ tam tikrų modulių, turinio valdymo sistemų, tam tikrų registrų (Gyventojų ir Nekilnojamojo turto registro, Socialinės paramos informacinės sistemos (toliau - SPIS) ir pan.) ir pan. Įmonėje yra patvirtinta Informacinių technologijų saugumo politika (Direktorius 2020 m. rugpjūčio 7 d. įsakymas Nr. 1.23-20/83).

- funkcijų atskyrimas – kad darbuotojui nebūtų pavesta kontroliuoti visų funkcijų, siekiant sumažinti klaidų, apgaulių ir kitų neteisėtų veikų riziką, funkcijų atskyrimas užfiksuotas Įmonės direktoriaus įsakymais patvirtintuose skyrių nuostatuose ir pareigybių aprašymuose bei organizacinėje schemoje.

- veiklos ir rezultatų peržiūra – Įmonės vadovybė kiekvieną savaitę organizuoja Administracijos pasitarimus veiklos klausimais, kurių metu aptariami Įmonės einamieji klausimai, galimi jų sprendimo būdai ir priemonės. Organizuojami reguliarūs skyrių susirinkimai, veiklos ir rezultatų aptarimas. Periodinis darbuotojų veiklos vertinimas, atliekamas pagal Įmonėje galiojančias Motyvavimo taisykles. Įmonės strateginių veiklos tikslų ir rodiklių įvykdymas pristatomas Įmonės valdybos posėdžiuose.

- veiklos priežiūra – prižiūrima Įmonės veikla (užduočių skyrimas, peržiūra ir tvirtinimas), kad kiekvienam darbuotojui būtų aiškiai nustatytos jo pareigos ir atsakomybė, sistemingai prižiūrimas kiekvieno darbuotojo darbas, prireikus periodiškai už jį atsiskaitoma. Tuo tikslu Įmonėje yra įdiegta dokumentų valdymo sistema „Avilys“. Jos pagalba atliekamas užduočių skyrimas darbuotojui, sekami užduočių vykdymo terminai, sprendžiama dėl jų atidėjimo, formuojamos ataskaitos apie vykdomas ar įvykdytas užduotis. Ši programinė įranga kiekvienam darbuotojui padeda per daug trumpesnį laiką atlikti praktiškai visus su dokumentais susijusius veiksmus (parengti, redaguoti, suderinti, pasirašyti, išsiųsti, išsaugoti dokumento rengimo istoriją, archyvuoti) ir leidžia sutaupyti dokumentų spausdinimui bei tvarkymui skirtas išlaidas.

Pažymėtina ir tai, kad tam tikri klausimai yra priskirtini Įmonėje veikiančių komisijų ar darbo grupių kompetencijai. 2021 m. Įmonėje nuolat veikė:

- Patalpų remonto darbų komisija, kuri per 2021 metus buvo susirinkusi į 48 posėdžius ir apsvarstė 444 klausimus;
- Nuomos teisinių santykių nagrinėjimo komisija, kuri per 2021 metus buvo susirinkusi į 51 posėdį ir apsvarstė 1250 klausimų;
- Skolų nurašymo darbo grupė, kuri per 2021 metus buvo susirinkusi į 1 posėdį ir apsvarstė 4 klausimus;
- Atliktų rangovo remonto darbų priėmimo komisija, kuri per 2021 metus priėmė iš rangovų atliktus darbus 628 objektuose (iš jų laisvų būstų remonto darbus – 58 objektuose (suremontuota 2 413 kv. m), likviduotų avarinių situacijų darbus – 106 objektuose).
- Viešųjų pirkimų komisija, kuri per 2021 metus buvo susirinkusi į 144 posėdžius ir svarstė 302 klausimus.

Finansų kontrolė. Finansų valdymas Įmonėje grindžiamas ekonomiškumu, efektyvumu ir rezultatyvumu. Finansų kontrolė Įmonėje atliekama vadovaujantis finansų kontrolės taisyklėmis, patvirtintomis direktoriaus 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 1.23-16/113, laikantis tokio nuoseklumo:

- Išankstinė finansų kontrolė;
- Einamoji finansų kontrolė;
- Paskesnė finansų kontrolė.

Finansų kontrolės taisyklėse nurodyti asmenys, atsakingi už išankstinę, einamąją ir paskesniąją finansų kontrolę.

IV. FINANSINĖ ĮMONĖS 2021 METŲ VEIKLOS APŽVALGA

Savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ 2020 m. gruodžio 31 d. valdė 140 696,94 kv. m. Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio gyvenamųjų patalpų ploto, o 2021 m. gruodžio 31 d. – 141 424,26 kv. m. gyvenamųjų patalpų ploto. Tokį patalpų ploto padidėjimą sąlygojo tai, kad Įmonė per 2021 metus iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus gavo 39 turtinius vienetus administravimui, grąžino 61 turtinį vienetą, nurašė 50 turtinių vienetų (parduoti būstai ir patalpos). Pažymėtina, kad vieno tokio perimto turтино vieneto, esančio Saltoniškių g. 54-1, Vilniuje, plotas sudaro net 3 069,29 kv. m.

Viso valdomo ilgalaikio turto balansinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 51 482 240 Eur, 2021 m. gruodžio 31 d. 51 924 097 Eur.

2021 metais Įmonė įsigijo:

- 16 vnt. biuro įrangos, kurios bendra įsigijimo vertė yra 8 788 Eur;
- 2 vnt. kompiuterinių programų ir licencijų, kurių bendra įsigijimo vertė yra 21 685 Eur.

Per 2021 metus:

- 394 752 Eur padidinta 155 suremontuotų būstų vertė;

- iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos gautas 31 būstas, kurių balansinė vertė 1 613 424 Eur (laikotarpis nuo 2020 m. spalio 1 d. iki 2021 m. rugsėjo 30 d.);
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijai grąžintos 76 patalpos, kurių balansinė vertė 116 791 EUR (laikotarpis nuo 2020 m. spalio 1 d. iki 2021 m. rugsėjo 30 d.);
- nurašytos privatizuotos 52 patalpos, kurių balansinė vertė 714 381 Eur (laikotarpis nuo 2020 m. spalio 1 d. iki 2021 m. rugsėjo 30 d.).

2021 metais pardavimo pajamos sudarė 2 763 747 Eur (lyginant su 2020 metais padidėjo 2,9 proc.). Paslaugų savikaina 2021 metais sudarė 1 449 866 Eur (lyginant su 2020 metais padidėjo 2,5 proc.). Pardavimo sąnaudos 2021 metais sudarė 434 368 Eur (lyginant su 2020 metais padidėjo 34,6 proc.). Bendrosios ir administracinės sąnaudos sudarė 733 595 Eur (lyginant su 2020 metais sumažėjo 13,6 proc.). Pelnas prieš apmokestinimą yra 208 470 Eur (lyginant su 2020 metais padidėjo 29,4 proc.).

2021 metais Įmonė dirbo pelningai, uždirbo 199 169 Eur grynojo pelno, bet pervedimai į rezervus bei į savivaldybės biudžetą nebus daromi, kadangi 2021 metų paskirstytinąjį pelną (nuostolius) sudaro ataskaitinių finansinių metų pelno ir 2020 metų nepaskirstytinojo pelno (nuostolių) suma. Nepaskirstytasis nuostolis 2021 metų pabaigoje buvo 1 806 932 Eur.

Įmonės kapitalas 2021 m.:

Įmonės savininko kapitalas	Gyv. patalpų, būstų skaičius	Suma, Eur
Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pradžioje		57 218 434
Kapitalo padidėjimas:		1 613 424
iš VMS gautas turtas (būstai, patalpos)	31	1 613 424
Turto vertės padidėjimas dėl atliktų renovacijos darbų		
Kapitalo sumažėjimas(-):		-831 172
nurašyti privatizuoti būstai, patalpos	52	-714 381
Turto vertės sumažėjimas dėl atliktų renovacijos darbų		0
VMS grąžinti būstai, patalpos	76	-116 791
Nurašytos netinkamos naudoti patalpos		
Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pabaigoje		58 000 686

Darbo užmokesčio fondas 2021 metais:

Priskaitymai, Eur	
Etatinis atlyginimas	723 070
Ligos pašalpa iš darbdavio lėšų	3 578

Atostoginiai	85 592
Priedai, premijos	215 091
Apmokėjimas už viršvalandinį darbą, darbą poilsio dienomis	20
Kompensacijos už nepanaudotas atostogas, išaitinės pašalpos	12 745
Iš viso priskaitymų:	1 040 096
Atskaitymai, Eur	
Pajamų mokestis	201 181
Soc. dr. ir pensijų kaupimo atskaitymai	221 383
Kiti atskaitymai	154
Iš viso atskaitymų:	422 718

Vidutinis mėn. darbo užmokestis pagal darbuotojų grupes:

Darbo užmokestis 2021 m., Eur	
Vadovai	4 564
Skyrių vedėjai ir jų pavaduotojai	2 936
Administracijos darbuotojai	1 936
Vyr. specialistai, vyr. teisininkai	2 199
Specialistai, teisininkai	1 632

Įmonės finansiniai rodikliai:

Pagrindiniai finansiniai rodikliai	2021 m.	2020 m.	2019 m.
Turtas, Eur	56 442 329	56 085 383	54 401 478
Dotacijos, subsidijos, Eur	0	0	0
Nuosavas kapitalas, Eur	56 193 754	55 212 333	53 472 277
Įsipareigojimai, Eur	248 575	873 050	929 201
Gautinos sumos, Eur	623 636	643 739	734 318
Pajamos, Eur	2 763 747	2 685 802	2 654 246
EBITDA, Eur	910 031	862 109	1 270 972
Grynasis pelnas (nuostolis), Eur	199 169	150 176	609 977
Bendrasis pelningumas, proc.	52,46	47,347	49,247

Grynasis pelningumas, proc.	7,21	5,59	22,98
Veiklos pelningumas, proc.	7,58	6,04	24,04
Bendrasis likvidumas, proc.	18,13	7,15	4,46
Kritinio likvidumo koeficientas, proc.	18,13	6,85	4,26
Turto panaudojimo efektyvumas, proc.	0,35	0,27	1,12
Nuosavo kapitalo pelningumas, proc.	0,35	0,27	1,14
Nuosavo kapitalo ir turto santykis	1,00	0,98	0,98
EBITDA marža, proc.	32,93	32,1	47,88

Pažymėtina ir tai, kad nepriklausoma audito įmonė UAB „Audito balansas“, vadovaudamasi tarptautiniais audito standartais, 2021 metais atliko 2020 metų finansinių ataskaitų rinkinio auditą ir 2021 m. balandžio 23 d. pateikė besąlyginę nuomonę, kad finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2020 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus bei pinigų srautus pagal verslo apskaitos standartus.

V. ĮMONĖS VEIKLOS STRATEGIJOS IR TIKSLŲ 2021 METAIS ĮGYVENDINIMAS

Vilniaus miesto savivaldybės direktorius 2021 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. 30-526/21 patvirtino SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2021-2024 m. veiklos strategiją (2021 m. spalio 15 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr. 30-2750/21 Įmonės veiklos strategija buvo pakeista), apibrėžiančią pagrindines Įmonės veiklos kryptis ateinančių ketverių metų periodui. Taigi Įmonė 2021 metais „gyveno“ ir vykdė savo veiklą jau pagal naująją Įmonės strategiją.

Strategijoje nustatyti siektini tikslai, uždaviniai ir veiksmai, suformuoti matavimo rodikliai, pagal kuriuos vertinamas tikslų pasiekimas ir veiklos efektyvumas. Strategija rengta atsižvelgiant į savininko, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, 2020 m. birželio 6 d. pateiktą Lūkesčių deklaraciją (toliau – Lūkesčių deklaracija), taip pat atliktą vidinių ir išorinių veiksnių, kurie daro įtaką Įmonės veiklai bei akcentuoja Įmonės stiprybes, silpnybes, galimybes ir grėsmes (SSGG), analizę.

Naujojoje Įmonės Strategijoje įtvirtinta, kad Įmonė savo veiklą vystys šiomis keturiomis kryptimis:

Kokybiškos paslaugos klientams	Socialiai teisingas, atsakingas požiūris į klientą, kuriantis jo pasitikėjimą Lengvai, greitai ir lanksčiai suteikiamos paslaugos klientui Požiūrio į socialinį būstą formavimas, įtvirtinantis, kad tai yra tarpinė stotelė ir laikina pagalba
---------------------------------------	---

Efektvus įmonės valdymas	Tinkama būsto aplinka, skatinanti teigiamus socialinius įgūdžius Valdomo būsto aplinkos, švaros ir vaizdo standartas ne žemesnio lygio nei geros kokybės privačių būstų Efektvus turto valdymas Skaidri ir įmonės savininko interesus atitinkanti veikla Kompetentingi darbuotojai ir efektvus personalo valdymas
Būsto plėtra	Tvari socialinio būsto plėtra, padedanti integruotis į visuomenę Naujų socialinio būsto plėtros formų įgyvendinimo iniciatyva Municipalinio būsto fondo steigimo galimybių įvertinimas
Kompetencijų centras	Aktualių Vilniaus miesto duomenų monitoringas ir analizė, leidžianti steigėjui įgyvendinti atsakingą ir efektyvią miesto socialinę politiką Socialinės būsto politikos pokyčių formavimas Tarpinstitucinis bendradarbiavimas ir įstaigų, veikiančių socialinių reikalų srityje, sinergija

Toliau išsamiai aptariami kiekvienos įmonės veiklos krypties įgyvendinimo rezultatai.

1. Strateginė kryptis – kokybiškos paslaugos klientams

Lūkesčių deklaracijoje įmonės akcininkas nurodė, jog tikisi, kad įmonė kiekvieną savo klientą ir paslaugų gavėją vertins socialiai teisingai, atsakingai bei išsaugant žmogišką orumą, kad įmonė sieks tokios savo veiklos reputacijos visuomenėje, kad į įmonę ir jos paslaugos gavėjus būtų žiūrima empatiškai ir nesmerkiamai, taip pat kad komunikuos klientams, jog socialinis būstas tėra tik tarpinė stotelė ir reikalinga pagalba, o ne nuosprendis. Strategijoje taip pat įvardinti ir klientų lūkesčiai įmonei: kokybiškai ir laiku suteiktos paslaugos, išsamios informacijos teikimas.

Atsižvelgiant į tai, suformuota viena iš keturių strateginių kryptų įmonės ateinančių ketverių metų strategijoje – kokybiškos paslaugos klientams. Šioje strateginėje kryptyje keliami du pagrindiniai tikslai: aprūpinti parama būstui ir tapti partneriu klientui paramos būstu klausimais.

Strateginis tikslas Nr. 1 – aprūpinti parama būstui. Šiam tikslui pasiekti suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

- Identifikuoti klientą;
- Didinti būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos naudotojų skaičių;
- Skatinti asmenis ir šeimas, nuomojančius socialinius būstus, pasinaudoti kitomis paramos formomis;
- Didinti paramos būstui įsigyti skaičių.

Toliau pateikiami minėtų uždavinių įgyvendinimo rezultatai.

Identifikuoti klientą

Įgyvendinant šį strateginį uždavinį buvo vertinami asmenys (šeimoms), kurie 2021 metais prarado poreikį laukti socialinio būsto suteikimo Vilniaus mieste, nes įsigijo nuosavą būstą, išvyko gyventi į kitą savivaldybę, pateikė prašymą išbraukti iš socialinio būsto eilės arba pagal pateiktą Metinę gyventojų (šeimoms) turto (įskaitant gautas pajamas) deklaraciją už praėjusius metus (toliau – deklaracija) jų turtas ar pajamos viršijo Įstatyme nustatytus dydžius.

Iš viso per 2021 metus:

- 1) įsigijo būstą nuosavybės teise – 8 asmenys ir šeimos;
- 2) gyvenamąją vietą deklaravo kitoje savivaldybėje – 12 asmenų ir šeimų;
- 3) pateikė prašymą išbraukti iš socialinio būsto eilės – 10 asmenų ir šeimų;

4) pagal pateiktą deklaraciją už 2020 metus turtas ar pajamos viršijo Įstatyme nustatytus dydžius – 41 asmuo ir šeima.

Būtina pažymėti, jog uždavinio vykdymui turėjo įtakos šalyje besitęsianti COVID-19 pandemija. 2021 m. balandžio 7 d. gauta Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos rekomendacija Nr. (32.3E-24)SD-1807 iki ateinančių metų vidurio, t. y. iki 2022 m. birželio 1 d., nebraukti iš sąrašo asmenų ir šeimų, kurių turtas ar pajamos viršija Įstatyme nustatytus ribinius dydžius. Į šią rekomendaciją buvo atsižvelgta, todėl išbrauti tik 2 asmenys (šeimoms) iš 41 pajamas ar turtą viršijančių asmenų ir šeimų sąrašo.

Didinti būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos naudotojų skaičių

Įmonė 2021 metais asmenims ir šeimoms, turinčioms teisę į paramą būstui išsinuomoti, išsiuntė 2 597 (2020 m. – 4 160) pasiūlymus pasinaudoti būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacija (toliau – Kompensacija). Dėl Kompensacijos mokėjimo buvo gauti 1 390 (2020 m. – 1 111) prašymų, iš kurių 366 (2020 m. – 86) prašymai buvo nepatenkinti, nes pateikti dokumentai neatitiko Įstatymo reikalavimų.

2021 metais parengti 359 (2020 m. – 163) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai, kuriais 1 048 (2020 m. – 1 025) asmenims ir šeimoms, kurios yra įrašytos į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, ir 381 (2020 m. – 158) asmeniui ir šeimai, kurie nėra įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, skirta Kompensacija.

Iš viso Kompensacija pasinaudojo 63,7 proc. (2020 m. – 56,8 proc.) asmenų ir šeimų iš laukiančiųjų socialinio būsto sąrašė. Per 2021 metus išmokėta 2 886 018,10 Eur (2020 m. - 1 701 462,10 Eur) Kompensacijų suma.

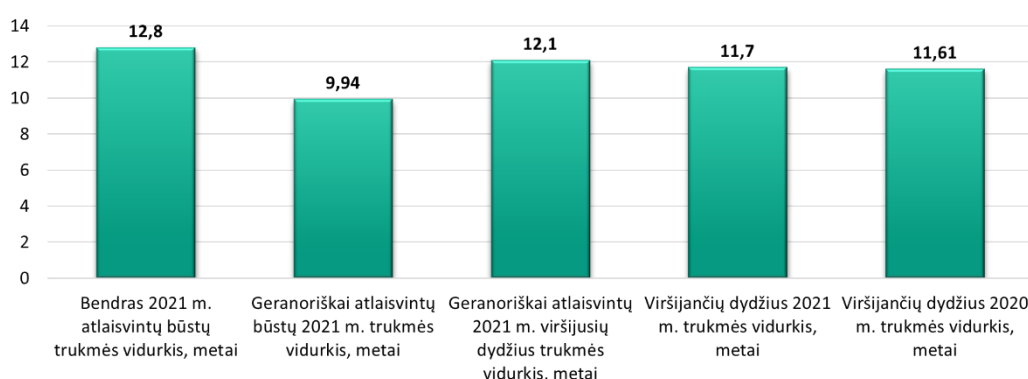
Skatinti asmenis ir šeimas, nuomojančius socialinius būstus, pasinaudoti kitomis paramos formomis

Kaip jau buvo minėta, Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija 2021 m. balandžio 7 d. raštu Nr. (32.3E-24)SD-1807 pateikė rekomendacijas – atsižvelgiant į besitęsiančią COVID-19 pandemiją ir Europos Sąjungos bei kitų užsienio šalių taikomą praktiką, nesiiimti asmenų ir šeimų išskeldinimo iš socialinių būstų veiksmų, kai jų turtas ar pajamos viršija Įstatymu nustatytus dydžius.

2021 m. vyko nuolatinis darbas su asmenimis ir šeimomis, gyvenančiais socialiniuose būstuose ir kurių pajamos ar turtas viršija leistinus dydžius. Jiems siūsti raštai, bendrauta telefonu, konsultuota vykdant būstų patikrinimus, taip pat organizuotos tiesioginės grupinės konsultacijos Zoom platformoje, kurių metu gyventojai informuoti ir konsultuoti apie kitas paramos formas.

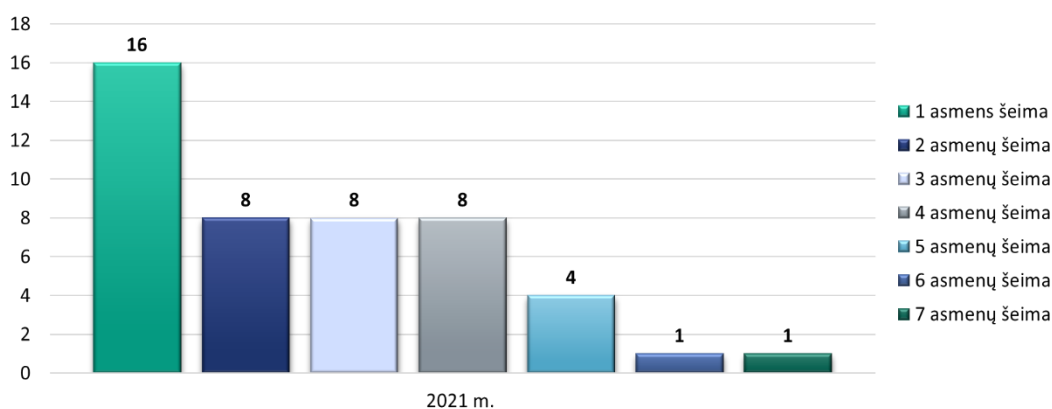
2021 m. buvo planuojama naudojimosi socialiniu būstu trukmę sumažinti nuo 8 metų iki 7,6 metų, tačiau šio tikslo įgyvendinti nepavyko dėl minėto ribojimo keldinti asmenis COVID-19 pandemijos laikotarpiu. 2021 m. vidutinė naudojimosi socialiniu būstu trukmė sudarė 9,94 metus. Žemiau pateikiama gyvenimo trukmės socialiniame būste vidurkio analizė (paveikslas Nr. 4).

Paveikslas Nr. 4
Gyvenimo trukmės socialiniame būste vidurkio analizė

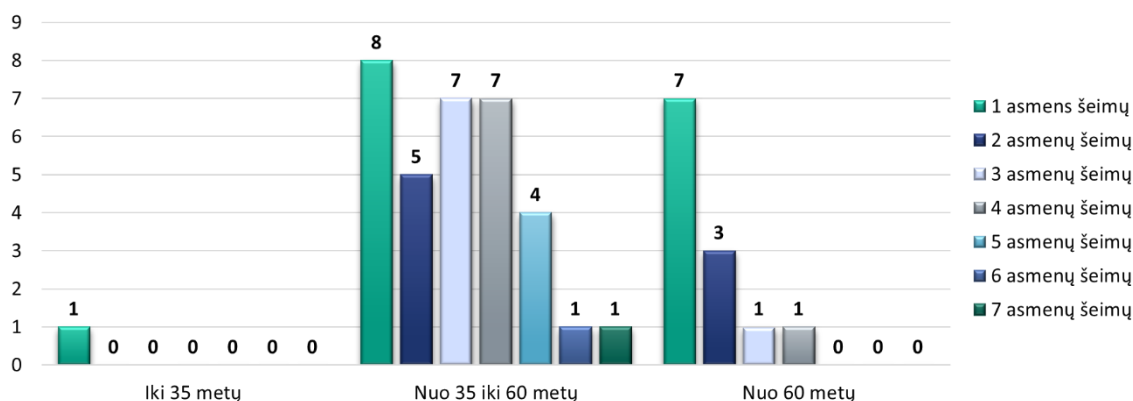


Pažymėtina, kad buvo atlikta išsami analizė apie socialinių būstų gyventojus, kurių deklaruojamos pajamos ar turtas už 2020 m. viršija įstatyme nustatytus leidžiamus dydžius. Žemiau pateikiama asmenų ir šeimų, viršijančių nustatytus dydžius, paskirstymas pagal šeimos narių skaičių (paveikslas Nr. 5).

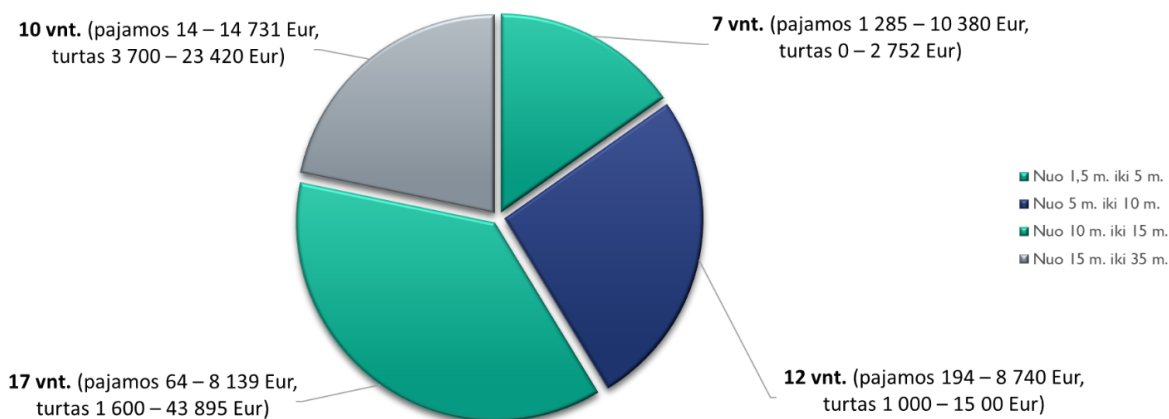
Paveikslas Nr. 5
Asmenų ir šeimų, viršijančių nustatytus dydžius, paskirstymas pagal šeimos narių skaičių analizė



Paveikslas Nr. 6
Asmenų ir šeimų, viršijančių nustatytus dydžius, paskirstymas pagal amžių analizė



Paveikslas Nr. 7
Turto ir pajamų viršijimo intervalų analizė



Didinti paramos būstui įsigyti gavėjų skaičių

2021 m. Įmonė parengė 138 pažymas, patvirtinančias teisę į paramą būstui įsigyti. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos duomenimis, parama būstui įsigyti pasinaudojo 73 vilniečių šeimos.

Pažymėtina, kad 2021 m. dėl augančių būsto kainų mažėjo klientų galimybės pasinaudoti parama būstui įsigyti. Vadovaujantis Įstatymo reglamentuojamais paramos būstui įsigyti dydžiais, jauna šeima turėjo galimybę gauti lengvatinį kreditą iki 87 000 Eur, tuo tarpu naujos statybos dviejų kambarių būstų kainos 2021 m. prasidėjo nuo 90 000 Eur.

Įmonė 2021 m. kreipėsi į Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministeriją, siūlydama padidinti valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų sumą: 60 tūkst. eurų – asmeniui be šeimos; 100 tūkst. eurų – dviejų ar daugiau asmenų šeimai. Jaunoms šeimoms kompensuoti 15 proc. būsto kredito daliai ar pradiniam įnašui sumokėti, o našlaičiams, daugiavaikėms, neįgaliesiems asmenims ir atlaisvintiems socialinį būstą – 30 proc.

Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija iš dalies atsižvelgė į Įmonės siūlymus: nuo 2022 m. sausio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 tam tikrų straipsnių pakeitimai, kuriais buvo padidinti subsidijų dydžiai valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti šių kreditų gavėjams bei išplėstas asmenų, galinčių pasinaudoti subsidija, ratas.

Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos aktualijas ir sparčiai augančias nekilnojamojo turto kainas, Įmonė planuoja ir 2022 metais pakartotinai kreiptis į Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministeriją su siūlymais dėl reglamentavimo pakeitimo.

Strateginis tikslas Nr. 2 – tapti partneriu klientui paramos būstu klausimais. Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

- Pažinti savivaldybės būsto nuomininkus;
 - Gerinti klientų aptarnavimo kokybę;
 - Plėsti paslaugų prieinamumą klientui nuotoliniu būdu;
 - Viešinti teikiamas Įmonės paslaugas ir skatinti jos žinomumą.
-

Toliau pateikiami minėtų uždavinių įgyvendinimo rezultatai.

Pažinti savivaldybės būsto nuomininkus

Įmonės klientus sudaro socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomininkai. Socialinio būsto nuomininkai kasmet privalo teikti deklaracijas ir kitus teisę į socialinio būsto nuomą patvirtinančius dokumentus. Tuo tarpu savivaldybės būsto nuomininkai neturėjo pareigos teikti pajamų ir turto deklaracijų, nuomos kaina jiems buvo skaičiuojama, nesiejant jos su žmogaus turtine padėtimi.

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 23 d. priėmė sprendimą Nr. 1-1046 (toliau – Sprendimas), kuriuo buvo patvirtinti nauji rinkos pataisos koeficientai, kuriuos taikant nuo 2022 m. liepos 1 d. keisis savivaldybei priklausančių būstų nuomos kainos. Šiuo Tarybos sprendimu siekiama pažinti savivaldybės būsto nuomininkus ir įpareigoti juos deklaruoti savo pajamas ir turtą, tokiu būdu užtikrinant *socialinio teisingumo principą*, kad parama būtų teikiama tik tiems, kuriems iš tiesų jos reikia, o kiti asmenys, už gyvenimą savivaldybės būste mokėtų rinkos tendencijas atspindinčią kainą.

Taigi šiuo Sprendimu Vilniaus miesto savivaldybės taryba:

- įpareigojo Vilniaus miesto savivaldybės būstų nuomininkus deklaruoti turtą ir pajamas;
- patvirtino rinkos pataisos koeficientų suvestinę, o nuomininkams, nesutinkantiems su patvirtintais rinkos pataisos koeficientais, suteikė teisę savo lėšomis užsakyti individualią turto vertinimo paslaugą;
 - pavedė naujai į Vilniaus miesto savivaldybės būsto fondo sąrašą įtrauktų būstų rinkos pataisos koeficientų nustatymo funkciją Administracijos direktoriui ar jo pavaduotojui;
 - pritarė skirti 50 procentų lėšų, gautų už aukciono būdu parduotus Vilniaus miesto savivaldybės būstus (kuriuos SJ „Vilniaus miesto būstas“ grąžino Vilniaus miesto savivaldybei), kitų

Vilniaus miesto savivaldybės būstų atnaujinimui. Ši nuostata taikoma iki 2022 m. liepos 1 d. Vilniaus miesto savivaldybei gražintiems būstams.

Komunikacija su gyventojais bei jų informavimas dėl minėtu Sprendimu patvirtintos naujos kainodaros vyko tiesiogiai, t. y. informuojant juos raštu bei trumposiomis SMS žinutėmis (2021 m. liepos mėnesį išsiųsta 1 921 vnt.), aktyviai skambinant ir susisiekiant telefonu (2021 m. spalio mėn. paskambinta apie 2 000 klientų), konsultuojant gyvai būstų patikrinimo bei klientų priėmimo aptarnavimo centre metu, kartu įteikiant gyventojams raštus bei atmintines apie planuojamus pokyčius. Papildomai informacija apie Sprendimą buvo įdėta į gyventojams siunčiamas sąskaitas (2021 rugpjūčio – lapkričio mėn.) bei patalpinta įmonės bei Vilniaus miesto savivaldybės tinklapiuose www.vmb.lt ir www.vilnius.lt.

2021 m. liepos 15 d. raštu Nr. 1.35-21/3365 savivaldybės būstų gyventojai buvo informuoti apie Sprendimą (išsiųsti 2 185 raštai). Gyventojams pasiūlyta pateikti Są „Vilniaus miesto būstas“ deklaracijas už 2020 m. ir įsivertinti, ar galėtų nuo 2022 m. liepos 1 d. pretenduoti į lengvatas dėl nuomos mokesčio sumažinimo.

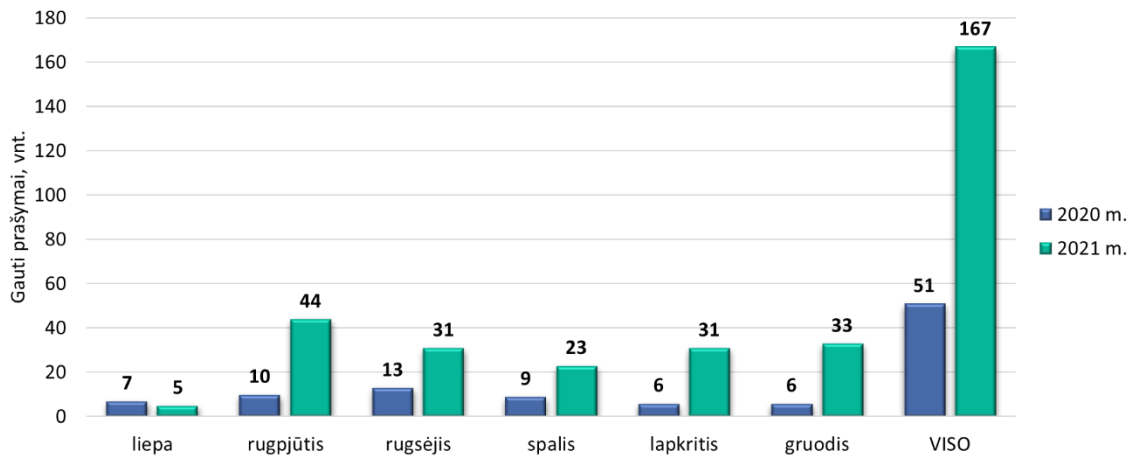
Pažymėtina, kad 2021 m. buvo planuota surinkti ir patikrinti 202 savivaldybės būstų gyventojų (asmenų ir šeimų) deklaracijas. Iš viso gautos 232 asmenų ir šeimų deklaracijos. Iš jų 22 pateiktos ne visų šeimos narių deklaracijos, o kitos 210 gyventojų ir šeimų deklaracijos buvo patikrintos ir nustatyta, kad 136 asmenų ir šeimų deklaruojamas turtas ir pajamos atitinka Įstatyme nustatytus dydžius ir šie asmenys (šeimos) galėtų teikti prašymą ir sudaryti socialinio būsto nuomos sutartis, 19 asmenų ir šeimų galėtų pretenduoti į kainos sumažinimą 50 procentų, o likusios dalies deklaruojamas turtas ar pajamos viršija nustatytus dydžius, todėl nuo 2022 m. liepos 1 d. jiems bus taikoma nauja savivaldybės būsto nuomos kainodara.

Pažymėtina ir tai, kad 18 asmenų ir šeimų iki 2021 m. gruodžio 31 d. jau sudarė Vilniaus miesto savivaldybės socialinio būsto nuomos sutartis.

Kaip minėta, gyventojų informavimas apie Sprendimą bei naują savivaldybės būsto kainodarą nuo 2022 m. liepos 1 d. buvo vykdomas ir vykstant pas gyventojus, jų būsto patikrinimo metu. Nuo 2021 m. liepos 6 d. patikrinta 790 savivaldybės būstų. Prioritetai tikrinimo metu buvo teikiami būstams, kurių nusidėvėjimas viršija 60 procentų ir yra be patogumų arba nėra bent vieno iš patogumų. Gyventojai buvo informuojami ir apie šių labiau nusidėvėjusių būstų įsigijimo kainai taikomas lengvatas. Pažymėtina, jog norinčių įsigyti nuomojamą savivaldybės būstą ir besikreipiančių dėl jo privatizavimo skaičiai 2021 m. patrigubėjo.

Žemiau pateikiamas 2020 m. ir 2021 m. gautų prašymų dėl privatizavimo palyginimas (paveikslas Nr. 8).

Paveikslas Nr. 8
Gautų prašymų dėl privatizavimo palyginimo
2020 m. ir 2021 m. analizė



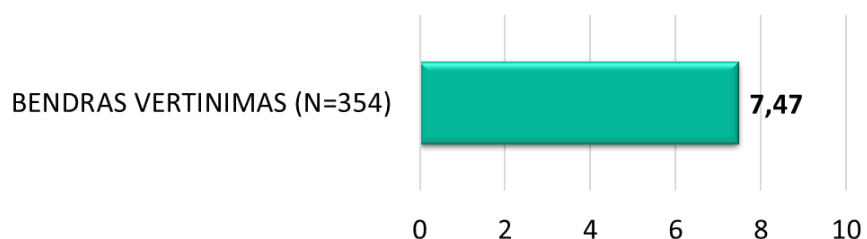
Gerinti klientų aptarnavimo kokybę

Naujojoje SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2021-2024 m. veiklos strategijoje ypatingas dėmesys skiriamas klientui ir jo grįžtamajam ryšiui, kad būtų išsiaiškinti vartotojams svarbiausi paslaugų teikimo aspektai, kuriuos Įmonė siektų pagerinti bei užtikrintų gerą teikiamų paslaugų ir aptarnavimo kokybę.

Pažymėtina, jog 2021 m. I - aji ketvirtį buvo parengtas ir pradėtas įgyvendinti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Klientų aptarnavimo standartas, patvirtintas Įmonės direktoriaus 2021 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1.23-21/28, kurio tikslas – užtikrinti Įmonės darbuotojų kokybišką, vienodais principais bei taisyklėmis grindžiamą klientų aptarnavimą.

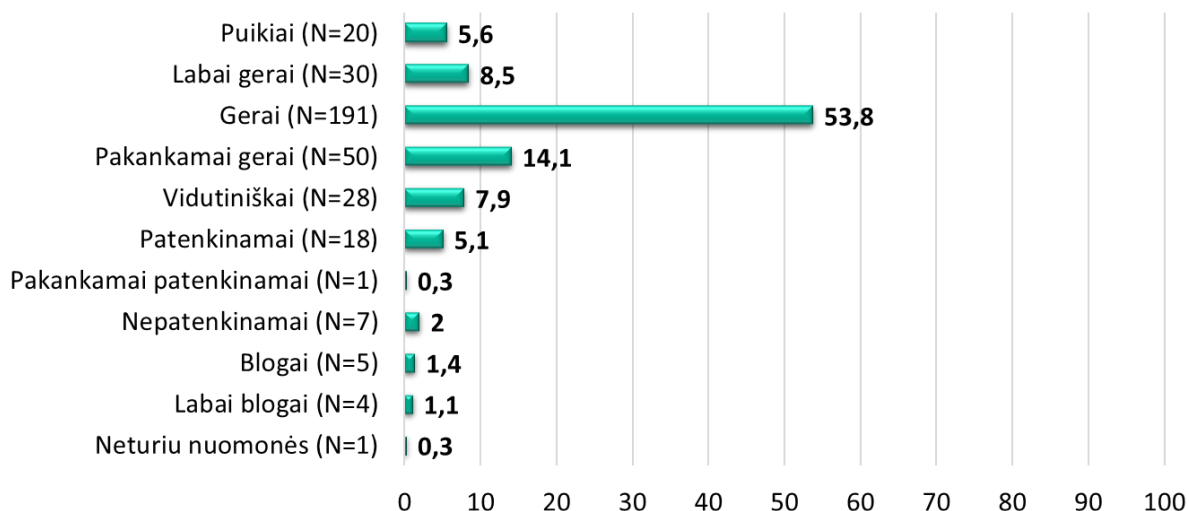
Siekiant įvertinti Įmonės klientų pasitenkinimą SĮ „Vilniaus miesto būstas“ teikiamomis paslaugomis, išsiaiškinti stipriąsias ir problemines sritis, taip pat nusistatyti siektinus rodiklius ateinantiems metams, 2021 m. rugsėjo mėn. buvo atliktas Įmonės klientų pasitenkinimo tyrimas. Tyrimo imtį sudarė 371 respondentas – Įmonės klientas (kas iš esmės tenkina ne didesnės nei 5 proc. statistinės tyrimo rezultatų paklaidos sąlygą), per pastaruosius du metus bendravęs su Įmonės specialistais. Atliktas tyrimas parodė, kad Įmonės teikiamas paslaugas apklausoje dalyvavę klientai vertina pakankamai gerai, t. y. Įmonei skirtų balų nuo 1 iki 10 (kai 1 – „labai blogai“ ir 10 – „puikiai“) vidurkis sudaro 7,47 balo.

Paveikslas Nr. 9
Bendras paslaugų vertinimas (balų vidurkis)
Kai 1 - „Labai blogai“, o 10 - „Puikiai“



Įmonės teikiamas paslaugas gerai, labai gerai arba puikiai įvertino net 67,9 proc. respondentų. Taip pat 91,3 proc. respondentų nurodė, jog Įmonės teikiamų paslaugų kokybe yra patenkinti. 89,1 proc. respondentų nurodė, jog Įmonės suteiktos paslaugos pilnai patenkino jų poreikius.

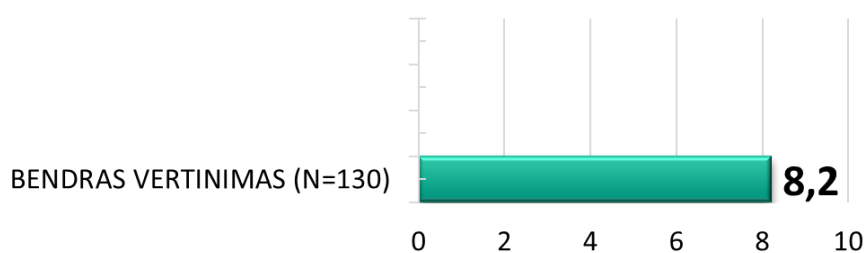
Paveikslas Nr. 10
Bendras paslaugų vertinimas (procentais)
Kai 1 - „Labai blogai“, o 10 - „Puikiai“



Daugumos atsakiusiųjų į atvirą anketos klausimą (Pasiūlymai paslaugų ir(ar) aptarnavimo kokybės gerinimui) respondentų komentarai skyrėsi. Vis dėlto buvo rasta ir besikartojančių ar savo esme panašių atsakymų. Trys dažniausiai besikartoję pasiūlymai – specialistams labiau rūpintis savo klientais, daugiau kontaktuoti ir informuoti (2,7 proc. visų respondentų), supaprastinti internetinėje svetainėje pateikiamą informaciją, pateikti daugiau aktualios informacijos (1,62 proc. visų respondentų) ir operatyviau reaguoti į besikreipiančius klientus, trumpinti paslaugų teikimo terminus (1,35 proc. visų respondentų). Ties šiais aspektais ir planuojama dirbti 2022 metais.

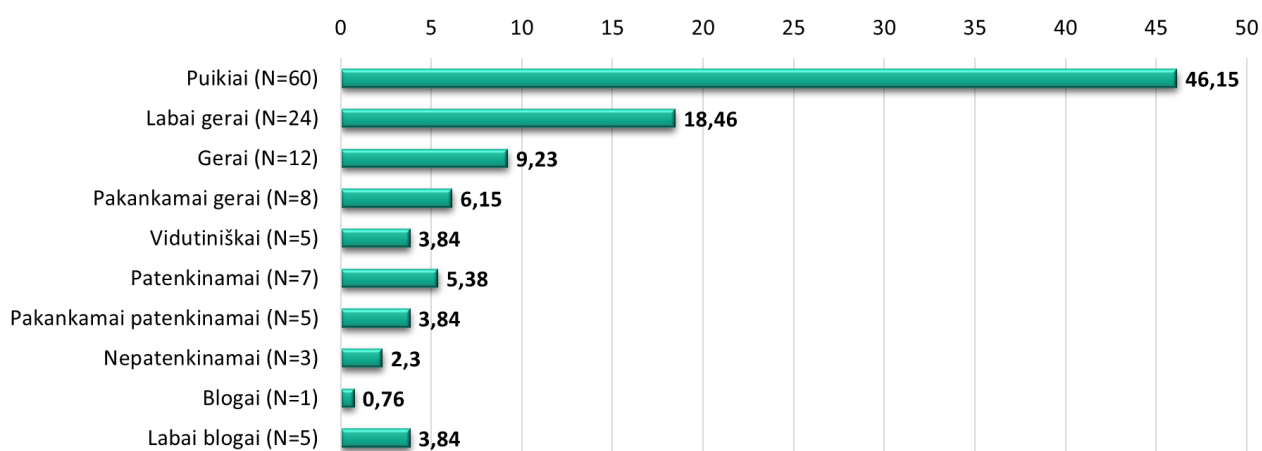
Taip pat 2021 m. buvo pradėtos vykdyti ir klientų momentinės apklausos, atliekamos po paslaugos suteikimo, kartu su atsakymu klientams siunčiant ir nuorodą į apklausą. Per beveik pusę metų, kai momentinės apklausos buvo pradėtos vykdyti, iki metų pabaigos (t. y. laikotarpiu nuo 2021 m. birželio 22 d. iki 2021 m. gruodžio 31 d.) momentinėse klientų apklausoje sudalyvavo 130 respondentų (Įmonės klientų). Net 73,84 proc. respondentų suteiktas paslaugas įvertino gerai, labai gerai arba puikiai, o Įmonei skirtų balų nuo 1 iki 10 (kai 1 – „labai blogai“ ir 10 – „puikiai“ vidurkis sudarė 8,2 balo.

Paveikslas Nr. 11
Bendras paslaugų vertinimas momentinėse apklausoje (balų vidurkis)
Kai 1 - „Labai blogai“, o 10 - „Puikiai“



Bendras paslaugų vertinimas momentinėse apklausoje (procentais)

Kai 1 - „Labai blogai“, o 10 - „Puikiai“



Klientų konsultacijų centro darbuotojų darbas buvo vertinamas atskirai. Įmonės specialistės konsultaciją prie „langelio“ Klientų aptarnavimo centre, esančiame Konstitucijos pr. 3, Vilniuje (toliau – KAC), klientai galėjo įvertinti paspausdami mygtuką su atitinkama šypsenele (nuo „labai blogai“ iki „puikiai“), o konsultacijas pagrindiniu Įmonės telefonu, paspausdami mygtuką nuo 1 iki 5 (kai 1 – „labai blogai“, o 5 – „puikiai“). Pažymėtina, kad KAC darbas pradėtas vertinti tik po 2021 m. liepos 1 d., atšaukus karantiną ir atnaujinus klientų aptarnavimo centro darbą, o skambučių centro darbą pradėta vertinti 2021 m. IV ketv., įdiegus naują konsultavimo telefonu vertinimo įrankį telefonijos sistemoje. Per 2021 m. savo nuomonę apie KAC paslaugas išreiškė 300 klientų. Iš jų dauguma, net 94,32 proc., suteiktas paslaugas įvertino gerai arba puikiai. Savo nuomonę apie konsultacijas telefonu išreiškė 250 klientų. Iš jų dauguma, net 91,6 proc. klientų suteiktas paslaugas įvertino gerai arba puikiai.

Taigi minėti tyrimai, kurie pradėti vykdyti pirmą kartą 2021 m., leido pamatyti Įmonę, jos teikiamų paslaugų ir aptarnavimo kokybę, klientų akimis ir išsiaiškinti stipriąsias ir problemines sritis, kurios turėtų būti tobulinamos. Taip pat įvertinus pradinis tyrimų rezultatus, buvo suformuotos ir nustatytos siektinos rodiklių reikšmės 2022 metams. Klientų grįžtamojo ryšio rinkimas yra sudėtinė ir privaloma paslaugų kokybės stebėsenos ir vertinimo dalis, todėl klientų grįžtamasis ryšys bus renkamas ir 2022 metais.

Plėsti paslaugų prieinamumą klientui nuotoliniu būdu

Įmonė įgyvendindama tikslą, kad teikiamos paslaugos būtų prieinamos per nuotolį (internetu), sistemingai ir turėtų atsekamumą, 2021 m. atliko Įmonės savitarnos diegimo ir vystymo darbus, veiklos sričiai priskiriamų paslaugų prašymų formų skaitmeninimą, sudarant galimybę vilniečiams jas užsakyti per nuotolį internetinėje svetainėje www.vmb.lt ir paslaugos.vilnius.lt portale. Buvo peržiūrėti ir atnaujinti portale paslaugos.vilnius.lt Įmonės veiklos sričiai priskirtinų paslaugų aprašai, skaitmenizuotos 16 prašymų formos, sudarant galimybę gyventojams jas pildyti per nuotolį ir pasirašyti išmaniais įrenginiais. Klientus aptarnaujantys Įmonės darbuotojai nuolatos informuoja ir edukuoja klientus apie pasikeitusius paslaugų teikimo būdus ir skatina teikti prašymus per nuotolį. Per 2022 m. planuojama atlikti Įmonės savitarnos prijungimą prie

<https://login.vilnius.lt/login>, taip suteikiant galimybę klientams prisijungti ir teikti prašymus per elektorinius valdžios vartus.

Per 2021 m. bendrai Įmonėje dokumentų gauta – 19 395 vnt. (iš jų gyvai – 1 440 vnt. (7,4 proc.), per nuotolį – 17 955 vnt. (92,6 proc.). Reikia pažymėti, jog dėl pandeminės situacijos šalyje bei per 2021 m. pirmus du ketvirčius galiojusio karantino gyvas klientų priėmimas ir aptarnavimas nevyko. Klientų aptarnavimo centras (Konstitucijos pr. 3, Vilniuje) buvo atidarytas 2021 m. liepos 1 d., todėl gyvai prie „langelio“ konsultuota III ketv. 1 064 klientų, o IV ketv. – 901 klientas. Paminėtina ir tai, jog didesnė dalis besikreipiančių gyvai sudaro senjorai.

Viešinti teikiamas Įmonės paslaugas ir skatinti jos žinomumą

2021 m. I ketv. vykdyta vilniečių apklausa, kurios tikslas – atlikti Įmonės ir jos teikiamų paslaugų žinomumo bei visuomenėje susiformavusios nuomonės apie socialinį būstą ir jų gyventojus tyrimą, išsiaiškinti, kokia kryptimi ir kanalais reikalinga kreipti Įmonės komunikaciją.

Iš apklausoje dalyvavusių Vilniaus miesto gyventojų dauguma, net 72 proc., apklaustųjų įvardijo, kad norint gauti paramą būstui, jo nuomai ar paskolai reikėtų kreiptis į Vilniaus miesto savivaldybę, 6 proc. – į SJ „Vilniaus miesto būstas“. Vertinant spontaniinį paramos būstui formų žinomumą, dažniausiai Vilniaus gyventojai įvardijo būsto nuomos kompensaciją (13 proc.) ir paramą įsigyjant pirmąjį būstą, subsidijas (6 proc.). Tyrimo metu buvo išanalizuotas ir Įmonės matomumas interneto paieškų sistemose, komunikuojamas turinys, žinomumas tarp žiniasklaidos atstovų, taip pat internetinėje svetainėje pateikiama informacija.

Vadovaujantis šio žinomumo tyrimo rezultatais buvo parengta Įmonės įvaizdžio ir komunikacijos strategija (toliau – Komunikacijos strategija), kurios pagrindiniai tikslai: išgryninti pagrindines Įmonės žinutes tikslinėms auditorijoms; kurti ekspertinį įvaizdį (SJ „Vilniaus miesto būstas“ turi tapti paramos būstui ekspertais); gerinti Įmonės teikiamų paslaugų įvaizdį visuomenėje, kovoti su įsisenėjusiais mitais; edukuoti apie Įmonės teikiamas paslaugas. Atitinkamai numatytos pagrindinės priemonės, kurios leistų pasiekti Komunikacijos strategijoje numatytų tikslų.

Taigi įgyvendinant Įmonės Komunikacijos strategiją, buvo komunikuojama šiais kanalais ir priemonėmis*:

Ekspertiniai straipsniai

Data	Tema	Pavadinimas ir aktyvi nuoroda	Kanalas
2021-01-02	Kompensacijos	Dešimtmečius socialinio būsto eilėse laukę vilniečiai atsikvėpė: yra paprastesnė ir greitesnė išeitis Paaiškino, kaip gauti kompensaciją būsto nuomai	lrytas.lt
2021-08-18	Būstų pirkimas, taip pat paramos būstu formos, mitai ir realybė	Keturios sienos. Dėl butų Vilniuje kovoja ne tik gyventojai: tokia konkurencija dar labiau kelia NT kainą	delfi.lt
2021-08-25	Kompensacijos	Būsto nuomos kompensacija kas mėnesį padeda sutaupyti 200 eurų: išvardijo, kam ji suteikiama	tv3.lt
2021-09-29	Kompensacijos ir subsidijos	Vilniečiai gali atgauti dalį pinigų už būsto nuomą	delfi.lt

2021-11-16	Subsidijos	Vilnietė būsto įsigijimą atidėliojo dėl vienos priežasties, dabar dėl to gailisi, o kitus ragina nedelsti	lrytas.lt
2021-11-24	Paramos formos. Vilniaus miesto būsto paslaugų žinomumo tyrimo rezultatai	Socialinis būstas ne vienintelė paramos apsirūpinti gyvenamosiomis patalpomis forma	madeinvilnius.lt
2022-01-11	Kompensacijos	Pagalba apsirūpinant būsto nuomos parama: bendruomeniškai Vilniaus gyventojai dalijasi gerumu	diena.lt
2022-01-19	Kaip namai ir jų aplinka įtakoja žmogaus būsenas, norą keistis. Kokius būstus perkame, kokius, kaip ir kiek remontuojame	Architektas papasakojo apie socialinių būstų stereotipus ir ateitį: kviečia palyginti pokyčius	madeinvilnius.lt
2022-01-21	Kokius būstus perkame, kokius, kaip ir kiek remontuojame	Kviečia pasidaryti, kaip šiandien atrodo kai kurie socialiniai būstai: visiems reikia kokybiškų namų	delfi.lt
2022-02-23	Ilgalaikė nuoma	Žino, kas sutrumpintų laukiančių socialinio būsto eiles, bet kol kas to vengia ir nuomotojai, ir nuomininkai	lrytas.lt
2022-02-24	Parodos pristatymas. Mitų apie socialinius būstus griovimas	Užfiksavo socialinių būstų gyventojų buitį: dramatiškus herojų likimus atskleidžia ir paprastos detalės	elta.lt
2022-02-28	Parodos pristatymas su video. Mitų apie socialinius būstus griovimas	Užfiksavo socialinių būstų gyventojų buitį: dramatiškus herojų likimus atskleidžia ir paprastos detalės	vilnius.lt

Temų inicijavimas žiniasklaidoje (vadovų interviu)

Data	Tema	Pavadinimas ir aktyvi nuoroda	Kanalas
2021-11-29	Kaip nepasimesti tarp paramos būstui formų	Skirtingos paramos būstui formos	Delfi TV. Rytas
2021-12-22	Kokios paramos būstui šiandien dažniausiai prašoma ir kodėl	Kas gali pretenduoti į socialinį būstą?	ziniuradijas.lt
2022-02-25	Teisės aktai ir dabartinė situacija bei kaip galėtų keistis teisės aktai ir kokių pokyčių jie generuotų	Socialiai pažeidžiamiausiems prieinamesnis būstas	ziniuradijas.lt

Turinio istorijos

Data	Tema	Pavadinimas ir aktyvi nuoroda	Kanalas
2022-01-10	Parodoma kliento gyvenimo istorija, griauinant mitus, kad socialiniuose būstuose gyvena tik asocialūs asmenys	Jautri Viktorijos gyvenimo istorija gali pravirkdyti arba tapti įkvepiančiu pavyzdžiu gyventi	delfi.lt
2022-01-12	Sėkmės istorija ir realus paramą gavusių žmonių pavyzdys. Pateikiama ir praktinė informacija	Savo svajonę išpildžiusi daugiavaikė mama: nėra geresnio jausmo nei žinoti, kad turiu nuosavą būstą	delfi.lt
2022-01-31	Paramos gavėjų portretai ir aplinkybės dėl socialinio būsto reikmės, griauinant mitus, kad socialiniuose būstuose gyvena tik asocialūs asmenys	3 mėnesius komoje praleidęs Viktoras pasiduoti neketino: kiekvieną dieną žengia mažą žingsnelį į priekį	delfi.lt

Video turinys

Data	Tema	Pavadinimas ir aktyvi nuoroda	Kanalas
2022-01-19	Apie įmonę ir mūsų misiją	Specialistai pasiryžo paneigti mitus apie socialinius būstus	madeinvilniu.s.lt
2022-02-11	Paramos gavėjų portretai ir aplinkybės dėl socialinio būsto reikmės, griauinant mitus, kad socialiniuose būstuose gyvena tik asocialūs asmenys	Su sunkiu išbandymu susidūrusios klaipėdiečių poros gyvenimą pakeitė socialinis būstas sostinėje	madeinvilniu.s.lt
2022-02-15	Griauinant mitus, kad socialiniuose būstuose gyvena tik asocialūs asmenys	Užklupus gyvenimo sunkumams ir negaliai Vladas nepasidavė: aš gyvenu, o ne egzistuoju	madeinvilniu.s.lt
2022-02-17	Griauinant mitus, kad socialiniuose būstuose gyvena tik asocialūs asmenys	Už socialinio būsto durų – tikra Larisos ir jos sūnaus istorija	madeinvilniu.s.lt
2022-02-21	Griauinant mitus, kad socialiniuose būstuose gyvena tik asocialūs asmenys	Sunkius išgyvenimus patyrusiam Aleksandrui socialinis būstas tapo tikra užuovėja	madeinvilniu.s.lt

2022-02-24	Video parodos pristatymui bei skleidžiamai žinutei apie problemas, kurias atliepia ši paroda	Fotografės parodoje – tikri socialinių būstų gyventojų portretai	madeinvilnius.lt
------------	--	---	--

Reklamos

Data	Tema	Pavadinimas	Kanalas
2022 m.	Subsidijų reklama	Nedvejok ir pasinaudok parama būstui įsigyti	Vilniaus m. savivaldybės Facebook, KAC priimamojo ekranas, ACM lauko ekranas.
2022 m.	Kompensacijų reklama	Vilnietai, atgauk dalį pinigų už būsto nuomą	Svarstoma dėl viešojo transporto ekranų

*Dalis priemonių buvo planuojamos ir rengiamos 2021 m. pabaigoje, tačiau jų publikavimas nusikėlė į 2022 m. pradžią dėl tam tikrų aplinkybių, susijusių su nukeltais interviu dėl Covid-19 ar užsitęsusiaisiais įstatymo pakeitimo procesais ir pan.

2. Strateginė kryptis – Efektyvus įmonės valdymas

Strateginis tikslas Nr. 3 – efektyviai valdyti turtą. Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

- Kurti tinkamą būsto aplinką;
- Inicijuoti nusidėvėjusio turto skaičiaus mažinimą;
- Nenuostolinga įmonės veikla;
- Operatyviai išnuomoti laisvus būstus.

Toliau pateikiami minėtų uždavinių įgyvendinimo rezultatai.

Kurti tinkamą būsto aplinką

Įmonė siekia, kad socialinio būsto aplinka būtų tokia, kad skatintų socialinio būsto gyventojus formuoti teigiamus socialinius įgūdžius, imasi aktyvių veiksmų tų būstų atžvilgiu, kuriuose yra susiformavusi neigiama aplinka, blogai veikianti socialinio būsto gyventojus. Įmonė ne tik deda pastangas, kad šiandieniniai būstai atitiktų higienos normas, bet ir kad būsto aplinka būtų

pritaikyta gyventojams su negalia.

Vandentiekio, nuotekų įvedimo ir pajungimo darbai. Vilniaus miesto savivaldybės taryba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 10 straipsnio 9 punktu bei 12 straipsnio 2 punktu ir siekdama pašalinti Europos Sąjungos direktyvoje „Dėl miestų nuotekų valymo“ Nr. 91/271/EEC nurodytus pažeidimus, 2019 m. sausio 9 d. sprendimu Nr. 1-1896 nusprendė patvirtinti Dalinio finansavimo skyrimo vienbučiams, dvibučiams ir daugiabučiams gyvenamiesiems namams prijungti prie Vilniaus miesto nuotekų tinklų tvarkos aprašą.

Savivaldybės ir socialinio būsto fondo sąraše, patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. 30-2854/20, 2020 m. rugsėjo 30 dienai buvo 48 socialiniai ir 343 savivaldybės būstai, kurie nebuvo prijungti prie vandentiekio tinklų. Iš jų per 2021 m. pavyko išspręsti klausimus dėl vandentiekio ir nuotekų tinklų įvedimo ar buvo pritaikyti kiti sprendimo būdai 24 socialiniuose būstuose. Iš jų:

- įvesti (įteisinti) vandentiekio ir nuotekų tinklai – 9 būstuose;
- grąžinta Savivaldybės nekilnojamojo turto skyriui – 6 būstai;
- fondas pakeistas į savivaldybės, bus privatizuojami – 2 būstai;
- gyventojams suteiktos kitos gyvenamosios patalpos – 7 būstai.

Alternatyvus šildymo būdo – dujotiekio įvedimo ir pajungimo darbai. Atliekant krosnių remontą būstuose be centrinio šildymo sistemos, paaiškėjo, kad krosnių remontas reikalauja ne tik didelių investicijų, tačiau krosnių remontus atliekančios įmonės (rangovai) atlikdami dalinį krosnies remontą, o ne ją perstatydami, neduoda garantijos dėl remonto darbų kokybės. Be to, Vilniaus miesto savivaldybė aktyviai ragina miesto gyventojus nenaudoti akmens anglies krosnių kūrenimui, rūpintis oro kokybe mieste. Atsižvelgiant į tai, įmonė ieško ir jau taiko alternatyvius šildymo būdus. Planuojama per 2021 – 2022 metus visiškai atsisakyti krosninio šildymo socialiniuose būstuose. Taip pat Vilniaus miesto savivaldybė yra pavedusi įmonei pravalyti kaminus ir pašalinti aptiktus defektus visuose 89 socialiniuose būstuose, kuriuose yra įrengtas krosninis šildymas.

Pažymėtina, jog per 2021 m. pavyko išspręsti klausimus dėl šildymo būdo keitimo ar buvo pritaikyti kiti sprendimo būdai – 45 būstuose. Iš jų:

- grąžinta Savivaldybės nekilnojamojo turto skyriui – 11 būstų;
- fondas pakeistas į savivaldybės, bus privatizuojami – 6 būstai;
- įteisintas šildymo būdo pakeitimas – 10 būstų;
- gyventojams suteiktos kitos patalpos – 14 būstų;
- įrengtas alternatyvus šildymo būdas – 4 būstuose.

SND balionų, naudojamų maisto gaminiui, pakeitimas alternatyviosiomis priemonėmis. Siekiant užtikrinti daugiabučių namų gyventojų saugumą, Lietuvos Respublikos energetikos ministerija parengė veiksmų planą dėl suskystintų naftos dujų balionų (toliau – SND) naudojimo daugiabučiuose namuose. Numatoma, kad nesaugių dujų balionų maistui ruošti būtų visiškai atsisakyta 3-jų ir daugiau aukštų namuose, sudarant galimybes gyventojams prisijungti prie centralizuoto gamtinių dujų tinklo, naudotis elektros energija ar rinktis kitas alternatyvas.

3-jų ir daugiau aukštų namuose yra 33 Savivaldybei priklausantys būstai, kuriuose naudojami dujų balionai. Per 2021 m. buvo planuojama pakeisti dujų balionus 17 būstų, o per 2022 m. – 16 būstų, kas per du metus sudarytų 100 proc. Savivaldybei priklausančių būstų, kuriuose vis dar

naudojami dujų balionai. Taip pat SJ „Vilniaus miesto būstas“ nuo 2022 metų planuoja atsisakyti SND balionų būstuose, esančiuose ir 1-2 aukštų namuose.

Pažymėtina, jog per 2021 m. pavyko išspręsti klausimus dėl SND balionų keitimo ar buvo pritaikyti kiti sprendimo būdai 17 būstų. Iš jų:

- atlikti įregistravimo darbai – 6 būstuose;
- grąžinta Savivaldybės nekilnojamojo turto skyriui – 4 būstai;
- atlikti dujų įvedimo darbai – 6 būstuose;
- papildomai atlikti projektavimo ir dujų įvedimo darbai – 11 būstų.

Būsto pritaikymo neįgaliesiems projektavimo ir rangos darbai. Pagal Vilniaus miesto administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 1 d. įsakymą Nr. 30-754/19 „Dėl Administracijos direktoriaus 2018 m. balandžio 10 d. įsakymo Nr. 30-1168/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Socialinių reikalų ir sveikatos departamento Socialinės paramos skyriaus ir Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ socialinio ir Savivaldybės būsto nuomos ir administravimo funkcijų aprašo tvirtinimo“ pakeitimo“ Įmonei pavesta inicijuoti, organizuoti, prižiūrėti ir kontroliuoti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir Įmonei patikėjimo teise valdyti perduoto nekilnojamojo turto pritaikymą žmonių su negalia poreikiams.

Nors būstų pritaikymo neįgaliesiems darbų procesas imlus laikui ir nuo prašymo pateikimo iki darbų atlikimo (perkant projektavimo ir rangos darbus per viešuosius pirkimus) vidutiniškai užtrunkama apie 14 mėnesių, tačiau per 2021 m. Įmonei pavyko užbaigti bei priimti būstų pritaikymo neįgaliejių poreikiams darbus 7 būstuose iš 9, o dar 2-juose būstuose (Rinktinės g. 53-39A ir Plačioji g. 8-32) pritaikymo neįgaliejių poreikiams projektavimo darbai yra vykdomi.

Dalyvavimas pastatų atnaujinimo (modernizavimo), kaimynijų bei laiptinių remonto ir atnaujinimo programose. SJ „Vilniaus miesto būstas“ per 2021 metus sudalyvavo:

- pastatų atnaujinimo (modernizavimo) programoje – 97 namuose (iš jų inicijuoti procesai – 31 name);
- kaimynijų programoje – 3 namuose;
- laiptinių remonto ir atnaujinimo programoje – 33 namuose (iš jų inicijuoti procesai – 5 namuose).

Inicijuoti nusidėvėjusio turto skaičiaus mažinimą

Pagal Strategijoje patvirtintą 3.2. uždavinį buvo numatyta inicijuoti nusidėvėjusio turto skaičiaus mažinimą, *remontuojant* socialinius ir savivaldybės būstus, kurie yra nusidėvėję per 60 proc., taip mažinant būstų nusidėvėjimo procentą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių 168.3 p., statinio nusidėvėjimo procentas nustatomas atliekant kadastrinius matavimus pagal kasmetinį vertės mažinimo procentą ir priklauso nuo faktiško statinio naudojimo laiko; pastatų, kurie buvo rekonstruoti ar kapitališkai suremontuoti, pakeičiant konstrukcinius elementus, perkelti iš kitos vietos, pastatyti panaudojant senus statybos produktus, fiziškai pažeisti (nukentėję nuo stichinių nelaimių, gaisrų ir pan.), su statybos defektais, kiekvieno pastato sudėtinės dalies konstrukcinio elemento, kuriam kainyno lentelėse yra nurodyti lyginamieji svoriai pastato kainoje (pamatų, sienų, perdangų ir pan.), nusidėvėjimas nustatomas ekspertiniu metodu.

Taigi, abiem atvejais pastato atnaujinimas, nekeičiant konstrukcinių elementų, neturi jokios įtakos būstų nusidėvėjimo procentui, todėl nusidėvėjusio per 60 proc. turto skaičiaus mažinimas galimas tik būstus skatinant privatizuoti arba perkeliant gyventojus į kitus suremontuotus būstus, o nusidėvėjusius gražinti savivaldybei, kad būtų realizuoti aukciono būdu rinkoje.

Atsižvelgiant į tai, SJ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos posėdžio 2021 m. liepos 29 d. protokolu Nr. 10/2021 nutarta panaikinti strateginį uždavinį – 3.2. Inicijuoti nusidėvėjusio turto skaičiaus mažinimą, bet 2021 m. rugsėjo 30 d. valdybos posėdžio protokolu Nr. 12/2021 buvo nutarta:

1. Pavesti Įmonei iki 2021 m. gruodžio 31 d. sumažinti 107 socialinių būstų, nusidėvėjusių daugiau nei 60 proc., skaičių 10 proc. (iki 96 vnt.);

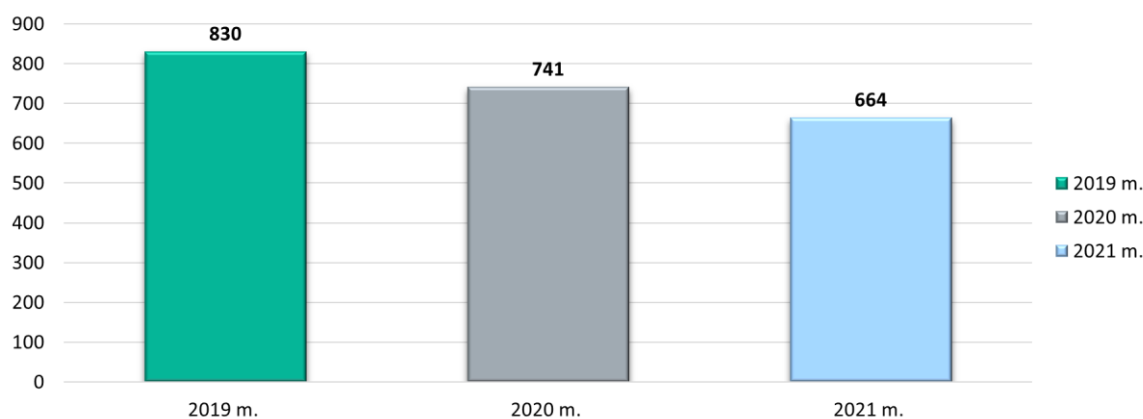
2. Pavesti Įmonei iki 2021 m. gruodžio 31 d. sumažinti 587 savivaldybės būstų, nusidėvėjusių daugiau nei 60 proc., skaičių 10 proc. (iki 528 vnt.).

3. 2022 m. sausio mėn. valdybos susirinkimui pateikti tvirtinti būstų, nusidėvėjusių daugiau nei 60 proc., mažinimo rodiklį 2022 m.

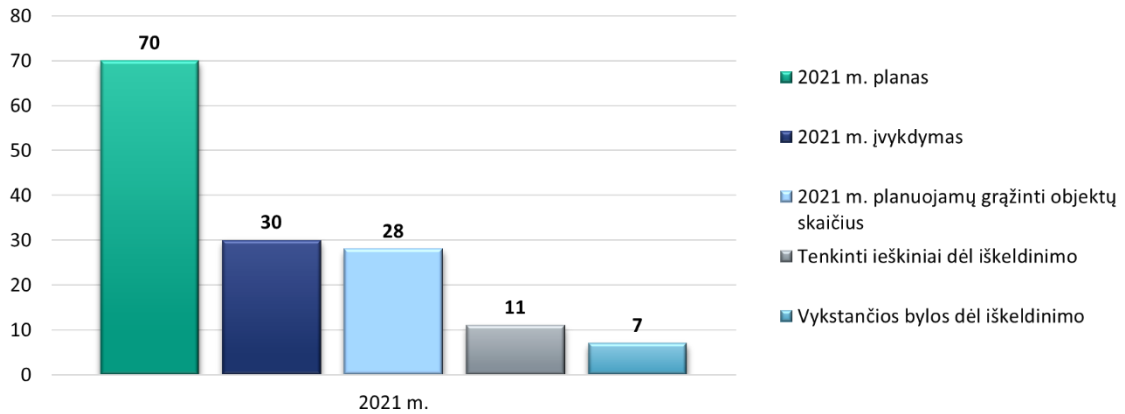
Vadovaujantis minėtu pavedimu, socialinių būstų skaičius buvo sumažintas 7 būstais, t. y. nuo 107 iki 100 būstų, o savivaldybės būsto skaičius 23 būstais, t. y. nuo 587 iki 564 būstų.

Žemiau pateikiamas nusidėvėjusių virš 60 procentų būstų trijų metų palyginimas ir 2021 m. atliktų veiksmų nusidėvėjusio turto mažinimui suvestinė (paveikslai Nr. 13 ir Nr. 14).

Paveikslas Nr. 13
Nusidėvėjusių virš 60 proc. būstų trijų metų palyginimas



Paveikslas Nr. 14
2021 m. atlikti veiksmai
nusidėvėjusio turto mažinimui



Nenuostolinga Įmonės veikla

Įmonės pagrindines veiklos pajamas sudaro iš Savivaldybės būsto nuomininkų surenkamas nuomos mokestis. Apskaičiuojant Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydį, taikomas Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašas, patvirtintas 2015 m. liepos 29 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-130. Nors nuomos mokesčio apskaičiavimo formulėje esantys dydžiai yra reglamentuoti ir Savivaldybės būstų nuomos kaina neatitinka rinkoje egzistuojančių būsto nuomos kainų, tačiau pastaruosius metus Įmonės veikla yra ne tik nenuostolinga, tačiau 2021 metais pavyko uždirbti 199 169 Eur grynojo pelno.

Operatyviai išnuomoti laisvus būstus

Siekiant užtikrinti operatyvų būstų išnuomojimą, Įmonės direktoriaus 2017 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 1.23-17/53 buvo patvirtinta Laisvų būstų administravimo schema. Schema ir procedūros įtvirtina terminus ir atsakingus asmenis už tam tikrų etapų įvykdymą ir įpareigoja kuo efektyviau vykdyti laisvų (neapgyvendintų) patalpų remontą, viešuosius pirkimus, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymų ir Tarybos sprendimų rengimą, apgyvendinimą, perdavimą ir kt.

Siekama, kad terminų būtų laikomasi ne mažiau kaip 90 proc. pagal minėtoje schemoje nustatytą standartą. Pažymėtina, jog Įmonei pavyko dirbti pagal patvirtintą schemą ir bendras 2021 m. įvykdymas buvo virš 100 procentų.

Tačiau reikėtų paminėti, kad skaičiuojant laisvų būstų administravimo efektyvumą nevertinami būstai, kurie dėl objektyvių priežasčių negalėjo būti išnuomoti arba grąžinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriui, t. y.:

- privatizuojami būstai;

- būstai, skirti grįžtantiems tremtiniais (sprendimą dėl išnuomojimo priima Socialinių paslaugų skyrius);
 - keičiamas netikslingo remontuoti (netinkamo gyventi) būsto fondas iš socialinio į savivaldybės ar reikalinga imtis veiksmų rekonstrukcijų šalinimui, nes nepavyksta grąžinti Nekilnojamojo turto skyriui;
 - būstai, kurie yra rezervuoti gyventojams, kol vyksta teismo procesas;
 - būstai, kuriems numatomi ilgalaikiai plėtros ir rekonstrukcijos darbai (pavyzdžiui, Šiltnamių g. 38).

Strateginis tikslas Nr. 4 – mažinti darbo laiko sąnaudas. Šiam tikslui pasiekti, suformuotas vienas pagrindinis uždavinys:

-
- Integruoti įmonės turimas IT sistemas.

Toliau pateikiami minėto uždavinio įgyvendinimo rezultatai.

2021 m. buvo numatyta atlikti būsto patikrinimo akto skaitmenizavimą. Pagal atliktą viešąjį pirkimą sukurta administruojamų turtinių vienetų registro informacinė sistema bei mobili aplikacija.

Akto skaitmenizavimas padėjo sumažinti darbuotojų laiko sąnaudas būstų patikrinimams nuo 46 minučių iki 20 – 25 minučių (nevertinant kelionės ir priklausomai nuo tikrinamo objekto), nes aktai automatiškai registruojami ir patalpinami į skaitmenizuotą bylą kartu su nuotraukomis (atsisakyta rankinio registravimo bei skenavimo), taip pat gaunamas pranešimas į avilys@vmb.lt apie nustatytą neatitikimą, kuris registruojamas bei kuriama užduotis vykdymui.

Strateginis tikslas Nr. 5 – didinti darbuotojų įsitraukimą. Šiam tikslui pasiekti, suformuoti du pagrindiniai uždaviniai:

-
- Pritraukti ir išlaikyti darbuotojus;
 - Didinti darbuotojų pasitenkinimą.

Toliau pateikiami minėtų uždavinių įgyvendinimo rezultatai.

Įmonės ketverių metų veiklos Strategijoje ne mažas dėmesys skiriamas Įmonės darbuotojams, atitinkamai formuojami uždaviniai – pritraukti ir išlaikyti darbuotojus bei didinti esamų darbuotojų pasitenkinimą darbo aplinka.

Pažymėtina, jog darbuotojų kaita per 2021 m. bendrai sudarė 10 darbuotojų, iš jų:

- pasibaigus terminuotai darbo sutarčiai – 3;
- bandomuoju laikotarpiu – 2;
- panaikinus etatą – 1;
- savo noru – 4.

Siekiant išsiaiškinti esamą darbuotojų pasitenkinimą darbovieta, darbu ir darbo aplinka, taip pat išgryninti sritis, kurios sekasi gerai, o kuriose reikalingas pastiprinimas, 2021 m. I ketv. atlikta Įmonės darbuotojų apklausa. Vertintas bendras darbuotojų pasitenkinimas darbovieta bei pačiu darbu, darbuotojų paklausta, ar jie rekomenduotų Įmonę draugui, pasiteirauta apie jų planus ateičiai.

Apklausoje dalyvavo 36 darbuotojai iš 40 tuo metu Įmonėje dirbusių darbuotojų, o tai sudarė net 90 proc. visų darbuotojų. Iš apklausoje dalyvavusių darbuotojų daugiau nei pusė respondentų buvo patenkinti savo darbovieta (58 proc.), nepatenkinti sudarė tik labai mažą dalį darbuotojų (6 proc.), kiti – iš dalies patenkinti (36 proc.). Savo darbu visada arba dažnai patenkinti buvo taip pat didesnė dalis darbuotojų (53 proc.). Visiškai nepatenkintų ar kartais patenkintų šiek tiek mažesnė dalis respondentų (47 proc.).

Tyrimo rezultatai taip pat atskleidė, kad darbuotojai gerai vertina mikroklimatą Įmonėje (santykius su kolegomis ir vadovais), nesijaučia diskriminuojami, jaučiasi įsitraukę į veiklą ir deda visas pastangas kasdienėje veikloje, jiems aiškūs strateginiai tikslai ir kaip jų darbas įtakoja bendrus rezultatus, darbuotojai vertina, kad organizacija atlieka visuomenei naudingą darbą. Papildomas dėmesys reikalingas darbuotojų darbo krūviui, emocinei sveikatai ir streso valdymui, atlygio bei motyvavimo sistemos tobulinimui, Įmonės įvaizdžiui.

Atsižvelgiant į gautus rezultatus, parengtos Darbuotojų pasitenkinimo darbo aplinka tyrimo rekomendacijos. Paminėtinos kelios reikšmingiausios 2021 m. įgyvendintos priemonės:

Atlygio sistema ir papildomos naudos. Nuo 2021 m. gegužės mėn. vyko intensyvios diskusijos su darbuotojų atstovais, vadovų komanda, taip pat ir Įmonės valdyba dėl Įmonės atlygio ir motyvavimo sistemos tobulinimo, darbo užmokesčio didinimo. Valdyba pritarė darbuotojų darbo užmokesčio didinimui 10 proc. nuo 2022 m. sausio 1 d. Taip pat valdybos 2021 m. gruodžio 30 d. protokolu Nr. 16/2021 buvo patvirtintos Darbuotojų darbo apmokėjimo, darbo rezultatų vertinimo ir motyvavimo taisyklės, kuriose nustatomos bendros, aiškios ir skaidrios Įmonės darbuotojų apmokėjimo už darbą ir skatinimo taisyklės ir jomis paremta darbuotojų atlygio sistema.

Siekiant pritraukti, išlaikyti ir motyvuoti savo darbuotojus, Įmonė Motyvavimo taisyklėse numatė nemažą papildomų naudų paketą ir suteikė galimybę darbuotojams pasinaudoti verte kuriančiomis naudomis.

Kvalifikacija ir tobulinimasis. 2021 m. siekiant skatinti darbuotojų įsitraukimą organizuojant ir vedant vidinius mokymus, kurie sukuria išliekamąją vertę Įmonei, buvo nuspręsta patvirtinti skyriams vidiniams mokymams skirtus krepšelius (Direktoriaus 2021 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 1.23-21/39). Taip pat skirtos lėšos ir darbuotojų tobulinimuisi išorėje (Direktoriaus 2021 m. birželio 21 d. įsakymas Nr. 1.23-21/59).

Darbo krūvis. Siekiant mažinti darbo krūvį ir darbo laiko sąnaudas vertės nekuriančiuose procesuose, 2021 m. buvo peržiūrėti užduočių kūrimo ir perdavimo „Avilyje“ procesai, atsisakant vertės nekuriančių, perteklinių veiksmų ir pritaikant jų paprastinimo, laiko taupymo priemones.

Taip pat 2021 m. įgyvendintas būstų patikrinimo aktų skaitmenizavimo projektas, sukurta administruojamų turtinių vienetų registro informacinė sistema bei mobili aplikacija, kur užpildyti aktai automatiškai registruojami ir patalpinami į skaitmenizuotą bylą kartu su nuotraukomis (atsisakyta rankinio registravimo bei skenavimo), tokiu būdu taip pat taupant darbo laiką.

2021 m. teiktas klausimas valdybai dėl žmogiškųjų išteklių tam tikrose srityse padidinimo. Nuo 2021 m. kovo 1 d. įsigaliojo struktūros pakeitimai, patvirtinti 2021 m. vasario 25 d. Įmonės valdybos posėdžio protokolu Nr. 03/21, kuriuo buvo pritarta 2 naujų pareigybių bei naujo skyriaus steigimui. Taip pat 2021 m. rugsėjo 30 d. posėdyje valdyba protokolu Nr. 12/2021 pritarė bendram Įmonės darbuotojų etatų skaičiaus padidinimui iki 50 etatų (nuo 2022 m. sausio 1 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d.).

Emocinė sveikata ir streso valdymas. 2021 m. gegužės mėn. organizuoti mokymai darbuotojams apie emocinę sveikatą, darbą su stresu su psichoterapeute Brigita Kaleckaite. Taip pat Įmonė į papildomo sveikatos draudimo sutartį įraukė ir psichologo konsultacijų kompensavimo galimybę savo darbuotojams (galioja 12 vienkartinį apsilankymų per draudimo laikotarpį pas psichologą (psichoterapeutą) licencijuotose gydymo įstaigose).

Taip pat organizuoti neformalus renginiai (Įmonės gimtadienio šventė, interaktyvus Šv. Kalėdų renginys, susitikimas su žinomu žmogumi – keliautoju ir žurnalistu Orijumi Gasanovu).

Įmonės įvaizdis. Įmonės veikla dažnai tapatinama su socialiniu būstu, o jis asocijuojamas su asocialumu, nusikalstamumu, netvarka, todėl, norint pritraukti ir išlaikyti darbuotojus, labai svarbu griauti mitus apie socialinį būstą, mažinti atskirtį, taip pat gerinti Įmonės veiklos vertinimą. Šiuo tikslu buvo parengta Įmonės Komunikacijos strategija ir numatytos priemonės Įmonės teikiamų paslaugų įvaizdžiui visuomenėje gerinti bei edukuoti apie Įmonės teikiamas paslaugas.

Detaliai apie taikytas komunikavimo priemones aprašyta 1. skyriuje Strateginė kryptis – kokybiškos paslaugos klientams.

3. Strateginė kryptis – Būsto plėtra

Strateginis tikslas Nr. 6 – plėsti būsto fondą. Šiam tikslui pasiekti, suformuoti trys pagrindiniai uždaviniai:

-
- Pirkti būstus rinkoje;
 - Nuomotis būstus rinkoje ir pernuomoti juos asmenims, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą;
 - Įgyvendinti socialinio būsto plėtros projektą
-

Toliau pateikiami minėtų uždavinių įgyvendinimo rezultatai.

Pirkti būstus rinkoje

Socialinių būstų pirkimas vykdomas pagal savivaldybės socialinio būsto statybos ir pirkimo, aplinkotvarkos darbų programą, kurią numatoma vykdyti iki 2024 m. imtinai.

Vykdamas socialinių būstų pirkimus bei nuolat stebint rinką, tiek 2018, tiek 2020 metais Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu buvo keičiamas Socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašas. Pažymėtina, kad, perkant būstus, buvo laikomasi aprašuose įtvirtintos sąlygos, kad perkami būstai turi atitikti ne žemesnę negu D energinio

naudingumo klasę. Tai reiškė, kad perkami būstai galėjo būti tik apynaujos statybos pastatuose, o patvirtinta maksimali pirkimo kaina už 1 kv. m ploto būstą galėjo būti tik iki 1 900 Eur.

Pokytis įvyko ir teigiamas rezultatas buvo pasiektas tik trečią kartą, 2021 m. birželio 28 d. patvirtinus naują Socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašą, kuriuo buvo panaikintas energinio naudingumo klasės reikalavimas ir patvirtintos maksimalios mokėtinos 1 kv. m kainos pagal pastatų statybos metus.

Paskelbus pirkimą pagal naujai patvirtintas sąlygas, vien per du ketvirčius pavyko gauti 119 pasiūlymų būstų pirkimui. Buvo užsakyti vertinimai rinkos vertei nustatyti ir tik po to buvo teikiami pasiūlymai pardavėjams. 2021 metai pabaigti teigiamu socialinių būstų pirkimo įvertinimu.

Per pusmetį nuo naujų sąlygų patvirtinimo pavyko nupirkti 32 socialinius būstus.

Nuomotis būstus rinkoje ir pernuomoti juos asmenims, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą

2019 m. vasario 12 d. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 pakeitimo įstatyme Nr. XIII-1959 (toliau – Įstatymas) numatyta galimybė savivaldybėms socialinio būsto fondo plėtrą vykdyti pernuomojant rinkoje iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotą tinkamą būstą ir taip asmenis aprūpinti socialiniu būstu.

Įstatymo 5 straipsnio 5 dalyje yra numatyta, kad būstų nuoma ne trumpesniam kaip 5 metų laikotarpiui iš fizinių ar juridinių asmenų (toliau – ilgalaikė nuoma) Vilniaus miesto savivaldybei finansuojama iš valstybės biudžeto apmokant 70 procentų išsinuomotų būstų nuomos kainos. Valstybės biudžeto lėšos, skirtos ilgalaikiai nuomai apmokėti, savivaldybių biudžetams paskirstomos, pervedamos, tikslinamos, naudojamos ir už jas atsiskaitoma socialinės apsaugos ir darbo ministro nustatyta tvarka.

Pažymėtina, kad ilgalaikė būstų nuoma ir jų pernuomojimas asmenims, laukiantiems socialinio būsto nuomos, galėtų reikšmingai paspartinti socialinio būsto fondo plėtrą, didintų būsto nuomos rinkos skaidrumą ir būtų ypatingai svarbi priemonė aprūpinant socialiniu būstu asmenis, kurie dėl įvairių priežasčių negali pasinaudoti būsto nuomos kompensacija (ligoti, socialinių įgūdžių stokojantys asmenys), tačiau, Vilniaus miesto savivaldybė jau kiek anksčiau yra identifikavusi problemas, kurios galimai trukdo efektyviai naudoti socialinio būsto fondo plėtros vykdymo formą – ilgalaikę būstų nuomą rinkoje:

- ilgos paslaugos pirkimo procedūros;
- sudėtinga nuomos kainos dydžio apskaičiavimo formulė;
- neapibrėžta paslaugos kaina;
- neapibrėžta būsto nuomos rinkoje kompensavimo skirtingoms savivaldybėms kaina.

2021 metais iš keturių skelbtų kvietimų tik per paskutinį kvietimą teikti paraiškas ilgalaikės nuomos pirkimui buvo sulaukta dviejų pasiūlymų, iš kurių vienas atmetas kaip neatitinkantis pirkimo sąlygų (patalpa bendrabutyje), o kitą atsiėmė pareiškėjas, kadangi nutarė pratęsti sutartį su esamu nuomininku. Daugiau, deja, pasiūlymų/paraiškų nesulaukta, nors pats pirkimas buvo gerai išviešintas – užsakomieji straipsniai naujienų portale Delfi, reklaminiai baneriai Aruodas skelbimų portale, reklamos ACM ekranuose.

Įmonės valdybos pavedimu, 2021 m. buvo parengtas veiksmų planas, apimantis veiksmus, padėsiančius įgyvendinti ilgalaikės nuomos pirkimo siektiną rodiklį. Veiksmų planui gautas Vilniaus

miesto savivaldybės administracijos ir mero pavaduotojo pritarimas. Akivaizdus pokytis šios paramos būstui išsinuomoti formos įgyvendinime galėtų būti tik Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijai pakeitus ilgalaikės nuomos kainos apskaičiavimo formulę ir jos skaičiavimo metodą.

2021 m. spalio 21 d. Vilniaus miesto mero pavaduotojo pasitarimo socialinių paslaugų skyriaus klausimais protokolu buvo nutarta pavesti Įmonei inicijuoti susitikimą su Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos atstovais dėl ilgalaikės nuomos mokesčio kompensavimo formulės keitimo, tačiau nesutarus konkretaus susitikimo laiko, buvo gautas pasiūlymas visus siūlymus su statistiniais duomenimis išdėstyti raštu.

Įgyvendinti socialinio būsto plėtros projektą

Vykdamas socialinio būsto plėtros programą pagal Europos Sąjungos regioninę priemonę Nr. 08.1.2-CPVA-R-408, buvo numatyta per 4 metus pastatyti du daugiabučius namus Meškonių g. 10 ir Meškonių g. 14, juose įrengiant 149 socialinius būstus.

Vykdamas suplanuotus tikslus, buvo atlikta didelė dalis paruošiamųjų darbų, kurių rezultatas yra: gautas Meškonių g. 14 statybos leidimas, parengtas ir pateiktas derinti Infostatybai daugiabučio Meškonių g. 10 projektas.

Savivaldybės administracijai priėmus sprendimą nebetęsti dviejų daugiabučių vystymo, buvo priimtas sprendimas keisti investicinį projektą, pasirenkant kitą alternatyvą – pirkti socialinius būstus rinkoje.

2021 metais buvo parengtas naujas investicinis projektas, orientuotas į būstų pirkimą. Klausimas dėl investicinio projekto keitimo pristatytas Vilniaus regiono plėtros tarybai. 2021 m. spalio 19 d. gautas Vilniaus regiono plėtros tarybos sprendimas Nr. TS-21 pakeisti 2014–2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programos 8 prioriteto „Socialinės įtraukties didinimas ir kova su skurdu“ 08.1.1-CPVA-R-408 priemonės „Socialinio būsto plėtra“ iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų siūlomų bendrai finansuoti Vilniaus regiono projektų sąrašą, išdėstant jį nauja redakcija. Jame yra numatytos didesnės finansavimo sumos pagal koreguotą investicinį projektą.

2021 m. spalio 28 d. Vilniaus miesto Taryba priėmė sprendimą Nr. 1-1191 dėl prisidėjimo prie investicinio projekto ne mažesne nei 15 proc. dalimi. Taip pat buvo pratęstas projekto „Socialinio būsto plėtra“ vykdymo terminas iki 2023 m. birželio 30 d. ir jau 2022 m. sausio mėnesį buvo pakeista minėto projekto finansavimo sutartis.

4. Strateginė kryptis – Kompetencijų centras

Strateginis tikslas Nr. 7 – būti strateginiu ekspertu paramos būstu klausimais. Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

-
- Vykdyti teisės aktų stebėseną, vertinimą ir inicijuoti teisės aktų pakeitimus;
 - Analizuoti būsto prieinamumo situaciją ir jos pokyčius Vilniaus mieste;

- Plėsti ir efektyvinti tarpinstitucinį bendradarbiavimą;
- Teigiamų pokyčių būsto rinkoje generavimas Vilniaus mieste.

Toliau pateikiami minėtų uždavinių įgyvendinimo rezultatai.

Vykdyti teisės aktų stebėseną, vertinimą ir inicijuoti teisės aktų pakeitimus

Įgyvendinant šį uždavinį buvo sistemingai peržiūrėti teisės aktai ir kartą per ketvirtį Vilniaus miesto savivaldybės administracijai pasitarimų metu pateikiamos ataskaitos su reikšmingais teisės aktų pokyčiais:

- 2021 m. balandžio 13 d. pristatyti 2021 m. sausio – kovo mėn. laikotarpiui aktualūs teisės aktų pokyčiai;
- 2021 m. liepos 12 d. pristatyti 2021 m. balandžio – birželio mėn. laikotarpiui aktualūs teisės aktų pokyčiai;
- Laikotarpiu 2021 m. liepos – rugsėjo mėn. reikšmingų pokyčių nebuvo;
- 2022 m. sausio 11 d. pristatyti 2021 m. spalio – lapkričio mėn. laikotarpiui aktualūs teisės aktų pokyčiai.

Taip pat 2021 m. teikti siūlymai ir inicijuoti teisės aktų pakeitimai:

- dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo pakeitimo, kuriais siekta padidinti kompensuojamą būsto kreditą, riboti socialiniame būste gyvenimo trukmę (terminuotos sutartys), siaurinti subjektų ratą, kurie galėtų pretenduoti į socialinį būstą, keisti savivaldybės būstų lengvatinę pardavimo kainą ir pan.;
- dėl turto įsigijimo tvarkos pakeitimo (supaprastinta procedūra dėl socialinio būsto įsigijimo). Pakeistas Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036;
- VMSA teiktas siūlymas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatų, susijusių su nuomos sutarties nutraukimu, keitimo;
- nustatyta nauja būstų nuomos kainodara, nuolaidos pardavimo kainai nusidėvėjusiems būstams - 2021 m. birželio 23 d. priimtas SJ „Vilniaus miesto būstas“ parengtas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 1-1046.

Analizuoti būsto prieinamumo situaciją ir jos pokyčius Vilniaus mieste

Siekiant išgryninti stebimus veiksnius ir jų naudą, 2021 m. Įmonė parengė stebimų veiksmių planą, kuris apima šiuos veiksnius:

- Būsto nuomos kainos. Reguliariai stebimi ir kas mėnesį pateikiami duomenys atsakingiems specialistams apie būsto nuomos kainas ir jų pokyčius Vilniaus miesto seniūnijose. Veiksnių stebėjimas reikalingas tam, kad būtų tinkamai įgyvendintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 19 d. sprendimas Nr. 1-865. Jame įtvirtinta, kad mokamų Vilniaus miesto savivaldybės ir valstybės kompensacijų suma neturi viršyti rinkos nuomos kainų.
- Būsto nuomos kainų indeksai (toliau – BKI arba indeksai). Statistikos departamentas kas ketvirtį (pradedant 2015 m.) skelbia būsto nuomos kainų indeksus. Tarp skelbiamų indeksų yra segmentavimas – Lietuvos Respublika, Vilniaus miestas, kita šalies teritorija. Taip pat indeksai

pasiskirsto priklausomai nuo pastato statybos ir pastato paskirties. BKI stebimi už praėjusius ketvirčius, kadangi informacija atnaujinama su dviejų ketvirčių vėlavimu.

- Lietuvos butų kainos indeksas (toliau – OHBI). UAB „OBER-HAUS“ Lietuvos butų kainų indeksas parodo apibendrintą butų kainų pokytį penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje). OHBI indeksas skaičiuojamas kas mėnesį ir skelbiamas nuo 2009 m. liepos mėn. OHBI indeksas stebimas ir vertinamas periodiškai, kad perkant būstus socialinio būsto reikmėms, būtų galima pakankamai greitai reaguoti į rinkos pokyčius ir įtvirtinti teisės aktais reikiamus sprendimus.

- Naujo būsto paklausos ir pasiūlos pulsas Vilniuje. UAB „Inreal“ kas mėnesį skelbia nekilnojamojo turto pulsą trims didiesiems Lietuvos miestams, tarp kurių yra ir Vilnius. Pulsas aprėpia tokius rodiklius kaip siūlomų ir realizuotų būstų skaičius pagal segmentus, nekilnojamo turto rinkos balansas, gyventojų skaičius, likvidumo indeksas, kainų pokytis.

- Perkamų būstų koncentracija. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 8 d. posėdžio protokolo Nr. 42 klausimo Nr. 50 nutarimu yra įtvirtinta sąlyga užtikrinti, kad įsigyjamų socialinių būstų skaičius vienoje daugiabučio namo laiptinėje neviršytų 15 proc. turtinių vienetų skaičiaus joje, išskyrus tuos atvejus, kai daugiau kaip ketvirtadalis būstų atitinkamame name jau yra socialiniai būstai ar kitaip priklauso Savivaldybei. Minėto nutarimo vykdymo tikslu, vertinant pateiktus pasiūlymus socialinių būstų pirkimui, analizuojama informacija apie patikėjimo teise valdomus būstus tam tikrose konkrečiose laiptinėse.

- Vietovės pataisos koeficientai (toliau – VPK). Savivaldybės patalpų nuomos dydžiui nustatyti, periodiškai kreipiamasi į VĮ „Registų centras“ su prašymu pateikti atnaujintus vietovės pataisos koeficientus. VPK taikomi nustatant nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes atkuriamosios vertės (kaštų) metodu. VPK keičiasi priklausomai nuo pastatų nusidėvėjimo procentų.

Plėsti ir efektyvinti tarpinstitucinį bendradarbiavimą

Per 2021 m. pirmąjį ketvirtį SJ „Vilniaus miesto būstas“ suorganizavo 3 pasitarimus su VšĮ „Atnaujinkime miestą“ dėl pastatų atnaujinimo (modernizavimo). VšĮ „Atnaujinkime miestą“ buvo pateiktas sąrašas SJ „Vilniaus miesto būstas“ valdomų vienuobių, dvibučių namų, kuriuos, būtų tikslinga atstatyti/atnaujinti (modernizuoti). VšĮ „Atnaujinkime miestą“ yra taip pat pateikta informacija apie SJ „Vilniaus miesto būstas“ daugiabučiuose namuose valdomus būstus, pasiūlyta inicijuoti atnaujinimo (modernizavimo) procesą, kur įmonė patikėjimo teise valdo daugumą būstų, kadangi tokiu atveju būtų paprasčiau surinkti savininkų pritarimus.

Siekiant plėsti įmonės paslaugų žinomumą, paslaugos būstui įsigyti bei išsinuomoti buvo pristatytos 2021 m. liepos 13 d. profesinėms mokykloms ir 2021 m. rugsėjo 29 d. studentų atstovybėms bei nekilnojamojo turto brokeriams. Taip pat informacija buvo teikiama asmenims ir šeimoms, laukiančioms socialinio būsto eilėje, nuomininkams, nuomojantiems socialinį būstą, kurių turtas ir pajamos viršija įstatyme nustatytus dydžius bei kitoms įmonėms ir organizacijoms. Paslaugų pristatymai vyko nuotoliniu būdu: 1. 2021 m. gegužės 24 d. 12:00 val. – 50 kvietimų; 2. 2021 m. gegužės 31 d. 12:00 val. – 50 kvietimų; 3. 2021 m. birželio 7 d. 12:00 val. – 50 kvietimų; 4. 2021 m. birželio 14 d. 17:00 val. – 100 kvietimų naujiems klientams bei pakartotinai 150 kvietimų, kurie jau anksčiau buvo pakviesti dalyvauti pristatymuose (iš viso 250 kvietimų); 5. 2021 m. birželio 29 d. 12:00 val. ir 14:00 val. buvo organizuojamas paslaugų pristatymas įmonėms ir organizacijoms, išsiųsta 11 kvietimų.

Pažymėtina ir tai, kad įgyvendinant išreikštą Įmonės savininko lūkestį dėl aktyvesnės sinergijos tarp Savivaldybės struktūrinių padalinių, šiuo metu kuriamas darbo su problemine šeima planas. Plane numatyta, kad bendrai dirbs Vilniaus miesto socialinių paslaugų centro, Įmonės ir Savivaldybės viešosios tvarkos bei Socialinių išmokų skyriaus darbuotojai. Taip pat Įmonės darbuotojas yra įtrauktas ir dalyvauja Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. liepos 7 d. įsakymu Nr. 30-1810/21 sudarytos Vilniaus miesto savivaldybės užimtumo didinimo programos įgyvendinimo darbdavių atrankos komisijos veikloje, kurios paskirtis – atrinkti darbdavius, paskirstyti lėšas ir teikti tvirtinti Savivaldybės administracijos direktoriui darbdavių ir Užimtumo didinimo programos lėšų paskirstymo projektą.

Reikalinga akcentuoti ir tai, kad 2021 m. rugsėjo 29 d. Įmonės atstovai buvo pakviesti dalyvauti diskusijoje dėl būsto prieinamumo, kurią organizavo LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija. Įmonės įžvalgas prašyta pateikti Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (toliau – EBPO) ekspertams, kurie turi atlikti tyrimą/studiją prieinamo būsto Lietuvoje tematika ir atskleisti prieinamo būsto problemos mąstą, geriausią tarptautinę praktiką bei pateikti rekomendacijas, siekiant panaikinti prieinamo būsto atotrūkį šalyje.

Teigiamų pokyčių būsto rinkoje generavimas Vilniaus mieste

2021 metais Įmonė pasistūmėjo Šiltnamių g. 38, Vilniuje, pirmo aukšto rekonstrukcijos vystyme.

Projektiniuose pasiūlymuose numatyta pirmajame aukšte įrengti 17 būstų su sanitariniais mazgais ir virtuvės erdvėmis bei 1 bendro naudojimo patalpą – skalbyklą. Buvo išanalizuotos kelios projekto vystymo galimybės – bendra viso pastato renovacija, investuotojų pritraukimas, suteikiant galimybę statyti antstatą, ir pirmo aukšto rekonstrukcija savo lėšomis pagal parengtus projektinius pasiūlymus.

Tarpinstitucinis bendradarbiavimas, taip pat ir dialogas su vystytojais leido tiek Savivaldybės administracijai, tiek Įmonės valdybai priimti vieningą sprendimą dėl Šiltnamių g. 38 rekonstrukcijos pagal parengtus projektinius pasiūlymus.

2021 metais pavyko atlikti visų rekonstruojamų patalpų kadastrinius matavimus, suteikti 16 patalpų naujus adresus ir jas įregistruoti VĮ „Registrų centras“ atskirais unikaliais numeriais. Taip pat buvo parengtas ir patvirtintas naujas projekto vykdymo grafikas, kuriuo vadovaujantis buvo gautos naujos UAB „Vilniaus vandenys“ Šiltnamių g. 38 prisijungimo sąlygos ir parengta techninė specifikacija techninių specifikacijų rengimo paslaugoms pirkti. Inicijuotos reikalingos viešo pirkimo procedūros.

Sklandus Šiltnamių g. 38 rekonstrukcijos projekto vystymas pastūmėjo Įmonę siekti ambicingesnių tikslų teigiamų pokyčių generavime. 2022 metams planuojama išsikelti papildomus siektinus tikslus – bendrabučių kambarių konversiją į mini socialinius būstus; poilsio ar veiklos zonų kūrimą prie pastatų, kuriuose yra dauguma savivaldybės būstų; gyvenamųjų namų bendro naudojimo patalpų, kuriuose yra dauguma savivaldybės būstų, remontų iniciavimą ir prisidėjimą prie jų; gyvenamųjų namų, kuriuose yra savivaldybės būstai, renovacijos projektų iniciavimą ir dalyvavimą kaimynijų programoje; Įmonės ir bendruomenių dialogo kūrimą; įsitraukimą į Žaliąją Vilniaus bangą; prisidėjimą prie projekto sugrąžinti asmenį į visuomenę iš Nakvynės namų.

VI. ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ veikla 2022 metais ir toliau bus orientuota į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. 30-526/21 patvirtintos Įmonės 2021-2024 m. veiklos strategijos įgyvendinimą. Akivaizdu, kad 2021 metais Įmonės komanda startavo su ilgalaikiais projektais, todėl svarbu juos nuosekliai tęsti. Nors tam tikrų tikslų pasiekimui 2021 metais ženkliai įtaką padarė vis dar besitęsusi COVID-19 situacija, 2022 metais veiklos rezultatai bus įtakoti ir Rusijos invazijos į Ukrainą padarinių.

2022 metais Įmonė turi ambicingą tikslą sumažinti daugiau nei 20 procentų patikėjimo teise valdomo virš 60 procentų nusidėvėjusio turto skaičių, todėl visi struktūriniai padaliniai dėms maksimalias pastangas jo pasiekimui, pradedant nuo gyventojų perkėlimo į kitas patalpas organizavimo iki savivaldybės būstų pardavimų skatinimo.

2022 m. liepos 1 d. įsigalios naujos Savivaldybės būsto nuomos mokesčio kainos, todėl jau dabar yra stengiamasi paruošti Savivaldybės būstų nuomininkus ir supažindinti juos su galimomis alternatyvomis dėl būsto statuso keitimo, deklaracijų pateikimo, būsto atlaisvinimo ar būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijų galimybių.

Įmonė yra įsipareigojusi savo savininkui ir toliau tvariai auginti Vilniaus miesto savivaldybės būstų skaičių, todėl sieks įsigyti dvigubai daugiau socialinių būstų nei 2021 metais iš Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto, o taip pat pagal Europos Sąjungos lėšomis finansuojamą projektą įsigyti dar 58 būstus.

Nors 2021 metais SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nepavyko pasiekti reikšmingų pokyčių dėl ilgalaikės nuomos projekto įgyvendinimo, tačiau Įmonė ir toliau inicijuos teisės aktų pakeitimus dėl ilgalaikės nuomos mokesčio apskaičiavimo formulės keitimo bei paramos būstui įsigyti kredito sumos didinimo.

Siekdama efektyvesnio žmogiškųjų resursų panaudojimo, Įmonė yra pasirengusi 2022 metais užbaigti savo archyvo skaitmeninimo projektą ir atlikti Įmonės procesų brandos bei naudojamų IT sistemų auditus, kurių rekomendacijos dar labiau leis optimizuoti procesus, integruojant turimus ar kuriant/įsigyjant naujus IT sprendimus.

VII. PABAIGOS ŽODIS

2021 metai SĮ „Vilniaus miesto būstas“ buvo gana rezultatyvūs ir prasmingi, nepaisant tebesitęsiančios COVID-19 situacijos. Džiugu, kad Įmonės komandos jau turima patirtis ir pažangos siekimas skatino naujų sprendimų paiešką ir turimų pritaikymą.

Nors 2021 m. balandžio mėn. Įmonė gavo LR socialinės apsaugos ir darbo ministerijos rekomendacijas nesiimti asmenų (šeimų) iškeldinimo iš socialinio būsto veiksmų bei nebraukti iš sąrašo asmenų (šeimų), kurių turtas ir pajamos viršija įstatyme numatytus dydžius iki 2022 m. birželio 1 d., tai nesutrukdė SĮ „Vilniaus miesto būstas“ susitelkti ties kitų strateginių rodiklių įgyvendinimu. Įmonei pavyko padidinti būsto nuomos mokesčių kompensacijų gavėjų skaičių ir tokiu būdu vėl išlaikyti Vilniaus miesto lyderio pozicijas šioje srityje.

Dėka glaudaus bendradarbiavimo su Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija, 2021 m. rugsėjo mėnesį pavyko pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo, kuriuo supaprastintos socialinių būstų įsigijimo sąlygos, kas teigiamai įtakojo Vilniaus miesto savivaldybės socialinių būstų įsigijimą.

2021 metais Įmonė daug dėmesio skyrė klientų aptarnavimo kokybės gerinimui, stengėsi padaryti kuo patogesnę jų aptarnavimą nuotoliniu būdu bei pirmą kartą savo veiklos istorijoje pasirengė Komunikacijos strategiją, kuria siekia keisti visuomenės nuomonę apie socialinius būstus ir jų gyventojus bei viešinti Įmonės teikiamas paslaugas vilniečiams.

Džiugina ir tai, kad 2021 metais buvo pirmą kartą atliktas Įmonės vartotojų patenkinimo tyrimas, kurio rezultatai dar labiau skatina stengtis dėl savo klientų bei dėti maksimalias pastangas atliepiant jų lūkesčius.

L. e. direktoriaus pareigas

Rosita Žibalienė