

Savivaldybės įmonė "Vilniaus miesto būstas"

Vilnius, Lietuva

Nepriklausomo auditoriaus išvada dėl

2022 m. gruodžio 31 d.

metinių finansinių ataskaitų rinkinio

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖ "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS"  
ĮMONĖS KODAS 124568293, ŠVITRIGAILOS G. 7, VILNIUS.

**TURINYS**

---

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

VEIKLOS ATASKAITA

FINANSINĖS ATASKAITOS:

BALANSAS

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

---

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

Savivaldybės įmonės "Vilniaus miesto būstas" savininkams

### Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

#### Nuomonė

Mes atlikome Savivaldybės įmonės "Vilniaus miesto būstas" (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

#### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

#### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės veiklos ataskaitoje, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomone apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitiktimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės veiklos ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar veiklos ataskaita buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės veiklos ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės veiklos ataskaita buvo parengtas laikantis LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

#### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasiegti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

#### Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškreiptos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškreipimą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškreipimai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškreipimo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškreipimo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškreipimo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pateikti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarėme išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

2023 m. balandžio 17 d.

Vilnius

UAB "Balanso auditas"

Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001287

A. Jakšto g. 12, Vilnius

Auditorė Ilona Matusevičienė

Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000171



VILNIAUS  
MIESTO  
BŪSTAS



VILNIUS

# 2022 M. VEIKLOS ATASKAITA

FINANSINĖS ATASKAITOS 2022 M.  
GRUODŽIO 31 D.

[www.vmb.lt](http://www.vmb.lt)

PATVIRTINTA

Vilniaus miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2023 m. \_\_\_\_\_ d.  
įsakymu Nr. 30-  
\_\_\_\_\_/23



# TURINYS

VADOVO ŽODIS.....	2
BENDROJI INFORMACIJA.....	4
APIE ĮMONĘ.....	5
RIZIKŲ VERTINIMAS IR VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA.....	11
SVARBIAUSI 2022 M. ĮVYKIAI.....	14
2022 M. FINANSINIAI REZULTATAI, INVESTICIJOS IR PELNO ĮMOKŲ POLITIKA.....	17
PAGRINDINIAI RODIKLIAI.....	22
STRATEGIJA IR JOS ĮGYVENDINIMAS.....	23
SKAIDRUMO GAIRIŲ NUOSTATŲ LAIKYMASIS.....	42
SOCIALINĖS ATSAKOMYBĖ IR TVARUMAS.....	45

# VADOVO ŽODIS



Mieli vilniečiai ir Vilniaus miesto svečiai,

2022 metai Sąj. „Vilniaus miesto būstas“ buvo rezultatyvūs ir prasmingi, nepaisant pasikeitusios geopolitinės situacijos dėl Rusijos karo veiksmų Ukrainoje, atnešusios ne tik daug nerimo, bet ir naujų iššūkių. Džiugu, kad Įmonės komandos jau turima patirtis ir pažangos siekimas skatino naujų sprendimų paiešką ir turimų pritaikymą.

Nuo 2022 m. balandžio mėn. Sąj. „Vilniaus miesto būstas“ pradėjo administruoti ir skirti kompensacijas asmenims, apgyvendinusiems Ukrainos piliečius. Pažymėtina, kad ši paramos forma buvo visiškai nauja ir turėjo būti įvesta per labai trumpą laiką, kas pareikalavo itin greito žmogiškųjų išteklių persikirstymo ir mobilizavimo, įsigilinimo į visškai naują reglamentavimą, naujų IT įrankių perpratimo, nuolatinio domėjimosi naujaisiais išaiškinimais. Buvo dedamos visos pastangos patrigubėjusio nei įprastai pareiškėjų srauto valdymui, kad visos paskirtos kompensacijos per kuo trumpesnę įmanomą laiką pasiektų jos gavėjus. Labiausiai šioje situacijoje norisi dėkoti komandai, kuri neišsigando ir atlaikė šiuos iššūkius.

Įmonė, pradėjusi administruoti šią naują paramos formą, taikomą asmenims panaudos pagrindu apgyvendinusiems iš Ukrainos dėl karo veiksmy pasitraukusius užsieniečius, skyrė kompensacijas 1 823 asmenims už 5 497 apgyvendintus Ukrainos piliečius ir išmokėjo daugiau nei 1 800 000 Eur sumą.

Įmonės iniciatyva 2022 m. lapkričio 16 d. buvo priimtas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas, kuriuo Savivaldybė įsipareigojo iš Ukrainos dėl karo pasitraukusiems užsieniečiams (turintiems sunkią negalią arba kurių šeimoje yra neįgalių vaikų) suteikti papildomas nuomos mokesčio kompensacijas, t. y. padengti skirtumą tarp rinkoje išsinuomoto būsto nuomos kainos ir gaunamos būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos, mokamos iš valstybės biudžeto. Taip pat nustatytas prioritetas, kokie užsieniečiai gali išsinuomoti atsilaisvinusius būstus, kuriuos numatyta nuomoti laikinąją apsaugą Lietuvoje turintiems užsieniečiams. Nustatyta, jog išnuomojant laisvas Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančias patalpas, perduotas Savivaldybės įmonei „Vilniaus miesto būstas“ valdyti patikėjimo teise, pirmumas teikiamas užsieniečiams, pasitraukusiems iš Ukrainos dėl Rusijos Federacijos karinių veiksmų Ukrainoje, kuriems suteikta laikinoji apsauga Lietuvos Respublikoje ir kurie atitinka bent vieną iš nurodytų kriterijų: nustatytas 0–25 procentų darbingumo lygis; nustatytas didelių specialiųjų poreikių lygis; šeimoje yra vaikas (-ai), kuriam (-iems) nustatytas sunkus neįgalumo lygis.

Nors 2022 metais dėmesys vis krypo į Ukrainą dėl joje vykstančio karo, tačiau Įmonei pavyko ir toliau laikytis savo numatytų strateginių krypčių – teikti

kokybiškas paslaugas savo klientams, efektyviai valdyti Vilniaus patikėtą turta, plėsti valdomo būsto fondą bei inicijuoti socialinės politikos pokyčius.

Jau ne vienerius metus Vilniaus miesto savivaldybė yra lyderė Lietuvoje, teikdama miestiečiams paramą būstui išsinuomoti mokant būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijas. Būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijomis besinaudojančių šeimų skaičius per 2022 metus buvo 2 662 šeimos (arba 5 636 asmenys), kas sudaro 58 procentais daugiau nei pernai (2021 m. – 1 686 šeimos arba 3 799 asmenys). Iš jų net 524 ukrainiečių šeimos (arba 1 154 asmenys).

Didelis dėmesys 2022 metais buvo skiriamas valdomo turto kokybės gerinimui. Per 2022 metus įmonė sumažino turto, nusidėvėjusio daugiau kaip 60 proc. skaičių. Tokio turto sumažėjo 116 vnt. (21,2 proc.) lyginant su pernai, t. y. nuo 664 vnt. (2021 m.) iki 548 vnt. Taip pat per 2022 metus suremontuota apie 3 900 kv. m. (91 būstas), t. y. 62 procentais daugiau kvadratuos nei pernai (2021 m. – 2 400 kv. m. arba 58 būstai). 2022 metų pabaigai buvo paruošti dar 4 konkursai su 25 būstais, kurių bendras plotas beveik 1 000 kv. m., tačiau jų darbų atlikimo terminai persikėlė į 2023 metus.

Nors karas Ukrainoje sukėlė daug išūkių nekilnojamojo turto rinkai, tačiau įmonės komandos pastangų dėka Vilniaus miesto savivaldybei 2022 metais pavyko įsigyti rekordinį skaičių socialinių būstų, nes buvo nupirkti 148 socialiniai būstai, o tai beveik 5 kartus daugiau nei pernai (2021 m. – 32 būstai). Vykdamas socialinio būsto plėtros projektą, įsisavinta 99,44 proc. skirto ES finansavimo (nupirkti 135 būstai iš 175). Projekto pabaiga numatyta 2023 m. birželio 30 d.

Norisi pasidžiaugti ir tuo, kad per 2022 metus parduota 114 Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų, o tai yra net 124 procentais daugiau nei pernai (2021 m. – 51). Iš būstų pardavimų surinkta 5 881 769 Eur suma, o tai yra net 208 procentais daugiau nei pernai (2021 m. – 1 911 547 Eur). Šios lėšos papildė Vilniaus miesto savivaldybės biudžetą ir galėjo būti skirtos socialinio būsto plėtrai.

Įmonės pagrindinės veiklos pajamos už suteiktas būstų nuomos paslaugas 2022 metais padidėjo 54 proc. palyginus su 2021 metų pajamomis. Pagrindinę pajamų augimo įtaką 2022 metais lėmė nauja nuomos mokesčio už Vilniaus miesto savivaldybei priklausančius būstus kainodara ir šių būstų nuomos pajamos, kurios 52 proc. padidėjo palyginus su 2021 metų pajamomis.

Peržvelgus 2022 metus, norisi padėkoti SJ „Vilniaus miesto būstas“ kolegoms, kasdien dėjuosiems savo pastangas ir nepailsusiems ieškoti kuo geresnių sprendimų vilniečiams ir miesto svečiams, įmonės klientams už kantrybę ir supratingumą, taip pat įmonės valdybai ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijai už palaikymą, pasitikėjimą bei bendradarbiavimą.

Tikiu, kad 2023 metais SJ „Vilniaus miesto būstas“ nuosekliai tęs jau pradėtus darbus, toliau ieškos galimybių suteikti savalaikę ir prieinamą paramą būstu vilniečiams bei taip kartu padės surasti namus.

Rosita Žibelienė

SJ „Vilniaus miesto būstas“ direktorė



# BENDROJI INFORMACIJA

Įmonės kontaktiniai duomenys:

ĮMONĖS PAVADINIMAS	SI „Vilniaus m esto būstas“
TEISINĖ FORMA	Savivaldybės įmonė
ĮREGISTRAVIMO DATA IR VIETA	1998-08-25, Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registras
ĮMONĖS KODAS	124568293
BUVEINĖS ADRESAS	Naugarduko g. 98, Vilnius, LT-03160
ADRESAS KORESPONDENCIJAI	Naugarduko g. 98, Vilnius, LT-03160
KLIENTŲ APTARNAVIMO CENTRO ADRESAS	Konstitucijos pr. 3, Vilnius, LT-09601
TELEFONAS	8 5 277 9090, 19118
EL. PAŠTAS	<a href="mailto:info@vmb.lt">info@vmb.lt</a>
INTERNETO TINKLAPIS	<a href="http://www.vmb.lt">www.vmb.lt</a>
PAGRINDINĖS VEIKLOS POBŪDIS	Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti administravimas

Įmonės vadovybė:

## DIREKTORIUS

Tadas Balsevičius (iki 2022-01-21)

Rosita Žibellienė (nuo 2022-01-22)

Rokas Uscila (nepriklausomas narys nuo 2020-02-28 ir valdybos pirmininkas nuo 2020-04-02)

Laima Urbšienė (nepriklausoma narė nuo 2020-02-28 ir valdybos pirmininko pavaduotoja nuo 2020-04-02)

Julija Abromavičienė (nepriklausoma narė nuo 2020-02-28)

## VALDYBA

Almantas Šimonis (Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinantis institucijos atstovas nuo 2020-03-18)

Rosita Žibellienė (darbuotojų atstovė nuo 2020-02-28 iki 2022-11-18)

Agata Isajeva (darbuotojų atstovė nuo 2023-02-01)

# APIE ĮMONĘ

Įsteigta:

2008 m. gegužės 28 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-474 pertvarkant UAB „Bendruva“.

Juridinis statusas:

Savivaldybės įmonė, ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo.

Įmonės savininkas:

Įmonė nuosavybės teise priklauso Vilniaus miesto savivaldybei (toliau – Savivaldybė) ir jai perduotą ir jos įgytą turimą valdo, naudoja bei juo disponuoja patikėjimo teise.

Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Įmonės veiklą reglamentuojantys teisės aktai:

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 pinigines socialines paramas 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 poįstatymiais 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.

Pagrindinės veiklos pobūdis:

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti administravimas.

Veiklos tikslai:

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 pajamų gavimo principai:

Įmonės pagrindinis pajamų šaltinis yra lėšos, surenkamos iš Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir Įmonės patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto nuomos, bei lėšos, pervedamos Įmonei už nuomos mokesčio dalies kompensacijų administravimą.

Išorinius finansavimo šaltinius sudaro ES struktūrinių fondų parama socialinio būsto plėtrai, Lietuvos Respublikos biudžeto lėšos ilgalaikiai nuomai ir nuomos mokesčio dalies kompensavimui. Papildomų kompensacijų mokėjimui (našaičiams, neįgaliesiems, karo pabėgėliams iš Ukrainos), vandentiekio ir nuotekų įrengimui, būstų neįgalųjų poreikiams pritaikymui pinigai skiriami iš Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto.

Rinka ir aplinkos veiksniai, turintys įtakos įmonės veiklai:

- Savivaldybės būsto išnuomojimo sąlygos bei kainodara yra griežtai reglamentuoti teisės aktais, todėl įmonė negali vienašališkai keisti nuomos mokesčio sąlygų ar pasirinkti klientų (prieš apgyvendinimą tikrinti jų mokumą) ir taip užtikrinti 100 procentų pajamų surinkimą. Nemokių klientų iškelcinimas iš gyvenamųjų patalpų yra vykdomas tik teismo tvarka. Teismų praktika yra formuojama, kad Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 8 straipsnio 1 dalyje nustatytas nuomininko būsto neliečiamybės gerbimo principas yra viršesnis nei valstybės, savivaldybės teisės į nuosavybę principas, jei būsto neliečiamybė yra ribojama neproporcingai (pavyzdžiui, nuomininkas dėl savo turtinės padėties negali rinkoje nuomotis būsto). Atsižvelgiant į tai teismų sprendimai ne visada palankūs įmonei.
- Įmonės veikla priklauso nuo politinių sprendimų, o politiniai sprendimai, kurie atspindi teisės aktuose, reglamentuojančiuose paramą būstu, ne visada yra derinami su Vilniaus miesto savivaldybe ir/ar įmone. Esant nepalankiai nuomos mokesčio kainodaros politikai, ar sudėtingiems reikalavimams dėl savivaldybės būsto pardavimo ar įsigijimo, ribojamos įmonės galimybės gauti didesnes pajamas ar vykdyti spartesnę plėtrą. Dėl ilgesnių socialinių būstų įsigijimo procedūrų įmonė yra mažiau konkurencinga nekilnojamojo turto aplinkoje, siekiant greitai įsigyti būstus.
- Įmonė 2022 m. pabaigai valdė 141 936,87 kv. m. Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio gyvenamųjų patalpų ploto. Didelė įmonei perduoto ir patikėjimo teise valdomo turto dalis yra fiziškai nusidėvėjusi ir vis dar nemaža dalis valdomų būstų neturi patogumų (centrinio šildymo, vandentiekio, nuotekų, dujotiekio), kas reikalauja nemažų investicijų, o rinkoje didėjant sąnaudoms būstų remontui, rekonstrukcijoms ar statybai, tenka ieškoti kitų sprendimų būdu, tokių kaip siūlymas gyventojams persikelti į kitas tinkamas gyventi patalpas ir pan. Tokie siūlymai dažnai gyventojų sutinkami nepalankiai, o teismai „neskuba“ keldinti, tokiu būdu įmonė tampa situacijos įkaitė.
- Įmonė veikia Vilniaus miesto nekilnojamojo turto rinkoje, kurioje kainos auga sparčiausiai Lietuvoje. Tai daro įtaką įmonės veiklai, vykdamas socialinio būsto plėtrą, taip pat administruojant paramą būstui įsigyti ir išsinuomoti. Stinga būstų, kuriuos galėtų nuomoti mažas pajamas gaunanti šeimoms. Analogiška situacija ir su galimybėmis pasinaudoti valstybės remiamais kreditais. Šiuo metu vieniši

gyventojas (asmens be šeimos) valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito dydis negali viršyti 53 tūkst. eurų, o šeimos – 87 tūkst. eurų, tačiau kai nekilnojamojo turto kainos kyla, rasti tinkamą būstą nėra paprasta. „Kaistanti“ nekilnojamojo turto rinka didina ir įmonės administruojamų būstų remontų sąnaudas.

Valdoma infrastruktūra:

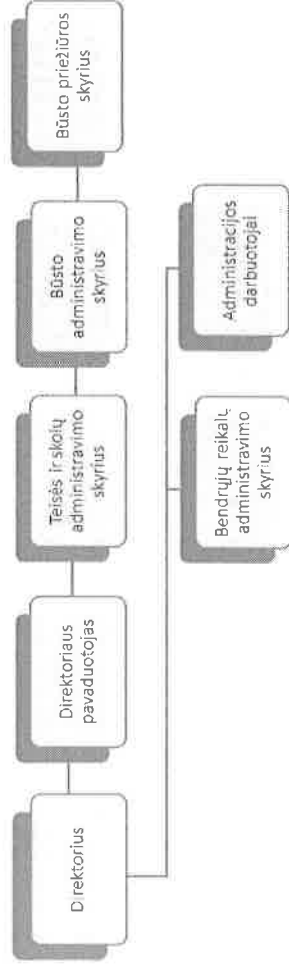
- Įmonės biuro patalpos Naugarduko g. 98, Vilniuje, valdomos nuomos pagrindu. Veikla vykdoma tvariame ir moderniame A+ energetinės klasės pastate, sudarant geras darbo sąlygas darbuotojams.
    - Klientai aptarnaujami bendrame Vilniaus miesto savivaldybės klientų aptarnavimo centre, Konstitucijos pr. 3, Vilniuje. Įmonė nuomojasi 2 darbo vietas.
  - Šiuo metu įmonė valdo 8 lengvuosius automobilius, naudojamus darbuotojų tarnybinėms užduotims atlikti. Jų sąrašas pateikiamas įmonės interneto svetainėje: <https://www.vmb.lt/imonės-automobiliai/>
  - Darbo priemonės sudaro nešiojamieji, stacionarūs ir planšetiniai kompiuteriai, monitoriai, duomenų saugyklos, spausdinimo įranga, kitos smulkios priemonės. Įmonė yra įsigijusi Microsoft licencijas, antivirusines programas, naudojamoms dvi dokumentų valdymo sistemos @vily, buhalterinė programa „Rivilė“, socialinės paramos šeimai informacinė sistema SPIS. Nuolat tobulinamas ir atnaujinamas internetinis tinklapis [www.vmb.lt](http://www.vmb.lt). Deja, įmonės informacinių technologijų (toliau – IT) infrastruktūra nebeužtikrina įmonės poreikių, todėl 2023 m. planuojamos investicijos į IT infrastruktūros modernizavimą ir pritaikymą įmonės poreikiams.
- Įmonės valdymo organai:
- Įmonės savininko teisės ir pareigas įgyvendinanti institucija – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.*
- 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 Abramavičienė (nepriklausoma narė), Rosita Žibelienė (darbuotojų atstovė) ir Almantas Šimonis (įmonės savininko teisės ir pareigas įgyvendinančios institucijos atstovas). Atsižvelgiant į*

Rositos Žibeliinės prašymą Nr. A121-27843/22(2.1.19-S)(1) bei vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 18 d. įsakymu Nr. 30-3521/22, nuo 2022 m. lapkričio 18 d. Rosita Žibeliene atšaukta iš SĮ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos nario pareigų.

Vienasmenis įmonės valdymo organas – direktorius. Iki 2022 m. sausio 21 d. įmonei vadovavo Tadas Balsevičius, o nuo 2022 m. sausio 22 d. laikinai eiti direktoriaus pareigas pavesta direktoriaus pavaduotojai Rositai Žibelienei iki konkurso tvarka bus paskirtas įmonės direktorius. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gegužės 31 d. įsakymu Nr. 41-341/22, Rosita Žibeliene, laimėjusi viešą konkursą, paskirta eiti įmonės direktorės pareigas nuo 2022 m. birželio 1 d.

Įmonės organizacinė struktūra:

Nuo 2022 m. sausio 1 d. įmoneje įsigaliojo organizacinė struktūra, patvirtinta 2021 m. rugsėjo 30 d. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos posėdžio protokolu Nr. 12/2021 (žiūrėti schemą žemiau), kurią sudarė 50 patvirtintų etatų: Direktorius (1 pareigybė) ir Direktorius pavaduotojas (1 pareigybė), administracijos darbuotojai (6 pareigybės), Būsto administravimo skyrius (12 pareigybių), Būsto priežiūros skyrius (9 pareigybės), Teisės ir skolų administravimo skyrius (12 pareigybių) ir Bendrųjų reikalų administravimo skyrius (9 pareigybės).



2022 m. spalio 5 d. direktoriaus įsakymu Nr. 1.23-22/106 buvo panaikinta Direktorius pavaduotojo pareigybė vietoj jos įsteigiant Finansų vadovo pareigybę.

Žmogiškieji ištekliai:

2022 m. gruodžio 31 d. įmoneje dirbo 47 darbuotojai (2 iš jų – vaiko priežiūros atostogose). Darbuotojų pasiskirstymas pagal lytį, amžių:

	Moterų	Vyrų	VISO
Darbuotojų skaičius, vnt.	42	5	47
Amžiaus vidurkis, m.	43	38	42
Stažo vidurkis, m.	5,7	5,2	5,6

Darbuotojų pasiskirstymas pagal užimamas pareigas:

Įmonės vadovai	1
Administracijos darbuotojai, kurie neįeina į skyrių sudėtį (finansai, būsto plėtra)	6
Skyrių vedėjai, skyrių vedėjų pavaduotojai	8
Vyr. specialistai, vyr. teisininkai	11
Specialistai, teisininkai	19

## Žmogiškųjų išteklių valdymas

Įmonė stengiasi formuoti tokią žmogiškųjų išteklių valdymo politiką, kuri skatintų pritraukti, ugdyti ir išlaikyti kompetentingus darbuotojus. Esminės žmogiškųjų išteklių valdymo gairės yra apibrėžtos Įmonės 2021-2024 m. veiklos strategijoje ir labiau detalizuojamos įmonės vidinėmis tvarkomis ir taisyklėmis (pvz., Motyvavimo taisyklės, Darbuotojų atrankos tvarka, Darbo tvarkos taisyklės, Nuotolinio darbo tvarkos aprašas, Darbuotojo, dirbančio nuotoliniu būdu, saugos ir sveikatos instrukcijoje, Direktorius įsakymai dėl skyrių mokymosi krepšelių tvirtinimo bei lėšų, skirtų darbuotojų skatinimui už organizuotus vidinius mokymus ir pan.).

Detaliau žmogiškųjų išteklių srityje per 2022 m. įgyvendintos priemonės pateiktos Veikos ataskaitos dalyje: Strateginė kryptis – Efektyvus įmonės valdymas. Strateginis tikslas Nr. 5 – didinti darbuotojų įsitraukimą.

Įmonė yra parengusi Žmogiškųjų išteklių valdymo politikos projektą, suderintą su valdyba, kuris derinamas su įmonės valdyba bei darbuotojų atstovais.

Taip pat per 2023 metus Įmonė planuoja parengti kompetencijų modelį bei darbuotojų kompetencijų vystymo planą, kuris padės lengviau planuoti žmogiškuosius išteklius, vykdyti darbuotojų paiešką ir atranką, pagrįsti siūlomo atlygio dydį pareigybės režio ribose, darbuotojų veiklos valdymą, parengti ugdymo planus ar kelti savarankiško mokymosi tikslus, nubrėžti karjeros kelią Įmonėje.

## Darbo užmokestis

Įmonės darbo užmokesčio fondas 2022 metais sudarė 1 181 999 Eur, palyginus su 2021 metų darbo užmokesčio fondu (1 040 036 Eur), padidėjo 14%. Pagrindinės tai lėmusios priežastys: darbuotojų pastoviosios atlygio dalies didėjimas 10% nuo 2022-01-01 bei darbuotojų skaičiaus didėjimas.

Vidutinis darbo užmokestis pagal darbuotojų grupes (iki mokesčių):

Pareigybės pavadinimas	2021 m., Eur/mėn.	2022 m., Eur/mėn.
Vadovai, skyrių vedėjai, pavaduotojai, administracijos darbuotojai	2 645	2 843
Vyr. specialistai, vyr. teisininkai	2 199	2 473
Specialistai, teisininkai	1 632	1 441

Vidutinis įmonės vadovo darbo užmokestis ir priedai bei premijos (iki mokesčių):

	2021 m., Eur/mėn.	2022 m., Eur/mėn.
Priskačiuotas darbo užmokestis	4 267	4 427
Priedai, premijos	8 508	4 681

## Darbo užmokesčio reglamentavimas

Darbuotojų apmokėjimo už darbą, materialinių pašalpų skyrimo ir mokėjimo, darbo rezultatų vertinimo bei motyvavimo bendrieji principai ir tvarka reglamentuoti Įmonės darbuotojų darbo apmokėjimo, darbo rezultatų vertinimo ir motyvavimo taisyklėse, patvirtintose valdybos 2021 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. 16/2021 (toliau – Motyvavimo taisyklės).

Motyvavimo taisyklėse nustatyta, jog Įmonės darbuotojų atlygi (darbo užmokestį) sudaro: pastovioji atlygio dalis (PAD), kintamoji atlygio dalis (KAD); priemokos, priedai pagal LR darbo kodeksą, premijos.

Darbuotojų PAD nustato Įmonės direktorius, laikydamasis Motyvavimo taisyklėse įtvirtintų bendrųjų principų ir atsižvelgdamas į pareigybei keliamus reikalavimus (išsilavinimo, darbo patirties, veiklos sudėtingumo, atsakomybių lygio, priimamų sprendimų, analizuojamų problemų sudėtingumo, papildomų įgūdžių ar žinių, svarbių einamoms pareigoms, turėjimo ir pan.) bei atsižvelgdamas ir neviršydamas įmonės biudžete numatyto darbo užmokesčio fondo.

Darbuotojų PAD buvo nustatytas 2022 m. sausio 18 d. įsakymu „Dėl pareigybių sąrašo tvirtinimo ir pastoviosios atlygio dalies nustatymo“ Nr. 1.23-22/12.

Motyvavimo taisyklėse nustatyta, jog KAD darbuotojams skiriama ir mokama 1 kartą metuose, įvertinus Įmonės tikslų ir rodiklių pasiekimą bei darbuotojui iškeltų tikslų, nustatomų kiekvienam atskaitiniam aikotarpiui (įskaitant vertybių laikymąsi), pasiekimą. KAD darbuotojams mokama už: pasiektus strateginius Įmonės veiklos rodiklius, priskirtinus to padalinio veiklos sričiai; darbuotojo pasiektus sutartus bei pamatuojamus individualius tikslus ir (arba) rodiklius; Įmonės vertybių laikymąsi ir gali sudaryti iki 2 (dviejų) pastoviosios atlygio dalies, nustatytos darbo sutartyje su darbuotoju, dydžių per metus. Darbuotojų metinių tikslų kėlimo, formulavimo ir veiklos vertinimo principai bei detali veiklos vertinimo, KAD apskaičiavimo tvarka yra apibrėžta Motyvavimo taisyklėse.

Veiklos vertinimas už 2022 m. bei KAD nustatymas bus atliekamas 2023 m. I ketv. KAD išmokamas 2023 m. balandžio mėn.

Taip pat svarbu paminėti ir tai, jog 2022 m. buvo vykdomos konsultacijos su Įmonės valdyba, vadovų komanda dėl pastoviosios atlygio dalies nustatymo metodikos keitimo. Siekiama, kad PAD nustatymas būtų susietas su Įmonės pareigybių žemėlapiu (priskyrimu pareigybių lygiams), palyginant atitinkamus pareigybių lygius su rinkoje mokamu darbo užmokesčiu. Pirma etape pasirinkta lygintis su valstybės kapitalo įmonių rinkos viso piniginio atlygio mediana, kuri pasirenkama kaip atitinkamo pareigybės lygmens atlygio rėžio vidurio (atskaitos) taškas (100 proc.). PAD rėžių ribos, lyginant su atskaitos tašku, nustatomos 80 – 120 proc. ribose. Pagal naują siūlomą patvirtinti atlygio sistemą, kiekvieno darbuotojų PAD būtų individualizuota pareigybės lygio rėžiuose, atsižvelgiant į darbuotojo patirtį, kvalifikacinius reikalavimus, kompetencijas ir veiklos vertinimo rezultatus. Atlygio politikos projektas yra

pristatytas darbuotojams visuotinių darbuotojų susirinkimų metu bei pateiktas derinimui Įmonės darbuotojų profesinei sąjungai.

Direktorius ir valdybos narių darbo užmokestis reglamentuotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-08-11 įsakymu Nr. 30-1824/20 patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės valdomų įmonių vadovų darbo apmokėjimo, valdybų ir audito komitetų narių atlygio nustatymo tvarkos aprašo nuostatomis, kurios 2022 m. keitėsi, patvirtinus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-05 įsakymą Nr. 30-2219/22.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-05 įsakymu Nr. 30-2219/22 2 punktu, Savivaldybės valdomų įmonių vadovų darbo užmokestį sudaro mėnesinė alga, kintamoji atlygio dalis ir premija.

Mėnesinė alga nustatoma koeficientais taikant atitinkamų metų Lietuvos Respublikos Seimo nustatytą Lietuvos Respublikos valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų ir valstybės tarnautojų pareiginės algos (atlyginimo) bazinį dydį ir atsižvelgiant į Savivaldybės valdomos įmonės kategoriją.

Savivaldybės Įmonės vadovui mėnesinę algą ir kintamąją atlygio dalį nustato Savivaldybės administracijos direktorius. Kintamoji atlygio dalis siekti iki 15 proc. ir priklauso nuo praėjusių metų veiklos vertinimo pagal vadovui nustatytas metines užduotis, siektinus rezultatus ir jų vertinimo rodiklius.

Premija skiriama už pasiektus tikslus. Premiją skiria Savivaldybės administracijos direktorius, pasibaigus finansiniams metams ir patvirtinus finansinių ataskaitų rinkinius bei valdybai įvertinus metinių ir strategijos tikslų įgyvendinimą. Premija už pasiektus rezultatus negali viršyti dviejų mėnesinių algų dydžio.

Įmonės Motyvavimo taisyklės dėl aukščiau nurodyto direktoriaus darbo užmokesčio reglamentavimo bei kitų pasikeitimų (kaip pavyzdžiui, poreikio suderinti su nauju Atlygio politikos projektu, ar dėl struktūrinių pakeitimų panaikinus direktoriaus pavaduotojo pareigybę bei įsteigus finansų vadovo pareigybę ir nebelikus poreikio atskirai reglamentuoti vyr. finansininko KAD nustatymo taisyklės, ir kt.) buvo peržiūrėtos ir atliktos techninės korekcijos. Koreguotas Motyvavimo taisyklių projektas yra pateiktas derinimui Įmonės darbuotojų profesinei sąjungai.

Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus:

	Būsto administravimo skyrius	Būsto priežiūros skyrius	Teisės ir skolų administravimo skyrius	Bendrujų reikalų administravimo skyrius	Administracijos darbuotojai (buhalterija, būsto plėtra)
1.	Nuomos sutarčių (bei jų pakeitimų) sudarymas, kontrolė, (iš)registravimas	Patalpų eksploatavimo ir techninės būklės vertinimas, remonto darbų poreikio nustatymas	Įmonės vykdomos veiklos teisetumo užtikrinimas, sudaromų sutarčių teisinis vertinimas	Žmogiškųjų išteklių administravimas	Nuomos mokesčio apskaičiavimas, sąskaitų išrašymas
2.	Klientų informavimas apie prievolę pasivirtinti teisę į socialinio būsto nuomą bei šios teisės nustatymas	Remonto darbų planavimas, sąmatų skačiavimas, medžiagos viešųjų pirkimų procedūroms rengimas	Įmonės pažeistų teisių gynimas, interesų atstovavimas teismuose	Komunikacijos įgyvendinimas	Nuomos mokesčio dalies kompensacijų, išmokų už apgyvendintus ukrainiečius išmokėjimas
3.	Patalpų tikrinimas, sutarties ar teisės aktų pažeidimų fiksavimas	Sutarčių su rangovais pasirašymas, vykdymo kontrolė, darbų priėmimas	Išskeldinimo ir kitų teisminių procesų inicijavimas ir vykdymas	Viešųjų pirkimų organizavimas ir vykdymas	Įmonės turto, nuosavybės, įsipareigojimų, pajamų, sąnaudų, DU, mokesčių apskaitos vykdymas
4.	Išskeldinimo procedūros organizavimas	Patalpų pritaikymo neįgaliesiems darbų organizavimas, dalyvavimas savivaldybės komisijose	Skolų administravimas ir išieškojimas	Klientų aptarnavimo „front office“ užtikrinimas, kokybės stebėjimas ir gerinimo priemonių įgyvendinimas	Įmonės biudžeto, finansinių ataskaitų rengimas
5.	Gyvenamosios vietos (iš)deklaravimas	Netinkamų patalpų perdavimo savivaldybei inicijavimas bei dalyvavimas komisijose	Teisėkūra (AD įsakymų, Tarybos sprendimų projektų rengimas)	Įmonės dokumentų registravimas, tvarkymas, skaitmenizavimas, archyavimas, korespondencijos siuntimas	Darbo užmokesčio ir su juo susijusių mokesčių apskaičiavimas ir mokėjimas
6.	Būsto fondų sąrašų sudarymas ir tikslinimas	Bendrabučių konversijos į mini socialinius būstus bei kitų būsto pagerinimo projektų organizavimas	Socialinio būsto eilių administravimas	Korupcijos prevencijos įgyvendinimas	Socialinio būsto fondo plėtros įgyvendinimas, naujų būsto plėtros formų paieška
7.	Patalpų įteisinimas bei inventorinių bylų sudarymas	Atstovavimas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais	Nuomos mokesčio dalies kompensacijų administravimas	Asmens duomenų saugos klausimų kuravimas	NT objektų, tinkamų įgaliaikei nuomai ar įsigijimui paieška, turto apžiūra, būklės vertinimas
8.	Patalpų priėmimas/perdavimas VMS struktūriniams padaliniams	Dalyvavimas administratorių susirinkimuose būsto priežiūros ar renovacijos klausimais	Paramos būstui įsigyti administravimas	Vidaus kontrolės priežiūros įgyvendinimas	Turto vertinimo užsakymas, medžiagos komisijoms rengimas
9.	Sąskaitų tikrinimas ir teikimas apmokėjimui	Sąskaitų už remonto darbus tikrinimas ir teikimas apmokėjimui	Pardavimo procesų administravimas	Biuro priežiūra, ofiso prekių užsakymas, sąskaitų pagal kuruojamą veiklos sritį tikrinimas	Naujų socialinių būstų statybos/rekonstrukcijos projektų įgyvendinimas

# RIZIKŲ VERTINIMAS IR VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA

Strategijoje įvardintos didžiausios rizikos buvo peržiūrėtos 2022 m. IV ketv. vykusios strateginės sesijos metu:

	Rizika	Rizikos poveikis	Lygis	Tikimybė	Rizikos valdymas
FINANSINĖS RIZIKOS	FINANSAVIMO ŠALTINIŲ RIZIKA	Steigėjo lėšų neskyrimas strateginiams investiciniams poreikiams. Naujų procesų įgyvendinimo trukmės didėjimas.	2	VIDUTINĖ	P pinigų srautų prognozės; apimančios numatomas pinigų įplaukas ir išmokas. Įsitraukimas dalyvaujant peržiūrint Savivaldybės biudžetą.
SU VALDOMU TURTU SUSIJUSIOS RIZIKOS	TURTO NUSIDĖVĖJIMO RIZIKA	Dideli kaštai remontuojant būstą. Remontuojamų būstų dažnumas. Žmogškųjų išteklių poreikis.	3	AUKŠTA	Nuoseklus nusidėvėjusio turto dalies mažinimas. Galimybės turta įsigyti asmenims lengvatinėmis sąlygomis.
VERTĖS KLIENTAMS RIZIKOS	KVALIFIKUOTOS DARBO JĖGOS TRŪKUMO RIZIKA	Kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas gali sutrukdyti teikti kokybiškas paslaugas.	1	VIDUTINĖ	Glaudus bendradarbiavimas su mokymo įstaigomis ir darbuotojų paieškos agentūromis. Esamų darbuotojų kvalifikacijos kėlimas ir ugdymas pagal parengtą kompetencijų modelį.
	REPUTACIJOS RIZIKA	Nepagrįsta neigiama informacija apie įmonę viešojoje erdvėje daro neigiamą įtaką ne tik įmonės vardui, bet ir jos steigėjui.	1	VIDUTINĖ	Komunikacijos strategijos parengimas ir jos įgyvendinimo priežiūra. Aktyvi komunikacija apie įmonės veiklą.
	ŽEMO DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO RIZIKA	Darbuotojų pastangų trūkumas ir nepakankama motyvacija gali apsunkinti ir išžėsti laike užsibrėžtų tikslų vidaus efektyvumo ir augimo/mokymosi perspektyvose įgyvendinimą.	1	AUKŠTA	Darbuotojų įsitraukimo dinamikos stebėjimas, atliekant periodinius darbuotojų įsitraukimo tyrimus. Įsitraukimo didinimo priemonių įgyvendinimas. Nuoseklus grįžtamojo ryšio darbuotojui suteikimas. Įmonės puoselejimų vertybių komunikavimas. Ryšio tarp darbuotojo ir įmonės strategijos įgyvendinimo komunikavimas.
PROCESŲ RIZIKA	STRUKTŪRŲ, SISTEMŲ IR PROCEDŪRŲ PASIKEITIMO RIZIKA	Socialinio būsto plėtra yra finansuojama iš sav valdybės būsto pardavimo lėšų, ko pasekoje įmonė netenka ženklios dalies vaidomo turto, kuris generuoja pajamas.	3	VIDUTINĖ	Įvertinti municipalinio būsto steigimo galimybes, svarstyti dėl naujų socialinio būsto plėtros formų diegimo.
	IT SISTEMŲ SAUGUMO IR DUOMENŲ PRARADIMO RIZIKA	Įmonė kaupia, tvarko ir administruoja Vilniaus miesto sav valdybės būsto, būsto nuomininkų, laukiančių socialinio būsto asmenų duomenis. Jų praradimas dėl įsile užimo, gamtinių veiksnių ar kitų priežasčių pacarytų ypatingai didelės žalos.	3	AUKŠTA	IT politikos pasirengimas. Periodinis išorinis IT auditas. Aktualios duomenų saugos taisyklės. Investicijos į IT infrastruktūrą.



## Vidaus kontrolės sistema. Rizikų valdymas

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 laikydama 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, apimančias 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.

2022 m. sausio 28 d. direktoriaus įsakymu Nr. 1.23-22/22 buvo patvirtinta Sąj „Vilniaus miesto būstas“ vidaus kontrolės politika, taip pat direktoriaus įsakymu įsteigta Sąj „Vilniaus miesto būstas“ vidaus kontrolės priežiūros darbo grupė ir nustatytas vidaus kontrolės politikos įgyvendinimo planas.

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 (Direktoriaus 2018 m. gruodžio 6 d. įsakymas Nr. 1.23-18/119) (toliau – Darbo tvarkos taisyklės) ir darbo tvarkos principai yra reglamentuojami šiose taisyklėse. Direktoriaus įsakymu patvirtintas darbuotojų, privalančių deklaruoti privačius interesus, sąrašas bei už privačių interesų deklaravimo kontrolę atsakingas darbuotojas (Direktoriaus 2022 m. lapkričio 10 d. įsakymas Nr. 1.23-22/119).

*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 (Direktoriaus 2022 m.

sausio 14 d. įsakymas Nr. 1.23-22/9), skatina už Įmonės darbuotojų suorganizuotus vidinius mokymus (Direktoriaus 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 (Įmonės valdybos 2021 m. gruodžio 30 d. protokolas Nr. 16/2021) (toliau – Motyvavimo taisyklės). Įmonė turi patvirtintą Klientų aptarnavimo politiką ir Klientų aptarnavimo taisykles (Direktoriaus 2023 m. sausio 11 d. įsakymai Nr. 1.23-23/11 ir 1.23-23/12).

*Organizacinė struktūra* – Įmonėje patvirtinta organizacinė struktūra, kurioje nustatomas pavaldumas ir atskaitingumas. Aktuali Sąj „Vilniaus miesto būstas“ organizacinė schema, patvirtinta 2021 m. rugsėjo 30 d. Sąj „Vilniaus miesto būstas“ valdybos posėdžio protokolu Nr. 12/2021. 2022 m. spalio 5 d. direktoriaus įsakymu Nr. 1.23-22/106 buvo panaikintas direktoriaus pavaduotojo etatas vietoj jo įsteigiant finansų vadovo etatą.

*Žmogiškųjų išteklių valdymo politika* – Įmonė stengiasi formuoti tokią žmogiškųjų išteklių valdymo politiką, kuri skatintų pritraukti, ugdyti ir išlaikyti kompetentingus darbuotojus. Esminės žmogiškųjų išteklių valdymo gairės yra apibrėžtos Įmonės 2021-2024 m. veiklos strategijoje ir labiau detalizuojamos Įmonės vidinėmis tvarkomis ir taisyklėmis. Įmonė kol kas neturi patvirtintos atskiros žmogiškųjų išteklių valdymo politikos, tačiau yra parengusi ir suderinusi su Įmonės valdyba žmogiškųjų išteklių valdymo politikos projektą, kuris derinamas su darbuotojų atstovais.

*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 išskirti Įmonės veiklos tikslai, taip pat išskirtos didžiausią pasireiškimo tikimybę turinčios rizikos, galinčios daryti įtaką strateginių tikslų įgyvendinimui ir numatyti jų valdymo veiksniai. Strategija, kaip ir strategijoje įvardintos didžiausios rizikos

buvo peržiūrėtos 2022 m. rudenį vykusios strateginės sesijos metu. 2023 m. sausio 20 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijai pateiktas klausimynas – informacija apie vidaus kontrolės įgyvendinimą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalyje ir jo reguliavimo sritį priskirtuose administracijoje pavaldžiuose ir (arba) atskaitinguose viešuosiuose juridiniuose asmenyse, atsakant klausimus apie vidaus kontrolės įgyvendinimą 2022 m. Peržiūrėtas rizikų vertinimų protokolas – visos rizikos ir prevenciniai veiksmai. Įvertintas prevencinių veiksmų rezultatyvumas: didžioji dalis įvertinta kaip „korekcijos nereikalingos arba galimos tik tobulinimo korekcijos“, tačiau kelios rizikos, kurios strateginės sesijos metu buvo įvardintos kaip didžiausią susirūpinimą keliančios, (žemas darbuotojų įsitraukimas ir įmonės IT sistemos neatitinka šių dienų poreikių ir jas reikia keisti ar adaptuoti) iš mažos ir vidutinės peraugo į didelę, atitinkamai numatytas šių rizikų valdymo planas.

#### *Įmonėje taikomos kontrolės priemonės:*

- įgaliojimų, leidimų suteikimas – įmonės darbuotojams suteikiami įgaliojimai vieneriems metams ar trumpesniam terminui tam tikriems veiksams, nurodytiems įgaliojime, atlikti;
- priegios kontrolė – sumažinama rizika, kad turtu ir dokumentais naudosis neįgalioti (nepaskirti) asmenys ir kad turtas ir dokumentai bus neapsaugoti nuo neteisėtų veikų. Šiuo tikslu darbuotojai turi unikalios slaptažodžių 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 sistemy, tam tikrų registų (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 darbuotojai 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 būcai ir priemonės. Organizuojami

reguliarūs skyrių susirinkimai, veiklos ir rezultatų aptarimai. 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 nustatyta jo pareigos ir atsakomybė, sistemingai prižiūrimas kiekvieno darbuotojo darbas, prireikus periodiškai už jį atsiskaitoma. Tuo tikslu įmonėje yra įdiegta dokumentų valdymo sistema „Aviyls“. 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.

- Finansų kontrolė. Finansų kontrolė įmonėje atliekama vadovaujantis Finansų kontrolės taisyklėmis, patvirtintomis direktoriaus 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 1.23-16/113

Pažymėtina ir tai, kad tam tikri klausimai yra priskirti įmonėje veikiančių komisijų ar darbo grupių kompetencijai. 2022 m. įmonėje nuolat veikė:

- Patalpų remonto darbų komisija, kuri per 2022 metus buvo susirinkusi į 47 posėdžius ir apsvaustė 415 klausimų;
- Atliktų rangovo remonto darbų priėmimo komisija, kuri per 2022 metus priėmė iš rangovų atliktus darbus 423 objektuose (iš jų laisvų būstų remonto darbus – 91 objekte (suremontuota 3913 kv. m), likviduotų avarinių situacijų darbus – 83 objektuose).
- Nucmos teisinių santykių nagrinėjimo komisija, kuri per 2022 metus buvo susirinkusi į 49 posėdžius.
- Skolų nurašymo darbo grupė, kuri per 2022 metus buvo susirinkusi į 3 posėdžius.
- Būsto priežiūros darbo grupė, kuri per 2022 metus buvo susirinkusi į 6 posėdžius;
- Viešųjų pirkimų komisija, kuri per 2022 metus buvo susirinkusi į 218 posėdžių.

# SVARBIAUSI 2022 METŲ ĮVYKIAI

Sausis	PARAMOS BŪSTŲ ĮSIGYTI IR IŠSIINUOMOTI ĮSTATYMO IR VADOVO PASIKEITIMAS	Įsigaliojo LR Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo pakeitimai, susiję su kompensuojamo būsto kredito teikimo tvarka ir dydžiais, taip pat padidintas galimų pajamų dydis nustatant teisę į paramą būstui išsinuomoti, nustatytos lengvatos savivaldybės būsto nuomininkams, kurie patenka į įstatyme išvardytas gyventojų kategorijas. Taip pat 2021 m. sausio 21 d. Įmonės direktorius Tadas Balsevičius nutraukė darbo santykius su Įmone.
Vasaris	KARAS UKRAINOJE	Parengtas Įmonės veiksmų planas dėl galimybės padėti pabėgėliams iš Ukrainos ir Įmonės veiklos tęstinumo užtikrinimo/atstatymo.
Kovas	DARBUOTOJŲ PASITENKINIMO TYRIMAS	Vykdytas Įmonės darbuotojų pasitenkinimo tyrimas už 2021 metus, apklausoje dalyvavo 85 proc. darbuotojų, pasitenkinimo procentas Įmone – 49 proc.
Balandis	ĮMONĖS PARAMOS FORMA NAUJOSE BIURO PATALPSE	Įmonė nuo balandžio mėnesio pradėjo administruoti naują paramos formą, kuri taikoma asmenims panaudosis pagrindiniu pagrindu apgyvendintiems iš Ukrainos dėl karo veiksmų pasitraukusiems užsieniečiams. Iki 2022 m. IV ketvirčio pabaigos tokios kompensacijos skirtos net 1 823 asmenims už 5 497 apgyvendintus Ukrainos piliečius, išmokant beveik 1 844 583 Eur sumą. Įmonė pradėjo veiklą naujose biuro patalpose Naugarduko g. 98, Vilniuje. Nuo šiol darbuotojai gali oriai ir patogiai dirbti naujose namuose, kurie įsikūrę naujai pastatytame, moderniaame ir tvariame A+ energetinės klasės pastate, kuriame įrengtos patogios darbo vietos su tinkamu apšvietimu, ergonominėmis kėdėmis bei kitais patogumais, jaukia laisvalaikio zona.
Gegužė	PADIDINTOS PERKAMŲ SOCIALINIŲ BŪSTŲ KAINOS ĮMONĖS ŽINOMUMO TYRIMAS	Reaguojant į nekilnojamo turto rinkos pokyčius Įmonės iniciatyva 2022 m. balandžio 7 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu (Nr. 1-1397) 25 proc. padidintos maksimalios perkamų socialinių būstų kainos. Šis pakeitimas pritraukė daugiau pirkėjų, užtikrino didesnę būstų pasiūlą. Dėka jo, pavyko viršyti socialinio būsto įsigijimo rodiklį. 2022 m. gegužės mėn. vykdyta vilniečių apklausa, kurios tikslas – atlikti Įmonės ir jos teikiamų paslaugų žinomumo tyrimą, išsiaiškinti, kokia kryptimi ir kanalais reikalinga kreipti Įmonės komunikaciją. 48 proc. apklaustųjų įvardijo, kad, norint gauti paramą būstui, jo nuomai ar paskolai, reikia kreiptis į savivaldybę, o 3 proc. – į SJ „Vilniaus miesto būstas“. Tačiau į klausimą „Ar Jums yra tekę girdėti apie savivaldybės įmonę „Vilniaus miesto būstas?“ 57 proc. vilniečių atsakė „Taip“. Vertinant informuotumą apie paramos būstui formas ir sąlygas, apie subsidiją pirmajam

		būstui įsigyti žinojo 72 proc. respondentų, apie nuomos mokesčio kompensaciją – 58 proc., o apie socialinį būstą – 76 proc.
Birželis	GAUTA ES STRUKTŪRINIŲ FONDŲ PARAMA VYKDOMAM SOCIALINIO BŪSTO PLĖTROS PROJEKTUI	Socialinio būsto plėtros projektui, kuris finansuojamas Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšomis, gauta didžiausia paramos dalis per visą projekto vykdymo laikotarpį – 3 623 425,99 Eur. Minėta parama sėkmingai panaudota socialinių būstų pirkimui.
Liepa	ĮSIGALIOJO NAUJA NUOMOS MOKESČIO KAINODARA	Nuo 2022 m. liepos 1 d. įsigaliojo nauja Vilniaus miesto savivaldybei priklausančių savivaldybės būstų (nuomojamų ne socialinio būsto nuomos sąlygomis) nuomos mokesčio kainodara. Pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimas Nr. 1-1046.
	UŽBAIGTAS ARCHYVO SKAITMENIZAVIMO PROJEKTAS	Sutarties vykdymo metu buvo nuskenuoti 102 450 dokumentų ir sunaikinta 534 085 lapai dokumentų, kurių saugojimo terminas pasibaigęs. Projektas leidžia greičiau ir paprasčiau rasti reikalingus dokumentus, ypač aktualu dirbant hibridiniu darbo metodu.
Rugpjūtis	ĮMONĖS DARBUOTOJŲ DARBO UŽMOKESČIO PALYGINAMAŠ SU RINKA	2022-08-29 valdybos posėdžio metu (protokolo Nr. 11/2022) Valdybai buvo pristatytas klausimas dėl SJ „Vilniaus miesto būstas“ darbo užmokesčio palyginimo su rinkos mediana, aptartas pareigybių žemėlapis (matrica), pateikta informacija apie įmonės darbuotojų darbo užmokesčio vidinį teisingumą bei taisytiną vietą.
Rugsėjis	PARENGTAS ATLYGIO POLITIKOS IR ORGANIZACINĖS STRUKTŪROS PROJEKTAS	2022 m. rugsėjo 27 d. įmonės valdybos posėdyje pristatyti Atlygio politikos ir Organizacinės struktūros projektai.
	STRATEGINĖ SESIJA	Vykdytos strateginės sesijos su vadovų komanda, peržiūrėta 2021-2024 m. įmonės veiklos strategija.
Spalis	KLIENTŲ NUOMONĖS TYRIMAS	Atlikus tyrimą, nustatyta, kad didesnę dalis respondentų (viso 58 proc.) bendrai VMB teikiamas paslaugas vertina gerai, labai gerai arba puikiai. Įvertinimas 7,15 balo.
Lapkritis	PAPILDOMA PARAMA UKRAINIEČIŲ APGYVENDINIMUI	Įmonės iniciatyva 2022 m. lapkričio 16 d. priimtas Tarybos sprendimas, kuriuo Savivaldybė įsipareigoja iš Ukrainos dėl karą pasitraukusiems užsieniečiams (turintiems sunkią negalią arba kurių šeimoje yra neįgalių vaikų) suteikti papildomas nuomos mokesčio kompensacijas, t. y. padengti skirtumą tarp rinkoje išsinuomoto būsto nuomos kainos ir gaunamos būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos, mokamos iš valstybės biudžeto. Taip pat nustatytas prioritetas, kokie užsieniečiai galės išsinuomoti atsilaisvinusius būstus, kuriuos numatyta nuomoti laikinąją apsaugą Lietuvoje turintiems užsieniečiams. Nustatyta, jog išnuomojant laisvas Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančias patalpas, perduotas Savivaldybės įmonei „Vilniaus miesto būstas“ valdyti patikėjimo teise,

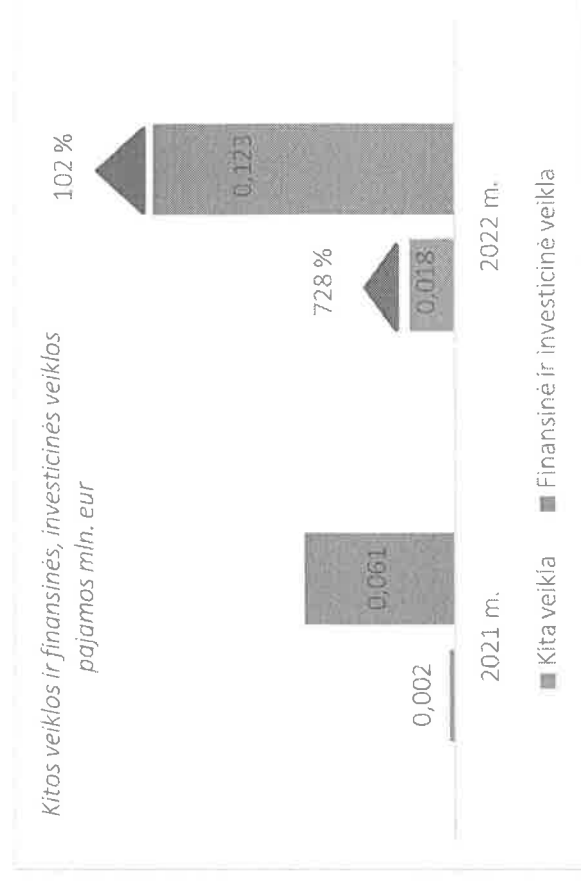
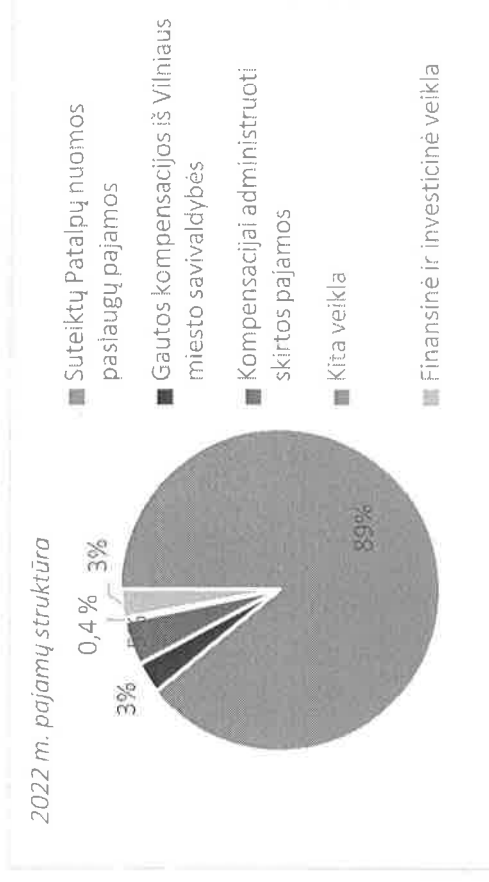
	<p>pirmumą teikti užsieniečiams, pasitraukusiems iš Ukrainos dėl Rusijos Federacijos karinių veiksmų Ukrainoje, kuriems suteikta laikinoji apsauga Lietuvos Respublikoje ir kurie atitinka bent vieną iš nurodytų kriterijų: nustatytas 0–25 procentų darbingumo lygis; nustatytas didelių specialiųjų poreikių lygis; šeimoje yra vaikas (-ai), kuriam (-iems) nustatytas sunkus neįgalumo lygis</p> <p>2022-07-14 – 2022-10-31 buvo vykdomas Įmonės veiklos procesų ir IT sistemų auditas, veiklos procesų brandos lygio vertinimas, kurį atliko UAB „Baltic Amadeus“. Pristatytos išvados, rekomendacijos bei veiksmų planas, kurį numatoma įgyvendinti iki 2025 m.</p> <p>Per 2022 m. III ketv. buvo išnaudoti visi asignavimai, kurie buvo skirti socialinio būsto plėtrai. Parengtas motyvuotas raštas savivaldybės administracijai dėl papildomo finansavimo skyrimo. Po 2022 m. gruodžio 14 d. vykusios Vilniaus miesto tarybos buvo perskirstyti biudžeto asignavimai ir socialinio būsto pirkimui buvo skirta papildomai 2 750 900 Eur suma. Šią sumą reikėjo įsisavinti iki 2022 m. pabaigos, nes priešingu atveju, neįsisavinti asignavimai grįžtų į biudžetą. Visa papildomai skirtų pinigų suma buvo įsisavinta. Kitų socialinio būsto pirkimo sąmatų planas įvykdytas.</p> <p>2022-12-27 - 2023-01-11 atliktas kasmetinis darbuotojų pasitenkinimo tyrimas, siekiant įvertinti 2022 m. rezultatus. Apklausoje dalyvavo 43 iš 45 dirbusių darbuotojų. Į klausimą, ar esate patenkintas savo darbo vietoje „Taip“ atsakė 58% (padidėjo 9%) respondentų, „iš dalies“ – 42% (nesikeitė), „Ne“ – 0% (buvo 9%). Darbuotojai paprašyti patikslinti savo atsakymą ir įvertinti balais nuo 1 iki 10, kiek jie šiuo metu patenkinti Įmone (1 – visai nepatenkintas, 10 – labai patenkintas). Aukščiausius balus (8-10 balų) skyrė didžioji dalis atsakusių (67%), o bendras balų vidurkis - 8,2.</p>
Gruodis	<p>UŽBAIGTAS IR PRISTATYTAS ĮMONĖS VEIKLOS PROCESŲ IR IT SISTEMŲ AUDITAS</p> <p>PAPILDOMI ASIGNAVIMAI SOCIALINIŲ BŪSTŲ PLĖTRAI</p> <p>DARBUOTOJŲ APKLAUSA</p>
SVARBIAUSI ĮVYKIAI PASIBAIGUS FINANSINIAMS METAMS (2023 m.)	
Sausis	<p>2023-01-06 Įmonės valdyba pritarė SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2021-2024 metų veiklos strategijos kryptių, tikslų, uždavinių ir rodiklių atnaujinimui.</p>
Vasaris	<p>2022 m. Įmonė savanoriškai kreipėsi į VšĮ „Valdymo koordinavimo centras“ dėl gerosios valdysenos indekso nustatymo. 2022 m vasario 1 d. buvo pateikta Įmonės 2021/22 metų VVJ gerosios valdysenos indekso vertinimo ataskaita. Pirmą kartą nustatytas Įmonės gerosios valdysenos rodiklis, kuris buvo įvertintas – B.</p>
Kovas	<p>Parengta Žmogiškųjų išteklių valdymo politika, kuria siekiama sukurti efektyvią Įmonės žmogiškųjų išteklių valdymo sistemą, o taip pat Socialinės atsakomybės politika, kuria nustatyti pagrindiniai Įmonės socialinės atsakomybės aspektai, kuriuos įgyvendinama pagal savo veiklos specifiką Įmonė sieks prisidėti prie aplinkos ir visuomenės gerovės, taip pat skatins tvarų vystymąsi bei ilgalaikių tikslų pasiekimą.</p>

# 2022 M. FINANSINIAI REZULTATAI, INVESTICIJOS BEI PELNO ĮMOKŲ POLITIKA

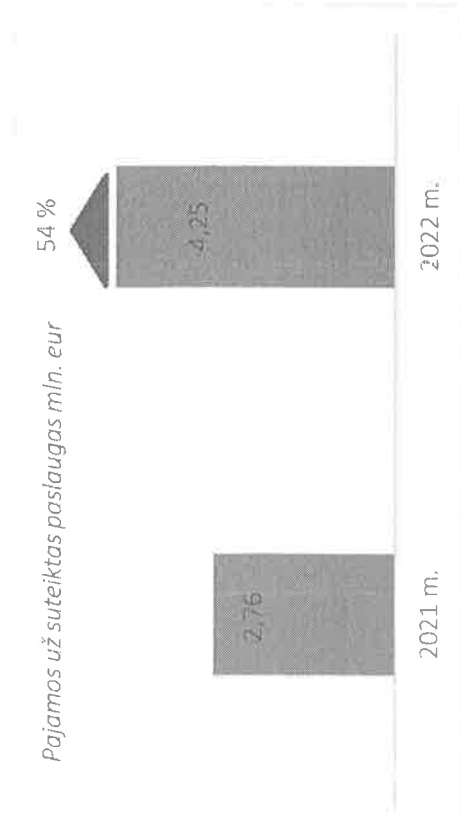
Valdomas turtas: Savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ 2021 m. gruodžio 31 d. valdė 141 424,26 kv. m. Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausancio gyvenamųjų patalpų ploto, o 2022 m. gruodžio 31 d. – 141 936,87 kv. m. gyvenamųjų patalpų ploto. Tokį patalpų ploto pokytį sąlygojo tai, kad įmonė per 2022 metus iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus gavo 148 turinius vienetus administravimui, grąžino 76 turinius vienetus, nurašė 115 turinių, vienetų parduotų butų bei patalpų.

Viso valdomo ilgalaikio turto balansinė vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 51 924 097 Eur, 2022 m. gruodžio 31 d. 60 267 022 Eur.

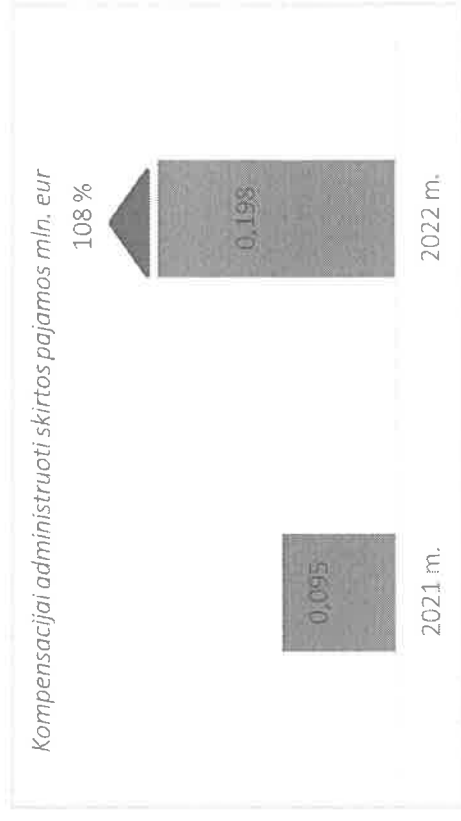
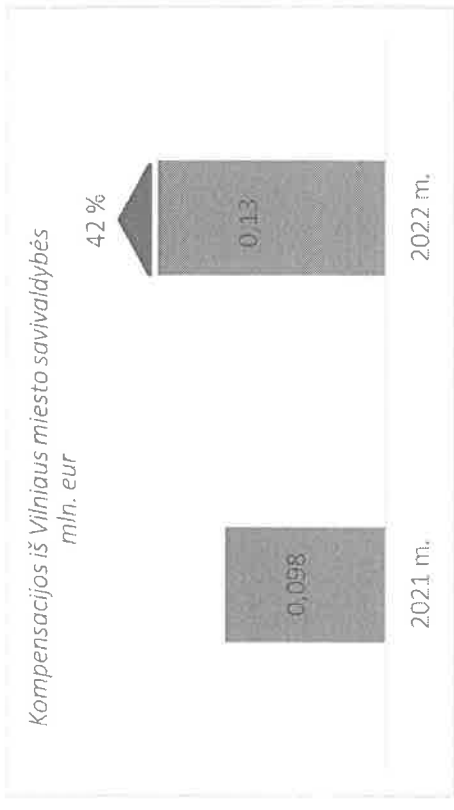
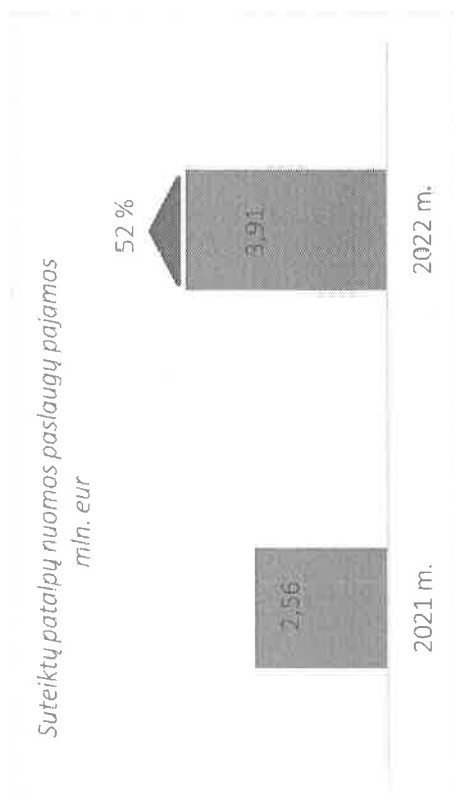
2022 m. Finansiniai rezultatai: Įmonės pajamos 2022 metais siekė 4 392 725 Eur ir palyginti su 2021 metais (2 827 386 Eur), padidėjo 55 proc. Didžiąją dalį pajamų sudarė pagrindinės veiklos pajamos, kurios susideda iš: suteiktų patalpų nuomos paslaugų pajamų, gautų kompensacijų iš Vilniaus miesto savivaldybės ir kompensacijoms administruoti skirtų pajamų. Likusias pajamas 2022 m. sudarė: kita veikla (18 471 Eur) ir finansinė ir investicinė veikla (123 979 Eur), kurių pajamos irgi padidėjo, ypač finansinės ir investicinės veiklos, lyginat su 2021 metų atitinkamų veiklų pajamomis (kita veikla – 2 230 Eur ir finansinė ir investicinė veikla – 61 409 Eur). Kitos veiklos pokytį lėmė gautas iš draudimo bendrovės žalos atlygis, finansinės ir investicinės veiklos pokytį – tiek išaugusios palūkanų pajamos, tiek išaugusi gauta delspinigių suma iš gyventojų.



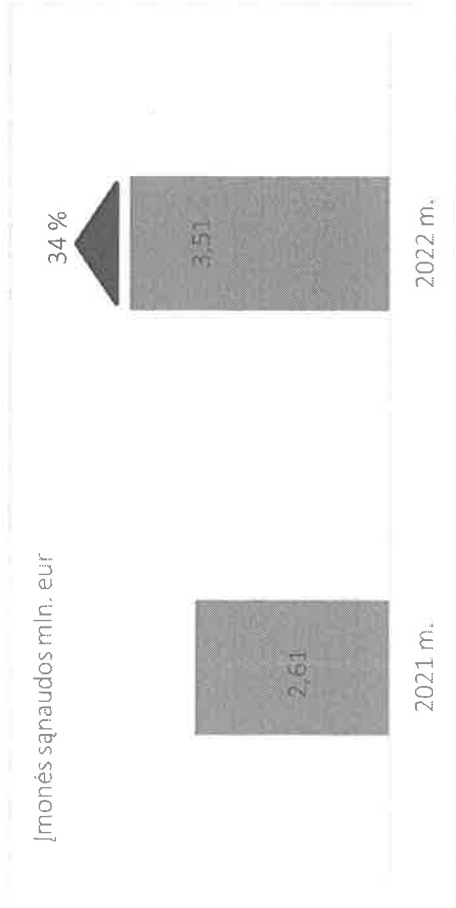
Įmonės pagrindinės veiklos pajamos 2022 metais sudarė 4 250 275 Eur. Lyginant su 2021 metais (2 763 747 Eur) padidėjo 54 proc.



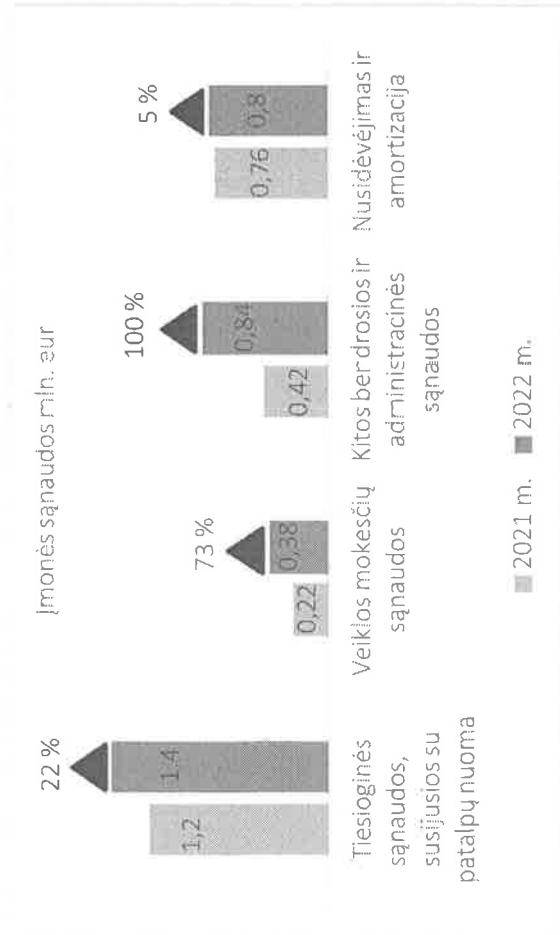
Pagrindinės veiklos pajamų augimas yra per vises pajamų grupes lyginant su 2021 metais. Pagrindinė priežastis – nuomos kainos įtaka, kompensacijos gavėjų skaičiaus padidėjimas dėl nuomos ir kompensacijos dydžio augimo. Taip pat prie pajamų augimo 2022 m. prisidėjo ir kompensacija už būsto suteikimą užsieniečiams administruoti:



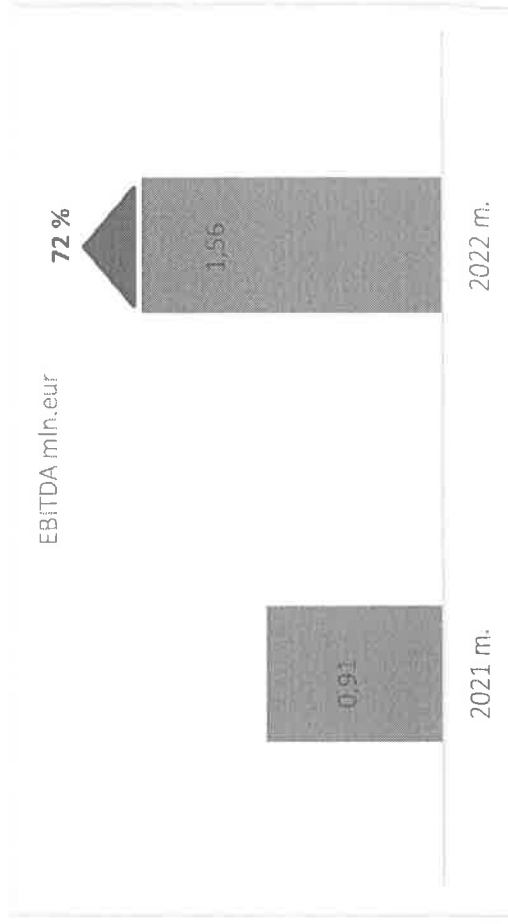
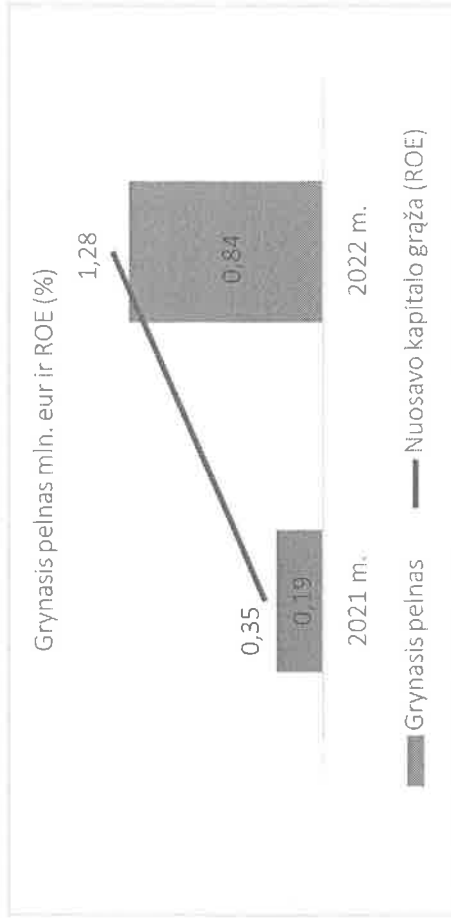
Įmonės sąnaudos pagrindinei ir finansinei veiklai vykdyti 2022 metais sudarė 3 511 760 Eur. Lyginat su 2021 metais (2 618 916 Eur) padidėjo 34 proc.



Įmonės sąnaudas sudaro šios sąnaudų grupės: tiesioginės sąnaudos, susijusios su patalpų nuoma, veiklos mokesčių sąnaudos, kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos, nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos ir finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos. Sąnaudų augimas yra per visas sąnaudų grupes, tai įtakoją didesnės darbų apimtys, padidėjusio darbo užmokesčio sąnaudos, didesnės beviltišky skolų sąnaudos, administracinių patalpų eksploatacijos sąnaudos.



Įmonės grynasis pelnas 2022 metais siekė 841 254 Eur, palyginti su 2021 metais (199 169 Eur) padidėjo 322 proc. Didžiausią įtaką lėmė išaugusios įmonės pagrindinės veiklos pajamos bei finansinės ir investicinės veiklos pajamos. Pelninga įmonės veikla lėmė 0,93 proc. punktais padidėjusių nuosavo kapitalo grąžą (ROE), kuri 2022 m. siekė - 1,28 proc., o 2021 m. - 0,35 proc. Įmonės nuosavas kapitalas 2022 m. sudarė 65 471 311 Eur, t. y. 17 proc. daugiau nei 2021 m. (56 193 754 Eur).





Įmonės pagrindiniai finansiniai rodikliai:

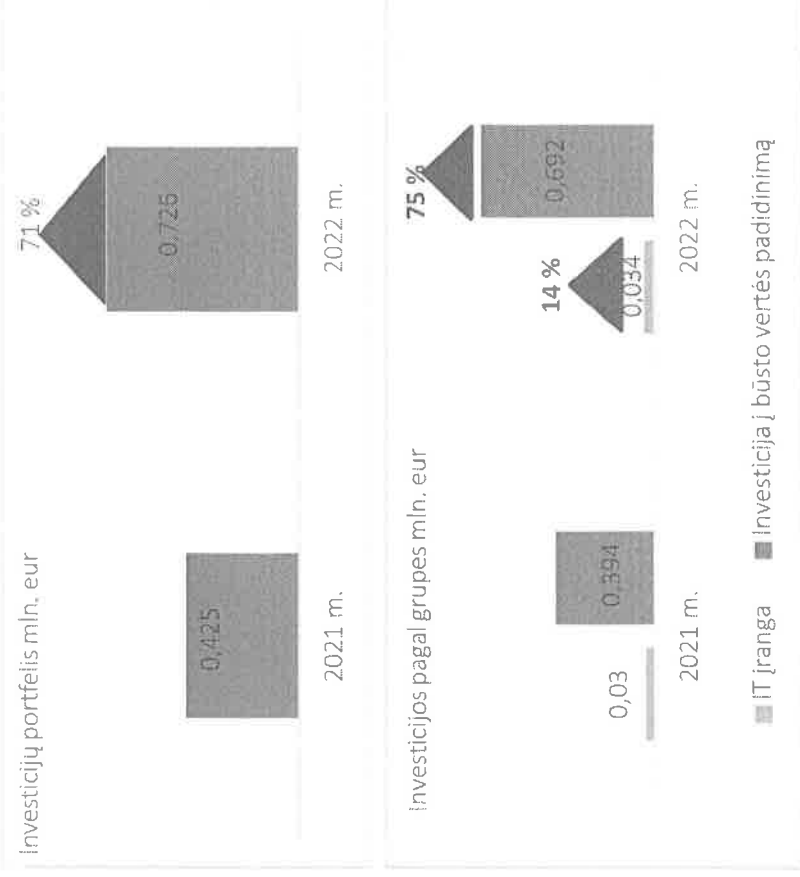
Pagrindiniai finansiniai rodikliai	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2022 m. vs 2020 m. (%)	2022 m. vs 2021 m. (%)
	Pajamos mln. Eur	2,749	2,827	4,393	60
Sąnaudos mln. Eur	2,588	2,619	3,508	36	34
EBITDA mln. Eur	0,862	0,910	1,564	81	72
Grynasis pelnas mln. Eur	0,150	0,199	0,845	460	324
<b>Pelningumo rodikliai</b>					
EBITDA marža (%)	32,10	32,93	36,82	14	12
Grynojo pelno marža (%)	5,59	7,2	19,9	254	176
Nuosavo kapitalo grąža (ROE) (%)	0,27	0,35	1,29	372	268
Turto grąža (ROA) (%)	0,27	0,35	1,28	377	262
<b>Balanso rodikliai</b>					
Turtas mln. Eur	56,085	56,442	65,941	18	17
Pirkėjų skolos mln. Eur	0,608	0,554	1,541	151	159
Nuosavas kapitalas mln. Eur	55,212	56,194	65,475	19	16,5
Įsipareigojimai mln. Eur	0,873	0,249	0,465	-47	87
<b>Likvidumo rodikliai</b>					
Grynasis apyvartinis kapitalas mln. Eur	3,720	4,258	5,174	39	21,5
Bendrojo likvidumo koeficientas	7,15	18,13	12,11	70	-33

\*Pajamas sudaro: pagrindinės veiklos pajamos, kitos veiklos pajamos ir finansinės ir investicinės veiklos pajamos.

\*Sąnaudas sudaro: pagrindinės veiklos sąnaudos, veiklos mokesčių sąnaudos, bendrosios ir administracinės sąnaudos ir finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.

Investicijos:

2022 metais įmonės investicijų portfelio vertė sudarė 726 518 Eur, tai 71 proc. daugiau negu 2021 metais investicijų portfelio vertės (425 225 Eur). Pagrindinės investicijos grupės: investicijos į IT įrangą ir investicijos į būsto vertės didinimą. Didžiausias pokytis buvo investicijose į būsto vertės didinimą – 2022 metais padidėjo 75 proc. palyginus su 2021 metais.



## Pelno įmokų politika

Pagal LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 15 straipsnio 2 dalį, įmonės vadovas kartu su įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkiniu valdybai, jeigu ji sudaroma, ir įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai turi pateikti sprendimo dėl įmonės paskirstytojo pelno (nuostolių) paskirstymo projektą. Projekte turi būti nurodyta į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno įmoka.

To paties straipsnio 4 dalis numato, kad įmonės paskirstytinąjį pelną (nuostolius) sudaro ataskaitinių finansinių metų pelno (nuostolių) ir ankstesnių finansinių metų nepaskirstytojo pelno (nuostolių) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje bei pervedimų iš rezervų suma.

Atsižvelgiant į tai, kad ankstesniais metais S. „Vilniaus miesto būstas“ dirbo nuostolingai, pervedimai į rezervus nebuvo daromi, todėl 2022 metų paskirstytinąjį pelną (nuostolius) sudaro ataskaitinių finansinių metų pelno ir 2021 metų nepaskirstytojo pelno (nuostolių) suma. Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis) 2022 metų pabaigoje yra -965 678 Eur. LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 15 straipsnio 5 dalies 2 punktą reglamentuoja, kad įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija negali tvirtinti jai pateikto šio straipsnio 2 dalyje nurodyto sprendimo dėl įmonės paskirstytojo pelno (nuostolių) paskirstymo projekto, kuriame numatyta į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno įmoka, jeigu paskirstytojo pelno (nuostolių) suma yra neigiama (gauta nuostolių)

## Auditas

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 4 straipsnio 4 dalies 8 punktu ir 17 straipsnio 2 dalimi ir atsižvelgiant į supaprastinto mažos vertės pirkimą dėl auditorių parinkimo Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ 2021 metų finansinių ataskaitų rinkinio auditiui atlikti, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-01-07 įsakymu Nr. 30-55/22, parinkta uždaroji akcinė bendrovė „Balanso auditas“.

UAB „Balanso Auditas“ įkurta 1998 m. vasario 3 d. Bendrovei išduotas Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimas, suteikiantis teisę vykdyti audito veiklą. 2022 metais atliko 2021 metų finansinių ataskaitų rinkinio auditą ir 2022 m. birželio 1 d. pateikė besąlyginę nuomonę, kad finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia įmonės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus bei pinigų srautus pagal verslo apskaitos standartus.

# PAGRINDINIAI RODIKLIAI

Rodiklis (matavimo.vnt.)	2020 m.	2021 m.	2022 m.
Suteiktų būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijų procentas nuo taisyklės patvirtinto laukiančiųjų socialinio būsto eilėje asmenų ir šeimų skaičiaus, % (vnt.)	56% (1025 vnt.)	63,7% (1048 vnt.)	70% (1084 vnt.)
Suteiktų pažymų apie paramą būstui įsigyti skaičius, vnt.	139 vnt.	138 vnt.	125 vnt.
Nupirktų būstų skaičius, vnt.	14 vnt.	32 vnt.	148 vnt.
Nusidėvėjusių per 60 % socialinių ir savivaldybės būstų skaičius, vnt.	741 vnt.	664 vnt.	548 vnt.
Išnuomotų, grąžintų laisvų būstų proceso įgyvendinimo procentas, %	93%	94%	91%
Vartotojų pasitenkinimo indeksas procentais nuo taisyklės apklaustų klientų skaičiaus, %	Nematuotas	68%	58%
Įmonės žinomumo indeksas procentais nuo apklausto taisyklės respondentų skaičiaus, %	Nematuota	Įmonės žinomumas - 6 %; Paslaugų žinomumas - 19 %.	Paslaugų teikėjo žinomumas - 59%; Paslaugų žinomumas: socialinis būstas - 72%; subsidijos - 75%; kompensacijos - 61%
Darbuotojų pasitenkinimo procentas, %	Nematuota	49%	58%
Savivaldybės būstų nuomininkų patikrintų deklaracijų skaičius, vnt.	Nematuota	210 vnt.	1041 vnt.

# STRATEGIJA IR JOS ĮGYVENDINIMAS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 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.

Strategijoje suformuluota Įmonės misija, vizija, siektini tikslai, uždaviniai ir veiksmai, nustatyti 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 veiksnų, kurie daro įtaką Įmonės veiklai bei akcentuoja Įmonės stiprybes, silpnybes, galimybes ir grėsmes (SSGG), analizę.

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

**Misija** – vilniečių partneris, skatinantis turėti ramus.

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.
Efektvyus Įmonės valdymas	Tinkama būsto aplinka, skatinanti teigiamus socialinius įgūdžius; Valdomo būsto aplinkos, švaros ir vaizdo standartas ne žemesnio lygio nei geros kokybės privačių būstų; Efektvyus turto valdymas; Skaidri ir Įmonės savininko interesus atitinkanti veikla; Kompetentingi darbuotojai ir efektvyus personalo valdymas.
Būsto plėtra	Tviri 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 efektvyvą 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.

# 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, jog į įmonę ir jos paslaugos gavėjus būtų žiūrima em-patiškai 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 krypčių įmonės 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*

Igyvendinant šį strateginį uždavinį buvo vertinami asmenys (šeimos), kurie 2022 metais prarado poreikį laukti socialinio būsto su-ėikimo Vilniaus mieste, nes įsigijo nuosavą būstą, išvyko gyventi į kitą savivaldybę, pateikė prašymą išbraukti iš socialinio būsto eilės arba pagal pateiktą Metinę gyventojo (šeimos) turto (įskaitant gautas pajamas) deklaraciją už praėjusius metus (toliau – deklaracija) jų turtas ar pajamos viršijo įstatyme nustatytus dydžius.

Iš viso per 2022 metus:

1) įsigijo būstą nuosavybės teise – 7 asmenys ir šeimos;

- 2) gyvenamąją vietą deklaravo kitoje savivaldybėje – 11 asmenų ir šeimų;
- 3) pateikė prašymą išbraukti iš socialinio būsto eilės – 5 asmenys ir šeimos;
- 4) pagal pateiktą deklaraciją už 2021 metus turtas ar pajamos viršijo įstatyme nustatytus dydžius – 35 asmenys ir šeimos.

Būtina pažymėti, jog uždavinio vykdymui turėjo įtakos 2022 m. sausio 1 d. pasikeitęs Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, kurio 16 straipsnio 4<sup>2</sup> dalyje nurodoma, kad esant dėl užkrečiamųjų ligų plitimo Vyriausybės paskelbtai valstybės lygio ekstremaliajai situacijai ir (ar) karantinui, taip pat juos atšaukus, iki kitų metų birželio 1 dienos asmenys ir šeimos, kurių turto vertė ar pajamos, kaip nurodyta šio straipsnio 4 dalies 2 punkte, viršija metinius pajamų ir turto dydžius, iš Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo neišbraukiami. Taigi, 35 asmenys ir šeimos nebuvo braukiami vadovaujantis įstatymo nuostatomis. Primename, kad iki 2022 m. asmenys ir šeimos iš Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo buvo nebraukiami vadovaujantis 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.

## *Didinti būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos naudotojų skaičių*

Įmonė 2022 metais asmenims ir šeimoms, turinčioms teisę į paramą būstui išsinuomoti, išsiuntė 470 (2021 m. – 2 597) pasiūlymų pasinaudoti būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacija (toliau – Kompensacija). Dėl Kompensacijos mokėjimo buvo gauti 2 673 (2021 m. – 1 390) prašymai, iš kurių 757 (2021 m. – 366) prašymai buvo nepatenkinti, nes pateikti dokumentai neatitiko įstatymo reikalavimų.

2022 metais parengti 343 (2021 m. – 359) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai, kuriais 1 084 (2021 m. – 1 048) asmenims ir šeimoms, kurios yra įrašytos į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, ir 1 115 (2021 m. – 381) asmeniui ir šeimai, kurie nėra įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, skirta Kompensacija.

Iš viso kompensacija pasinaudojo 70 proc. (2020 m. – 63,7 proc.) asmenų ir šeimų iš laukiančiųjų socialinio būsto sąrašė. Per 2022 metus išmokėta 4 089 772 (2021 m. - 2 886 018,10) Eur Kompensacijų suma.

Būtina pažymėti, kad neigiama įtaką prašymų nagrinėjimo spartumui darė Socialinės paramos šeimai informacinės sistemos trikdžiai, kai sistema neveikė keletą savaičių iš eilės.

*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, nesilimti asmenų ir šeimų išskeldinimo iš socialinių būstų veiksmų, kai jų turtas ar pajamos viršija įstatymu nustatytus dydžius.

2022 metais 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.

2021 metais 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 metais vidutinė naudojimosi socialiniu būstu trukmė sudarė 9,94 metus, todėl 2022 metais buvo nustatyta trukmė – 11 metų. Žemau pateikiama gyvenimo trukmės socialiniame būste vidurkio analizė:

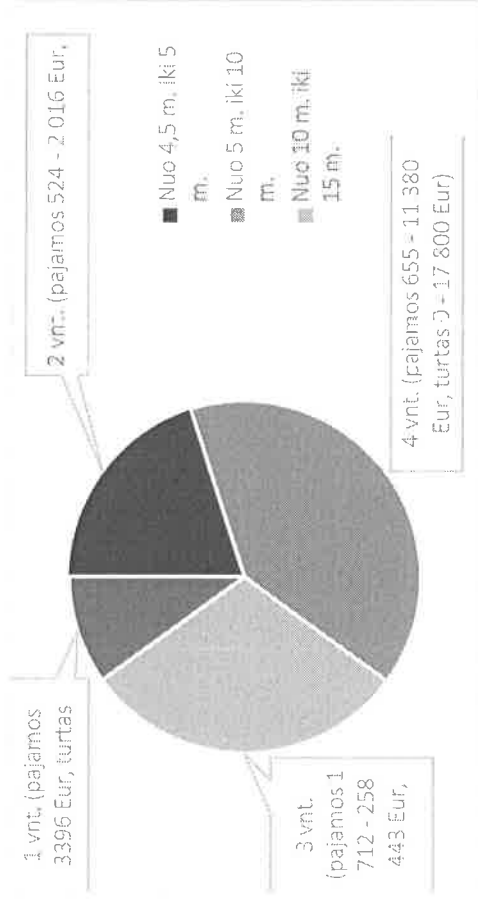


Pažymėtina, kad buvo atlikta išsami analizė apie socialinių būstų gyventojus, kurių deklaruojamos pajamos ar turtas už 2020 m. ir 2021 m. viršija įstatyme nustatytus leidžiamus dydžius. Žemiau pateikiamas asmenų ir šeimų, viršijančių nustatytus dydžius, paskirstymas pagal šeimos narių skaičių:

Paskirstymas pagal amžių:

Šeimos	Iki 35 metų	Nuo 35 iki 60 metų	Nuo 60 metų
2021 m. 1 asmens šeimų	1	8	7
2022 m. 1 asmens šeimų	0	1	0
2021 m. 2 asmenų šeimų	0	5	3
2022 m. 2 asmenų šeimų	0	4	0
2021 m. 3 asmenų šeimų	0	7	1
2022 m. 3 asmenų šeimų	0	3	0
2021 m. 4 asmenų šeimų	0	7	1
2022 m. 4 asmenų šeimų	0	1	0
2021 m. 5 asmenų šeimų	0	4	0
2022 m. 5 asmenų šeimų	0	1	0
2021 m. 6 asmenų šeimų	0	1	0
2022 m. 6 asmenų šeimų	0	0	0
2021 m. 7 asmenų šeimų	0	1	0
2022 m. 7 asmenų šeimų	0	0	0

Turto ir pajamų viršijimo intervalų analizė 2022 m.:



#### Didinti paramos būstui įsigyti gavėjų skaičių

2022 metais įmonė parengė 125 pažymas, patvirtinančias teisę į paramą būstui įsigyti. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos duomenimis, parama būstui įsigyti pasiūdojo 73 vilniečių šeimoms.

Pažymėtina, kad 2022 metais dėl augančių būsto kainų mažėjo klientų galimybės pasinaudoti parama būstui įsigyti. Vadovaujantis įstatymo reglamentuojamais paramos būstui įsigyti dydžiais, šeima turėjo galimybę gauti lengvatinį kreditą iki 87 000 Eur, tuo tarpu naujos statybos dviejų kambarių būstų kainos prasideda nuo 90 000 Eur.

Atsižvelgiant į tai, Lietuvos savivaldybių asociacijai 2022-06-16 pateikti siūlymai dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimų dėl subsidijų sumų didinimo.

2022 metais inicijuotas raštas Vilniaus miesto savivaldybės mero pavaduotojo vardu Lietuvos savivaldybių asociacijai, LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai, LR Seimo Neįgalųjų teisių komisijai dėl LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimų (dėl subsidijų didinimo, dėl valstybės paramos

įsigyjant nuosavą būstą asmenims, kurių pajamos viršijo įstatymo nustatytus dydžius).

Strateginis tikslas Nr. 2 – tapti partneriu klientui paramos būstu klausimais

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

#### 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 turutine padėtimi.

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

Taigi šiuo Sprendimu Vilniaus miesto savivaldybės taryba:

- įpareigojo Vilniaus miesto savivaldybės būstų nuomininkus deklaruoti turimą ir pajamas;
- patvirtino rinkos pataisos koeficientų suvestinę, o nuomininkams, nesutinkantiems su patvirtintais rinkos pataisos koeficientais, suteikė teisę savo išlomis užsakyti individualią turto vertinimo paslaugą;
- pavedė naujai į Vilniaus miesto savivaldybės būsto fondo sąrašą įtraukti 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“ gražino Vilniaus miesto savivaldybei), kitų Vilniaus miesto savivaldybės būstų atnaujinimui.

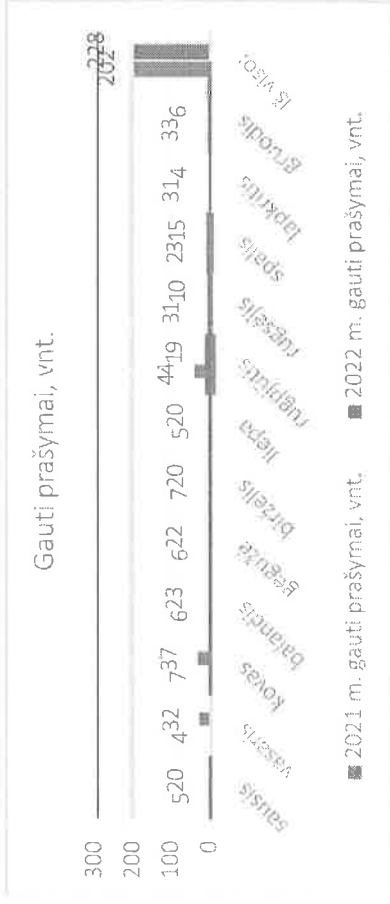
2021 m. liepos mėn. savivaldybės būstų gyventojai buvo informuoti apie Sprendimą (išsiųsti 2 185 raštai, 2022 m. sausio mėn. išsiųsti 2088 raštai). Gyventojams pasiūlyta pateikti SJ „Vilniaus miesto būstas“ deklaracijas už 2021 m. ir įsivertinti, ar galėtų nuo 2022 m. liepos 1 d. pretenduoti į lengvatas dėl nuomos mokesčio sumažinimo.

Pažymėtina, kad 2022 metais planuota surinkti ir patikrinti 605 savivaldybės būstų gyventojų (asmenų ir šeimų) deklaracijas. Iš viso gauta 1041 asmens ar šeimos deklaracija, kurias patikrinus, 242 asmenų ar šeimų pritaikyta 50 procentų nuolaida, o 632 skaičiuojama nuoma, kuri viršija socialinio būsto nuomos kainą 20 procentų.

Pažymėtina ir tai, kad 18 asmenų ir šeimų iki 2021 m. gruodžio 31 d. sudarė Vilniaus miesto savivaldybės socialinio būsto nuomos sutartis, o 2022 metais buvo sudarytos 34 socialinio būsto nuomos sutartys.

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. iki 2022 m. liepos 1 d. patikrinta 993 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 įsigijimo skaičiai 2022 metais patrigubėjo.

Žemiau pateikiamas 2021 m. ir 2022 m. gautų prašymų dėl įsigijimo palyginimas.



#### Gerinti klientų aptarnavimo kokybę

SJ „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 stengtų pagerinti bei užtikrintų gerą teikiamų paslaugų ir aptarnavimo kokybę.

Pažymėtina, jog 2022 m. IV - aji ketvirtį buvo parengta SJ „Vilniaus miesto būstas“ Klientų aptarnavimo politika ir Klientų aptarnavimo taisyklės, kurių tikslas – užtikrinti įmonės darbuotojų kokybišką, vienodais principais bei taisyklėmis grindžiamą klientų aptarnavimą.

Siekiant įvertinti įmonės klientų pasitenkinimą SJ „Vilniaus miesto būstas“ teikiamomis paslaugomis, išsiaiškinti stipriausias ir problemines sritis, taip pat nusistatyti siektinus rodiklius ateinantiems metams, 2022 m. spalio mėn. buvo atliktas įmonės klientų pasitenkinimo tyrimas. Tyrimo imtį sudarė 377 respondentai – įmonės klientai (kas iš esmės tenkina ne didesnės nei 5 proc. statistinės tyrimo rezultatų paklaidos sąlyga), per pastaruosius du metus bendravę 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 7,15 balo. Tyrimo rezultatai atskleidė, kad bendrai įmonės klientai yra patenkinti šios įmonės suteiktomis paslaugomis:

- 81 proc. nurodė, kad liko patenkintas paslaugų kokybe;
- 73 proc. mano, kad įmonės teikiamų paslaugų kokybė pagerėjo arba liko tokia pat lygyje;
- 58 proc. vertina įmonę gerai, labai gerai arba puikiai (vidurkis – 7,15 iš 10).

Atsižvelgiant į paslaugų teikimo tyrimo apibendrinimą, lyginant pagrindinius paslaugų teikimo aspektus, matoma, kad dauguma respondentų (81 proc.) liko patenkinti įmonės teikiamų paslaugų kokybe. Įmonės klientai dažniausiai sutinka su tuo, kad jų poreikiai buvo pilnai patenkinti, o rečiausiai su tuo, kad laukimo laikas iki paslaugos suteikimo buvo trumpas.

Daugumos atsakiusių 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. Aiškios ir teisingos



informacijos nesuteikimas yra gana dažnai minėtas atviruose respondentų pasisakymuose ir įvardijama kaip pagrindinė nepasitenkinimo paslaugų kokybe priežastis.

2023 m. bus siekiama atsižvelgti į tyrimo rekomendacijas:

- gerinti procesus – tobulinti paslaugų suteikimo/atsakymo į užklausas terminus ir reagavimo greitį juos;
- didinti profesionalumą ir su juo susijusį informacijos pateikimą klientams;
- rūpintis klientų poreikiais, gerinti grįžtamojo ryšio klientui suteikimą;
- didinti pasiekiamumą. Stebėti darbuotojų pasiekiamumą ir galimybes lengvai gauti paslaugas, nes juos atspindintis rodiklis per pastaruosius metus ženkliai sumažėjo.

Spontaniškai respondentų dažnai minėtos tobulintinos sritys:

- informacijos aiškumas ir išsamumas (8 proc.)
- darbuotojų pasiekiamumas (5 proc.)
- aptarnavimo kokybė (5 proc.)

Klientų konsultacijos buvo vertinamos trimis kanalais: Klientų aptarnavimo centre (toliau – KAC) prie „langelio“, konsultacijos telefonu bendruoju įmonės telefonu ir internetu per nuorodą paraše. Klientų konsultacijos 2022 m. buvo įvertintos bendruoju svertinių balų vidurkiu – 4,09 balo (5-balėje sistemoje kai 1 – „labai blogai“, o 5 – „labai gerai“). Pažymėtina, kad 2022 m. III ir IV ketvirčius KAC sistema negeneravo ataskaitų dėl savivaldybėje vykdytų pertvarkymų ir sistemos pažeidimų, kas turėjo įtakos bendram metiniam teigiamam svertiniam vidurkio rezultatui. Savo nuomonę apie konsultacijas telefonu išreiškė 1 637 klientų, internetu per nuorodą paraše – 224 klientai, apie KAC paslaugas išreiškė 787 klientų.

Lyginant 2021 m ir 2022 m. klientų pasitenkinimo tyrimo rezultatus, matyti, kad 2021 metais 67,9 proc. klientų VMB veiklą vertino gerai, labai gerai ir puikiai, o 2022 metais 58 proc. Tokiam klientų vertinimui 2022 metais įtakos turėjo, kad nuo 2022 m. balandžio mėn. Įmonei pradėjus administruoti kompensacijų skyrimą už ukrainiečių apgyvendinimą, išaugo gyvai aptarnaujamų klientų skaičius Klientų aptarnavimo centre bei skambučių kiekis (taip pat ir laukimo laikas), o dėl sistemų trukdžių (Įmonei nebuvo laikui suteikta galimybė dirbti su

„Parama“ sistema) užtruko ir prašymų nagrinėjimo laikas. Nuomos mokesčių dalies kompensacijų skyrimas taip pat vėlavo dėl dažnų Socialinės paramos šeimai sistemos veikimo sutrikimų. Atsižvelgiant į tai, paslaugų suteikimo terminas buvo ilgesnis negu įprastai bei susisiekti su įmonės specialistais buvo sudėtingiau.

Įmonė, siekdama didinti klientų pasitenkinimą, yra sudariusi 2023 m. klientų aptarnavimo tobulinimo veiklos planą, kuriame bus siekiama labiau rūpintis kliento poreikiais, tobulinti darbuotojų profesionalumą, greitinginti įmonės procesus ir didinti jos pasiekiamumą.

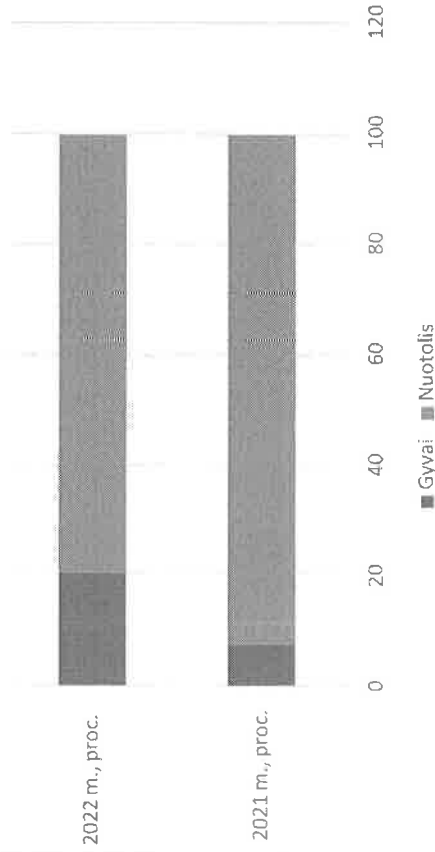
#### *Piėsti paslaugų prieinamumą klientui nuotoliniu būdu*

Lyginant per 2022 metus ir 2021 metus per nuotolį ir gyvai gautų dokumentų santykį matyti, kad 2022 metais per nuotolį gautų dokumentų skaičius sudarė 78 proc., o gyvai – 22 proc., kai tuo tarpu 2021 metais per nuotolį buvo gauta kur kas daugiau dokumentų – beveik 93 proc., o gyvai tik apie 7 proc. dokumentų. Reikia pažymėti, kad toks skirtumas atsirado dėl dviejų priežasčių:

- 1) 2021 metais pirmus du ketvirčius klientų aptarnavimas gyvai nevyko dėl pandemijos apribojimų (Klientų aptarnavimo centras buvo atidarytas tik 2021 m. liepos 1 d.);
- 2) Pastebima, jog gaunamų dokumentų kiekis per 2022 m. bendrai išaugo net 36 procentais. Sparčiausiai augo gyvai pateikiamų dokumentų skaičius (net 300 proc.) ir tokį pokytį lėmė tai, jog Įmonė nuo 2022-04-06 pradėjo administruoti kompensacijas už ukrainiečių apgyvendinimą, o teisės aktai numato reikalavimą dokumentus pateikti gyvai (kopijas tvirtina pats specialistas) arba notaro patvirtintas kopijas. Per nuotolį gaunamų dokumentų skaičius lyginant su praėjusiais metais taip pat augo beveik 15 procentų.

	2021 m.	2022 m.	Skirtumas	Augimas
Gyvai	1440	5763	4323	300
Nuotolis	17955	20627	2672	15
Viso	19395	26390	6995	36

### Dokumentų, gautų gyvai ir per nuotolį santykis, proc.



### Dokumentai, gauti gyvai ir per nuotolį, vnt.



Taip pat pastebima, jog klientai teikdami prašymus dažniau renkasi juos teikti bendruoju įmonės el. paštu [info@ymb.lt](mailto:info@ymb.lt) nei per savitarną, kurią įmonė įsidiėgė 2021 metais, sudarydama galimybę vilniečiams paslaugas patogiau užsakyti per nuotolį. Siekiant populiarinti savitarnos naudojimą tarp klientų, bus siekiama edukuoti klientus ir skatinti savitarnos naudojimą, suteikiant jiems galimybę pateikti el. prašymą su konsultanto pagalba atvykus į Klientų aptarnavimo centrą. Taip pat bus sudarytos galimybės patikrinti pateikto prašymo statusą įmonės internetinės svetainės savitarnoje, tokiu būdu užtikrinant geresnę komunikaciją su klientu dėl pateikto prašymo ir išvengiant papildomų skambučių.

### Viešinti teikiamas įmonės paslaugas ir skatinti jos žinomumą

Iš viso per 2022 metus įmonė buvo paminėta 131 publikacijoje. Iš jų 81 buvo paminėta teigiamai (iš jų apmokėto turinio buvo 13 publikacijų), 4 neigiamai, 33 neutraliai (įmonė paminėta tik kontekste). Vienoje iš neigiamo tono publikacijų buvo aprašyti kaimynų skundai socialinio būsto nuomininke, tačiau Vilniaus miesto savivaldybė kartu su įmone savo komentare pasistengė paaiškinti susiklosčiusią situaciją ir kokių priemonių ketina imtis jai ištaisyti. Kitoje publikacijoje buvo pateikti Specialiųjų tyrimų tarnybos (STT) duomenys, kad visų Lietuvos savivaldybių socialiniai būstai gali būti parduodami neskaidriai, tačiau joje savo komentare Vilniaus miesto savivaldybė patikino, kad įmonė pardavimo procesą organizuoja vadovaudamasi įstatymu. 2 iš 4 neigiamo tono publikacijų buvo politinė reklama.

2022 m. IV ketv. su įmonės specialistais buvo parengti 2 pranešimai žiniasklaidai apie subsidijas ir kompensacijas. Šie pranešimai sulaukė žiniasklaidos susidomėjimo – straipsniai buvo ne tik paskelbti visuose pagrindiniuose naujienų portaluose, bet žurnalistai ir patys ėmė prašyti įmonės specialistų ekspertinių komentarų straipsniams, radijo ir televizijos reportažams, parengtiems remiantis šių pranešimų turiniu. Taip pat po šių pranešimų žiniasklaidai padaugėjo ir klientų prašymų – jei spalio mėnesį skirti subsidiją būtų buvo 12 prašymų, o lapkričio – 14, tai gruodį buvo sulaukta jau 23 prašymų.

2022 m. II ketv. vykdėta 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 kaupti įmonės komunikaciją.

48 proc. apklaustųjų įvardijo, kad, norint gauti paramą būstui, jo nuomai ar paskolai, reikia kreiptis į Vilniaus miesto savivaldybę, o 3 proc. – į SJ „Vilniaus miesto būstas“, tačiau į klausimą „Ar jums yra tekę girdėti apie savivaldybės įmonę „Vilniaus miesto būstas?“ 57 proc. vilniečių atsakė „Taip“. Vertinant informuotumą apie paramos būstui formas ir sąlygas, apie subsidiją pirmajam būstui įsigyti žinojo 72 proc. respondentų, apie nuomos mokesčio kompensaciją – 58 proc., o apie socialinį būstą – 76 proc. Tyrimo metu buvo išanalizuotas ir įmonės matomumas interneto paieškų sistemose, komunikuojamas turinys, žinomumas tarp žiniasklaidos atstovų, taip pat internetinėje svetainėje pateikiama informacija.

Panaši vilniečių apklausa buvo vykdyta ir 2021 m. I ketv. Vadovaujantis šio žinomumo tyrimo rezultatais buvo parengta įmonės įvaizdžio ir komunikacijos strategija (toliau – Komunikacijos strategija), kurioje buvo numatytos pagrindinės priemonės, leisiančios pasiekti numatytų tikslų. Šia 2021 metais parengta Komunikacijos strategija buvo vadovaujamas ir 2022 metais.

# Strateginė kryptis – efektyvus įmonės valdymas

Strateginis tikslas Nr. 3 – efektyviai valdyti turtą

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

## *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. Taip pat būsto aplinka turi būti pritaikyta gyventojams su negalia.

Vandentiekio, nuotekų įvedimo ir pajungimo darbai. Nuo 2020 metų Įmonei pavestos vykdyti dvi naujos funkcijos – patikėjimo teise valdomų būstų prijungimas prie vandentiekio ir nuotekų tinklų bei būstų pritaikymas neįgalųjų poreikiams.

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 d. buvo 48 socialiniai ir 343 savivaldybės būstai, kurie nebuvo prijungti prie vandentiekio tinklų. Per 2022 m. pavyko išspręsti

klausimus dėl vandentiekio ir nuotekų įvedimo ar buvo pritaikyti kiti sprendimo būdai 12 socialinių būstų.

Alternatyvus šildymo būdo – dujotiekio įvedimo ir pajungimo darbai. Atliekant krosnių remontą būstuose be centrinio šildymo sistemos paaikėjo, 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, o vėliau ir savivaldybės būstuose. Taip pat Vilniaus miesto savivaldybė yra pavedusi Įmonei padėti gyventojams išvalyti kaminus ir pašalinti aptiktus defektus visuose 89 socialiniuose būstuose, kuriuose yra įrengtas krosninis šildymas.

Pažymėtina, jog per 2022 metus pavyko išspręsti klausimus dėl šildymo būdo keitimo ar buvo pritaikyti kiti sprendimo būdai – 14 būstų. 2023 bus tęsiami darbai. Iš jų:

- planuojama grąžinti Savivaldybės Nekilnojamojo turto skyriui – 4 būstus;
- planuojama atlaisvinti – 9 būstus;
- planuojami darbai – 11 būstų;
- vykdomi darbai – 12 būstų;
- įrengtas alternatyvus šildymo būdas – 10 būstų.

SND balionų, naudojamų maisto gamimui, 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 maištui ruošti būtų visiškai atsisakyta 3-jų ir daugiau aukštų namuose, sudarant galimybės 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 metus buvo planuojama pakeisti dujų balionus 17 būstų, o per 2022 metus – 16 būstų, kas per du metus sudarytų 100 proc.

Savivaldybei priklausančių būstų, kuriuose vis dar naudojami dujų balionai. Šį „Vilniaus miesto būstas“ nuo 2022 metų planavo atsisakyti SND balionų būstuose, esančiuose ir 1-2 aukštų namuose. Per 2022 metus išspręstas klausimas dėl dujų balionų keitimo 3-jų ir daugiau aukštų namuose 10 būstų ir 1-2-jų aukštų namuose - 15 būstų. Bendrai per 2022 metus išspręstas dujų balionų keitimo klausimas 25 būstuose.

Vandentiekio ir nuotekų įrengimas ar krosninio šildymo būdo keitimas dažniausiai nepriklauso tik nuo SJ „Vilniaus miesto būstas“ iniciatyvos ir pasiryžimo, nes įprastai susiduriama su bendrasavininkų vangumu ir nenoru finansškai prisidėti prie tinklų įrengimo ar šildymo būdo keitimo. Minėtų darbų atlikimas taip pat neatsiejamas ir nuo namo bendro naudojimo objektų administratoriaus, kuris pagal teisės aktus yra atsakingas už namo gyventojų balsavimo organizavimą ir jau vėliau už darbų vykdymą bei patirtų išlaidų paskirstymą bendrasavininkams. Namų bendro naudojimo objektų administratoriui nėra prioritetas ar tiesiogine prievole prijungti savo administruojamam namui prie centralizuotų tinklų ar keisti šildymo būdą į alternatyvų, todėl nesant bendrasavininkų daugumos ir intereso tai atlikti, įmonė tampa situacijos įkaite. Nepaisant to, SJ „Vilniaus miesto būstas“ organizavo susitikimus su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos atsakingais padaliniais, namų administratoriais bei UAB „Vilniaus vandenys“ siekdami išspręsti šią nepalankią situaciją.

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.

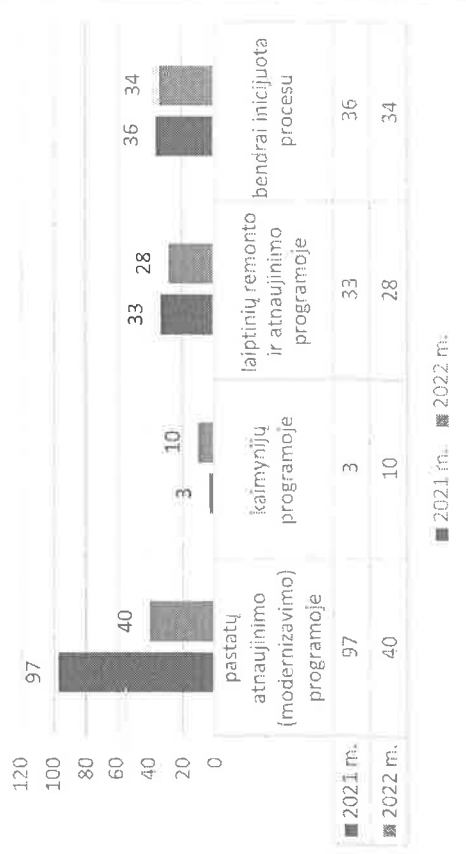
Nors butų pritaikymo neįgaliesiems darbų procesas imlus laikui ir nuo prašymo pateikimo iki darbų atlikimo (perkant projektavimo ir rangos darbus per viešuosius pirkimus) vidutiniškai užtrunkama apie 14 mėnesių. Per 2022 metus, pagal strategijoje numatytą terminą, buvo nagrinėjama 10 prašymų.

## Būsto pritaikymas neįgaliausių poreikiams



Dalvavimas pastatų atnaujinimo (modernizavimo), kaimyninių bei laiptinių remonto ir atnaujinimo programose. SJ „Vilniaus miesto būstas“ per 2022 metus sudalyvavo:

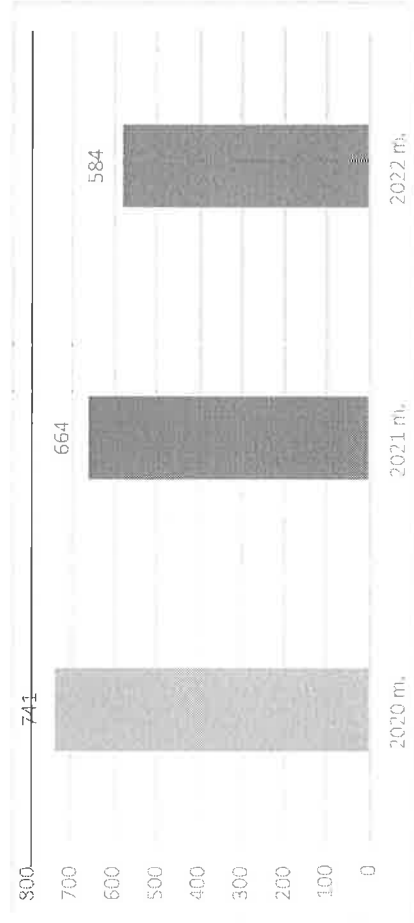
- pastatų atnaujinimo (modernizavimo) programoje – 40 (iš jų inicijuoti procesai – 15);
- kaimyninių programoje – 10 (iš jų inicijuoti procesai – 6);
- laiptinių remonto ir atnaujinimo programoje – 28 (iš jų inicijuoti procesai – 13).



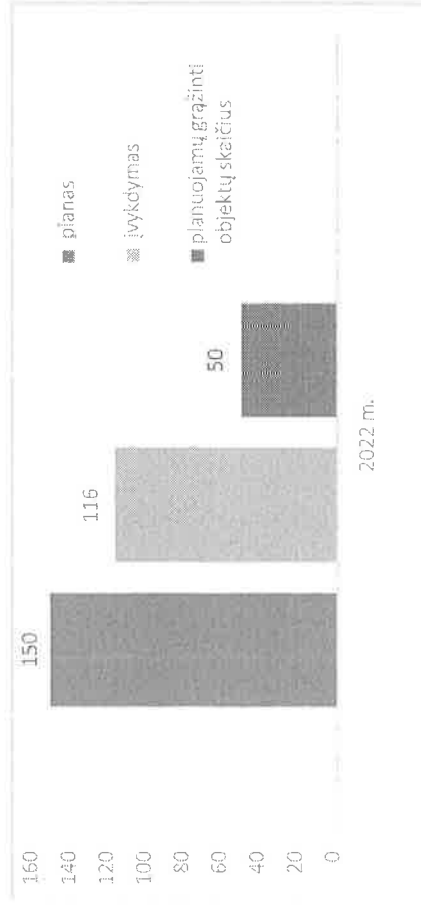
### Inicijuoti nusidėvėjusio turto skaičiaus mažinimą

2022 metais Įmonės valdybos posėdyje buvo patvirtintas nusidėvėjusio per 60 proc., socialinių ir savivaldybės būstų rodiklis - sumažinti nusidėvėjusio būsto skaičių 150 vnt. Vadovaujantis minėtu pavedimu, socialinių ir savivaldybės būstų skaičius 2022 metais buvo sumažintas 116 būsais, t. y. nuo 664 iki 548 objektų. Įvykdymas sudaro 77,3 proc.

Žemiau pateikiamas nusidėvėjusių virš 60 procentų objektų trijų metų palyginimas ir 2022 m. atliktų veiksmų nusidėvėjusio turto mažinimui suvestinė.



### 2022 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.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1046 (toliau – Sprendimas) buvo patvirtinti nauji rinkos pataisos koeficientai, kuriuos taikant nuo 2022 m. liepos 1 d. keitėsi savivaldybei priklausantių būstų nuomos kainos. Nors nuomos kainos pokytis turėjo įtakos tik savivaldybės, o ne socialinių būstų nuomos kainai, tačiau Įmonės veikla yra ne tik nenuostolinga, tačiau 2022 metais pavyko uždirbti 845 256 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.

Buvo siekiama, kad 2022 metais terminų būtų laikomasi ne mažiau kaip 92 proc. pagal minėtoje schemoje nustatytą standartą. Pažymėtina, jog 2021 metais bendras įvykdymas buvo virš 100 proc., o 2022 metais Įmonei nepavyko pasiekti norimo rezultato ir bendras įvykdymas siekia 99 procentus.

Rodiklio vykdymui įtaką turėjo bendra ekonominė situacija, ženklus medžiagų ir paslaugų kainų augimas bei taikomi apribojimai, sudėtingesnė viešųjų pirkimų procedūra.

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

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

Strateginis tikslas Nr. 4 – mažinti darbo laiko sąnaudas

Šiam tikslui pasiekti, suformuotas vienas pagrindinis uždavinys:

#### *Integruoti įmonės turimas IT sistemas*

2022 m. sausio mėnesį buvo pradėtas ir 2022 m. liepos mėnesį užbaigtas dokumentų apdorojimo (skenavimo) ir naikinimo paslaugų projektas, kurio metu skaitmenizuoti 102 450 dokumentai ir sunaikinta 534 085 lapų dokumentų, kurių saugojimo terminas pasibaigęs. Projekto tikslas buvo sumažinti vieno dokumento paiešką nuo 25 min. iki 5 min. Projekto tikslas pasiektas.

Strateginis tikslas Nr. 5 – didinti darbuotojų įsitraukimą

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti du pagrindiniai uždaviniai:

#### *Pritraukti ir išlaikyti darbuotojus bei didinti darbuotojų pasitenkinimą*

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 per 2022 metais darbo santykiai nutrūko su 17 darbuotojų, iš jų:

- pasibaigus terminuotai darbo sutarčiai – 2 (2 darbuotojai buvo priimti 0,5 etato laikinam darbui, siekiant užtikrinti darbų tęstinumą klientus aptarnaujančių darbuotojų atostogų laikotarpiu);
- sukakus pensinį amžių – 2;
- dėl darbuotojo mirties – 1;
- darbdavio iniciatyva dėl netinkamo pareigų vykdymo – 1;
- bandomuoju laikotarpiu – 6;
- savo noru ar šalių susitarimu – 5.

Nutrauktų darbo sutarčių procentas, skaičiuojant nuo 50 patvirtintų etatų skaičiaus, 2022 metais sudarytų 34 proc., tačiau atsižvelgiant ir nevertinant darbuotojų, kurie nutraukė darbo santykius dėl objektyvių priežasčių (pvz., terminuota darbo sutartis, pensija, mirtis ar netinkamas pareigų atlikimas) bei naujų darbuotojų, su kuriais darbo sutartys nutrauktos jų išbandymo laikotarpiu, darbuotojų kaita 2022 metais sudarė 10 proc.

Siekiant išsiaiškinti esamą darbuotojų pasitenkinimą darbovietėje, darbu ir darbo aplinka, taip pat išgryninti sritis, kurios sekasi gerai, o kuriose reikalingas pastiprinimas, 2022 metų pabaigoje atlikta įmonės darbuotojų apklausa. Vertintas bendras darbuotojų pasitenkinimas darbovietėje bei pačiu darbu, darbuotojų paklausta, ar jie rekomenduotų įmonę draugui, pasiteirauta apie jų planus ateičiai.

2022-12-27 - 2023-01-11 atlikto darbuotojų pasitenkinimo tyrimo rezultatai atskleidė, jog iš 43 tyrimo apklausoje dalyvavusių darbuotojų, į klausimą, ar esate patenkintas savo darbovietėje „Taip“ atsakė 58 proc. (padidėjo 9 proc.) respondentų, „iš dalies“ – 42 proc. (nesikeitė), „Ne“ – 0 proc. (buvo 9 proc.). Darbuotojai paprašyti patikslinti savo atsakymą ir įvertinti balais nuo 1 iki 10, kiek jie šiuo metu patenkinti įmone (1 – visai nepatenkintas, 10 – labai patenkintas). Aukščiausius balus (8-10 balų) skyrė didžioji dalis atsakiusių (67 proc.), o bendras balų vidurkis - 8,2. Taip pat net 77 proc. darbuotojų atsakė, jog planuoja čia dirbti neribotą laikotarpį ar kol pasikeis šeimyninės aplinkybės, o padarius pertrauką (dėl šeimyninių aplinkybių) norėtų grįžti į įmonę, 9 proc. darbuotojų galvoja ateityje keisti veiklos sritį ir 9 proc. norėtų pakeisti darbovietę. Paklausus darbuotojų, kiek tikėtina, kad jie rekomenduotų šią įmonę savo pažįstamiems,

draugams ar šeimos nariams, didesnę dauguma 58 proc. skyrė aukštus balus 8-10 balų (net 14 proc. daugiau nei ankstesnėje apklausoje). Bendras skirtų balų vidurkis 7,3 (buvo 6,7).

Atsižvelgiant į gautus rezultatus, kartu su pačiais darbuotojais ir skyrių bei funkciniais vadovais dar bus rengiamas veiksmų planas, kuris padėtų didinti darbuotojų pasitenkinimą savo darbavai.

Paminėtinos kelios reikšmingiausios 2022 metais įgyvendintos priemonės:

Naujas biuras. 2022 m. kovo-balandžio mėn. Įmonė persikraustė ir pradėjo veiklą naujose biuro patalpose Naugarduko g. 98, Vilniuje. Nuo šiol darbuotojai gali oriai ir patogiai dirbti naujuose namuose, kurie įsikūrę naujai pastatyname, moderniame A+ energetinės klasės pastate. Jame įrengtos patogios darbo vietos su tinkamu apšvietimu, ergonominėmis kėdėmis bei kitais patogumais, jaukia laisvalaikio zona. Pastaroji darbuotojų pasitenkinimo apklausa parodė, jog ir darbuotojų pasitenkinimas fizine savo darbo aplinka nuo 52 proc. išaugo iki 93 proc.

Atylgio sistema ir papildomos naudos. Nuo 2022 m. sausio 1 d. darbuotojų darbo užmokestis didėjo 10 proc..

Taip pat paminėtina, jog 2022 metais buvo vykdomos konsultacijos su Įmonės valdyba, vadovų komanda dėl pastoviosios atlygio dalies nustatymo metodikos keitimo. Buvo rengiama nauja Atylgio politika. Planuojama darbuotojų darbo užmokestį susieti su priskyrimu pareigybių lygiams bei valstybės kapitalo įmonių rinkos viso piniginio atlygio mediana ir kiekvieno darbuotojo pastoviąją atlygio dalį individualizuoti pareigybės lygio režiuose. Atylgio politikos projektas yra pristatytas darbuotojams visuotinių darbuotojų susirinkimų metu bei pateiktas derinimui Įmonės darbuotojų profesinei sąjungai.

Siekiant pritraukti, išlaikyti ir motyvuoti savo darbuotojus, Įmonė Darbuotojų darbo apmokėjimo, darbo rezultatų vertinimo ir motyvavimo taisyklėse (patvirtintose valdybos 2021 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. 16/2021) numatė nemažą papildomų naudų paketą ir suteikė galimybę darbuotojams pasinaudoti verte kuriančiomis naudomis (pavyzdžiui, papilcomas sveikatos draudimas, mamadieniai/tėvadieniai, sveikatingumo dienos, lankstus darbo grafikas ir pan.), kuriomis darbuotojai aktyviai naudojosi. Dvi iš eilės vykdytos apklausos parodė,

kad papildomų naudų paketas išlieka tarp pirmaujančių pasirinkimų (II vieta), kurie darbuotojus skatina labiausiai. Kiti į trejetuką patekę veiksniai – galimybė dirbti per nuotolį (I vieta) bei geri santykiai kolektyve (III vieta).

Darbo krūvis. Siekiant sumažinti darbo krūvį buvo priimtas sprendimas padidinti personalo kiekį. Nuo 2022 m. sausio 1 d. įsigaliojo organizacinės struktūros pakeitimai, t. y. patvirtintų etatų skaičius išaugo iki 50 (pritarta 2021 m. rugsėjo 30 d. valdybos sprendimu Nr. 12/2021). Įmonėje buvo vykdomos atrankos, tačiau buvo ir ilgamečių darbuotojų kaita (10 proc.), tad 2022 metų pabaigoje įmonėje dirbo 45 darbuotojai, o su viena kandidate buvo sutarta darbo santykius pradėti 2023 metų pradžioje.

Siekiant mažinti darbo krūvį ir darbo laiko sąnaudas vertės nekuriančiuose procesuose, buvo nuolat stebimi ir peržiūrimi užduočių kūrimo ir perdavimo „Avilyje“ procesai, atsisakant vertės nekuriančių, perteklinių veiksmų ir pritaikant jų paprastinimo, laiko taupymo priemones.

Taip pat 2022 m. liepos mėnesį buvo užbaigtas popierinio Įmonės archyvo skaitmenizavimo projektas. Įgyvendinus projektą, galima greičiau ir paprasčiau rasti reikalingus dokumentus, taupyti darbo laiką paieškoms, ypač aktualu dirbant hibridiniu darbo metodu.

Taip pat paminėtina, jog 2022 metais buvo vykdomos konsultacijos su Įmonės valdyba, vadovų komanda dėl organizacinės struktūros pokyčių. Planuojama, kad darbuotojų skaičius 2023 metais augs iki 64.

Kvalifikacija ir tobulinimasis. 2022 metais, siekiant skatinti darbuotojų įsitraukimą organizuojant ir vedant vidinius mokymus, kurie sukuria išliekamąją vertę Įmonei, buvo nuspręsta patvirtinti skyriams vidiniams mokymams skirtus krepšelius (2022 m. sausio 18 d. įsakymas Nr. 1.23-22/13). Įmonė taip pat skyrė išlaidų, krepšelius skyriams darbuotojų kvalifikacijos kėlimui, išoriniams mokymams (2022 m. sausio 14 d. įsakymas Nr. 1.23-22/9).

Pažymėtina, jog darbuotojai bendrai mokėsi apie 174 akademines valandas, kas sudaro ne mažiau 4 akademines valandas kiekvienam darbuotojui.

Paminėtini reikšmingiausi mokymai visam kolektyvui apie vertybes darbo kolektyve; emocinę sveikatą, stresą ir perdegimą darbe; smurtą ir priekabiavimą darbe; civilinę saugą; kibernetinę saugą; asmens duomenų saugą; komandos



formavimo mokymai. Vadovų komanda papildomai mokėsi apie tikslų formavimą bei metinį darbuotojų veiklos vertinimą; taip pat dalyvavo strateginėse sesijose, kurios turėjo integruotus komandos formavimo mokymus.

Darbuotojų mokymui taip pat buvo išnaudojamos ir kitos turimos priemonės: mokymasis darbo vietoje, skyrimas pavaduoti nedarbingumo/atostogų metu, suteikimas galimybių vizuoti kolegų dokumentus, įgaliojimai pasirašyti dokumentus, kuruoti tam tikras veiklos sritis, pristatyti veiklos rezultatus vadovams, valdybai, žiniasklaidai, įtraukimas į naujas darbo grupes, skatinimas tapti naujųjų kuratoriais ar vidiniais lektoriais ir pan.

Emocinė sveikata ir streso valdymas. 2022 m. lapkričio mėn. organizuoti mokymai darbuotojams apie emocinę sveikatą, darą su stresu. Taip pat įmonė į papildomo sveikatos draudimo sutartį įraukė ir psichologo konsultacijų kompensavimo galimybę savo darbuotojams (galioja 12 vienkartinų apsilankymų per draudimo laikotarpį pas psichologą (psichoterapeutą) licencijuotose gydymo įstaigose). Taip pat organizuoti neformalus renginiai (įmonės gimtadienio šventė, Šv. Kalėdų renginys).

Įmonės įvaizdis. Įmonės veikla dažnai tapatinama su socialiniu būstu, o jis asocijuojamas su asocijalumu, nusikalstamumu, netvarka, todėl, norint pritraukti ir išlaikyti darbuotojus, labai svarbu griauti mitus apie socialinį būstą, mažinti atskirti, 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. Pažymėtina, jog per 2022 metus įmonė daugiausiai paminėta teigiamame kontekste (81 kartą) ir tik 4 atvejai, kurie buvo susiję su neigiamu kontekstu.

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

# Strateginė kryptis – būsto plėtra

Strateginis tikslas Nr. 6 – plėsti būsto fondą

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti trys pagrindiniai uždaviniai:

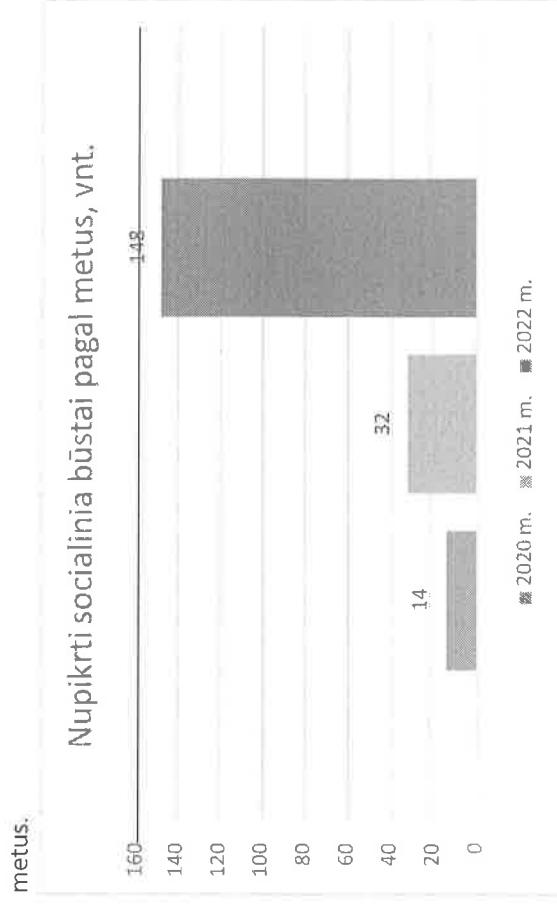
## *Pirkti būstus rinkoje*

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

Vykdomi socialinių būstų pirkimai bei nuolat stebint rinką, tiek 2021 metais, tiek 2022 metais Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu buvo keičiamas Socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašas. Pažymėtina, kad anksčiau perkant socialinius būstus buvo laikomasi aprašuose įtvirtintos sąlygos, kad perkami būstai turi atitikti ne žemesnę negu D energinio naudingumo klasę, tai reiškė, kad perkami butai galėjo būti tik apyaujos statybos pastatuose, o patvirtinta maksimali pirkimo kaina už 1 kv. m naudingojo ploto būstą galėjo būti tik iki 1 900 Eur.

Pokyti įvyko ir teigiamas rezultatas buvo pasiektas tiek 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, tiek 2022 m. balandžio 7 d. tarybos sprendimu 25 proc. padidinus nustatytas maksimalias perkamų būstų kainas.

2022 metais socialinių būstų pirkimas buvo vykdomas neskelbiamų derybų būdu, derantis su kiekvienu pardavėju individualiai dėl parduodamo būsto kainos. Nupirkus 148 socialinius būstus, patikėjimo teise valdomo turto fondas padidėjo 8 660,83 kv. m. Pateikiamas įsigytų socialinių būstų palyginimas už 2020-2022



*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 ilgalaikei 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 apskaičiavimų formulė;
- neapibrėžta paslaugos kaina;
- neapibrėžta būsto nuomos rinkoje kompensavimo skirtingoms savivaldybėms kaina.

2022 metais buvo parengta būstų ilgalaikiai nuomai įsigijimo įmonės vardu su tikslu juos pernuomoti Savivaldybei analizė. Raštu kreiptasi į LR socialinės apsaugos ir darbo ministeriją su prašymu pateikti nuomonę, ar įmonė galėtų pirkti būstus savo vardu su tikslu juos išnuomoti Savivaldybei. Savivaldybė savo ruožtu kreiptųsi į LR socialinės apsaugos ir darbo ministeriją dėl 70 proc. nuomos mokesčio kompensavimo. Ministerijos pateiktame atsakyme pažymėta, kad Savivaldybė pretenduoti į būsto nuomos mokesčio dalies apmokėjimą valstybės biudžeto lėšomis negalėtų, nes būtų kreipiamasi dėl apmokėjimo už jai nuosavybės teise priklausantį būstą. 2022 m. lapkričio mėn. įmonė užsakė dviejų nupirktų būstų rinkos konsultaciją nuomos mokesčio dydžiui nustatyti. Šiuo metu atliekami skaičiavimai, kokia pinigų dalimi Savivaldybė turėtų prisidėti prie šios paramos formos įgyvendinimo.

#### *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, tačiau 2021 metais buvo parengtas naujas investicinis projektas, orientuotas į būstų pirkimą.

Vykdamas ES struktūrinių fondų lėšomis finansuojamą projektą, duomenų mainų svetainėje uždeklaruota 114 nupirktų butų iš 175. Liko uždeklaruoti 61 butą, iš kurių 21 jau yra nupirkta, bet dar neperimtas iš savininkų. Patikrinus uždeklaruotų socialinių būstų pirkimo dokumentus pagal pateiktus mokėjimo prašymus, 2022 metais buvo atlikti sekantys paramos išmokėjimai Vilniaus miesto savivaldybei:

- 2022-06-30 – 1 584 652,09 Eur;
- 2022-08-12 – 671 254,75 Eur;
- 2022-11-21 – 500 000,00 Eur;
- 2022-11-29 – 1 222 448,65 Eur;
- 2022-12-28 – 515 781,06 Eur.

Šiai dienai Socialinio būsto plėtros projektui skirtų lėšų įsisavinimas sudaro 99,44 proc. Per visą projekto vykdymo laikotarpį įsisavinta parama bendrai sudaro 5 934 384,00 Eur.

# 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*

Jųvndinant šį uždavinį buvo sistemingai pe-žiūrimi teisės aktai ir kartą per ketvirtį Vilniaus miesto savivaldybės administracijai (toliau – VMŠA) pasitarimų metu pateikiamos ataskaitos su reikšmingais teisės aktų pokyčiais.

Taip pat 2022 metais teikti siūlymai ir inicijuoti teisės aktų pakeitimai:

- pateikti siūlymai dėl LR Civilinio kodekso keitimo LR Teisingumo ministerijai, LR Aplinkos ministerijai, LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai ir LR Generalinei prokuratūrai.
- Parengtas Savivaldybės administracijos Teisės grupei dėl galimų tolimesnių veiksmų, siekiant pakeisti LR Civilinio kodekso nuostatas, siūlomiams pakeitimams nepritarus LR Teisingumo ministerijai, LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai, LR Generalinei prokuratūrai.
- pateikti siūlymai Lietuvos savivaldybių asociacijai dėl LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimų (subsidių) sumos didinimas, būsto suteikimas tik asmenims, kurie pretenduoja į jį ne eilės tvarka, ilgalaikės nuomos formulės peržiūros ir kt.) bei dėl LR Civilinio kodekso pakeitimų.
- parengtas raštas Vilniaus miesto savivaldybės mero pavaduotojo parašu Lietuvos Savivaldybių asociacijai, LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai, LR Seimo Neįgaliųjų teisių komisijai dėl LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti

įstatymo pakeitimų (dėl subsidijų didinimo, dėl valstybės paramos įsigyjant nuosavą būstą asmenims, kurių pajamos viršijo įstatymo nustatytus dydžius, dėl rašytinių atsisakymų nuo socialinio būsto pasiūlymų, dėl laukiančiųjų socialinių būstų eilės, dėl galimybės Savivaldybės tarybai nustatyti parduodamų savivaldybės būstų kainą (kai perkama rinkos kaina), dėl pensinio amžiaus asmenų galimybės nuomotis savivaldybės būstą pagal LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 20 str. 7 d., LR Civilinio kodekso pakeitimų ir kt.

- parengtas raštas LR Vyriausybės atstovui su prašymu tarpininkauti inicijuojant LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 2 str. 10 p. pakeitimą numatant, kad prie socialinių būstų būtų priskiriami bendrabučiai, kurie yra naudojami ne pagal jų pradinę paskirtį, nurodytą LR Civilinio kodekso 6.623 str. 1 d. 4.

*Analizuoti būsto prieinamumo situaciją ir jos pokyčius Vilniaus mieste*

Siekiant laiku reaguoti į nekilnojamo turto rinkos pokyčius bei tendencijas, įmonė nuolat stebi sekančius veiksnius:

- *Būsto nuomos kainos.* Reguliariai stebimi ir kas mėnesį pateikiami duomenys atsakingiems specialistams apie būsto nuomos kainas ir jų pokyčius Vilniaus mieste 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 metais) 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 ketvirtčius, kadangi informacija atnaujinama su dviejų ketvirtčių vėlavimu.
- *Lietuvos butų kainos indeksas (toliau – OHBI).* UAB „OBER-HAUS“ Lietuvos butų kainų indeksas parodo apibendrintą butų kainų pokytį penkiose didžiausiose 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 butus

socialinio būsto reikmėms, būtų galima pakankamai greitai reaguoti į rinkos pokyčius ir įtvirtinti teises 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 aprepia tokius rodiklius kaip: siūlomų ir realizuotų būstų skaičius pagal segmentus, nekilnojamo turto rinkos balansas, gyventojų skaičius, likvidumo indeksas, kainų pokytis.

- *Perkamų butų 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 „Registrų centras“ su prašymu pateikti atnaujintus vietovės pataisos koeficientus. VPK taikomi nustatant nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertes atkuriamosios vertės (kaštų) metodu. VPK keičiasi priklausomai nuo pastatų nusidėvėjimo procentų.

#### *Piėsti ir efektyvinti tarpinstitucinį bendradarbiavimą*

Siekiant plėsti įmonės paslaugų žinomumą, paslaugos būstui įsigyti bei išsinuomoti buvo pristatytos 2022 m. vasario 23 d. Vilniaus mieste veikiančioms vaikų globos įstaigoms ir nevyriausybiniams organizacijoms, 2022 m. balandžio 30 d. Nakvynės namų administracijai, 2022 m. rugpjūčio 2 d. organizuotas paslaugų pristatymas Studentų atstovybėms, 2022 m. gruodžio 16 d. Lietuvos Raudonojo Kryžiaus draugijai, Vilniaus miesto socialinių paslaugų centrui, Neigalumo ir darbingumo nustatymo tarnybai, Vilniaus miesto krizių centrui ir kt.

Pažymėtina ir tai, kad įgyvendinant išreikštą įmonės savininko lūkestį dėl aktyvesnės sinergijos tarp Savivaldybės struktūrinių padalinių, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. liepos 7 d. įsakymu Nr. 30-

1916/22 patvirtintas Darbo su Vilniaus miesto savivaldybės ar socialiniame būste gyvenančių asmeniu ar šeima planas. Plane numatyta, kad bendrai dirbs Vilniaus miesto socialinių paslaugų centro, įmonės ir Savivaldybės viešosios tvarkos bei Socialinių išmokų skyriaus darbuotojai.

Be to, įmonė 2022 metais turėjo ir kitas reikšmingas bendradarbiavimo iniciatyvas:

2022 m. rugsėjo 12 d. vyko susitikimas su LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos atstovu, kuriame aptarta ilgalaikėi nuomai taikoma kainodara ir plėtros galimybės;

2022 m. rugsėjo 20 d. įmonė Civitta Estonia pristatė savo teikiamas paslaugas, situaciją dėl socialinio būsto plėtros, teikiamos būsto nuomos kompensacijos statistiką ir kt. Minėta įmonė kartu su Talino miesto valdžia atlieka analizę, siekdama rasti sprendimus, kaip geriau valdyti Talino savivaldybės būstą.

Įmonės vadovė 2022 m. rugsėjo 23 d. seminare „Būstas kaip socialinė teisė: situacija Europoje ir Lietuvoje“ pristatė pranešimą tema "Paramos būstui išsinuomoti situacija Vilniaus mieste".

2022 m. lapkričio 30 d. įvyko Vilniaus miesto savivaldybės, įmonės atstovų susitikimas su Tarptautinės migracijos organizacijos atstovais apie Ukrainos karo pabėgėlių apgyvendinimo galimybes (pristatyta socialinio, savivaldybės būsto situacija Vilniuje, galimybės Ukrainos piliečiams naudotis būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijomis).

#### *Teigiamų pokyčių būsto rinkoje generavimas Vilniaus mieste*

Įgyvendinamas Šiltnamių g. 38 rekonstrukcijos projekto vystymas pastūmėjo įmonę siekti ambicingesnių tikslų teigiamų pokyčių generavime. 2022 metais buvo aktyviai dirbama siekiant įgyvendinti 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 pridedimą 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 visuomenę iš Nakvynės namų.

2022 m. rugsėjo 22 d. įvyko SJ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų, Pilaitės seniūnijos seniūno, UAB „Naujoji Pilaitė“ admin stratoriaus atstovo susitikimas su gyventojais, gyvenančiais adresu Karaliaučiaus g. 9, Karaliaučiaus g. 13, Karaliaučiaus g. 13A, Karaliaučiaus g. 13B, o 2022 m. rugsėjo 21 d. SJ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų ir Naujosios Vilnios seniūnijos seniūno susitikimas su gyventojais, gyvenančiais name adresu Linksmoji g. 139, kurių metu buvo išsiaiškinti gyventojų poreikiai dėl poilsio ar veiklos zonų įrengimo. Gyventojai pageidavo zonų su sporto treniruokliais, kurie tikty tiek vaikams, tiek suaugusiems, įrengimo. Pilaitės seniūnijos gyventojai papildomai išreiškė pageidavimą dėl jau įrengtos vaikų žaidimo aikštelės dangos keitimo. Su seniūnais aptartas tolimesnis bendradarbiavimas.

Į Naujosios Vilnios seniūnijos seniūną kreiptasi pagalbos, rengiant medžiagą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Atskirųjų želdynų projektų derinimo darbo grupei dėl leidimo valstybinėje žemėje įrengti treniruoklius. Pilaitės seniūnas pasidalino vykdyto projekto "Dalyvauk" apklausos rezultatais.

# SKAIDRUMO GAIRIŲ NUOSTATŲ LAIKYMASIS

Informacija apie skaidrumo gairių laikymąsi:

Įmonei nėra privalomai taikomas LR Vyriausybės 2010 m. liepos 14 d. nutarimas Nr. 1052 „Dėl Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo“ (toliau – Skaidrumo gairės), tačiau Įmonė siekdama užtikrinti pakankamą skaidrumą, Skaidrumo gaires stengiasi įgyvendinti savanoriškai.

Skaidrumo įgyvendinimas yra iš esmės užtikrinamas per informaciją atskleidžiamą Įmonės veiklos ataskaitoje, bei informacijos atskleidimą interneto svetainėje [www.vmb.lt](http://www.vmb.lt), siekiant interesų turėtojams pateikti informaciją prieinama ir suprantama forma.

2022 metais Įmonė savanoriškai kreipėsi į VšĮ „Valdymo koordinavimo centras“ dėl gerosios valdysenos indekso nustatymo. 2022 m. vasario 1 d. buvo pateikta Įmonės 2021/22 metų VĮ gerosios valdysenos indekso vertinimo ataskaita.

Pirmą kartą nustatytas Įmonės gerosios valdysenos rodiklis, kuris buvo įvertintas

– B. Iš jų:

- Skaidrumas - C
- Kolegialūs organai – A
- Strateginis planavimas ir įgyvendinimas – A-

2021-2022 metų Valstybės valdomų įmonių gerosios valdysenos indekso vertinimo ataskaitoje pateiktos rekomendacijos valdysenos gerinimui, kurios pradėtos įgyvendinti jau rengiant šią Veiklos ataskaitą, taip pat bus įgyvendinamos atskleidžiant informaciją interneto svetainėje bei atliekant kitus įvairių veiksmus.

Taikomi apskaitos standartai bei rengiamos ataskaitos:

Įmonė tvarko apskaitą pagal šiuos finansinę apskaitą ir įmonių veiklą reglamentuojančius teisės aktus:

- LR buhalterinės apskaitos įstatymas;
- Verslo apskaitos standartai;
- LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymas;
- LR darbo kodeksas;
- LR civilinis kodeksas;
- Audito ir apskaitos tarnybos direktoriaus įsakymas „Dėl pavyzdinio sąskaitų plano patvirtinimo“;
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 179 „Dėl kasos darbo organizavimo ir kasos operacijų atlikimo taisyklių patvirtinimo“;
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 719 „Dėl inventORIZACIJOS taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos archyvų departamento prie LR Vyriausybės įsakymas Nr. 38 „Dėl Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų“;
- kitais LR Vyriausybės priimtais teisės aktais.

Įmonė, tvarkydama apskaitą ir sudarydama finansinę atskaitomybę, vadovaujasi bendraisiais apskaitos principais:

- *Įmonės principu*. Vadovaujantis šiuo principu Įmonė laikoma atskiru apskaitos vienetu. Į apskaitą įtraukiamas tik Įmonės turtas, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai;
- *Veiklos tęstinumo principu*. Tvarkant Įmonės apskaitą daroma prielaida, kad Įmonės veiklos laikotarpis neribotas ir Įmonę nenumatoma likviduoti;
- *Periodiškumo principu*. Įmonės veikla tvarkant apskaitą suskirstoma į finansinius metus arba kitos trukmės atskaitinius laikotarpius, kuriems pasibaigus sudaroma finansinė atskaitomybė;
- *Pastovumo principu*. Įmonė pasirinktą apskaitos metodą turi taikyti kiekvienais finansiniais metais. Apskaitos metodą galima keisti tik tuo atveju, jeigu tuo siekiama teisingai atspindėti Įmonės finansinių metų turta, nuosavą kapitalą ir įsipareigojimus;

- *piniginio mato principu*. Visas įmonės turtais, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai finansinėje atskaitomybėje išreiškiami pinigais;

- *kaupimo principu*. Pajamos registruojamos tada, kai jos uždirbamos, o sąnaudos – jų susidarymo metu, neatsižvelgiant į pinigų gavimą ar išmokėjimą;

- *palyginimo principu*. Pajamos, uždirbtos per atskaitinį laikotarpį, siejamos su to laikotarpio sąnaudomis uždirbant tas pajamas. Sąnaudos, tenkančios skirtingiems atskaitiniams laikotarpiams, paskirstomos laikotarpiams, per kuriuos įmonė uždirbs pajamų;

- *atsargumo principu*. Įmonė pasirenka tokius apskaitos metodus, kuriais įmonės turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų vertė negali būti nepagrįstai padidinta arba nepagrįstai sumažinta;

- *neutralumo principu*. Apskaitos informacija pateikiama objektyviai ir nešališkai. Jos pateikimas neturėtų daryti įtakos apskaitos informacijos vartotojų priimamiems sprendimams ir juo neturėtų būtų siekiama iš anksto numatyto rezultato;

- *turinio svarbos principu*. Ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai į apskaitą traukiami pagal jų turinį ir ekonominę prasmę, ne tik pagal jų juridinę formą.

Įmonės finansiniai metai trunka 12 mėnesių ir prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d. Įmonės apskaita tvarkoma dvejetainiu įrašu. Įmonėje apskaita tvarkoma ir apskaitos dokumentai surašomi naudojant Lietuvos Respublikos piniginį vienetą – eurą, o prireikus – ir eurą, ir užsienio valiutą.

Finansinė atskaitomybė įmonėje turi būti sudaroma laikantis šių reikalavimų:

- finansinėje atskaitomybėje pateikiama tarpusavyje susieta, teisinga ir vartotojams suprantama informacija;

- finansinėje atskaitomybėje pateikiama informacija yra neutrali ir patikima;

- atskaitomybės rodikliai yra palyginami;

- finansinė atskaitomybė sudaroma laikantis Verslo apskaitos standartų bei įmonės apskaitos politikos reikalavimų. Jei metinės finansinės atskaitos

parengtos nesilaikant Verslo apskaitos standartų, to priežastys nurodomos aiškinamajame rašte (nesilaikyti Verslo apskaitos standartų reikalavimų leidžiama tik tuo atveju, jeigu tai būtina parodant teisingą įmonės finansinę būklę, veiklos rezultatus ir pinigų srautus).

- Finansinė atskaitomybė sudaroma pagal finansinių metų paskutinės dienos (gruodžio 31 d.) buhalterinių sąskaitų duomenis, atsižvelgiant į pobalansinius įvykius.

- Metinis finansinių atskaitų rinkinys turi būti parengtas iki kovo 25 d.

Metinių finansinių atskaitų rinkinį sudaro:

- balansas;
- pelno (nuostolių) ataskaita;
- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- pinigų srautų ataskaita;
- aiškinamasis raštas;
- veiklos ataskaita.

Tarpinės finansinės atskaitos rengiamos periodiškai: už pirmą ketvirtį, pusmetį, devynis mėnesius bei metinė. Tarpinę finansinę atskaitomybę sudaro šios atskaitos:

- balansas;
- pelno (nuostolių) ataskaita;
- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- pinigų srautų ataskaita;
- tarpinių finansinių atskaitų aiškinamasis raštas.

Tarpinės finansinės atskaitos turi suteikti tikrą ir teisingą informaciją apie įmonės finansinę būklę, veiklos rezultatus ir pinigų srautus. Tarpinės finansinės atskaitos rengiamos pagal tą pačią apskaitos politiką, kaip ir metinės finansinės atskaitos, išskyrus tuos atvejus, kai per tarpinį atskaitinį laikotarpį buvo pakeista.

Finansinės atskaitos ir veiklos ataskaita kartu su auditoriaus išvada skelbiami viešai Juridinių asmenų registre įstatymų ir kity teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka. Tarpinės finansinės atskaitos ir įmonės veiklos ataskaita skelbiama įmonės tinklalapyje <https://www.vmb.lt/>.



## Skaidrumo (korupcijos) rizikų valdymas:

Įmonė savo veikloje vadovaujasi LR korupcijos prevencijos įstatymu, atsižvelgia į Antikorupcinės aplinkos kūrimo ir įgyvendinimo vadovo viešajam sektoriui rekomendacijas.

Įmonė per ataskaitinį laikotarpį kryptingai laikėsi nulines korupcijos tolerancijos, šeimos narių, giminių, draugų neprotėgavimo ar bet kokių kitų prekybos poveikiu formų, privačių interesų konfliktų prevencijos, veiklą grindė nešališkumo, skaidrumo ir nulines tolerancijos korupcijai principais. Įmonė griežtai pasisako prieš bet kokias korupcijos apraiškas.

Įmonė siekia, kad korupcijos prevencijos priemonės veiktų taip, kad darbuotojai atpažintų korupcinio pobūdžio nusižengimų požymius ir laiku imtųsi veiksmingų priemonių, kad nebūtų padarytas nei vienas teisės pažeidimas, kuriuo pasireiškia korupcija. Šiuo tikslu 2023 metais bus sukurtas Įmonės vidinis kanalas. Vidiniu pranešimų kanalu galės būti teikiami pranešimai apie pažeidimus Įmonėje, keliančius grėsmę viešajam interesui, kurie tapo žinomi iš turėtų darbo santykių arba sutartinių santykių su Įmone. Taip pat Įmonės darbuotojai vidiniu kanalu galės pateikti pranešimus apie patiriamą psichologinį smurtą, mobingą ar netinkamo elgesio atvejus. 2023 metais plaruojami mokymai darbuotojams, pristatant atnaujintą Korupcijos prevencijos politiką.

Siekdama užtikrinti savo veiklos viešumą bei didinti visuomenės pasitikėjimo lygį, Įmonė įgyvendina šias korupcijos prevencijos priemones:

- 2022 metais atnaujinta ir 2023 m. sausio 18 d. patvirtinta bei vykdoma Sąj. „Vilniaus miesto būstas“ korupcijos prevencijos politika (toliau – Politika). Atnaujintoje Politikos redakcijoje priimta pozicija taikyti nulinę dovanų politiką (įšimtyt taikomos tik reprezentacinėms, su valstybės ar kitokia simbolika ir nedidelės vertės dovanoms). Politikoje išsamiai nustatomi pagrindiniai darbuotojų skaidrios veiklos ir antikorupcinio egesio standartai, kuriais siekiama užtikrinti sąžiningumą, atsakingumą, korupcijos netoleravimą, taip pat aprašomi pavyzdiniai galimos korupcinio pobūdžio rizikos atvejai ir darbuotojų veiksmai su jais susidūrus.

- Įmonė kasmet atlieka veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, analizę (tyrimo rezultatai skelbiami interneto svetainėje

(<https://www.vmb.lt/korupcijos-prevencija/>), vertina su korupcija susijusias rizikas, taiko korupcijos riziką mažinančias priemones, stebi antikorupcinės veiklos efektyvumą ir, jei reikia, diegia veiksmingesnes priemones;

- Įmonės parengtų teisės aktų projektų antikorupcinį vertinimą atlieka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Korupcijos ir nusižengimų prevencijos skyrius <https://vilnius.lt/lt/personalas/korupcijos-prevencija/teises-aktu-antikorupcinis-vertinimas/>;

- Patvirtintas Įmonės pareigybių, dėl kurių teikiamas prašymas specialiuųjų tyrimų tarnybai pateikti informaciją, sąrašas;

- Įmonėje yra paskirtas asmuo, kuris užtikrina antikorupcinės politikos įgyvendinimą ir vykdo korupcijos prevenciją bei kontrolę ([ana.aleknaviciene@vmb.lt](mailto:ana.aleknaviciene@vmb.lt)).

- Įmonė nuo 2021 metų dalyvauja LR Specialiuųjų tyrimų tarnybos organizuojamoje Skaidrumo akademijoje. Skaidrumo akademijos internetiniame puslapyje pateikiami Įmonės pirminiai antikorupcinių priemonių įgyvendinimo rodikliai, kurie bus pakartotinai vertinami 2023 metais. Už korupcijos prevenciją Įmonėje atsakingi darbuotojai, taip pat pagal galimybes kiti darbuotojai, dalyvauja LR Specialiuųjų tyrimų tarnybos organizuojamose antikorupcinio sąmoningumo didinimo mokymuose.

- Interesų valdymas atliekamas privačių interesų deklaracijas teikiant ir skelbiant Vyriausiosios tarnybinės etikos komisijos internetiniame puslapyje esančiame privačių interesų registre (PINREG). Visi Įmonės valdybos nariai, direktorius, vidurinės grandies vadovai, viešųjų pirkimų komisijos nariai, pirkimų iniciatoriai ir organizatoriai yra pateikę interesų deklaracijas, taip pat paskirtas atsakingas darbuotojas, kuris atlieka Įmonės darbuotojų viešųjų ir privačių interesų deklaravimo bei viešųjų ir privačių interesų derinimo praktikos kontrolę ir stebėseną.

Pažymėtina, jog per ataskaitinį laikotarpį kolegialių valdymo organų nariai ir Įmonės vadovai neturėjo interesų konfliktų, kolegialių valdymo organų nariai ir administracijos darbuotojai neturėjo tarpusavio šeiminių ryšių, nebuvo teisti už nusikalstamų veikų padarymą, nebuvo pateikta kaltinimų ar pritaikytos sankcijos draudimui eiti Įmonės administravimo, valdymo organų nario pareigas arba eiti vadovaujamas pareigas. Įmonė negavo ir neteikė paramos, kaip ji apibrėžta LR labdaros ir paramos įstatyme.

# SOCIALINĖ ATSAKOMYBĖ IR TVARUMAS

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nėra privalomai teikomas Pavyzdinio įmonių socialinės atsakomybės taikymo plano ir jo įgyvendinimo gairės valstybės valdomoms įmonėms, tačiau įmonė sieks šias aplinkosaugos, socialines ir tvaraus valdymo gaires įgyvendinti savanoriškai. Tuo tikslu įmonėje yra rengiama ir planuojama patvirtinti Socialinės atsakomybės politika.

Taip pat paminėtina, jog Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gegužės 25 d. įsakymu 30-1518/22 buvo patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės ir jos įmonių bei įstaigų aplinkosaugos, socialines ir tvaraus valdymo gairės bei Vilniaus miesto savivaldybės kontroliuojamoms įmonėms rekomenduota vadovautis šiomis gairėmis, rengiant ir tvirtinant įmonės ar įstaigos aplinkosaugos, socialines ir tvaraus valdymo gaires.

Svarbu pažymėti, kad visa įmonės veikla bendrai yra glaudžiai susieta su socialine atsakomybe, nes įmonės pagrindinė paskirtis – administruoti tam tikras paramos formas (paramą būstui įsigyti bei išsinuomoti), taip pat rūpintis kitais su paramos teikimu ir administravimu glaudžiai susietais klausimais, kaip socialinio būsto fondo plėtra (didinant būsto prieinamumą), jo priežiūra ar atnaujinimas (pasitelkiant tvarius gamtai ir miestui sprendimus).

Įmonei svarbu, kad parama pasiektų tuos vilniečius, kuriems labiausiai tos paramos reikia, ir tada, kai ji reikalingiausia, todėl įmonė nuolatosis ieško ne tik naujų paramos formų ar jų plėtos galimybių, bet ir stengiasi prisidėti prie teisinio reglamentavimo tobulinimo, miestiečių informuotumo apie skirtingas paramos formas didinimo, stengiasi gerinti visuomenės nuomonę ir paneigti nusistovėjusius mitus apie paramos gavėjus, taip mažindama jų atskirtį ir skatindama socialinę integraciją. Įmonė siekia efektyviai valdyti ir tvariai plėsti Vilniaus patikėtą turtą, rūpintis klientais ir operatyviai suteikti paslaugas, padėti ir patarti būsto paramos klausimais, o jei reikia, ir parinkti tinkamas paramos formas.

Apie įmonės socialinę atsakomybę 2022 metais galime kalbėti per šioje Veiklos ataskaitoje pateiktus įmonės veiklos strategijos įgyvendinimo rodiklius (detalesiau aprašyta skyriuose – Pagrindiniai rodikliai. Strategija ir jos įgyvendinimas).

Trumpai galima būtų paminėti šiuos aspektus:

- Savivaldybės ir socialiniuose būstuose įmonė pradėjo taikyti aplinka saugančius sprendimus - energiją tausojančių elektros prietaisų įrengimą (pvz. LED elektros lempučių, viryklės A++ klasės, keičiamas šildymo būdas pagal galimybės [oras – oras, oras – vanduo]);
- įsijungiami nauji socialiniai būstai kuo aukštesnės energinės klasės pastatuose;
- įmonė inicijavo „SĮ „Vilniaus miesto būstas“ šeimininko metras“ projektą ir prisideda prie Vilniaus žalinimo projektų;
- įmonė kuria dialogą su bendruomenėmis, organizuoja bendras veiklas dėl bendro naudojimo objektų atnaujinimo (pandusų dažymas, laiptinių remontai, bendro naudojimo patalpų remontai, renovacijos, kaimynijų projektai, laisvalaikio ir poilsio zonų įrengimas);
- įmonė stengiasi kuo labiau modernizuoti bei skaitmenizuoti paslaugų teikimą, kuriant galimybę vilniečiams paslaugas gauti nuotoliniu būdu;
- įmonė užtikrindama veiklos skaidrumą ir visuomenės informuotumą, svarbiausius savo veiklos dokumentus skelbia viešai interneto svetainėje, dalyvauja Skaidrumo akademijoje, peržiūrejo ir patvirtino savo Korupcijos prevencijos politiką;
- įmonė siekdama kuo geriau atliepti savo klientų poreikius, pradėjo matuoti klientų pasitenkinimą teikiamomis paslaugomis;
- siekdama tapti šiuolaikišku ir patraukliu darbdaviu savo darbuotojams, pritraukti ir išlaikyti įmonėje bendro tikslo efektyviai siekiančius, įsitraukusius, motyvuotus, įmonės vertybių darbe besilaikančius ir kompetentingus darbuotojus, deda visas pastangas kurti geras, saugias ir šiuolaikiškas darbo sąlygas, tvarią ir sąžiningą atlygio sistemą, vertybėmis grįstą organizacinę kultūrą, plėsti karjeros ir mokymosi galimybes savo darbuotojams.

SJ "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS" J. K. 124568293

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

NAUGARDUKO G. 98, VILNIUS

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

**2022 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS**

2023-04-11 Nr. 2022/07

(ataskaitos sudarymo data)

2022-01-01 - 2022-12-31

Eur

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		<b>60,275,589</b>	<b>51,924,097</b>
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	13,739	24,859
1.1.	Plėtros darbai		0	0
1.2.	Programinė įranga		13,596	23,889
1.3.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		143	970
1.4.	Kitas nematerialusis turtas			
1.5.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	60,261,850	51,894,915
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		14,655	62,179
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		33,802	51,820
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		37,080	26,536
2.6.	Investicinis turtas		60,176,313	51,754,380
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai		60,176,313	51,754,380
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai			
3.	FINANSINIS TURTAS	3	0	4,323
3.1.	Po vieno metų gautinos sumos		0	4,323
3.2.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		0	0
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		<b>5,640,260</b>	<b>4,506,573</b>
1.	ATSARGOS	4	305,819	217,355
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		124	180
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti			
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai		305,695	217,175
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	6	1,557,826	623,636
2.1.	Pirkėjų skolos		1,541,493	594,577
2.2.	Kitos gautinos sumos		16,333	29,059
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	7	3,776,615	3,665,582
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	5	<b>25,061</b>	<b>11,659</b>
	TURTO IŠ VISO		<b>65,940,910</b>	<b>56,442,329</b>

	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		<b>65,475,313</b>	<b>56,193,754</b>
1.	ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	9	66,436,989	58,000,686
2.	TURTA, KURIS PAGAL ĮSTATYMUS GALI BŪTI TIK VALSTYBĖS NUOSAVYBĖ, ATITINKANTIS KAPITALAS			
3.	CENTRALIZUOTAI VALDOMĄ VALSTYBĖS TURTA ATITINKANTIS KAPITALAS			
4.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
5.	REZERVAI		0	0
5.1.	Privalomasis			
5.2.	Kiti rezervai			
6.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	14	-961,676	-1,806,932
6.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		845,256	199,169
6.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		-1,806,932	-2,006,101
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	8		
F.	ATIDĖJINIAI	10	0	0
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	11	<b>465,597</b>	<b>248,575</b>
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		0	0
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms			
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		465,597	248,575
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		0	
2.2.	Skolos kredito įstaigoms		0	0
2.3.	Gauti avansai		42,693	53,657
2.4.	Skolos tiekėjams		139,246	72,397
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		38,900	9,301
2.7.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		219,041	85,804
2.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		25,717	27,416
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		0	
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		<b>65,940,910</b>	<b>56,442,329</b>

Direktorė

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Vyr. finansininkė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

Rosita Žibeliene

(vardas ir pavardė)

Barbara Markauskienė

(vardas ir pavardė)

## Pelno (nuostolių) ataskaitos forma

SI "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS"  
(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)NAUGARDUKO G. 98, VILNIUS  
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

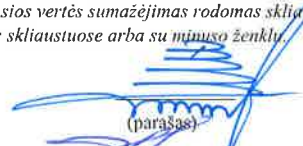
(Tvirtinimo žyma)


**2022 M. GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**2023-04-11 Nr. 2022/07  
(ataskaitos sudarymo data)2022-01-01 - 2022-12-31  
(ataskaitinis laikotarpis)Eur  
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos		4,250,275	2,763,747
2.	Pardavimo savikaina		-1,673,812	-1,449,866
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>2,576,463</b>	<b>1,313,881</b>
5.	Pardavimo sąnaudos		-534,656	-434,368
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos		-1,297,189	-733,595
7.	Kitos veiklos rezultatai		18,498	2,230
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos		123,841	61,409
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos		-2,801	-1,087
13.	<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>		<b>884,156</b>	<b>208,470</b>
14.	Pelno mokestis		-38,900	-9,301
15.	<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>845,256</b>	<b>199,169</b>

Pastaba. Biologinio turto tikrosios vertės pokyčio eilutėje tikrosios vertės sumažėjimas rodomas skliaustuose arba su minuso ženklu. Sąnaudos, t. y. grynąjį pelną mažinanti suma, įrašomos skliaustuose arba su minuso ženklu.

\_\_\_\_\_  
Direktorė  
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)\_\_\_\_\_  
Vyr. finansininkė  
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

  
(parašas) Rosita Žibeliene  
(vardas ir pavardė)

  
(parašas) Barbara Markauskiene  
(vardas ir pavardė)









Netiesioginiu būdu sudaromos valstybės įmonių  
ir savivaldybės įmonių pinigų srautų ataskaitos  
forma

SĮ "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS"  
(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

NAUGARDUKO G. 98, VILNIUS  
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

**2022 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**

2023-04-11 Nr. 2022/07  
(ataskaitos sudarymo data)

2022-01-01 - 2022-12-31  
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur  
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pasta-bos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
<b>1.</b>	<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
1.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		845,256	208,470
1.2.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		803,268	761,882
1.3.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		5	0
1.4.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		-121,040	-60,322
1.5.	Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas			
1.6.	Po vienerių metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		4,323	3,738
1.7.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)			
1.8.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		56	420
1.9.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		-88,520	-25,155
1.10.	Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		-946,916	13,088
1.11.	Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		12,726	7,015
1.12.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.13.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		-13,402	-1,160
1.14.	Atidėtinių padidėjimas (sumažėjimas)		0	
1.15.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		0	0
1.16.	Pagal vekselius ir čekius po vienerių metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.17.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		55,885	-593,447
1.18.	Pagal vekselius ir čekius per vienerius metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			


1.19.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		29,599	-10,881
1.20.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		133,237	-29,268
1.21.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		-1,699	-180
1.22.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)			
	<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>712,778</b>	<b>274,200</b>
<b>2.</b>	<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		-34,399	-30,473
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		3,569	
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
2.5.	Paskolų suteikimas			
2.6.	Paskolų susigrąžinimas			
2.7.	Gautos palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-691,955	-394,752
	<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>-722,785</b>	<b>-425,225</b>
<b>3.</b>	<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais			
3.1.1.	Įmonės savininko kapitalo didinimas			
3.1.2.	Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno įmoka			
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		121,040	60,322
3.2.1.	Paskolų gavimas			
3.2.2.	Paskolų grąžinimas			
3.2.3.	Sumokėtos palūkanos			
3.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.5.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.6.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.7.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		121,040	60,322
3.2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>121,040</b>	<b>60,322</b>
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		111,033	-90,703
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		3,665,582	3,756,285
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		3,776,615	3,665,582

Direktorė  
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Vyr. finansininkė  
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

  
(parašas)

Rosita Žibeliene  
(vardas ir pavardė)

  
(parašas)

Barbara Markauskiene  
(vardas ir pavardė)

**2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINIŲ ATASKAITŲ  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

## BENDROJI DALIS

Ši „Vilniaus miesto būstas“ (toliau – Įmonė) yra iš Vilniaus miesto savivaldybės turto įsteigtas ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo. Įmonės kodas 124568293.

Įmonė nuosavybės teise priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, patikėjimo teise valdo, perduoda, naudoja bei disponuoja jos įgytą turtą.

Įmonės teisinė forma yra savivaldybės įmonė.

Įmonės buveinė – Naugarduko g. 98, Vilniuje.

Įmonė savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, kitais teisės aktais, Įmonės įstatais ir Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos sprendimais.

Įmonės finansiniai metai yra kalendoriniai metai.

Įmonės veiklos laikotarpis neribotas.

Įmonė savo veiklą pradėjo 2008 metų pabaigoje po UAB „Bendruva“, kuri įregistruota 1998 m. rugpjūčio 25 d., pertvarkymo į savivaldybės įmonę, perėmus visus UAB „Bendruva“ įsipareigojimus.

Pagrindinis įmonės tikslas - administruoti ir prižiūrėti Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamąsias bei negyvenamąsias patalpas, skirtas gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis. Įmonės veiklos tikslai ir funkcijos išdėstyti Įmonės įstatuose.

2021 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 40 darbuotojų, 2022 m. gruodžio 31 d. – 45 darbuotojų.

## APSKAITOS POLITIKA

Sudarant 2022 metų finansinę atskaitomybę, Įmonė vadovavosi šiais bendraisiais principais:

- **veiklos tęstinumo** (tvarkant Įmonės apskaitą daroma prielaida, kad Įmonės veikos laikotarpis neribotas ir Įmonę nenumatoma likviduoti),
- **periodiškumo** (Įmonės veikla tvarkant apskaitą suskirstoma į finansinius metus arba kitos trukmės atskaitinius laikotarpius, kuriems pasibaigus sudaroma finansinė atskaitomybė),
- **kaupimo** (pajamos registruojamos tada, kai jos uždirbamos, o sąnaudos – jų susidarymo metu, neatsižvelgiant į pinigų gavimą ar išmokėjimą),

- įmonės (Įmonė laikoma atskiru apskaitos vienetu. Į apskaitą įtraukiamas tik Įmonės turtas, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai),
- piniginio mato (visas Įmonės turtas, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai finansinėje atskaitomybėje išreiškiami pinigais),
- palyginimo (pajamos, uždirbtos per ataskaitinį laikotarpį, siejamos su to laikotarpio sąnaudomis uždirbant tas pajamas. Sąnaudos, tenkančios skirtingiems ataskaitiniams laikotarpiams, paskirstomos laikotarpiams, per kuriuos Įmonė uždirbs pajamų),
- atsargumo (Įmonė pasirenka tokius apskaitos metodus, kuriais Įmonės turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų vertė negali būti nepagrįstai padidinta arba nepagrįstai sumažinta),
- turinio svarbos (ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai į apskaitą traukiami pagal jų turinį ir ekonominę prasmę, ne tik pagal jų juridinę formą),
- pastovumo (Įmonė pasirinktą apskaitos metodą turi taikyti kiekvienais finansiniais metais. Apskaitos metodą galima keisti tik tuo atveju, jeigu tuo siekiama teisingai atspindėti Įmonės finansinių metų turtą, nuosavą kapitalą ir įsipareigojimus),
- neutralumo (apskaitos informacija pateikiama objektyviai ir nešališkai. Jos pateikimas neturėtų daryti įtakos apskaitos informacijos vartotojų priimamiems sprendimams ir juo neturėtų būti siekiama iš anksto numatyto rezultato).

Įmonės informacija yra reikšminga, jei jos nepateikimas ar neatskleidimas gali turėti įtakos finansinių ataskaitų informacijos vartotojų priimamiems sprendimams.

Įmonės finansinių ataskaitų straipsnis laikomas reikšmingu, kai jo dydis yra:

- iki 2 proc. finansinėse ataskaitose pateikiamų pardavimo pajamų ir/ar gauto finansavimo;
- iki 2 proc. finansinėse ataskaitose pateikiamo grynojo pelno;
- 1 proc. finansinėse ataskaitose pateikiamos viso turto balansinės vertės.

Įmonės 2022 metų finansinė atskaitomybė parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos, Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 3 d. nutarimu Nr. 719 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“ su vėlesniais jo pakeitimais, Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (toliau - LFAS) bei 2016 m. gruodžio 30 d. Įmonės direktoriaus įsakymu Nr. 1.23-16/114 patvirtinta Apskaitos politika.

Nematerialusis turtas apskaitomas pagal 13-ojo LFAS „Nematerialusis turtas“ reikalavimus.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nematerialųjį turtą sudaro plėtros darbai, kuriuos sudaro Įmonės internetinis puslapis, programinė įranga, t. y. įvairios programos, naudojamos Įmonės veikloje: „Rivilė“, „Sąmata“, kitos kompiuterinės programos ir šių programų licencijos.

Įmonėje nustatyta minimali įsigijimo savikaina, nuo kurios įsigyjamas nematerialusis turtas turi būti priskiriamas ilgalaikiam turtui – 200 Eur. Numatyta nematerialiojo turto likvidacinė vertė 0 Eur. Naudingo tarnavimo laikas - 3 metai.

Jeigu išlaidos neatitinka nematerialiojo turto apibrėžimo, jos pripažįstamos sąnaudomis jų susidarymo metu.

Jei, pasikeitus aplinkybėms, apskaitoje įregistruotas turtas neatitinka turto priskyrimo nematerialiam turtui požymių, jis nurašomas.

Įsigijus nematerialųjį turtą, jis apskaitoje registruojamas įsigijimo savikaina. Balanse jis parodomas likutine verte, kuri apskaičiuojama iš įsigijimo savikainos atimant sukauptą amortizaciją. Amortizacija skaičiuojama tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu.

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas pagal 12-ojo LFAS „Ilgalaikis materialusis turtas“ reikalavimus, jeigu jis atitinka visus žemiau išvardytus požymius:

- ketinama jį naudoti Įmonės veikloje ilgiau nei vienerius metus;
- Įmonė gali patikimai nustatyti turto įsigijimo (pasigaminimo) savikainą;
- Įmonė pagrįstai tikisi gauti iš turto ekonominės naudos būsimais laikotarpiais;
- turto įsigijimo (pasigaminimo) savikaina yra ne mažesnė už minimalią ilgalaikio materialiojo turto vieneto savikainą;
- Įmonei yra perduota su materialiuoju turtu susijusi rizika.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ilgalaikį materialųjį turtą sudaro gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos, transporto priemonės, kompiuterinė technika, biuro baldai. Įmonės nustatyta ilgalaikio materialiojo turto minimali įsigijimo vertė (išskyrus investicinį turtą) - 200 Eur. Visų ilgalaikio materialiojo turto vienetų likvidacinė vertė – 0,29 Eur, išskyrus pastatus ir statinius, kuriems nuo 2012 m. sausio 1 d. taikoma likvidacinė vertė lygi 10% jų įsigijimo savikainos. Nustatytas ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laikas:

1. butai, gyvenamosios patalpos – 60 – 100 metų (priklausomai nuo statybos produkto, iš kurio statinys pastatytas).
2. negyvenamosios (biuro) patalpos – 10 - 20 metų;
3. biuro baldai – 6 metai;
4. kompiuterinė įranga – 3 metai;
5. lengvieji automobiliai – 6 metai;
6. kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai – 3-6 metai.

Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu. Įsigytas ilgalaikis materialusis turtas apskaitoje užregistruojamas įsigijimo savikaina be PVM. Balanse ilgalaikis turtas parodomas iš įsigijimo savikainos atėmus sukauptą nusidėvėjimą, t. y. likutine verte.

Kai ilgalaikis materialusis turtas nebeatitinka turto priskyrimo ilgalaikiam materialiajam turtui požymių, jis turi būti nurašomas.

Šį „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2017 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 1.23-17/56-1 „Dėl savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2014-12-31 įsakymo Nr. 1.23-14/91 „Dėl savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ atliktų rangovo remonto darbų priėmimo komisijos nuostatų ir butų priėmimo po statybos-remonto darbų tvarkos aprašo tvirtinimo“ pakeitimo nustatyta, kad darbai, kurių vertė yra didesnė nei 200 Eur, didina suremontuoto turto vertę.

Turtas, kurio paskirtis – gauti pajamų tik iš nuomos ir (arba) turto vertės padidėjimo, apskaitoje gali būti priskiriamas investiciniam turtui.

Ilgalaikį finansinį turtą Įmonė apskaito pagal 18-ojo LFAS „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ reikalavimus, taip pat vadovaujantis 7-ojo LFAS „Apskaitos politikos, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidų taisymas“ nuostatomis.

Atsargos Įmonės finansinėje atskaitomybėje registruojamos įsigijimo kaina. Jas sudaro Įmonės veikloje naudojamos kanceliarinės ir ūkinės prekės, mažavertis inventorių ir kuras. Naujai įsigytų atsargų, tokių kaip kanceliarinės, ūkinės prekės, mažaverčio inventoriaus savikaina nurašoma iš karto po jų perdavimo naudoti ir pripažįstama ataskaitinio laikotarpio sąnaudomis.

Mažavertis inventorių, net ir jo vertę perkėlus į to laikotarpio, kurį jis buvo įsigytas, sąnaudas, iki faktinio jo naudojimo laiko pabaigos apskaitomas kiekinė išraiška.

Mažaverčiu inventorių taip pat pripažįstamas ilgalaikis materialusis turtas, kuris neatitinka vieno ilgalaikio turto požymių – minimalios įsigijimo vertės. Jis apskaitomas kiekinė išraiška pagal jo buvimo vietą.

Įsigytas kuras nurašomas į sąnaudas vadovaujantis Įmonėje patvirtintomis kuro sunaudojimo normomis, priklausomai nuo automobilio modelio. Atsargų apskaitos tvarka nustatyta vadovaujantis 9-ojo LFAS „Atsargos“ nuostatomis.

Išankstiniai apmokėjimai – tai Įmonės iš anksto sumokėtos sumos tiekėjams už atsargas ar paslaugas, kurias Įmonė gaus vėliau. Išlaidos, susijusios su būsimaisiais laikotarpiais, apskaitomos kaip būsimųjų laikotarpių sąnaudos trumpalaikio turto dalyje ir į sąnaudas nurašomos kas mėnesį lygiomis dalimis.

Per vienerius metus gautinos sumos Įmonėje apskaitomos ir didžiąja dalimi balanse parodomos pagal 18 -ojo LFAS „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ reikalavimus.

Per vienerius metus gautinomis sumomis laikomos visos skolos Įmonei, gautinos per 12 mėnesių nuo paskutinės ataskaitinio laikotarpio dienos, neatsižvelgiant į skolos pobūdį ir šaltinius. Įmonėje gautinomis sumomis laikomas šis trumpalaikis turtas: su patalpų nuoma ir priežiūra susijusios gautinos sumos, iš Savivaldybės gautinos sumos, kitos gautinos sumos.

Piniginiam turtui priskiriami visi Įmonės bankų sąskaitose turimi pinigai ir pinigų ekvivalentai. Įmonės apskaitoje piniginis turtas registruojamas nacionaline valiuta – eurais.

Dotacijomis Įmonė pripažįsta ataskaitinio ar praėjusios laikotarpio išlaidoms ir negautoms pajamoms kompensuoti skirtas dotacijas (subsидijas). Jos apskaitomos pagal 21-ojo LFAS „Dotacijos ir subsidijos“ reikalavimus.

Įmonės nuosavas kapitalas suformuotas vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 12 straipsnio nuostata, kad Įmonės savininko kapitalą sudaro įmonės savininko jai perduoto turto vertė, jei perduodant turtą nenurodyta kitaip. Jis apskaitomas vadovaujantis 8-ojo LFAS „Nuosavas kapitalas“ nuostatomis. Savininko kapitalas mažinamas, kai Įmonei perduotas turtas teisės aktų nustatyta tvarka grąžinamas Savivaldybei arba jos nurodymu perduodamas kitam asmeniui.

Nuosavas kapitalas – Įmonės turto dalis, likusi iš viso turto atėmus įsipareigojimus.

Įmonės savininko kapitalą sudaro jai perduoto turto vertė, kuri nurodoma turto perdavimo akte. Savininko kapitalas didinamas savivaldybės perduoto turto verte. Savininko kapitalo mažinimas apskaitoje registruojamas, kai Įmonei perduotas turtas teisės aktų nustatyta tvarka grąžinamas Savivaldybei arba Savivaldybės nurodymu turtas perduodamas kitam asmeniui.

Įsipareigojimai registruojami ir pripažįstami pagal 31 –ąjį LFAS „Atlygis darbuotojui“, 18-ąjį „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“, kitus standartus. Įsipareigojimu laikoma prievolė, atsirandanti dėl atliktų ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių, kuri turės būti įvykdyta ir kurios dydį galima objektyviai nustatyti. Kai kurie įsipareigojimai gali būti nustatomi skaičiavimo būdu. Įsipareigojimus Įmonė skirsto į po vienerių metų mokėtinas sumas ir ilgalaikius įsipareigojimus ir per vienerius metus mokėtinas sumas ir ilgalaikius įsipareigojimus.

Pardavimo pajamas Įmonė pripažįsta pagal 10-ojo LFAS „Pajamos“ reikalavimus.

Pajamomis laikomas tik ekonominės naudos padidėjimas, pasireiškiantis turto padidėjimu arba įsipareigojimų sumažėjimu.

Pajamos įvertinamos gauto arba gautino atlygio tikrąja verte.

Įmonės tipinėms veiklos pajamoms yra priskiriamos:

- patalpų nuomos pajamos,
- gautos patalpų nuomos mokesčio kompensacijos,
- įvairios kitos suteiktų paslaugų pajamos.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti aš išsinuomoti įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1487 patvirtinta Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos mokesčių ir būsto išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2015 m. liepos 29 d. sprendimu Nr. 1-130 patvirtino naują Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašą. Nauja tvarka pradėta taikyti nuo 2015 m. spalio 1 d., todėl visas nuomininkams priskaičiuotas nuomos mokestis pripažįstamas Įmonės pajamomis.

Kitos veiklos pajamomis Įmonė pripažįsta pelną dėl ilgalaikio turto perleidimo, apmokėtų beviltiškų skolų pajamas, kitas netipinės veiklos pajamas.

Finansinės ir investicinės veiklos pajamoms priskiriamos:

- baudos ir delspinigiai už pradelstą pirkėjų įsiskolinimą;
- palūkanų pajamos;
- kitos finansinės-investicinės veiklos pajamos.

Veiklos sąnaudų apskaita tvarkoma pagal 11-ąją LFAS „Sąnaudos“.

Sąnaudomis Įmonėje laikomas ekonominės naudos sumažėjimas.

Sąnaudomis pripažįstama tik ta išlaidų dalis, kuri yra patirta uždirbant atskaitinio laikotarpio pajamas. Registruojant sąnaudas apskaitoje, jos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo momentą.

Pardavimo savikainoje apskaitomos išlaidos, betarpiškai susijusios su patalpų nuomos paslaugų teikimu. Pardavimo, bendrosiose ir administracinėse sąnaudose apskaitomos išlaidos, susijusios su visa tipine Įmonės veikla per atskaitinį laikotarpį. Kitos veiklos sąnaudomis pripažįstamos ilgalaikio turto perleidimo nuostolis ir kitos netipinės veiklos sąnaudos. Finansinės-investicinės veiklos sąnaudose apskaitomos mokėtinos baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, kitos su skolomis susijusios sąnaudos.

## PASTABOS

### 1. Nematerialusis turtas.

	Kiekis	Pradinė vertė, Eur	Nusidėvėjimas, Eur	Likutinė vertė, Eur
<b>Nematerialusis turtas</b>		<b>52 443</b>	<b>27 584</b>	<b>24 859</b>
<b>2021 12 31</b>		<b>t. sk.</b>		
		Programinė įranga		
<b>Likutis 2021 12 31</b>	<b>40</b>	<b>42 030</b>	<b>18 141</b>	<b>23 889</b>
Nurašytos kompiuterinės programos	-4	-1 228	-1 128	0
Amortizacija			10 293	-10 293
<b>Likutis 2022 12 31</b>	<b>36</b>	<b>40 802</b>	<b>27 206</b>	<b>13 596</b>
		Licencijos		
<b>Likutis 2021 12 31</b>	<b>17</b>	<b>5 663</b>	<b>4 693</b>	<b>970</b>
Amortizacija			827	-827
<b>Likutis 2022 12 31</b>	<b>17</b>	<b>5 663</b>	<b>5 520</b>	<b>143</b>
		Plėtros darbai		
<b>Likutis 2021 12 31</b>	<b>1</b>	<b>4 750</b>	<b>4 750</b>	<b>0</b>
Amortizacija			0	0
<b>Likutis 2022 12 31</b>	<b>1</b>	<b>4 750</b>	<b>4 750</b>	<b>0</b>
<b>Nematerialusis turtas 2022 12 31</b>		<b>51 215</b>	<b>37 476</b>	<b>13 739</b>



2. Ilgalaikis materialusis turtas.

	Kiekis	Pradinė vertė, Eur	Nusidėvėjimas, Eur	Likutinė vertė, Eur
<b>Ilgalaikis materialusis turtas</b>		<b>73 981 018</b>	<b>22 086 103</b>	<b>51 894 915</b>
<b>2021 12 31</b>		<b>t. sk.</b>		
	Negyvenamosios patalpos			
<b>Likutis 2021 12 31</b>	<b>3</b>	<b>273 084</b>	<b>210 905</b>	<b>62 179</b>
Nusidėvėjimas			10 555	-10 555
Perduotos VMS	-1	-244 438	-207 469	-36 969
<b>Likutis 2022 12 31</b>	<b>2</b>	<b>28 646</b>	<b>13 991</b>	<b>14 655</b>
	Transporto priemonės			
<b>Likutis 2021 12 31</b>	<b>11</b>	<b>130 069</b>	<b>78 249</b>	<b>51 820</b>
Nusidėvėjimas			14 448	-14 448
Parduota	-1	-12 236	-8 666	-3 570
<b>Likutis 2022 12 31</b>	<b>10</b>	<b>117 833</b>	<b>84 031</b>	<b>33 802</b>
	Biuro technika, baldai			
<b>Likutis 2021 12 31</b>	<b>112</b>	<b>120 394</b>	<b>93 858</b>	<b>26 536</b>
Nupirkti biuro technika, baldai	64	34 399		34 399
Nurašyta biuro technika, baldai	-18	-10 153	-10 147	-6
Parduota	-1	-7 769	-7 769	0
Nusidėvėjimas			23 849	-23 849
<b>Likutis 2022 12 31</b>	<b>157</b>	<b>136 871</b>	<b>99 791</b>	<b>37 080</b>
	Gyvenamosios patalpos (investicinis turtas)			
<b>Likutis 2021 12 31</b>		<b>73 457 471</b>	<b>21 703 091</b>	<b>51 754 380</b>
Gautos patalpos iš VMS		9 694 379	7 375	9 687 004
Grąžintos VMS patalpos, butai		-603 555	-465 203	-138 352
Nurašytos (privatizuotos) patalpos		-1 823 731	-748 887	-1 074 844
Turto vertės padidėjimas dėl atliktų remonto darbų		691 955		691 955
Nusidėvėjimas			743 830	-743 830
<b>Likutis 2022 12 31</b>		<b>81 416 519</b>	<b>21 240 206</b>	<b>60 176 313</b>
<b>Ilgalaikis materialusis turtas 2022 12 31</b>		<b>81 699 869</b>	<b>21 438 019</b>	<b>60 261 850</b>

Informacija apie pilnai nudėvėtą ilgalaikį materialųjį turtą:

Turto pavadinimas	vnt. sk.	Įsigijimo vertė, Eur
Transporto priemonės	3	34 198
Biuro technika, baldai	54	102 472
Gyvenamosios patalpos	219	2 056 916

Finansinėse ataskaitose visos išnuomos patalpos apskaitomos investicinio turto grupėje, kadangi atitinka investicinio turto apibrėžimą, t. y. skirtos uždirbti pajamų tik iš nuomos ir (arba) turto vertės padidėjimo.

Turto perkainojimo metodai nebuvo taikyti.

Ilgalaikio materialiojo turto įkeitimo bei kitų nuosavybės teisių apribojimų 2022 metais nebuvo.

Finansinis turtas.

Finansinio turto finansinė apskaita vedama ir informacija apie finansinį turtą metinėje finansinėje atskaitomybėje pateikiama vadovaujantis 18 LFAS „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ nuostatomis.

2022 metais Įmonė finansinio turto neturėjo.

### 3. Atsargos.

ATSARGOS, SUMOKĖTI AVANSAI	2022 12 31	2021 12 31
<b>ATSARGOS, SUMOKĖTI AVANSAI , Eur:</b>	<b>305 819</b>	<b>217 355</b>
Kuras, Eur	124	180
Sumokėti avansai paslaugų tiekėjams, Eur	60 920	121
Privalomosios kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui, Eur	244 775	2174

### 4. Ateinančių laikotarpių sąnaudos.

ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS	2022 12 31	2021 12 31
<b>ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS, Eur:</b>	<b>25 061</b>	<b>11 659</b>
Būsimųjų laikotarpių sąnaudos – draudimas, Eur	24 467	11 065
Kitos būsimųjų laikotarpių sąnaudos, Eur	594	594

### 5. Per vienerius metus gautinos sumos.

GAUTINOS SUMOS	2022 12 31	2021 12 31
<b>PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS, Eur</b>	<b>1 557 826</b>	<b>623 636</b>
<b>GAUTINOS SUMOS UŽ PATALPŲ NUOMĄ BEI JŲ PRIEŽIŪRĄ, Eur</b>	<b>986 938</b>	<b>591 126</b>
Pirkėjų įsiskolinimas už patalpų nuomą, Eur	2 055 703	1 789 415
Pirkėjų įsiskolinimas už šildymą ir karštą vandenį, Eur	389 622	571 488
Kompensacijos už patalpų nuomą, Eur	18 252	8 375
Abejotinos skolos, Eur	-1 476 639	-1 778 152
<b>IŠ SAVIVALDYBĖS GAUTINOS SUMOS, Eur</b>	<b>554 555</b>	<b>3 451</b>
Kitos gautinos sumos, Eur	0	3 451
Gautinos nuomos mokesčio dalies kompensacijos, Eur	507 086	0
Už laisvų butų komunalines paslaugas gautinos sumos, Eur	47 469	0
<b>KITOS GAUTINOS SUMOS, Eur</b>	<b>16 333</b>	<b>29 059</b>

Gautinos palūkanos (renovacija), Eur	6 243	6 243
Kitos gautinos sumos (išankstiniai mokėjimai biudžetui), Eur	10 090	22 816

Informacija apie pirkėjų įsiskolinimą už patalpų nuomą:

Pirkėjų įsiskolinimas už būsto nuomą	Suma, Eur
Įsiskolinimas pagal pasirašytus vekselius	27 542
Įsiskolinimas pagal teismus, taikos sutartis	1 113 499
Einamosios skolos	903 465
Gautinas nuomos mokesčio apmokėjimas pagal valstybės garantiją	11 197

Informacija apie pirkėjų įsiskolinimą už šilumą ir karštą vandenį:

Pirkėjų įsiskolinimas už šilumą ir karštą vandenį	Suma, Eur
Įsiskolinimas pagal pasirašytus vekselius	24 822
Įsiskolinimas pagal teismus, taikos sutartis	362 768
Einamosios skolos	2 032

Vadovaujantis Įmonės Apskaitos politikos nuostatomis bei apskaitos programos „Rivilė“ sugeneruota ataskaita, 2022 metais Įmonė pripažino abejotinas skolas, t. y. skolas, kurių apmokėjimas pradelstas 365 ir daugiau dienų.

ABEJOTINOS SKOLOS	2022 12 31	2021 12 31	Skirtumas (2021 m. pelnas dėl abejotinių skolų sumažėjimo)
<b>ABEJOTINOS SKOLOS, Eur:</b>	<b>1 476 639</b>	<b>1 778 152</b>	<b>301 513</b>
Skolos už būsto nuomą, Eur	1 091 151	1 213 469	-122 318
Skolos už šilumą ir karštą vandenį, Eur	385 488	564 683	-179 195

#### 6. Pinigai ir pinigų ekvivalentai.

Juos sudaro grynieji pinigai atsiskaitomosiose sąskaitose ir pinigai kelyje, t. y. apskaitomi Įmonei priklausantys, bet dar nesantys banko sąskaitose pinigai.

PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	2022 12 31	2021 12 31
<b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI, Eur:</b>	<b>3 776 615</b>	<b>3 665 582</b>
<b>SĄSKAITOS BANKUOSE, Eur</b>	<b>3 742 650</b>	<b>3 659 368</b>
<b>PINIGAI KELYJE, Eur</b>	<b>33 965</b>	<b>6 214</b>
Pinigai kelyje – MAXIMA, Eur	23 178	5 198
Pinigai kelyje – IVPJ, Eur	0	0
Pinigai kelyje – Viena sąskaita, Eur	3 173	1 016
Pinigai kelyje -PERLAS, Eur	7 614	0

2022 metais Įmonė kasos operacijų nevykdė. Pinigų, kurių naudojimas apribotas ilgesniam nei vienerių metų laikotarpiui, 2022 metais Įmonė neturėjo.

#### 7. Dotacijos ir subsidijos.

2022 metais Įmonė iš Vilniaus miesto savivaldybės gavo 315 245 Eur patirtoms veiklos išlaidoms kompensuoti, iš jų 120 969 Eur gyvenamųjų patalpų remontų išlaidoms kompensuoti.

#### 8. Kapitalas

ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	2022 metai	2021 metai
<b>Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pradžioje, Eur</b>	<b>58 000 686</b>	<b>57 218 434</b>
<b>Kapitalo padidėjimas, Eur:</b>	<b>9 687 004</b>	<b>1 613 424</b>
iš VMS gautas turtas (butai, gyv. patalpos)	9 687 004	1 613 424
<b>Kapitalo sumažėjimas(-), Eur:</b>	<b>-1 250 701</b>	<b>-831 172</b>
nurašyti privatizuoti butai, patalpos, Eur	-175 856	-714 381
VMS gražinti butai, patalpos, Eur	-1 074 845	-116 791
<b>Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pabaigoje, Eur</b>	<b>66 436 989</b>	<b>58 000 686</b>

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 14 d. sprendimu Nr. 1-1682 buvo patvirtintas SJ „Vilniaus miesto būstas“ savininko kapitalo pokytis iki 2022 m. rugsėjo 30 d.

#### 9. Atidėjiniai.

2022 m. gruodžio 31 d. Įmonė neturėjo įsipareigojimų, kurie atitinka atidėjinių pripažinimo požymius.

#### 10. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai.

ĮSIPAREIGOJIMAI	2022 12 31	2021 12 31
<b>MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI, Eur</b>	<b>465 597</b>	<b>248 575</b>
<b>ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI, Eur:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINĖS SKOLOS, Eur</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GAUTI IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI, Eur</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI, Eur:</b>	<b>465 597</b>	<b>248 575</b>
<b>ILGALAIKIŲ SKOLŲ EINAMŲJŲ METŲ DALIS, Eur</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ĮSIPAREIGOJIMAI TIEKĖJAMS, Eur</b>	<b>139 246</b>	<b>72 397</b>
<b>GAUTI IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI, Eur:</b>	<b>42 693</b>	<b>53 657</b>
Išankstiniai apmokėjimai už nuomą, Eur	16 486	22 591
Išankstiniai apmokėjimai už šildymą, Eur	0	2 775
Išankstinis apmokėjimas už komunalines paslaugas, Eur	770	770
Iš rangovų gautas komunalinių paslaugų apmokėjimas, Eur	0	1 408
Gauti užstatai pagal sutartis su paslaugų tiekėjais, Eur	7 400	6 300
Iš nuomininkų gauti pradiniai įnašai už butų privatizavimą, Eur	18 036	19 813

<b>PELNO MOKESČIO ĮSIPAREIGOJIMAI, Eur</b>	<b>38 900</b>	<b>9 301</b>
<b>SU DARBO SANTYKIAIS SUSIJĘ ĮSIPAREIGOJIMAI, Eur:</b>	<b>219 041</b>	<b>85 804</b>
Mokėtinas darbo užmokestis, Eur	56	32
Mokėtinos soc. draudimo įmokos, Eur	1 172	3429
Mokėtinas GPM, Eur	2 340	0
Atostoginių kaupimai, Eur	80 045	82 343
Metinių premijų kaupimai, Eur	135 291	0
Kitos mokėtinos sumos, Eur	137	0
<b>KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI, Eur</b>	<b>25 717</b>	<b>27 416</b>
<b>KITI MOKĖTINI MOKESČIAI BIUDŽETUI, Eur:</b>	<b>22 160</b>	<b>11 195</b>
Aplinkos taršos mokestis, Eur	33	20
Pridėtinės vertės mokestis, Eur	22 127	11 175
<b>KITOS MOKĖTINOS SUMOS, Eur:</b>	<b>3 557</b>	<b>16 221</b>
Išieškotas įsiskolinimas pagal regresus ir susitarimus, Eur	3 518	16 182
Kitos mokėtinos sumos, Eur	39	39

Informacija apie su darbo santykiais susijusias sąnaudas:

Darbo užmokestis Įmonėje skaičiuojamas vadovaujantis Įmonės etatų sąrašė darbuotojams nustatytu pareigybinu atlyginimu.

Eil. Nr.		2022 METAI	2021 METAI
	<b>PRISKAITYMAI, Eur:</b>	<b>1 181 999</b>	<b>1 040 096</b>
1.	Etatinis atlyginimas, Eur	919 158	723 070
2.	Ligos pašalpa iš darbdavio lėšų, Eur	3 248	3 578
3.	Atostoginiai, Eur	83 576	85 592
4.	Priedai, premijos, Eur	109 651	215 091
5.	Apmokėjimas už viršvalandinį darbą, darbą poilsio dienomis, Eur	558	20
6.	Kompensacijos už nepanaudotas atostogas, išeitinės pašalpos, Eur	65 808	12 745
	<b>ATSKAITYMAI, Eur:</b>	<b>422 718</b>	<b>422 718</b>
	<b>SOC. DRAUDIMO ĮMOKOS IŠ DARBDAVIO LĖŠŲ, Eur</b>	<b>19 376</b>	<b>19 376</b>

Informacija apie išmokas valdybos nariams:

	2022 12 31	2021 12 31
Išmokos valdybos nariams, Eur	59 190	33 019

Informacija apie darbuotojų vidutinį mėn. atlyginimą, Eur

Darbuotojų grupės	2022 metai	2021 metai
Vadovai, skyrių vedėjai, pavaduotojai, administracijos darbuotojai	2 843	2 645
Vyr. specialistai, vyr. teisininkai	2 473	2 199
Specialistai, teisininkai	1 441	1 632

## 11. Pajamos.

PAJAMOS	2022 METAI	2021 METAI
<b>PAJAMOS UŽ SUTEIKTAS PASLAUGAS, Eur</b>	<b>4 250 275</b>	<b>2 763 747</b>
Patalpų nuomos pajamos, Eur	3 911 698	2 569 783
Patalpų nuomos kompensacijos, Eur	139 846	98558
4% būsto nuomos kompensacijų administravimo mokestis, Eur	198 731	95406
<b>KITOS VEIKLOS PAJAMOS, Eur</b>	<b>18 498</b>	<b>2 230</b>
Apmokėtos beviltiškos skolos, Eur	2 768	2 230
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas, Eur	4 879	0
Kitos netipinės veiklos pajamos, Eur	10 852	0
<b>FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS PAJAMOS, Eur</b>	<b>123 841</b>	<b>61 409</b>
Delspinigiai už pradelstą pirkėjų įsiskolinimą, Eur	24 244	2 865
Palūkanos ir kitos panašios pajamos, Eur	99 597	58 544

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 6 dalies 2 punktu, 17 straipsnio 2 dalimi ir Vilniaus miesto savivaldybės būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo, mokėjimo ir permokėtų kompensacijų grąžinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 23 d. sprendimu Nr. 1-200, SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2022 metais mokėjo Vilniaus mieste gyvenantiems asmenims suteiktas būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijas. Vilniaus miesto savivaldybės administracijai pateiktos paraiškos kompensacijoms mokėti bei įmonės kompensacijų administravimo išlaidoms kompensuoti 4 433 870 Eur sumai.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 8 d. įsakymu Nr. 30-944/22 „Dėl kompensacijų už būsto suteikimą užsieniečiams, pasitraukusiems iš Ukrainos dėl Rusijos Federacijos karinių veiksmų Ukrainoje, skyrimo Vilniaus miesto savivaldybės administracijai pateiktos paraiškos kompensacijoms mokėti bei įmonės kompensacijų administravimo išlaidoms kompensuoti 1 758 092 Eur sumai.

## 12. Sąnaudos.

SĄNAUDOS	2022 METAI	2021 METAI
<b>SUTEIKTŲ PASLAUGŲ SAVIKAINA, Eur</b>	<b>1 673 812</b>	<b>1 449 866</b>
Investicinio turto nusidėvėjimo sąnaudos, Eur	743 296	704 656
Su patalpų administravimo, priežiūra bei skolų administravimu susijusių darbuotojų darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos, Eur	930 516	745 210

<b>VEIKLOS SĄNAUDOS, Eur:</b>		
<b>PARDAVIMŲ SĄNAUDOS, Eur</b>	<b>534 656</b>	<b>434 368</b>
<b>BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄSĄNAUDOS, Eur</b>	<b>1 297 189</b>	<b>733 595</b>
Administracijos darbuotojų darbo užmokesčio, soc. draudimo ir pan. sąnaudos, Eur	406 172	314 262
Nematerialiojo turto nusidėvėjimo sąnaudos, Eur	11 119	8 987
Atostoginių kaupimai, Eur	-2 298	-31 458
IT nusidėvėjimo sąnaudos, Eur	48 853	48 249
IT eksploatacijos ir remonto sąnaudos, Eur	44 496	29 671
Sąskaitų spausdinimo ir pristatymo sąnaudos, Eur	8 025	6 769
Teismų, bylinėjimosi sąnaudos, Eur	5 306	16 443
Ryšių, pašto sąnaudos, Eur	13 326	12 444
Neatskaitomo PVM sąnaudos, Eur	355 448	223 512
Biuro patalpų eksploatavimo, nuomos sąnaudos, Eur	87 903	11 621
Transporto eksploatavimo ir kuro sąnaudos, Eur	8 442	7 619
Abejotinos skolos, Eur	-301 513	-65 688
Beviltiškų skolų nurašymas, Eur	301 553	27 179
Nemokių nuomininkų išskeldinimo sąnaudos, Eur	13 321	7 180
Valdybos narių darbo atlygis, Eur	59 190	33 019
NTR duomenų teikimas, Eur	11 339	19 248
Projektavimo paslaugos, Eur	36 530	10 349
Turto vertės nustatymo sąnaudos, Eur	-12 432	-17 445
Kanceliarinės, mažaverčio inventoriaus sąnaudos, Eur	4 333	1 911
Darbų saugos sąnaudos, Eur	2 103	3 452
Bankų sąnaudos, Eur	8 792	4 745
Buhalterinės programos administravimo sąnaudos, Eur	19 720	9 571
Komisinis mokestis už įmokų surinkimą, Eur	2 531	2 673
Seminarai, mokymai, kursai, Eur	10 677	7 451
Viešinimo, komunikavimo sąnaudos, Eur	6 907	315
Draudimo sąnaudos, Eur	22 353	19 496
Archyvo skaitmenizavimo sąnaudos, Eur	28 714	0
Įmonės veiklos procesų auditas, EUR	12 419	0
Komunikacijos strategijos įgyvendinimo sąnaudos, EUR	13 800	0
Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos, Eur	70 060	27 029
<b>KITA VEIKLA, Eur</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS, Eur</b>	<b>2 801</b>	<b>1 087</b>
Baudų ir delspinigių sąnaudos, Eur	2 801	1 087
Palūkanų ir panašios sąnaudos, Eur	0	0
<b>PELNO MOKESTIS, Eur</b>	<b>38 900</b>	<b>9 301</b>

### 13. Pobalansiniai įvykiai.

Įmonėje ūkinės operacijos, ūkiniai įvykių duomenys registruojami apskaitos registruose ūkinės operacijos arba ūkinio įvykio dieną arba iškart po to, kai yra galimybė tai padaryti.

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2018 m. birželio 14 d. SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2017 metų finansinių ataskaitų rinkinio audito ataskaitoje nurodyta, kad Įmonės buhalterinė apskaita būtų tvarkoma pagal teisės aktų reikalavimus, investicinio turto ir savininko kapitalo pokyčius registruoti apskaitoje tik Įmonės savininkui priėmus sprendimus.

Savininko kapitalo ir investicinio turto pokytis nuo 2022 m. spalio 1 d. iki gruodžio 31 d., kuris neįregistruotas 2022 metų apskaitos registruose:

	Būstų sk.	Įsigijimo vertė, Eur	Nusidėvėjimas, Eur	Likutinė vertė, Eur
Gauti būstai	67	8 404 945	5 393	8 399 532
Grąžinti būstai	37	-433 650	-335 477	-98 173
Privatizuoti būstai	37	-961 514	-258 755	-702 759
<b>KAPITALO POKYTIS, Eur</b>				<b>7 598 600</b>

### 14. Pelnas (nuostolis). Pelno (nuostolių) paskirstymas.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 15 straipsnio 4 punkto nuostatos numato, kad Įmonės paskirstytinąjį pelną (nuostolius) sudaro ataskaitinių finansinių metų pelno (nuostolių) ir ankstesnių finansinių metų nepaskirstytojo pelno (nuostolių) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje bei pervedimų iš rezervų suma.

Kadangi ankstesniais metais Įmonė dirbo nuostolingai, pervedimai į rezervus nebuvo daromi, todėl 2022 metų paskirstytinąjį pelną (nuostolius) sudaro ataskaitinių finansinių metų pelno ir 2021 metų nepaskirstytojo pelno (nuostolių) suma.

Nepaskirstytas pelnas (nuostolis) praėjusių finansinių metų pabaigoje - -1 806 932 Eur.

2022 metų pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą - 884 156 Eur pelnas.

Pelno mokestis – 38 900 Eur.

2022 metų grynas pelnas – 845 256 Eur.

Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis) finansinių metų pabaigoje - -961 676 Eur.

### 15. Informacija apie pelno mokesčio sąnaudas:

Rodikliai	2022 metai	2021 metai
Rezultatas prieš apmokestinimą, Eur	<b>884 156</b>	<b>208 470</b>
Neapmokestinamos pajamos, Eur	34 857	2 865
Neleidžiami atskaitymai, Eur	15 153	1 087
Perkelti mokestiniai nuostoliai, Eur	605 116	144 684



Apmokestinamas rezultatas, Eur	<b>259 336</b>	<b>62 008</b>
Pelno mokesčio tarifas, proc.	15	15
Pelno mokesčio sąnaudos	<b>38 900</b>	<b>9 301</b>

16. Nebalansinės sąskaitos.

Nebalansinėse sąskaitose Įmonė apskaito turtą ir įsipareigojimus, kurie neatvaizduojami balanse:

- pagal 2010 m. spalio 13 d. Susitarimą dėl skolos apmokėjimo, sudarytą tarp UAB „Vilniaus energija“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, administruojamos iš gyvenamųjų patalpų nuomininkų gautinos skolos už šilumą ir karštą vandenį, susidariusios iki 2010 m. rugpjūčio 31 d.;
- antstoliams sumokėtos ir iš skolininkų gautinos būtinos vykdymo išlaidos, kurios pripažįstamos pajamomis (mažina būtinas skolų administravimo ir vykdymo sąnaudas), kai jos yra skolininkų apmokamos.

Direktorė

Rosita Žibeliene

Vyr. finansininkė

Barbara Markauskienė