

LIETUVOS RESPUBLIKA
SAVIVALDYBĖS ĮMONĖ
TELŠIŲ BUTŲ ŪKIS

Juridinių asmenų registratorius Kodas 180102018, Plungės g. 29, 87329 Telšiai, Tel. (8444)60320, (8444)60321,
Faks. (8444) 60320 El.p.info@tbukis.lt www.tbukis.lt

Telšių rajono Savivaldybės administracijos
Direktoriui

2021-01-19 Nr. IS-84

DĖL PAKOREGUOTO VEIKLOS STRATEGIJOS PROJEKTO

Siunčiame pakoreguotą įmonės veiklos strategijos projektą 2020 – 2024 m.

Priedai:

1. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio 2020-2024 m. veiklos strategijos projektas;

Direktorius



Adomas Domarkas

PATVIRTINTA
Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio
Valdybos 2020-04-22 protokolu Nr.2

**SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS
TELŠIŲ BUTŲ ŪKIO**

**2020 – 2024 m.
VEIKLOS STRATEGIJOS
PROJEKTAS**

Turinys	
Santrauka.....	3
Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio misija	3
Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio strateginės kryptys:	
Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų valdymas patikėjimo teise ir jų priežiūra....	3
Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas, bendro naudojimo objektų techninė priežiūra.....	3
Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija.....	3
Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.....	3
Elektros, videntiekio, kanalizacijos ir kitos įrangos remontas ir įrengimas.....	3
Statybos remonto darbai.....	4
Kraštovaizdžio ir viešųjų erdvų priežiūra.....	4
Atliekų surinkimas ir tvarkymas.....	4
Miesto pirties ir viešojo tualetų priežiūra.....	4
Dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija.....	4
Veiklos aprašymas.....	5
Veiklos sritys	
Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų valdymas patikėjimo teise ir jų priežiūra...5	
Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas, bendro naudojimo objektų techninė priežiūra.....	5
Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija.....	5
Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.....	5
Elektros, videntiekio, kanalizacijos ir kitos įrangos remontas ir įrengimas.....	5
Statybos remonto darbai.....	5
Kraštovaizdžio ir viešųjų erdvų priežiūra.....	5
Atliekų surinkimas ir tvarkymas.....	6
Miesto pirties ir viešojo tualetų priežiūra.....	6
Dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija.....	6
Įmonės valdymas.....	7
Įmonės valdymo struktūra.....	7
Žmogiškieji ištekliai	7-8
Atestatai	8-9
Veiklos ir finansiniai rodikliai.....	10-11
Prognozuojami finansiniai rodikliai.....	12-13
Aplinkos veiksmų analizė.....	13-15
Politinė aplinka.....	15
SS Analizė.....	15
Plano įgyvendinimo priemonės.....	16
Priemonių programa.....	16

Santrauka

Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis teikia paslaugas Telšių miesto ir rajono gyventojams.

Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio misija

Teikti kokybiškas paslaugas patiriant mažiausias išlaidas ir nedarant žalos aplinkai, šiose pagrindinėse įmonės veiklose: savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų valdymas ir jų priežiūra; daugiabučių gyvenamujų namų administravimas ir bendro naudojimo objektų techninė priežiūra; daugiabučių gyvenamujų namų renovacija; pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra; elektros, videntiekio, kanalizacijos ir kitos įrangos remontas ir įrengimas; statybos remonto darbai; kraštovaizdžio ir viešųjų erdvų priežiūra; atliekų surinkimas ir tvarkymas; miesto pirties ir viešojo tualeto paslaugos; dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija.

Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio strateginės kryptys:

Savivaldybei nuosavybės teisę priklausančių būstų valdymas ir jų priežiūra.

Savivaldybės perduotą turtą patikėjimo teisę valdysime, naudosime bei disponuosime juo pagal įstatymus ir Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų.

Daugiabučių gyvenamujų namų administravimas, bendro naudojimo objektų techninė priežiūra.

Sieksime užtikrinti efektyvų daugiabučių namų administravimą ir bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą. Spręsime kylančias problemas, skatiname gyventojus efektyviai naudoti kaupiamas lėšas.

Daugiabučių gyvenamujų namų renovacija.

2013 m. kovo 21 d. Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T1-106 „Dėl Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“ įmonė paskirta Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi. Sieksime įtraukti į renovaciją, organizuojant gyventojų susirinkimus, tuos daugiabučius gyvenamuosius namus, kurie sunaudoja daugiausia šilumos energijos.

Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.

Sieksime įdiegti nuotolinį šilumos punktų valdymą, kuris padės ne tik realiu laiku name pastebėti gedimus, bet ir operatyviai lokalizuoti bei likviduoti galimas avarijas ir operatyvi kontrolė leis taupyti šildymo sąnaudas.

Elektros, videntiekio, kanalizacijos ir kitos įrangos remontas, įrengimas ir eksploatacija.

Užtikrinsime efektyvą elektros įrenginių, oro vėdinimo ir kondicionavimo įrenginių, katilinių, santechnikos įrenginių, videntiekio ir nuotekų tinklų (išskyrus eksploatuojamus UAB „Telšių vandenys“), šilumininių tinklų (išskyrus aptarnaujamus UAB „Litesko“ filialo „Telšių šiluma“) eksploataciją. Sieksime suteikti kokybiškas paslaugas: techninę priežiūrą ir smulkius remonto darbus;

Statybos remonto darbai.

Sieksime suteikti kokybiškas statybos remonto darbų paslaugas (krosnių, kaminų, stogų, sienų, fasado siūlių, laiptinių remontą).

Kraštovaizdžio ir viešujų erdvų priežiūra ir tvarkymas.

Sieksime atnaujinti erdvų tvarkymo mažąją techniką, įsigytį naują kelkraščių šlavimo mašiną. Paslaugas teiksime greičiau ir kokybiškiau.

Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Sieksime atlikti kokybiškai atliekų surinkimo paslaugą iš viešujų erdvų ir šiuokšliadėžių.

Priduodant atliekas nemažyti su kitomis rūšimis atliekų.

- Žaliujų atliekų tvarkymas ir kompostavimas.

Sieksime, kad būtų įgyvendinti planai dėl naujos žaliujų atliekų kompostavimo aikštelės įrengimo Telšių rajone. Sieksime, kad visos surenkamos žaliosios atliekos būtų kompostuojamos šioje aikštelėje, o gautas geros kokybės kompostas būtų naudojamas miesto kraštovaizdžio tvarkymui, realizuojamas kaip geras šios rinkos produktas.

- Pavojingų atliekų surinkimas ir vežimas.

Sieksime, kuo mažesnėmis sąnaudomis surinkti ir išvežti Telšių rajone susidarančias pavojingąsias atliekas (asbestinų šiferj, naftos produktais užteršti gruntuai) į atliekų tvarkymo vietas.

Miesto pirties ir viešojo tualetų priežiūra.

Įmonė prižiūri Telšių rajono viešuosius objektus – miesto pirtį ir viešajį tualetą. Sieksime miesto gyventojams suteikti kokybiškas paslaugas, atnaujinti miesto pirtį.

Dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija.

Teiksime kokybiškas viešujų erdvę, daugiabučių namų bendrujų erdvų paviršių dezinfekcijos paslaugas virusų bei įvairių bakterijų daromam poveikiui žmonėms mažinti. Teiksime kenkėjų kontrolės (dezinfekcijos, dezinsekcijos ir deratizacijos) paslaugas įvairioms rajono įstaigoms. Sieksime kurti švarią ir saugią aplinką.

Veiklos aprašymas

Pagal įmonės archyvo duomenis nuo 1948 metų iki 1960 m. Telšių mieste buvo trys namų valdybos, kurios nuo 1960 m. buvo sujungtos į vieną, kuri vadinosi „Telšių miesto namų valdyba“. Įmonė buvo reorganizuojama kelis kartus:

Nuo 1982-10-01 į Gamybinę butų ūkio valdybą;

Nuo 1989-04-01 į Butų ūkio remonto ir eksplotavimo valdybą;

Nuo 1990-11-27 į Valstybinę butų ūkio remonto ir eksplotavimo įmonę;

Nuo 1995-03-24 į Savivaldybės butų ūkio remonto ir eksplotavimo įmonę;

Nuo 2004-09-10 į Savivaldybės įmonę Telšių butų ūkį.

Nors pavadinimai ir keitėsi, bet pagrindinis įmonės tikslas buvo daugiabučių gyvenamujų namų priežiūra. Nuo 2019-09-20 įmonei vadovauja įmonės direktorius Adomas Domarkas.

Veiklos sritys

Savivaldybei nuosavybės teisę priklausančių būstų valdymas ir jų priežiūra.

Savivaldybė patikėjimo teise įmonei yra perdavusi valdyti ir prižiūrėti 383 būstus, iš jų socialinis būstų fondas sudaro 179 butai, savivaldybės būsto sudaro 204 butai. Įmonės pareiga tikrinti kaip nuomininkai naudojasi būstu, ar moka komunalinius mokesčius, ar būstą naudoja pagal paskirtį.

Daugiabučių gyvenamujų namų administravimas, bendro naudojimo objektų techninė priežiūra.

Įmonė administruoja ir atlieka techninę priežiūrą pagal jungtinės veiklos sutartis 48 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose ir 7 daugiabučių namų savininkų bendrijose, viso 55 namuose.

Daugiabučių gyvenamujų namų renovacija.

2013 m. kovo 21 d. Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T1-106 „Dėl Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“ įmonė paskirta Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi. 2015 metų iki 2019 m. renovuota 46 namai, vyksta renovacijos 13 namų, paskelbti konkursai projektavimui 12.

Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.

Įmonė aptarnauja 159 namų šildymo punktus, bendras šildomas plotas 366699,85 kv.m., t.sk. 84663,61 kv.m. visuomeninės paskirties, iš jų savivaldybės objektų 66672 kv.m.

Elektros, videntiekio, kanalizacijos ir kitos įrangos remontas, įrengimas ir eksplotacija.

Įmonė atlieka elektros įrenginių, oro vėdinimo ir kondicionavimo įrenginių, katilinių, santechnikos įrenginių, videntiekio ir nuotekų tinklų (išskyrus eksplotuoojamus UAB „Telšių vandenys“, šiluminių tinklų (išskyrus aptarnaujamus UAB „Litesko“ filialo „Telšių šiluma“) vandenys), šiluminės energijos gamybos įrenginių (išskyrus UAB „Litesko“ filialo „Telšių šiluma“) vandenys). Atlieka eksplotaciją savivaldybės objektams. Aptarnaujamas plotas sudaro 163045,39 kv.m. Atlieka gatvių apšvietimo šviestuvų priežiūrą Telšių rajono seniūnijose – 1438 vnt. Atlieka techninę priežiūrą daugiabučių gyvenamujų namų bendrojo naudojimo patalpose, atliekame smulkius remonto darbus bei likviduojame inžinerinių sistemų gedimų avarijas.

Statybos remonto darbai.

Įmonė atlieka savivaldybei nuosavybės teisę priklausančių būstų remontus, daugiabučių gyvenamujų namų bendrojo naudojimo patalpų techninę priežiūrą, smulkius remonto darbus (krosnių, kaminų, stogų, sienų, fasado siūlių, laiptinių remonta).

Kraštovaizdžio ir viešųjų erdvų tvarkymas.

Pagal daugiabučių gyvenamujų namų gyventojų prašymus įmonė prižiūri 46 namų teritorijas, kurių valomas plotas sudaro : šaligatviai, takai – 9857 kv.m.; asfaltuota važiuojamoji dalis – 10694 kv.m.; žvyruota danga – 25755,5 kv.m. Įmonė prižiūri: viešasias erdves, kurių valomas plotas sudaro 34175 kv.m. Masčio ežero pakrantę, kurios plotas sudaro apie 31 ha.

Atliekų surinkimas ir tvarkymas

2019 m. spalio 10 d. įmonė laimėjusi viešujų pirkimų konkursą dėl žaliųjų atliekų surinkimo pasirašė sutartį Nr. 16722. Sutarties terminas 36 mėn. 2020 m. vasario mén. laimėjome viešajį konkursą dėl mišrių atliekų ir sąšlavų surinkimo. Sutarties terminas 36 mén. Įmonė turi 2 transporto priemones su pakrovimo mechanizmu pritaikytas atliekų surinkimui.

- Žaliųjų atliekų tvarkymas ir kompostavimas.

Iniciavome strategijos įgyvendinimą naujai kompostavimo aikšteliui įrengti Telšių rajone. Ko pasėkoje būtų taupomi pinigai skirti žalienų ir lapų išvežimui, sąvartyno vartų mokesčiui, kad šios žalienos būtų priimtos tvarkymui. Dvieju metų laikotarpyje tikimės pradėti veiklą naujoje kompostavimo aikšteliuje, kurioje surinktume viso rajono žalienos atliekas, jas kompostuotume tam skirta technika, o galutinį produktą realizuotume rinkoje.

- Pavojingų atliekų surinkimas ir vežimas.

Planuojama pasirašyti sutartis su Telšių rajono savivaldybe, dėl asbestinio šiferio atsiradusio po remonto darbų, sorbentų susidariusių po autojvykių surinkimo ir išvežimo į atliekų tvarkymo vietas.

Miesto pirties ir viešojo tualetu priežiūra

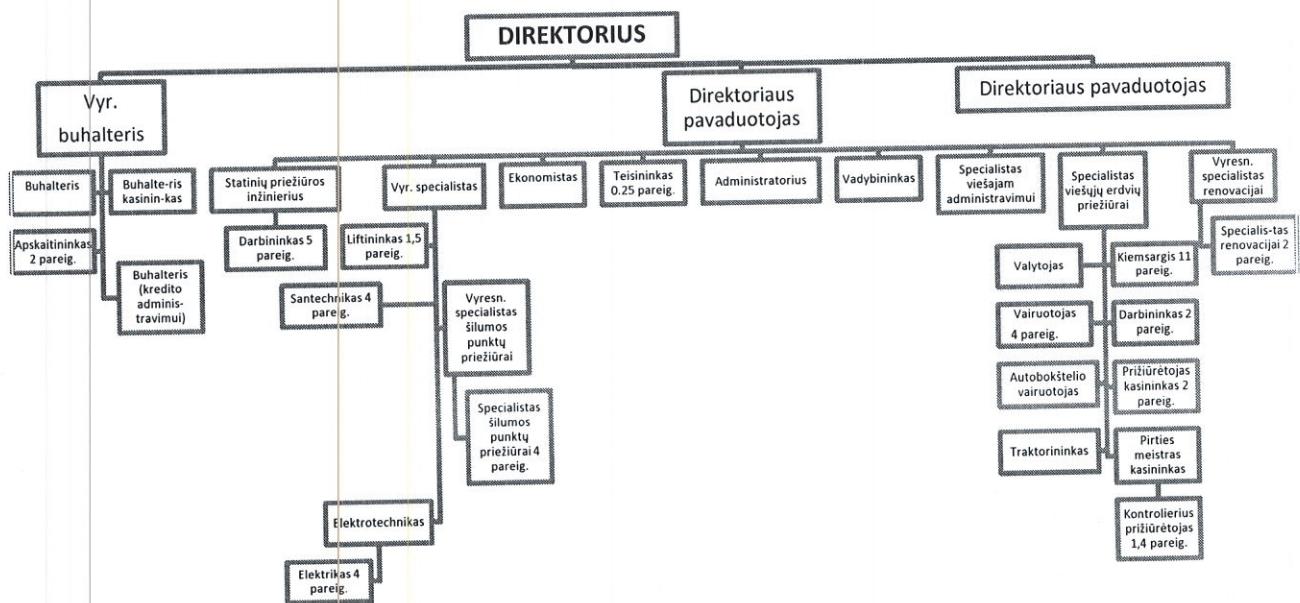
Įmonė prižiūri Telšių rajono viešuosius objektus – miesto pirtį ir viešajių tualetą. Šiam tikslui Telšių rajono savivaldybės taryba skiria biudžeto lėšas išlaidoms padengti. Per metus Telšių miesto pirtyje apsilanko apie 7410 klientų: iš jų 1669 - pensininkai iki 70 m. ir neįgalieji ; 3964 – pensininkai virš 70 m. 1666 – suaugusieji ; 97 – vaikai nuo 3 iki 14 metų; 14 – vaikai iki 3 m. , o Viešajame tualete apsilanko apie 22520 žmonių.

Dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija.

Įmonei 2020 m. kovo 24 dieną išduota licencija leidžianti verstis kenkėjų kontrole (dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija). 2020 balandžio 6 d. pasirašyta sutartis su Telšių rajono savivaldybe dėl mobilaus patikros punkto ir karščiavimo klinikos dezinfekcijos. Darbų apimtis priklauso nuo poreikio. Dirbant pagal šią sutartį pilna apimti dezinfekcija vykdoma kiekvieną darbo dieną ir šeštadienį 3 kartus dienoje. Sutartis galioja iki 2020 m. gruodžio 31 dienos. 2020 m. balandžio 16 d. pasirašyta sutartis su Telšių apskrities vyriausiuoju policijos komisariatu dėl patalpų (1150 kv.m.) ir automobilių (20-30 vnt.) dezinfekcijos kiekvieną savaitęs trečiadienį. Sutartis galioja 12 mén.

Įmonės valdymas

Įmonės organizacinė struktūra patvirtinta 2020-10-28 valdybos protokolu N.3



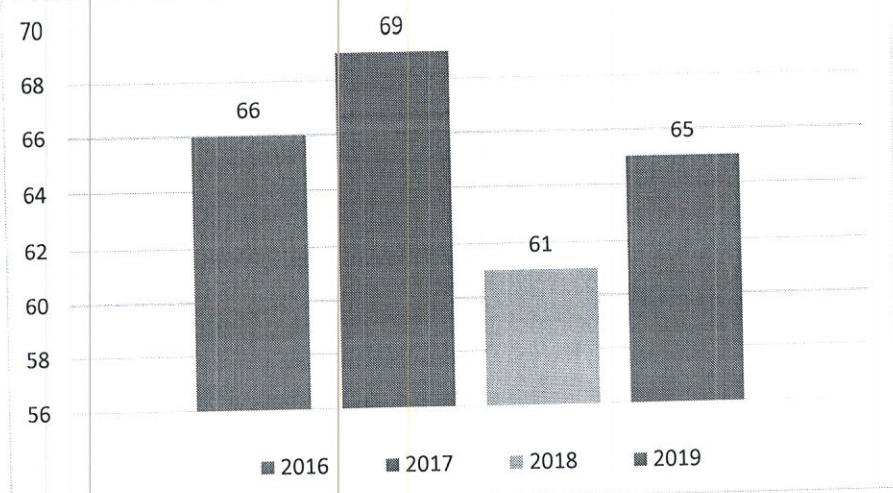
Žmogiškieji ištekliai

Įmonėje 2019 m. gruodžio 31 d. duomenimis dirbo 65 darbuotojai. Darbuotojų kaita įmonėje nėra aktyvi.

Įmonės darbuotojų kvalifikacija atitinka jų užimamoms pareigoms keliamus reikalavimus ir yra nuolat tobulinama.

Darbuotojų kaina

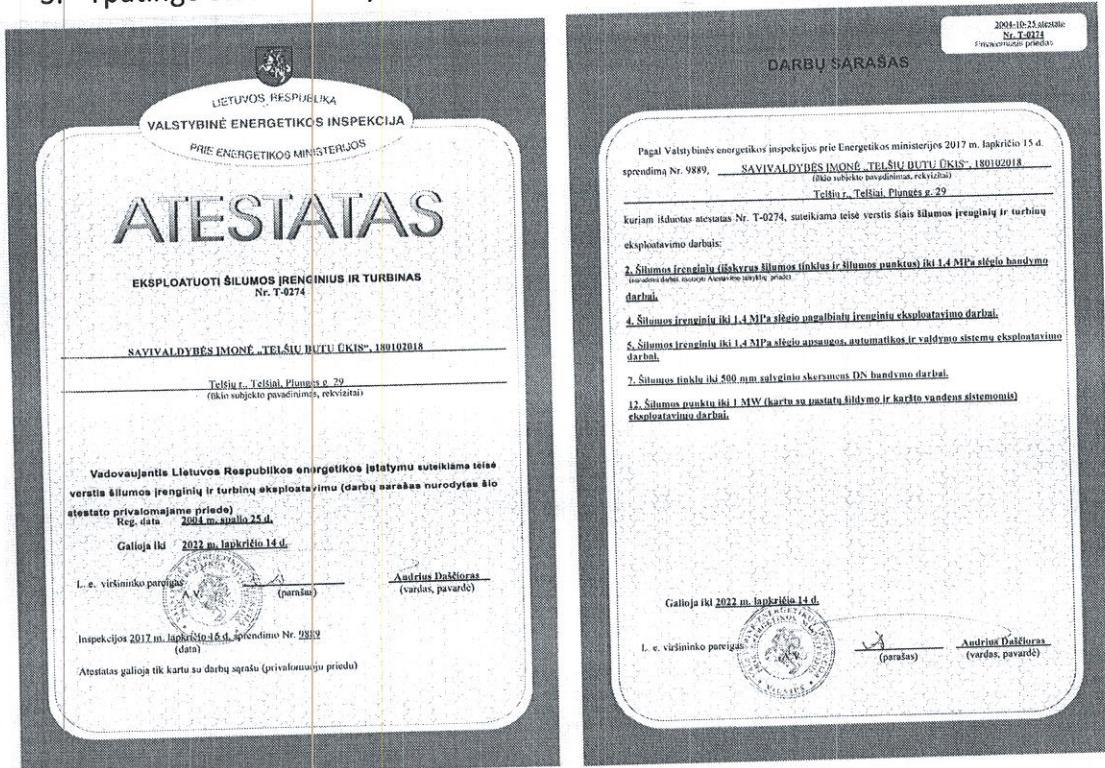
2016 – 2019 metais

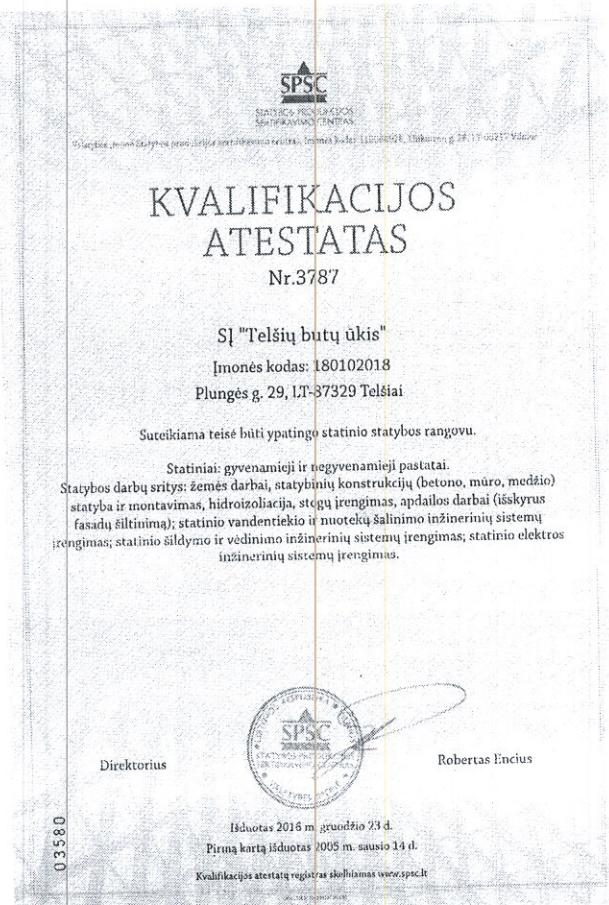
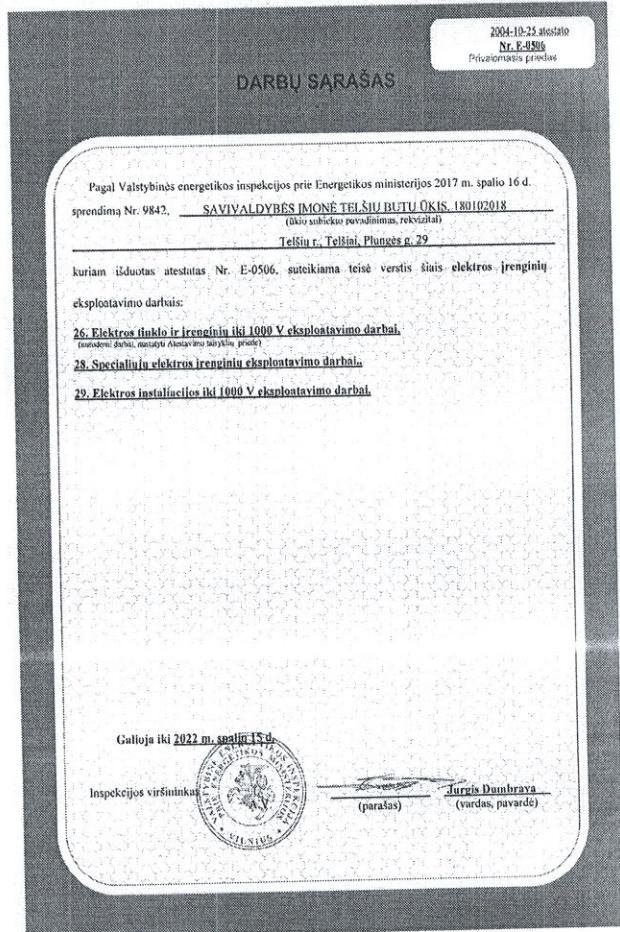
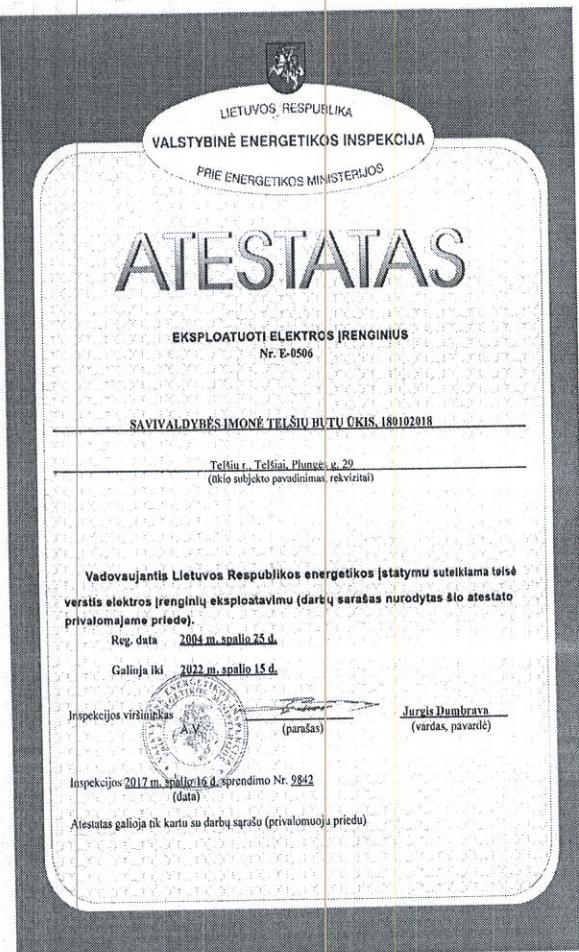


Atestatai

Įmonė turi atestatus:

- Verstis šilumos įrenginių ir turbinų eksploatavimu, atestatas Nr.T-0274;
- Verstis elektros įrenginių eksploatavimu, atestatas E-0506;
- Ypatingo statinio statybos rangovo, atestatas Nr.3787

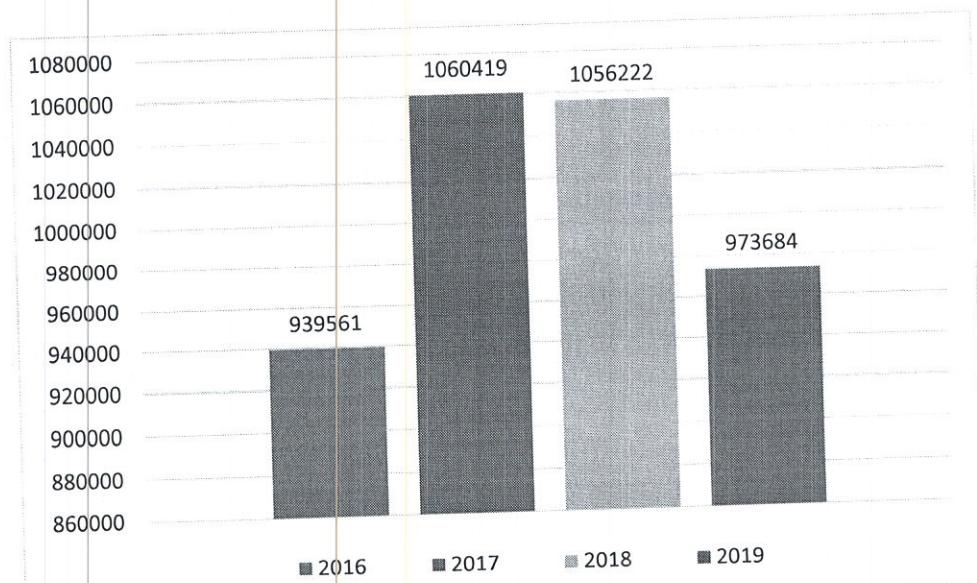




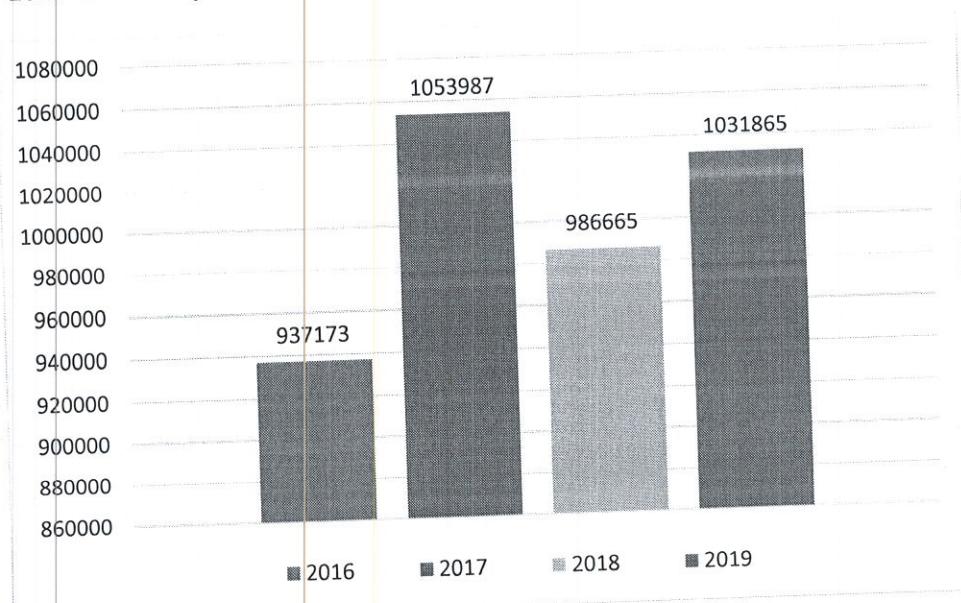
Veiklos ir finansiniai rodikliai

2019 m. gruodžio 31 d. įmonės įstadinis kapitalas sudarė 4314319,55 €. Metinė įmonės apyvarta 2019 m. siekė 973683,73 €; 2018 m. – 1056221,74 €; 2017 m. – 1060419,22 €; 2016 m. – 939561 €.

Įmonės apyvarta
2016 – 2019 m.



2016- 2019 m. įmonės sąnaudos sudarė



2019 m. įmonės sąnaudos sudarė 1031864,89 €

Iš jų:

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų valdymas patikėjimo teise ir jų priežiūra –

53202 €

Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas, bendro naudojimo objektų techninė priežiūra – 129030 €

Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija – 61612 €

Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra – 106047 €

Elektros, vandentiekio ir kitos įrangos įrengimas, eksplatacija – 229486 €

Statybos remonto darbai – 108884 €

Kraštovaizdžio tvarkymas -229664 €

Atliekų surinkimas – 66941 €

Miesto pirties ir viešojo tualetų priežiūra – 46999 €

2019 m. įmonė baigė turėdama 58181,16 € nuostolį. Nuostolio susidarymo priežastys:

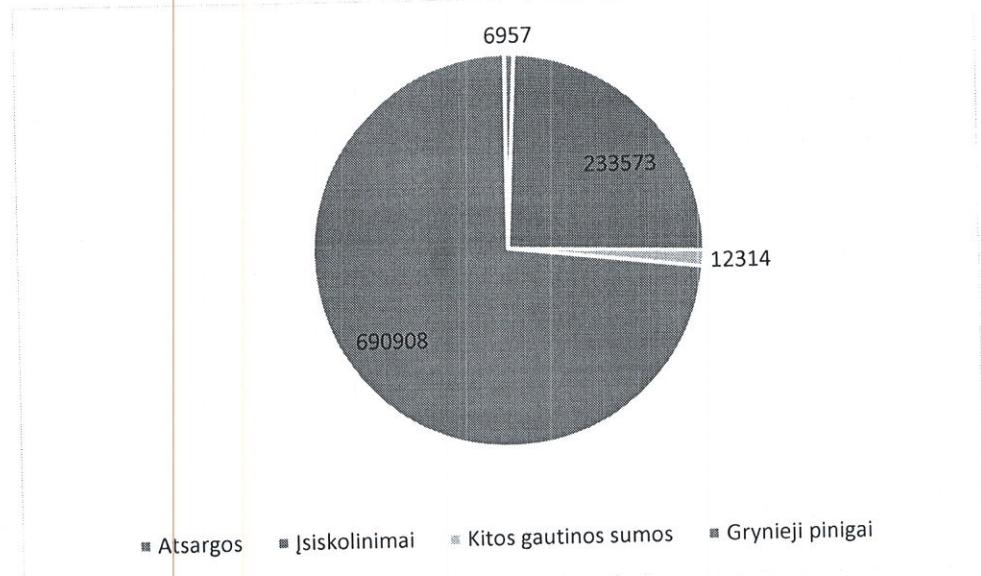
1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų nusidėvėjimas – 60673,47 €
2. Renovacijai 2019 metų pradžioje buvo prašyta biudžeto lėšų 26450 €, patikslinus faktines išlaidas ir pajamas 2019 m. reikalinga 19553,52 €,

Trumpalaikis įmonės turtas 2019 m. gruodžio 31 d. sudaro: 943752 €.

Trumpalaikę turtą sudaro:

1. Atsargos (žaliavos, medžiagos ir kt.), kurių vertė 6957 €;
2. Šeimininkų pajamas - 233573 €;
3. Kitos gautinos sumos – 12314 €
4. Grynieji pinigai kasoje ir banke – 690908 €

Trumpalaikis įmonės turtas



Prognozuojami finansiniai rodikliai:

Prognozuojamos 2020 – 2024 metų pajamos

Eil. Nr.	Pavadinimas	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
1.	Būstų nuoma	140000,00	48435,00	53270,00	58600,00	64460,00
2.	DGN Administravimas ir techninė priežiūra	94400,00	95000,00	100000,00	105000,00	107000,00
3.	DGN renovacija	31000,00	33000,00	35000,00	36000,00	38000,00
4.	Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	160000,00	161000,00	161000,00	162000,00	162000,00
5.	Elektros, videntiekio ir kt. įrangos įrengimas, eksploatacija	250000,00	250000,00	255000,00	265000,00	270000,00
6.	Statybos remonto darbai	50000,00	55000,00	60000,00	65000,00	70000,00
7.	Kraštovaizdžio ir viešųjų erdvų tvarkymas	217000,00	220000,00	225000,00	235000,00	240000,00
8.	Atliekų surinkimas ir tvarkymas	87000,00	90000,00	95000,00	100000,00	105000,00
9.	Miesto pirties ir viešojo tualetų priežiūra	49900,00	51000,00	52500,00	53000,00	53500,00
10.	Dezinfekcija, dezinfekcija ir deratizacija	18000,00	15000,00	15500,00	16000,00	16500,00

Prognozuojamos 2020 – 2024 metų sąnaudos:

Eil. Nr.	Pavadinimas	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
1.	Būstų nuoma	140000,00	48435,00	53270,00	58600,00	64460,00
2.	DGN Administravimas ir techninė priežiūra	90000,00	92000,00	93000,00	96000,00	100000,00
3.	DGN renovacija	78000,00	68210,00	70000,00	72000,00	75000,00
4.	Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	145680,00	150000,00	150000,00	155000,00	155000,00
5.	Elektros, videntiekio ir kt. įrangos įrengimas, eksploatacija	237500,00	240000,00	250000,00	255000,00	260000,00
6.	Statybos remonto darbai	45000,00	50000,00	55000,00	60000,00	65000,00
7.	Kraštovaizdžio ir viešųjų erdvų tvarkymas	210000,00	215000,00	220000,00	230000,00	235000,00
8.	Atliekų surinkimas ir tvarkymas	84000,00	88000,00	92000,00	98000,00	100000,00
9.	Miesto pirties ir viešojo tualetų priežiūra	49900,00	51000,00	52500,00	53000,00	53500,00

10.	Dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija	15000,00	13000,00	13000,00	13500,00	13500,00
-----	--	----------	----------	----------	----------	----------

Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio prognozuojamas 2020-2024 metų pelnas (nuostolis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	2020 m	2021 m	2022 m.	2023 m.	2024 m
1.	Pardavimo pajamos	1097300,00	1018435,00	1052270,00	1095600,00	1126460,00
2.	Pardavimo savikaina	1095080,00	1015645,00	1048770,00	1091100,00	1121460,00
3.	Bendrasis pelnas (nuostolis)	2220,00	2790,00	3500,00	4500,00	5000,00
4.	Pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą	2220,00	2790,00	3500,00	4500,00	5000,00
5.	Pelno mokestis	333,00	418,50	525,00	675,00	750,00
6.	Grynasis pelnas (nuostolis)	1887,00	2371,50	2975,00	3825,00	4250,00

Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio prognozuojami 2020 – 2024 metų rodikliai

Eil. Nr.	Pavadinimas	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
1.	Darbuotojų skaičius	65	66	66	66	66
2.	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis	1080,00	1090,00	1100,00	1115,00	1125,00
3.	Daugiabučių gyvenamujų namų bendrojo naudojimo patalpų administravimo mokestis €/kv.m. su PVM	0,036 - 0,06	0,036 - 0,06	0,036 - 0,06	0,036 - 0,06	0,036 - 0,06
4.	Daugiabučių gyvenamujų namų bendrojo naudojimo patalpų techninė priežiūra €/kv.m. su PVM	0,0154 – 0,0214	0,0154 – 0,0214	0,0154 – 0,0214	0,0154 – 0,0214	0,0154 – 0,0214
5.	Savivaldybės būstų nuoma Telšių mieste €/kv.m.	1,23 – 2,70	1,23 – 2,70	1,23 – 2,70	1,23 – 2,70	1,23 – 2,70
6.	Socialinių būstų nuoma €/kv.m.	0,20 – 0,45	0,20 – 0,45	0,20 – 0,45	0,20 – 0,45	0,20 – 0,45
7.	Daugiabučių gyvenamujų namų teritorijos priežiūra €/kv.m. su PVM	0,035 – 0,098	0,035 – 0,098	0,035 – 0,098	0,035 – 0,098	0,035 – 0,098
8.	Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra €/kv.m.	0,053	0,053	0,053	0,053	0,053

Aplinkos veiksnių analizė

Pagrindinė įmonės veikla vykdoma Telšių mieste ir rajone.

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų valdymas patikėjimo teise ir jų priežiūra:**

Įmonė patikėjimo teise valdo 383 savivaldybės ir socialinius būstus, sudaro nuomas sutartis, administruoja būsto nuomą. Minėtuose būstuose gyvena ir tvarkingos šeimos, ir asocialios. Dėl nesilaikymo nuomas sutarties reikalavimų, dėl gyventojų nusiskundimų vykdomas socialinių būstų tikrinimas, aktų surašymas, išpėjimų įteikimas. Didžiausia įmonės problema yra savivaldybės ir socialinių būstų nuomininkų įsiskolinimas už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios gali dalinai virsti ateinančiais laikotarpiais įmonės nuostoliais.

2. Daugiabučių gyvenamujų namų administravimas, bendro naudojimo objektų techninė priežiūra.

Įmonė administruoja pagal jungtinės veiklos sutartis 47 namų ir 7 daugiabučių namų savininkų bendrijų bendrojo naudojimo patalpas, 2020 m. sausio 1 d. duomenimis viso 1614 butų, kurių plotas sudaro 80528,01 kv.m. Pagal 2019 m. gruodžio 18 d. sutartį Nr.F1-185 pasirašyta su daugiabučių gyvenamujų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi UAB „Butų ūkio valdos“ įmonė atlieka už tam tikrą mokesčių dalį administratoriaus pareigų kaip pvz. bendro pranešimo, PVM sąskaitų faktūrų apie mėnesio mokėtinas sumas paruošimas bei pristatymas gyventojams, negyvenamų patalpų savininkams, gautų apmokėjimo apdorojimas, skolų išieškojimas, surinktų lėšų pervedimas administratoriui ir t.t., viso 3689 butai, plotas 172952,65 kv.m

Daugiabučių gyvenamujų namų renovacija:

Įmonė paskirta energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi. Įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, įmonė aktyviai bendradarbiauja su projekto įgyvendinimo susijusiomis šalimis – statybos techninės priežiūros vadovais, projektų vadovais, rangovais bei valstybės institucijomis. Įmonės darbą apsunkina bankrutavę rangovai, sustojo pradėti darbai, namo gyventojų nepasitenkinimas, reikalinga iš naujo skelbtų viešųjų pirkimų konkursus.

3. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra:

Įmonė vykdo daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą. Šiai veiklai suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr.T-0274. Renovuojant daugiabučius namus ne visuose šildymo punktuose įrengta nepriklausoma šildymo sistema.

4. Elektros, videntiekio ir kitos įrangos įrengimas, eksploatacija:

Įmonė vykdo daugiabučių gyvenamujų namų bendro naudojimo objektų elektros instalacijos, videntiekio ir kanalizacijos bei kitos įrangos remonto darbus, avarijų likvidavimą. Vykdant elektros įrenginių, oro vėdinimo ir kondicionavimo įrenginių, katilinių, sanotechnikos įrenginių, videntiekio ir nuotekų tinklų eksploataciją Savivaldybės objektuose. Vykdant gatvių apšvietimo šviestuvų priežiūrą Telšių rajono seniūnijose. Šiai veiklai suteiktas VEI Energetikos ministerijos atestatas Nr.E-0506.

5. Statybų remonto darbai:

Įmonė atlieka savivaldybės ir socialinių būstų remonto darbus, daugiabučių gyvenamujų namų bendro naudojimo objektų remonto darbus, avarijų likvidavimą.

6. Kraštovaizdžio tvarkymas:

7.1 Pagal daugiabučių gyvenamujų namų gyventojų prašymus įmonė prižiūri 46 namų teritorijas, kurių valomas plotas sudaro : šaligatviai, takai – 9857 kv.m.; asfaltuota važiuojamoji dalis – 10694 kv.m.; žvyruota danga – 25755,5 kv.m.

7.2. Pagal Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-02-19 įsakymą Nr. A1-231 „Dėl pavedimo vykdyti Telšių miesto viešųjų erdvų priežiūros, valymo, inventoriaus remonto ir kitus darbus“ įmonė prižiūri:

7.2.1. Viešasias erdves, kurių valomas plotas sudaro 34175 kv.m. Už viešųjų erdvų priežiūrą apmoka Telšių rajono Savivaldybė pagal biudžeto lėšų panaudojimo sutartį. Savivaldybė skiria tik 70% prašomų lėšų išlaidoms padengti.

7.2.2. Masčio ežero pakrantę, kurios plotas sudaro apie 31 ha. Už Masčio ežero pakrantės priežiūrą apmoka Telšių rajono Savivaldybė pagal biudžeto lėšų panaudojimo sutartį. Savivaldybė skiria tik 75% prašomų lėšų išlaidoms padengti.

7. Atliekų surinkimas.

2019 m. spalio 10 d. įmonė laimėjusi viešųjų pirkimų konkursą dėl žaliųjų atliekų surinkimo pasiraše sutartį Nr. 16722. Sutarties terminas 36 mén. 2020 m. vasario mén. laimėjome viešaji konkursą dėl mišrių atliekų ir sąšlavų surinkimo . Sutarties terminas 36 mén. Įmonė turi 2 transporto priemones su pakrovimo mechanizmu pritaikytas atliekų surinkimui.

8. Miesto pirties ir viešojo tualetu priežiūra

Įmonė prižiūri Telšių rajono viešuosius objektus – miesto pirtį ir viešajį tualetą. Šiam tikslui Telšių rajono savivaldybės taryba skiria biudžeto lėšas išlaidoms padengti. Per metus Telšių miesto pirtyje apsilanko apie 7410 klientų: iš jų 1669 - pensininkai iki 70 m. ir neįgalieji ; 3964 – pensininkai virš 70 m. 1666 – suaugusieji ; 97 – vaikai nuo 3 iki 14 metų; 14 – vaikai iki 3 m. , o 0 – pensininkai virš 70 m. Už miesto pirties ir viešojo tualetu priežiūrą apmoka Telšių rajono Savivaldybė pagal biudžeto lėšų panaudojimo sutartį. Miesto pirties priežiūrai skiria 93 % prašomų lėšų išlaidoms padengti, o viešojo tualetu priežiūrai – 90 %.

Politinė aplinka

Įmonė vadovaujasi Lietuvos Respublikos teisės aktais, patvirtintomis taisyklėmis ir kitais dokumentais, kuriuos rengia bei kurių veiklą kontroliuoja šios institucijos:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybė;
2. Telšių rajono savivaldybės administracija;
3. Aplinkos ministerija;
4. Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija;
5. Ir kitos.

Įtaką teikiamų paslaugų kokybei, kainai ir paslaugų teikimui gali daryti šių institucijų priimti sprendimai ,keičiami teisės aktai.

SS analizė

Stiprybės ir silpnybės

Stiprybės	Silpnybės
<ul style="list-style-type: none"> - Sukaupta ilgametė įmonės ir jos darbuotojų patirtis. - Reguliariai tobulinama darbuotojų kvalifikacija. - Įdiegta mokesčių skaičiavimo už komunalines paslaugas sistema. - Optimizuotas darbų organizavimas ir atlikimas. - Stipriausia įmonė šildymo sistemų priežiūroje Telšių mieste. Šildymo sistemų priežiūra garantuoja stabilias įmonės pajamas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gyventojų įsiskolinimai už suteiktas paslaugas. - Socialinių būstų nepriežiūra (nuomininkų). - Savivaldybė neprisideda kompensuojant renovacijos skyriaus susidariusių išlaidų. - Naujos paslaugos teikimui (dezinfekcijai) trūksta užsakymų, pilnai neišnaudojamos galimybės. - Neišnaudojamos turimos technikos nuomas galimybės. - Neišnaudojamos galimybės žaliųjų atliekų tvarkyme. Atliekos yra tik surenkamos ir

	išvežamos gaunant pajamas tik už surinkimą ir vežimą.
--	---

Plano įgyvendinimo priemonės

Vienas iš įmonės tikslų – atitikti visus klientų lūkesčius bei pateisinti jų pasitikėjimą, laiku, kvalifikuotai ir kokybiškai atlikti paslaugas. Rūpindamasi savo klientais įmonė siekia užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

Sieksime, kad įmonėje vykdomi viešieji pirkimai atitiktų visus skaidrumo principus. Sieksime

Priemonių programa

Eil. Nr.	Strateginiai uždaviniai	Priemonės	Įgyvendinimo terminas
1.	Gyventojų įsiskolinimai	Griežtesnė skolų administravimo tvarka, skolų išieškojimas.	2 m.
2.	Socialinių butų nepriežiūra	Aktyvus socialinių ir savivaldybės būstų tikrinimas ir kontrolė.	1 m.
3.	Nekompensuojamos daugiabučių namų renovacijos skyriaus išlaidos (išlaidos viršija pajamas)	Renovacijos skyriaus išlaidų optimizavimas, bei išlaidų kompensavimo iš savivaldybės biudžeto tvarka.	2 m.
4.	Dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija	Naujų klientų paieška; darbuotojų mokymas; paslaugos tobulinimas ir informacijos apie paslaugą viešinimas.	1 m.
5.	Technikos nuoma	Naujų klientų paieška, technikos atnaujinimas ir didesnė įrangos pasiūla.	1 m.
6.	Žaliujų atliekų tvarkymas, kompostavimas.	Dalyvausime viešajame pirkime žaliujų atliekų kompostavimo aikštelių įrengti ir eksplotuoti.	2 m.