

PATVIRTINTA  
Telšių rajono savivaldybės tarybos  
2024 m. balandžio 25 d.  
sprendimu Nr.T1-171

**SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS  
TELŠIŲ BUTŲ ŪKIO  
2023 METŲ VEIKLOS ATASKAITA**

**1. Bendrosios nuostatos**

Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis įregistruota 1990 m. lapkričio 26 d. adresu Plungės g. 29, Telšiai, el. paštas [info@tbukis.lt](mailto:info@tbukis.lt), interneto svetainės adresas: [www.tbukis.lt](http://www.tbukis.lt). Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įmonės kodas 180102018, PVM kodas LT801020113.

Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis (toliau Įmonė) yra Telšių rajono savivaldybės įmonė, kuri nuosavybės teise priklauso Telšių rajono savivaldybei ir kuri jai perduotą ir jos įgytą turtą valdo, naudoja bei juo disponuoja patikėjimo teise. Įmonė yra ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo.

Įmonės vizija – moderni, socialiai atsakinga, pelningai veikianti įmonė. Geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės objektų administravimo, techninės priežiūros, atnaujinimo (modernizavimo), karšto vandens sistemų priežiūros bei kitas susijusias paslaugas.

Įmonės misija – teikti kokybiškas paslaugas, patiriant mažiausias išlaidas ir nedarant žalos aplinkai, skaidriai ir atsakingai tenkinant klientų interesus.

Įmonės tikslas vykdant šias veiklas – orientuotis į teikiamų paslaugų kokybę bei apimtį, naujų paslaugų kūrimą, patikimumą, siekti lankstumo ir prisitaikymo prie kintančių kliento poreikių bei rinkos pokyčių.

**2. Vykdomos veiklos aprašymas**

Įmonės pagrindinės veiklos:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus nustatyta tvarka Įmonė vykdo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą.
- 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.
- Savivaldybės Įmonė Telšių butų ūkis yra atestuota įmonė, kuriai Valstybinės energetikos

reguliavimo tarybos atestatas Nr. T-0274 suteikia teisę eksploatuoti šilumos tinklą bei šilumos punktų įrenginius.

- Savivaldybės Įmonė Telšių butų ūkis yra atestuota įmonė, kuriai Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos atestatas Nr. E-0506 suteikia teisę atlikti elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V, specialiųjų elektros įrenginių bei elektros instaliacijos iki 1000 V eksploatavimo darbus.

- Statybos produkcijos sertifikavimo centro išduotas kvalifikacijos atestatas Nr. 3787, kuriuo suteikta teisė būti ypatingo statinio statybos rangovu.

- Savivaldybės nuosavybės teise priklausančių būstų administravimas.

- Kraštovaizdžio bei viešųjų erdvių tvarkymas.

- Atliekų surinkimas ir tvarkymas.

- Miesto pirties priežiūra (iki 2023-04-01).

### **3. Valdymas ir struktūra**

Įmonės valdymo organai:

- Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Telšių rajono savivaldybės administracija;

- kolegialus valdymo organas – valdyba;

- vienasmenis valdymo organas – Įmonės vadovas.

#### **3.1. Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija**

Telšių rajono savivaldybės administracija yra Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija, kurios kompetencija bei teisės ir pareigos nustatytos Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme bei Savivaldybės Įmonės Telšių butų ūkio įstatuose.

#### **3.2. Valdyba**

Valdyba sudaroma ketveriems metams iš 5 narių. Įmonės valdybos kompetencija apibrėžta Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme bei Įmonės įstatuose.

2021 m. sausio 20 d. Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-84 sudaryta Įmonės valdyba naujai kadencijai. Sudaryta šios sudėties valdyba: Raimundas Abromavičius – strateginio planavimo ir valdymo srities nepriklausomas valdybos narys; Karolis Damanskis – statybos inžinerijos srities nepriklausomas valdybos narys; Ilona Grumulaitienė – savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio vyriausioji buhalterė (darbuotojų atstovė); Rolandas Ladyginas – nekilnojamojo turto valdymo arba inžinerinių sistemos priežiūros nepriklausomas valdybos narys; Česlovas Ubartas – Administracijos Telšių miesto seniūnijos seniūnas.

Valdybos pirmininku buvo išrinktas Česlovas Ubartas. Nuo 2022 m. gruodžio 22 d. valdybos narys Rolandas Ladyginas atsistatydino ir Telšių raj. savivaldybės direktoriaus įsakymu Nr. A1-1985 buvo atšauktas iš valdybos nario pareigų. Valdybos narės Ilonos Grumulaitienės veiklos sutartis nutraukta 2023 m. liepos 31 d. ryšium su darbo santykių pabaiga. Telšių rajono savivaldybės mero 2023 spalio 31 d. potvarkiu Nr. M1-504 „Dėl savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio valdybos narių atšaukimo“ nuo 2023 m. gruodžio 18 d. atšaukti valdybos nariai iš savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio laikotarpiui nepasibaigus.

2023 m. vyko 6 valdybos posėdžiai, kuriuose svarstyti įvairūs su įmonės veikla susiję klausimai.

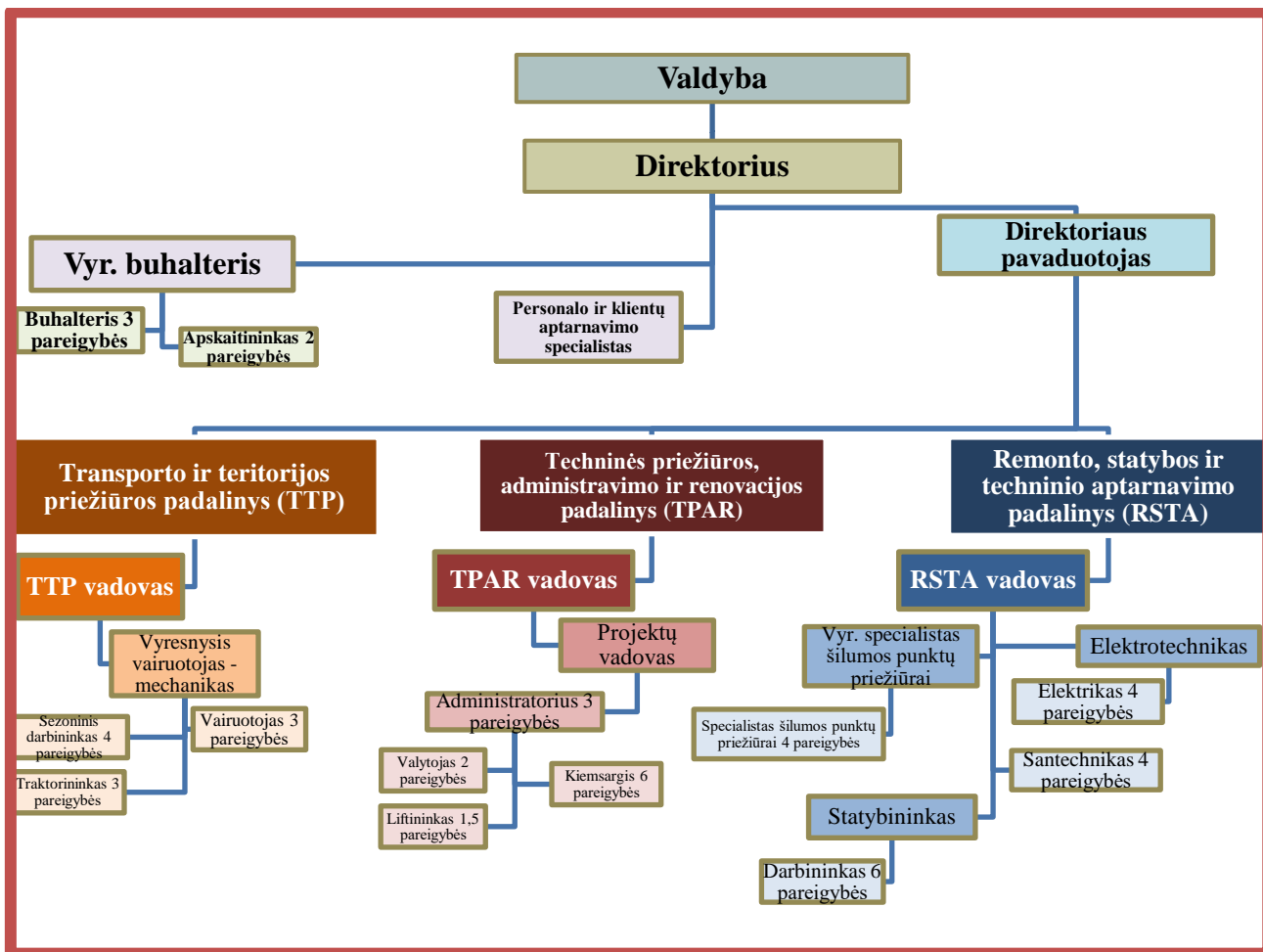
### **3.3. Įmonės vadovas**

Įmonės vadovas yra vienasmenis valdymo organas, kuris organizuoja kasdienę įmonės veiklą bei veikia įmonės vardu pagal LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą, Įmonės įstatuose ir pareiginiuose nuostatuose nustatytą kompetenciją.

Nuo 2019 m. rugsėjo 20 d. iki 2023 m. rugsėjo 29 d. Įmonės vadovo pareigas eina Adomas Domarkas.

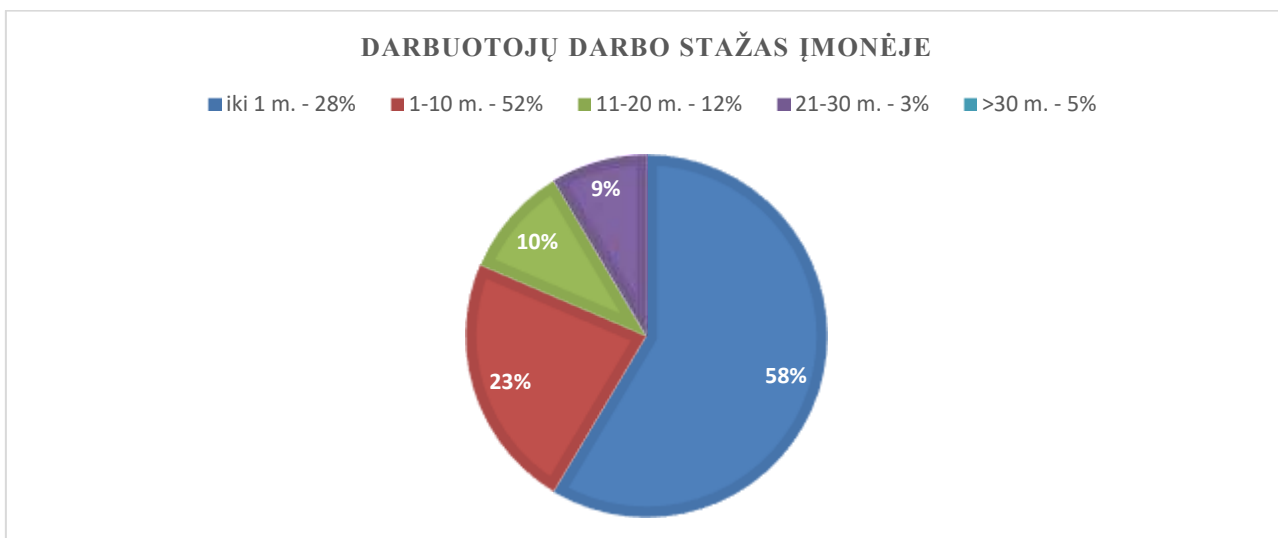
### **3.4. Įmonės organizacinė struktūra ir žmogiškieji ištekliai**

Ne viena įmonė susiduria su situacija, kai dubliuojasi arba atliekamos nereikalingos įmonei funkcijos, pasidalinimas informacija lėtėja, atsakomybių ribos tampa neaiškios. Visa tai lemia, kad Įmonė praranda greitį, lankstumą bei efektyvumą. Būtent Įmonės struktūros ir darbo organizavimo sprendimai padeda sukurti tokią valdymo struktūrą, kuri visų pirma padėtų siekti užsibrėžtų tikslų, tinkamai atlieptų į vidaus ir aplinkos iššūkius bei užtikrintų efektyvumą ir skaidrumą. 2023 m. spalio 05 d. protokolu Nr. 6 Įmonės valdyba patvirtino atnaujintą įmonės organizacinę struktūrą, kuri įsigalioja nuo 2023 m. spalio 1 d. (1 pav.)



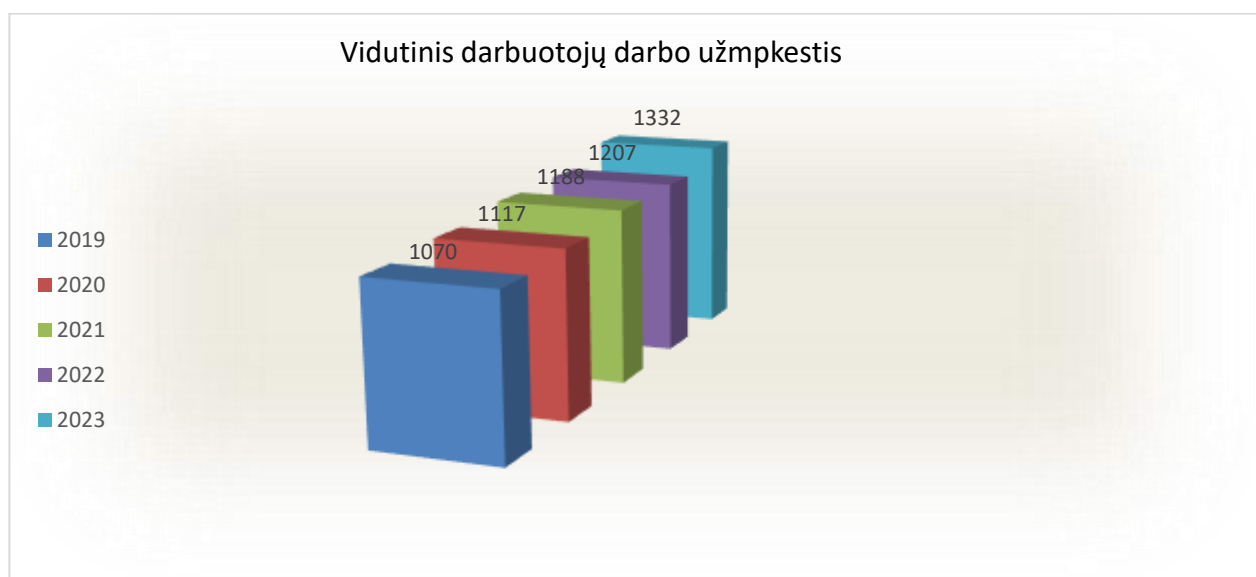
1 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio organizacinė struktūra

2022 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 66 darbuotojai, 2023 m. gruodžio 31 d. – 58 darbuotojai. Per 2023 m. 22 darbuotojai priimti, 34 atleisti. Vidutis darbuotojų skaičius 2023 m. – 60 darbuotojų, 2022 m. – 65. Įmonės veiklos kokybei įtakos turi darbuotojų sukaupta darbinė patirtis bei turimos kompetencijos (2 pav.).



2 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio darbuotojų pasiskirstymas pagal darbo stažą

Įmonės darbuotojų darbo užmokesčio augimas priklauso nuo minimalios mėnesinės algos, valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų, valstybės ir savivaldybių biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos (atlyginimo) bazinio dydžio kilimo bei nuo Įmonės veiklos rodiklių, darbuotojų kompetencijų bei pasiektų darbo rezultatų. Darbuotojams teikiamos socialinės garantijos, išmokama pašalpa mirus šeimos nariui, sudaromos sąlygos mokytis ir kelti kvalifikaciją. Darbo užmokestis nustatomas laikantis motyvuotos darbo užmokesčio sistemos ir skaičiuojamas vadovaujantis teisės aktų reikalavimų, apmokama už viršvalandžius, poilsio ir švenčių dienas. Įmonės vidutinio darbo užmokesčio augimas parodytas 3 pav.



3pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio darbuotojų vidutinis bruto darbo užmokestis 2019 – 2023 m.

#### 4. Svarbūs ir reikšmingi 2023 m. įvykiai

2023 m. valdybos posėdyje buvo patvirtinta nauja Telšių rajono savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio struktūra (1 pav.). Dėl didesnės kontrolės, atsakomybės ir aiškesnio valdymo bei Įmonės veiklos rezultatu vertinimo tikslams buvo sukurti trys nauji padaliniai, atsižvelgiant į Įmonei patikėtas ir vykdomas funkcijas, t.y. Transporto ir teritorijos priežiūros (TTP), Techninės priežiūros, administravimo ir renovacijos (TPAR) ir Remonto, statybos ir techninio aptarnavimo (RSTA) padaliniai.

Buvo atsisakyta statinių priežiūros inžinieriaus ir specialisto techninei priežiūrai — jų funkcijos pavestos TPAR padalinio vadovui. Taip pat buvo panaikinta specialisto savivaldybės būsto administravimui, vyresniojo specialisto renovacijai ir specialisto renovacijai pareigybės – šių funkcijų vykdymą perėmė TPAR padalinio administratoriai, kurių darbą kuruoja naujai sukurta

projektų vadovo pozicija. Buvo vertinami esamų darbuotojų gebėjimai, kompetencijos buvo siūlomos jų kompetenciją atitinkančios pareigos. Tie, kurių kompetencija nėra tinkama, buvo atleidžiami ieškant geriausio abipusio sprendimo. Šiam tikslui buvo parengti dešimčiai darbuotojų siūlymai, pereiti į naujas pareigas iš jų penki darbuotojai sutiko su pasiūlymais, kiti buvo atleisti su išėtinėmis.

Taip pat, atsižvelgiant į veiklos audito rezultatus, buvo panaikinta administratoriaus atsakomybė, kadangi jo vykdoma funkcija iš esmės nėra reikalinga Įmonei. Vietoje administratoriaus sukurta personalo ir klientų aptarnavimo specialisto pareigybė, kuri kompetentinga tinkamai valdo, savalaikiai atnaujina personalo dokumentus, kuria motyvacines, nuo rezultatu priklausančias, darbo apmokėjimo sistemas, taip pat tinkamai aptarnauja Įmonės klientus bei siekia Įmonės įvaizdžio gerinimo visuomenės akyse. Įmonės struktūriniai pakeitimai parengti atsižvelgiant į veiklos audito metu išdėstytas pastabas.

- Baigti atnaujinti (modernizuoti) 6 daugiabučiai namai: Vilniaus g. 14, Telšiai; Vilniaus g. 20, Telšiai; Taikos g. 9, Telšiai; Masčio g. 44, Telšiai; Masčio g. 58, Telšiai; Lygumų g. 53, Telšiai; Kauno g. 17, Telšiai; K. Petrausko g. 24, Rainiai, Telšių r.

- Vykdomi renovacijos projektai 5 daugiabučiuose gyvenamuose namuose Luokės g. 85, Telšiai; Birutės g. 12, Telšiai; Masčio g. 8, Telšiai; Masčio g. 48, Telšiai; Kęstučio g. 15, Telšiai.

- Suorganizuota 32 susirinkimai su administruojamų daugiabučių namų gyventojais dėl administravimo klausimų, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo pasirinkimo klausimais.

- Atlikti 9 balsavimai raštu, susiję su daugiabučių namų administravimu ir priežiūra.

- 2023 m. pradėta papildomai administruoti 5 daugiabučiai gyvenamieji namai. Iš viso administruojamų daugiabučių namų 2023 m. pabaigai - 137.

- Atlikta 1 072 techninės priežiūros apžiūrų, iš jų – 804 nuolatinė stebėjimų ir 268 kasmetinių techninės priežiūros apžiūrų.

- Atlikta 8 976 vnt. planinių šilumos punktų apžiūrų. Deja, per 2023 m. 6 daugiabučiai gyvenamieji namai nutraukė šilumos punktų priežiūros paslaugų sutartis ir pasirinko šilumos punktų prižiūrėtoju kitą tiekėją. Šie namai nebuvo administruojami Savivaldybės įmonės Telšių buto ūkio, todėl šilumos punktų prižiūrėtoju pasirinko savo administratorių.

- Registruota ir pašalinta 131 vnt. šildymo priežiūros įrenginių gedimų, santechnikos gedimų – 554 vnt., elektros įrangos gedimų – 406 vnt.

- Per 2023 m. nuvalyta 1 265 574 kv. m. teritorijos.

- Atlikta darbų iš kaupiamų lėšų už 104 540 Eur su PVM.

## 5. Įmonės investicijos

Įmonė 2023 m. įsirengė lauko pastoginė - transporto priemonėms už 4 932 Eur.

2023 m. Įmonė įsigijo transporto priemones jų įrenginių prietaisus už 48 511 Eur: automobilį Mitsubishi Colt GRP097 1 311 Eur., traktorių John Deere 2038R T0419D už 32 000 Eur., barstytuvę Pronar PS250 už 2 200 Eur., šluota Pronar Agata ZM-1250 už 3 800 Eur., sniego peilį Pronar PUV-1350 už 3 700 Eur., pjaunamąją John Deere Autoconnect 60D už 5 500 Eur. Transporto priemones jų įrenginių prietaisus išskyrus automobilį Mitsubishi Colt GRP097 buvo įsigytos lizingo būdu. Turto išpirkimo terminas iki 2027 m. lapkričio mėn.

Per finansinius metus įsigyta kito turto už 3 482 Eur, tai: dujų įranga automobiliui BRC SEQ32 už 704 Eur, šviečiantis logotipas „Telšių butų ūkis“ už 840 Eur, išstumiamos 3-jų dalių kopėčios už 744 Eur, šoninis šepetys šlavimui John Deere 2038R už 1 194 Eur. Įmonės ilgalaikio turto vertė parodyta 1 lentelėje.

### Įmonės ilgalaikis turtas

Eil. Nr.	Pavadinimas	Kiekis	Įsigijimo vertė Eur	Nusidėvėjimas Eur	Likutinė vertė
1	Programinė įranga	5 vnt.	33 196	23 746	9 450
2	Pastatai ir statiniai	18 vnt.	526 830	101 642	425 188
3	Transporto priemonės	40 vnt.	613 266	237 751	375 515
4	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	124 vnt.	157 880	124 545	33 335
<b>Iš viso turto:</b>		<b>187 vnt.</b>	<b>1 331 172</b>	<b>487 684</b>	<b>843 488</b>

1 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio ilgalaikio turto suvestinė

## 6. Įmonės veiklos rezultatai

### 6.1. Įmonės ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodikliai

Įmonė vadovaujasi Telšių rajono savivaldybės valdomų savivaldybės įmonių ir kontroliuojamų uždarujų akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Telšių rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 sprendimu Nr. T1-315 „Dėl Telšių rajono savivaldybės valdomų įmonių strategijų sudarymo, atnaujinimo ir įgyvendinimo, pasiektų veiklos tikslų atitikties joms nustatytiems veiklos tikslams vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei 2023 m. sausio 10 d. raštu „Dėl Telšių rajono savivaldybės lūkesčių, susijusių su SĮ Telšių butų ūkiu“ Nr. R7-52 ir vertina, ar įgyvendinti Įmonės siektini veiklos rodikliai, kurie turi būti arba artėti prie Telšių rajono savivaldybės tarybos nustatytų dydžių. Ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodiklių

grupė vertinama teigiamai, kai tenkinama pusė ar daugiau grupės rodiklių, pagal nurodytas ribas. Įmonė 2023 m. tenkino 3 iš 7 rodiklių, t. y. 42 proc. visų nustatytų rodiklių (2 lentelė).

Eil. Nr.	Rodiklių grupės	Rodiklių reikšmės	Paaiškinimai	2023	2022	Pokytis
<b>1.</b>	<b>Efektyvumo rodikliai</b>					
1.1	Pardavimo pajamų, tenkančių vienam darbuotojui, stabilumas ir/ar didėjimas	$\geq 0$		16923	18505	-9,3%
<b>2.</b>	<b>Pelningumo rodikliai</b>					
2.1.	Grynasis pelningumas	$> 3$ proc.	Grynasis pelningumas = grynasis pelnas/pardavimų pajamos)*100	-24,20%	-7,36%	-16,84%
<b>3.</b>	<b>Likvidumo rodikliai</b>					
3.1.	Einamojo likvidumo koeficientas	$\geq 1$	Einamojo likvidumo koeficientas=Trumpalaikis turtas/per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	0,85	1,04	-0,19
<b>4.</b>	<b>Mokumo, išiskolinimo rodikliai</b>					
4.1	Nuosavybės koeficientas	$\leq 0,6$	Nuosavybės koeficientas = nuosavas kapitalas (visas turtas minus visi įsipareigojimai)/turtas	0,29	0,39	-0,10
<b>5.</b>	<b>Papildomi rodikliai</b>					
5.1.	Pirkėjų išiskolinimo apyvartumas (dienomis)	$< 60$ dienų	Pirkėjų išiskolinimas*365/pardavimų pajamos, *nevertinamas pačios Telšių rajono savivaldybės išiskolinimas įmonei	78,21	51,87	26,34



Eil. Nr.	Rodiklių grupės	Rodiklių reikšmės	Paiškinimai	2023	2022	Pokytis
5.2.	Papildomų išorės finansavimo šaltinių pritraukimas investicijoms vykdyti	> 100 000 Eur	0	0	0	0
5.3.	Darbuotojų atlyginimų vidurkio augimas	>1 proc.		1332	1207	9,38%

**2 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodikliai**

## 6.2. Įmonės veiklos rodikliai

Nors Įmonės pajamos kasmet auga, tačiau dėl didėjančio darbo užmokesčio, kylančių kainų didėja ir sąnaudos. Visa tai daro įtaką ir Įmonės veiklos rezultatui (3 lentelė).

Pavadinimas	2020	2021	2022	2023
Pajamos	1 070 000	1 143 100	1 202 847	1 411 879
Sąnaudos	1 124 106	1 206 575	1 290 958	1 658 116
Kita veikla	10 987	0	3 690	3 289
Finansinė veikla	820	463	-4 134	-2 787
Pelno mokestis	0	-2 300	0	0
Grynasis pelnas (nuostolis)	-42 299	-65 312	-88 555	-245 735

**3 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamos-sąnaudos 2020-2023 m.**

### 6.2.1. Įmonės pajamos

Pardavimų apimtys iš pagrindinės veiklos, palyginus su praėjusiais finansiniais metais, padidėjo 17,3 proc. arba 209 032 Eur (4 lentelė).

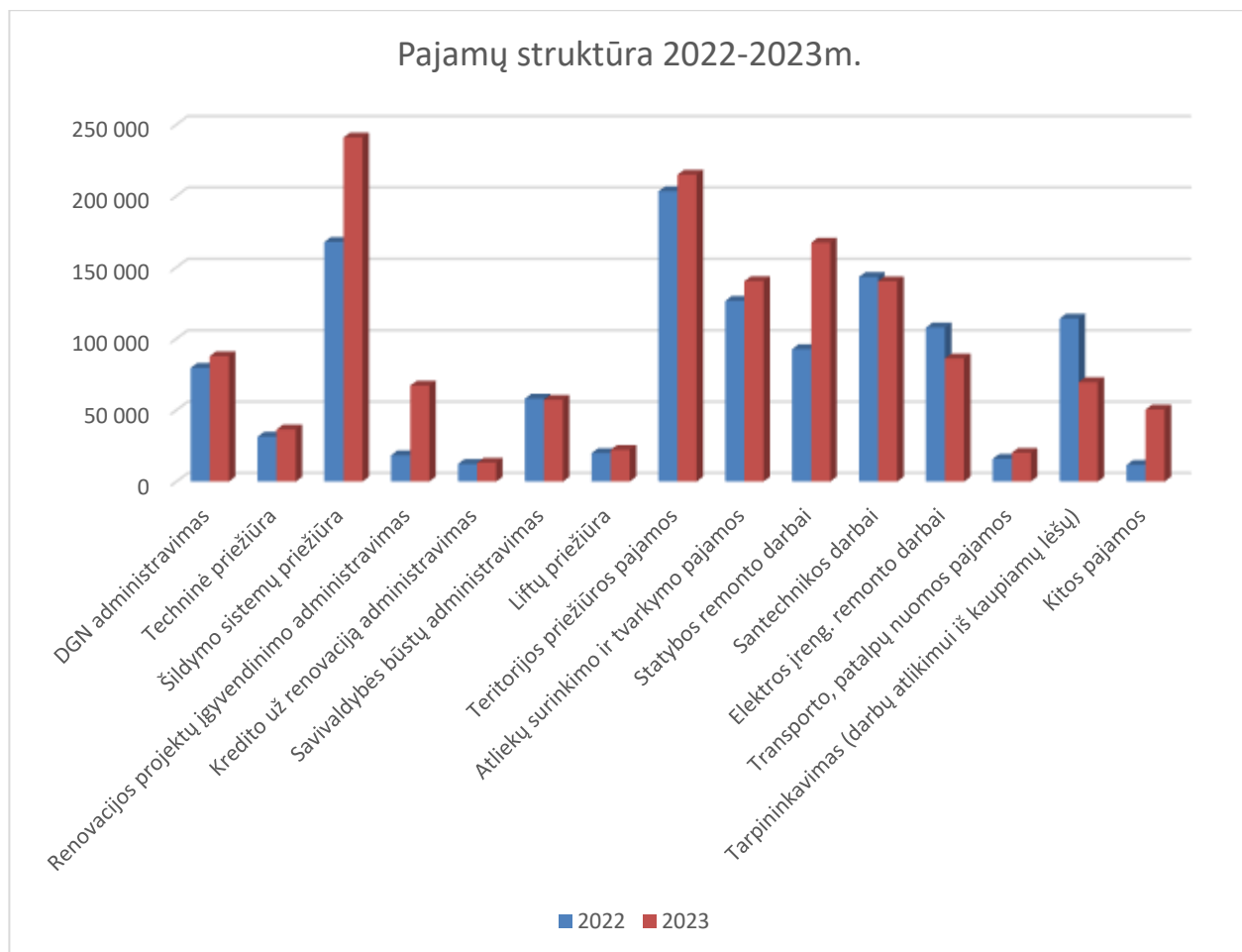
Pajamos	2023	2022	Pokytis
DGN administravimas	87 780	79 670	8 110
Techninė priežiūra	36 507	31 422	5 085
Šildymo sistemų priežiūra	240 901	167 843	73 058
Renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas	67 229	18 435	48 794
Pajamos	2023	2022	Pokytis
Kredito už renovaciją administravimas	13 130	12 301	829
Savivaldybės būstų administravimas	57 207	58 075	-868

Liftų priežiūra	22 126	19 957	2 169
Teritorijos priežiūros pajamos	214 871	203 287	11 584
Atliekų surinkimo ir tvarkymo pajamos	140 315	126 487	13 828
Statybos remonto darbai	165 350	92 751	74 567
Santchnikos darbai	140 252	143 298	-3 046
Elektros įreng. remonto darbai	86 222	107 835	-21 613
Transporto, patalpų nuomos pajamos	20 073	15 863	4 210
Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	69 520	114 047	-44 527
Kitos pajamos	50 396	11 576	38 820
<b>Iš viso pajamų:</b>	<b>1 411 879</b>	<b>1 202 847</b>	<b>209 032</b>

**4 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamos 2022-2023**

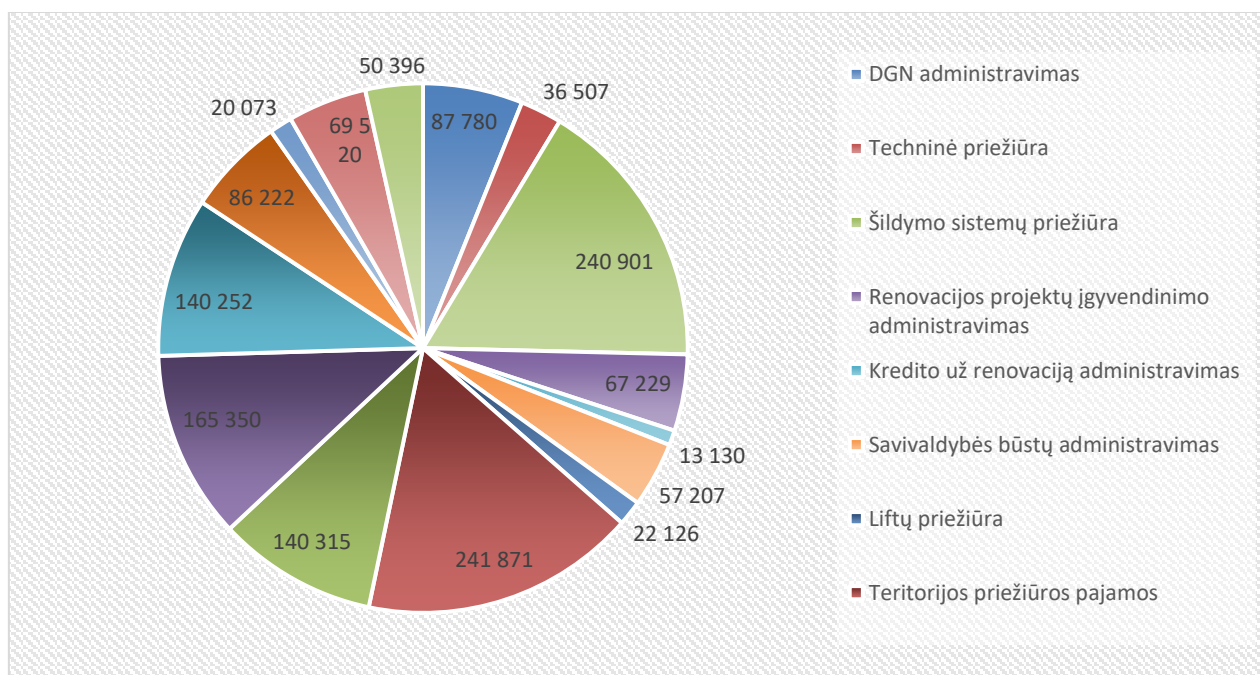
Padidėjo pajamos iš statybos remontų darbų 80,3 proc., iš šildymo sistemos priežiūros – 43,5 proc., ir iš renovacijos projektų įgyvendinimo pajamos padidėjo 3,5 karto.

Sumažėjo tarpininkavimo pajamos darbų atlikimo iš kaupiamų lėšų 39 proc. ir iš elektros įrengimų remonto darbų 20 proc. Pajamų struktūros pokyčiai parodyti 4 pav.



**4 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamų struktūros (eurais) palyginimas 2022 ir 2023 m.**

Per 2023 m. daugiausia pajamų gauta iš šildymo sistemos priežiūros 17,2 proc., iš daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos tvarkymo – 15,3 proc. ir iš statybos remonto darbų – 11,9 proc. Detalesnė informacija pateikta 5 pav.



**5 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamų struktūra 2023 m.**

## 6.2.2. Įmonės sąnaudos

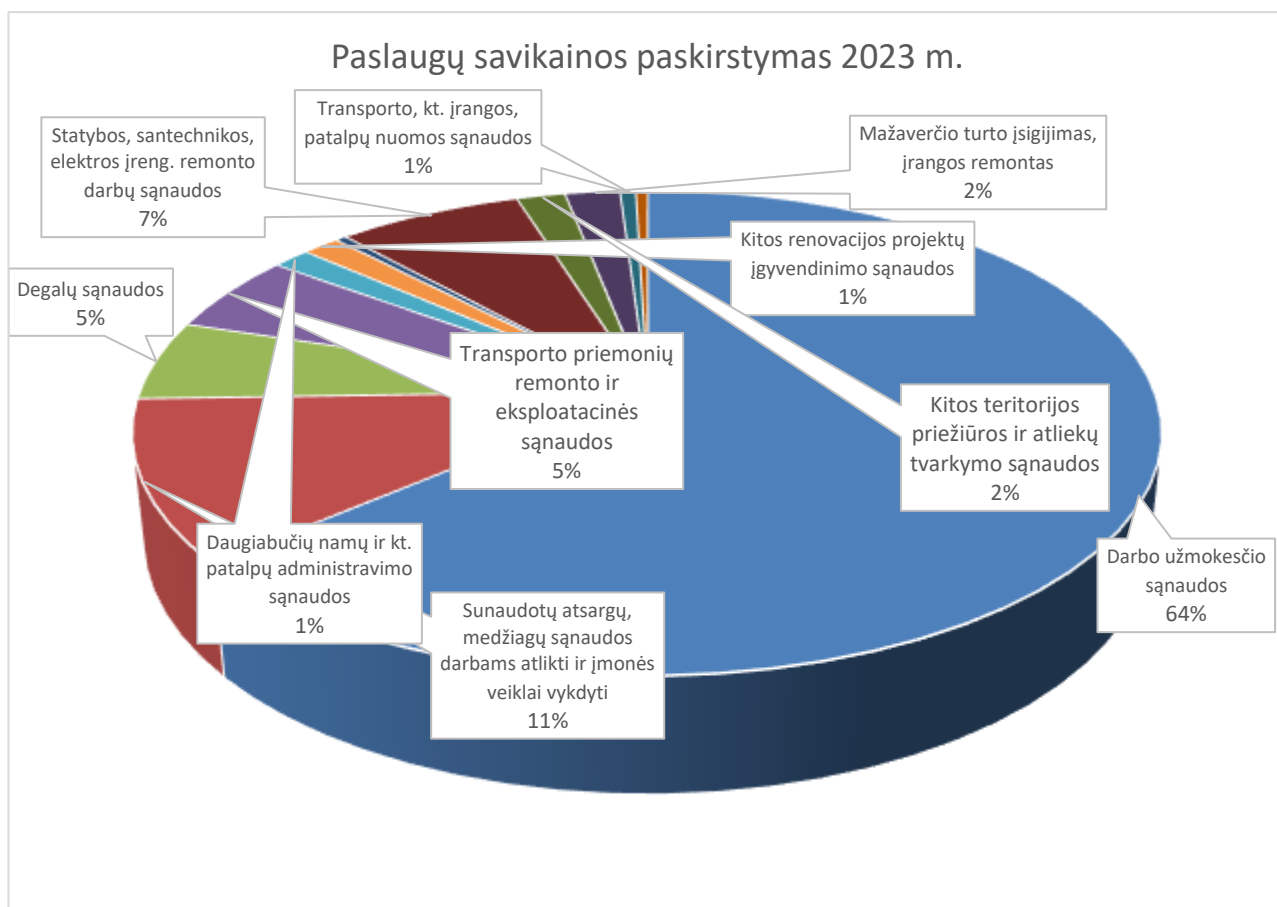
Informacija apie pardavimų sąnaudas pateikiama 5 lentelėje.

<b>Paslaugų savikaina</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Pokytis</b>
Darbo užmokesčio sąnaudos	647 866	615 340	32 526
Sunaudotų atsargų, medžiagų sąnaudos darbams atlikti ir įmonės veiklai vykdyti	109 458	82 209	27 249
Degalų sąnaudos	54 146	91 839	-37 693
Transporto priemonių remonto ir eksploatacinės sąnaudos	53 457	53 613	-156
Daugiabučių namų ir kt. patalpų administravimo sąnaudos	14 285	14 154	131
Kitos renovacijos projektų įgyvendinimo sąnaudos	14 114	4 795	9 319
Liftų priežiūros sąnaudos	4 080	4 080	0
Statybos, santchnikos, elektros įreng. remonto darbų sąnaudos	69 876	9 869	60 007
Kitos teritorijos priežiūros ir atliekų tvarkymo sąnaudos	18 293	2 601	15 692
Mažaverčio turto įsigijimas, įrangos remontas	20 662	19 033	1 629
Transporto, kt. įrangos, patalpų nuomos sąnaudos	5 933	828	5 105
Pirties eksploatacinės sąnaudos	4 495	9 665	-5 170
Miesto tualetų eksploatacinės sąnaudos	0	991	-991
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas	71 646	44 134	27 512
Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	69 520	114 261	-44 741
Kitos sąnaudos	7 500	6 176	1 324
<i>Kompensuotos sąnaudos:</i>			
<i>Masčio ežero pakrantės tvarkymui</i>	<i>0</i>	<i>-115 206</i>	<i>-115 206</i>
<i>viešųjų erdvių priežiūrai</i>	<i>0</i>	<i>-22 167</i>	<i>-22 167</i>
<i>pirčiai</i>	<i>0</i>	<i>-34 500</i>	<i>-34 500</i>
<i>miesto tualetui</i>	<i>0</i>	<i>-10 100</i>	<i>-10 100</i>
<i>miesto tvarkymui (užimtumo programos didinimas)</i>	<i>0</i>	<i>-5 200</i>	<i>-5 200</i>
<i>subsidijos darbo vietai</i>	<i>-3 884</i>	<i>-6 441</i>	<i>-2 557</i>
<b>Iš viso:</b>	<b>1 161 447</b>	<b>879 974</b>	<b>281 473</b>

5 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio paslaugų savikaina 2022-2023

Paslaugų savikaina 2023 m. sudarė 1 165 132 Eur – tai 285 158 Eur arba 32,4 proc. daugiau nei 2022 m. Statybos, santchnikos, elektros įrengimų remonto darbų sąnaudos padidėjo 60 007 Eur. tai sudaro 7 kartus daugiau lyginant su 2022 m., darbo užmokesčio sąnaudos padidėjo 32 526 Eur. arba 5,2 proc., sunaudotų atsargų, medžiagų sąnaudos darbams atlikti ir įmonės veiklai vykdyti padidėjo 27 249 Eur (33,1 proc.), tačiau degalų sąnaudos sumažėjo net 37 693 Eur (41 proc.). 2023 m. nelaimėti viešieji pirkimai Masčio ežero pakrantei tvarkyti, viešųjų erdvių priežiūrai, pirčiai ir miesto tualetų tvarkymui.

Didžiąją pardavimo savikainos dalį sudaro darbo užmokesčio sąnaudos – 64 proc., sunaudotų atsargų, medžiagų sąnaudos darbams atlikti ir įmonės veiklai vykdyti – 11 proc., statybos, santechnikos, elektros įrenginių, remonto darbų sąnaudos – 7 proc. (6 pav.)



**6 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio paslaugų savikainos struktūra (proc.) 2023 m.**

Bendrosios ir administracinės sąnaudos sudarė 496 669 – tai 73 098 Eur arba 17,2 proc. daugiau nei 2022 m. Darbuotojus atleidžiant su išėtinėmis išmokomis išaugo darbo užmokesčio sąnaudos Darbo užmokesčio sąnaudos padidėjo 76 611 Eur.

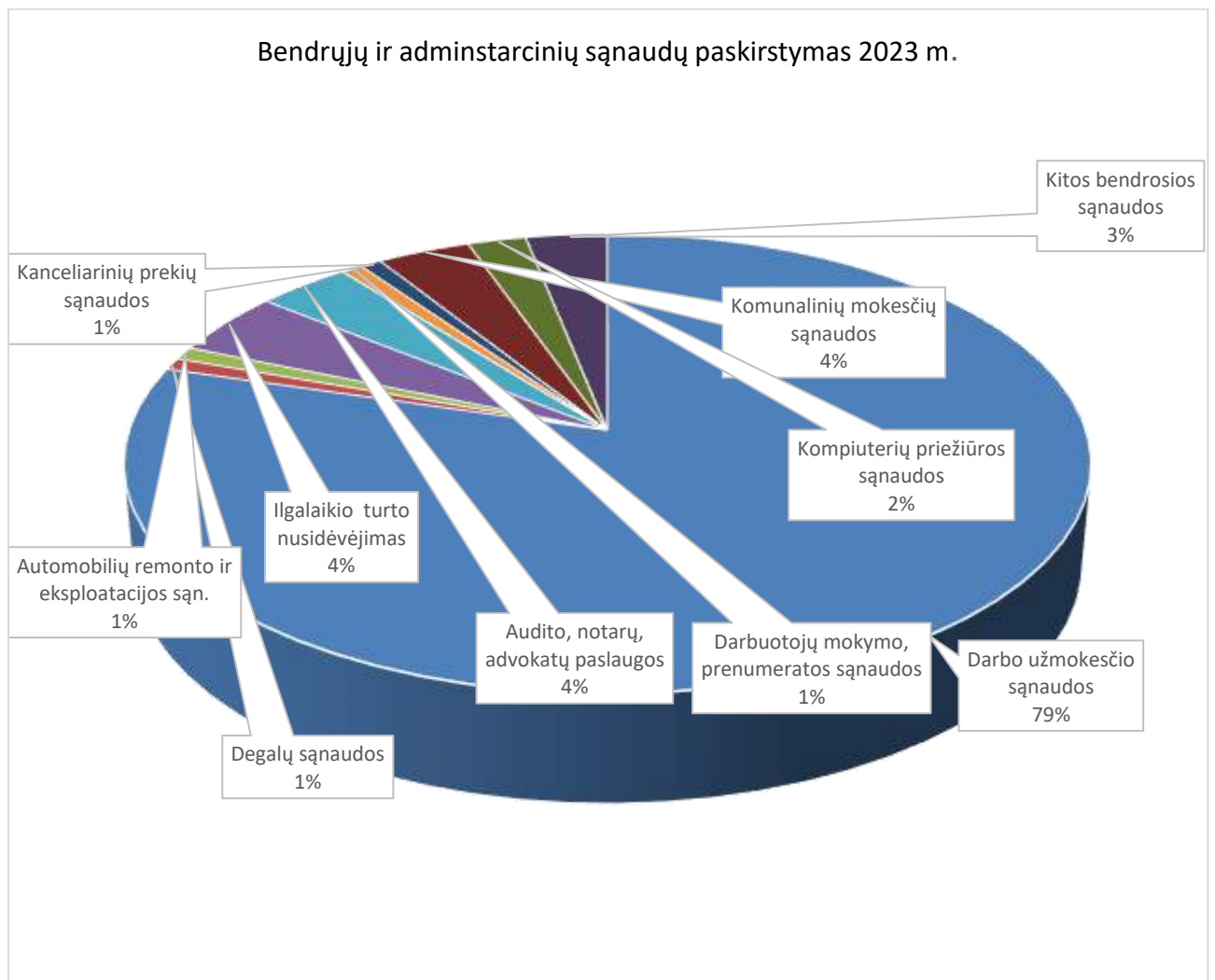
Detalesnė informacija pateikiama 6 lentelėje.

<b>Bendrosios ir administracinės sąnaudos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Pokytis</b>
Darbo užmokesčio sąnaudos	392 664	316 053	76 611
Degalų sąnaudos	4 140	7 622	-3 482
Automobilių remonto ir eksploatacijos sąn.	4 472	4 840	-368
Transporto nuomos sąnaudos	1 454	2 059	-605
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	22 021	11 303	10 718
Audito, notarų, advokatų paslaugos	17 890	10 301	7 589
Darbuotojų mokymo, prenumeratos sąnaudos	4 060	5 284	-1 224

<b>Bendrosios ir administracinės sąnaudos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Pokytis</b>
Kanceliarinių prekių sąnaudos	4 015	3 134	881
Trumpalaikio turto įsigijimo sąnaudos	1 277	3 152	-1 875
Reklamos, reklaminių skelbimų sąnaudos	454	1 588	-1 134
Komunalinių mokesčių sąnaudos	17 693	22 183	-4 490
Kompiuterių priežiūros sąnaudos	11 075	9 416	1 659
Kitos bendrosios sąnaudos	15 454	36 110	-20 656
<i>Kompensuotos sąnaudos - subsidijos darbo vietai</i>	0	-4 453	-4 453
<b>Iš viso:</b>	<b>496 669</b>	<b>423 571</b>	<b>73 098</b>

6 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio bendrosios ir administracinės sąnaudos 2022-2023 m.

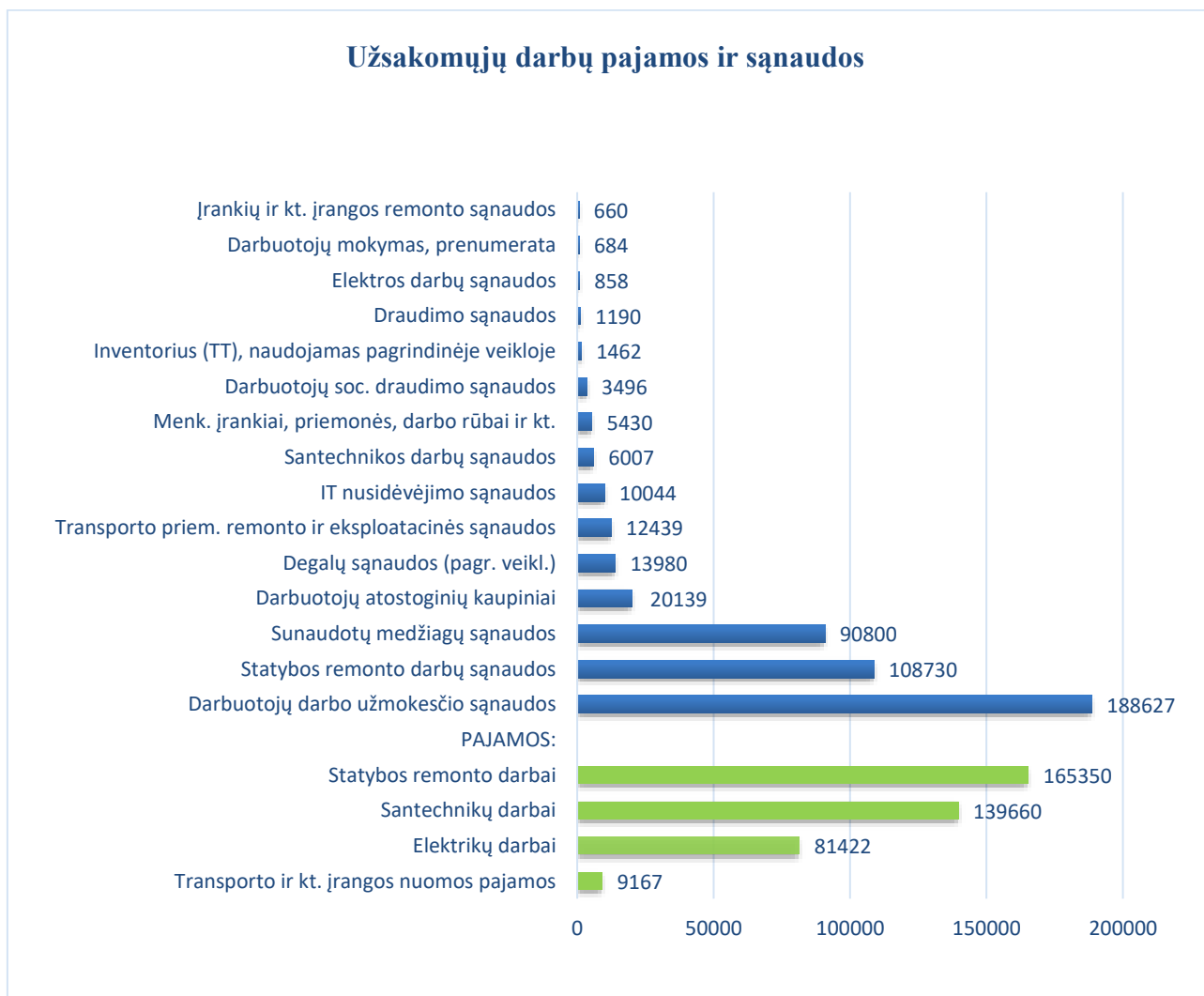
Didžiąją bendrųjų ir administracinių paslaugų dalį sudaro darbo užmokesčio sąnaudos – 79 proc., audito, notarų, advokatų paslaugos, ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos ir komunalinių mokesčių sąnaudos po – 4 proc. (7 pav.).



7 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio bendrųjų ir administracinių sąnaudų struktūra (proc.) 2023

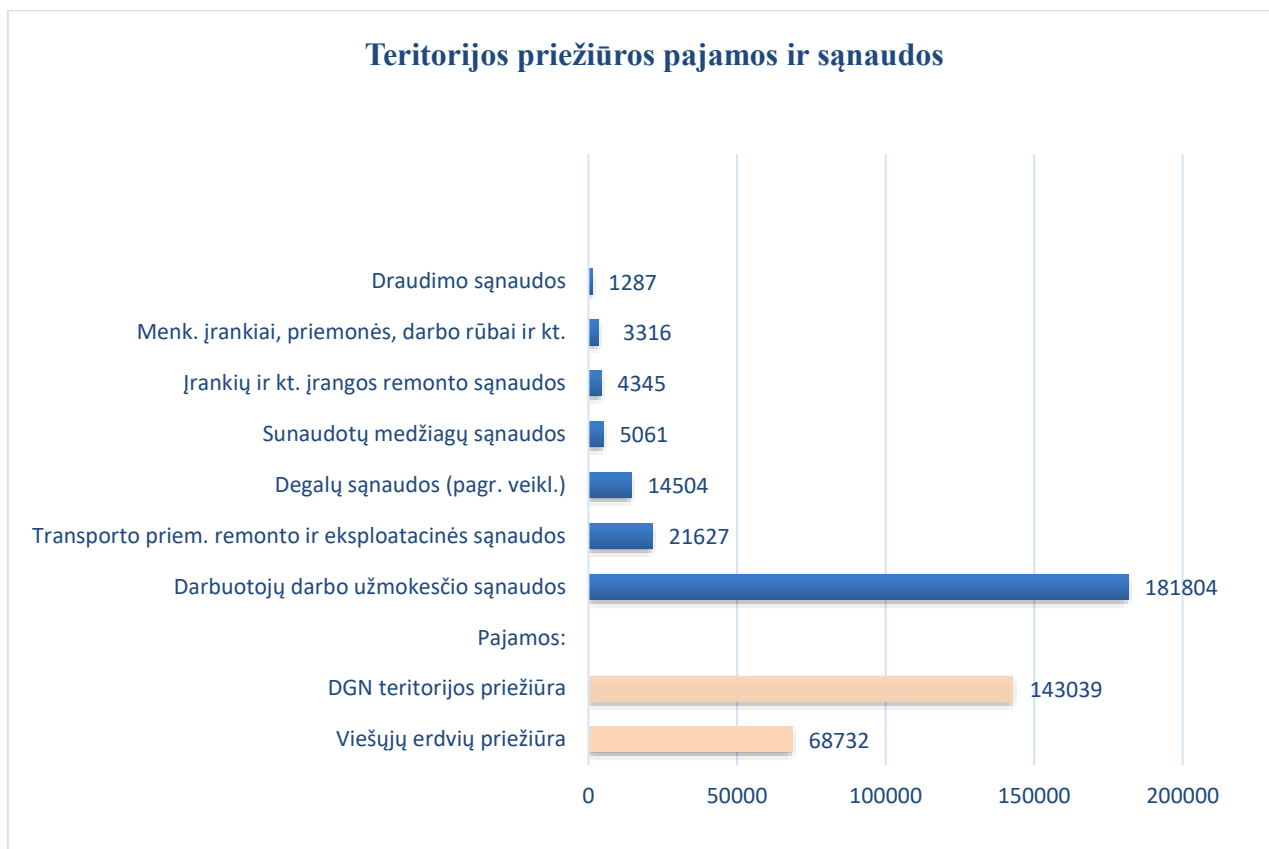
### 6.2.3. Įmonės veiklos rezultatas

Įmonė 2023 m. baigė nuostolingai. Patirtas 245 735 Eur nuostolis. Labiausiai nuostolingiausios veiklos – darbų užsakymai kuriuos vykdo santechnikai, statybininkai ir elektrikai, ir teritorijos priežiūra. 2023 m. iš šių veiklų patirtas apylygis nuostolis po 62 399 Eur. Darbų užsakymų kuriuos vykdo santechnikai, statybininkai ir elektrikai pajamų ir sąnaudų struktūra pateikta 8 pav.



8 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio darbų užsakymų kuriuos vykdo santechnikai, statybininkai ir elektrikai pajamos ir sąnaudos 2023 m.

Taip pat nuostolinga buvo teritorijų priežiūra, patirtas 62 342 Eur nuostolis. Įmonė patyrė 279 899 Eur sąnaudų. Teritorijos priežiūros pajamų ir sąnaudų struktūra pateikta (9 pav.).



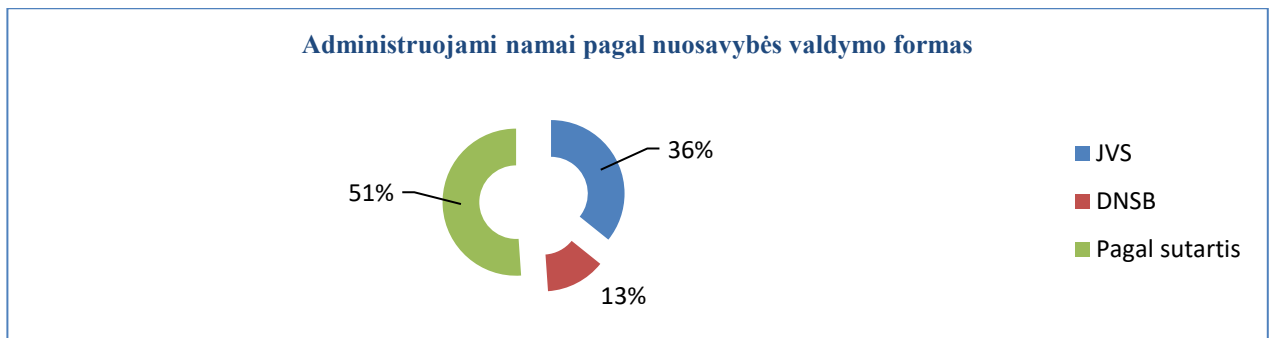
**9 pav. Teritorijos priežiūros pajamos ir sąnaudos 2023 m.**

Iki 2023 m. balandžio 01 d. Įmonė vykdė miesto pirties priežiūrą. 2023-03-30 Telšių raj. savivaldybės taryba nusprendė miesto pirties patalpas patikėjimo teise perduoti Savivaldybės administracijai, įrašant į Telšių raj. seniūnijos balansą. Teko atleisti darbuotojus, išmokėti nepanaudotų atostogų bei išeitines kompensacijas.

### **7. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimas**

Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis 2023 m. pradžiai administravo 132 namus, 3 374 butus, kurių plotas 166 608,37 kv. m., o 2023 m. pabaigai Įmonė administravo - 137 namus, 3 535 butus, kurių plotas sudaro 174 558,33 kv. m. Iš 137 daugiabučių gyvenamųjų namų 49 nuosavybę valdo jungtinės veiklos sutarčių pagrindu, 18 daugiabučių namų savininkų bendrijų, 70 namai pagal gyventojų pageidavimą Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskyrus administratoriumi Savivaldybės įmonę Telšių butų ūkį (11 pav.)





**11 pav. Administruojami namai pagal nuosavybės formas**

Įmonė, vadovaudamasi 2015 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 390 patvirtintu „Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu“ bei 2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 patvirtintais „Daugiabučio namo bendro naudojimo administravimo nuostatais“ vykdo gyventojų kaupiamųjų lėšų apskaitą. Nuo 2023 m. sausio 1 d. įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-12-29 nutarimas Nr. 1331 “Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr.603 “Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų” pakeitimo.

2023 m. gruodžio 31 d. daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai buvo sukaukę 637 549 Eur kaupiamųjų lėšų.

### **8. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų techninė priežiūra**

Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, Įmonė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą, defektų šalinimą ir kitus tvarkymo darbus, įgyvendina namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendraja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus. Prižiūrimas plotas sudaro 174 558,33 kv. m.

### **9. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra**

Sutartiniais pagrindais Įmonė vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą daugiabučiuose namuose. Paslaugos teikiamos 180 daugiabučiams gyvenamiesiems namams, prižiūrimas plotas 317 488,09 kv. m. Nuolatos vykdoma kiekvieno daugiabučio namo šilumos punkto šiluminės energijos suvartojimo analizė, stebima ar nėra nukrypimų ir koreguojamas šildymo punktu darbas siekiant efektyviausio šiluminės energijos vartojimo. Renovuotuose namuose stebima

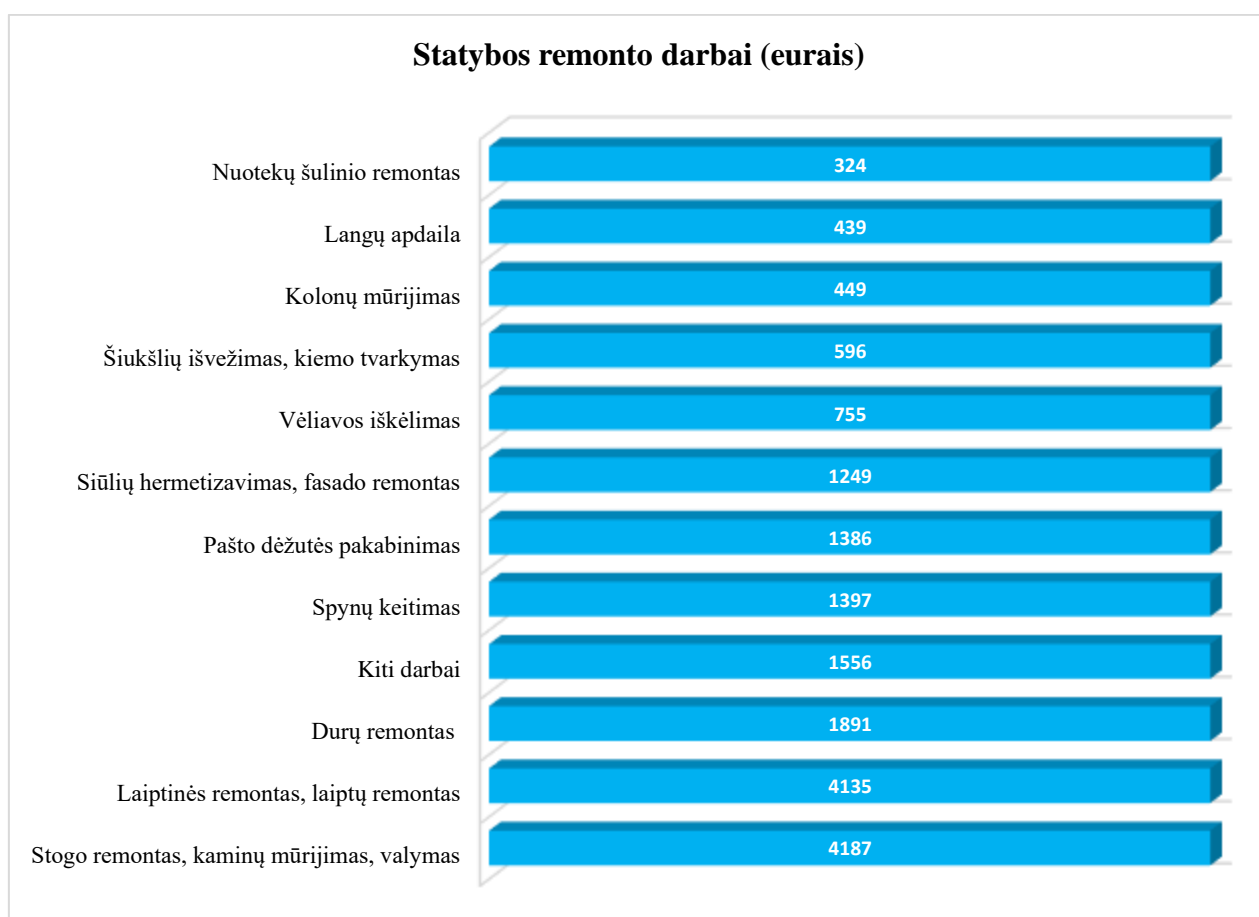
sumontuotų šilumos daliklių informacija, stebima ar nėra darbo nukrypimų, gauti šilumos suvartojimo duomenys pateikiami šilumos tiekėjui.

Iš atkūrimo mokesčio šilumos punktų įrenginių remonto darbų atlikta už 82 868 Eur su PVM. Tarpininkaujant įgyta paslaugų už 49 631 Eur su PVM.

### 10. Iš kaupiamų lėšų atlikti darbai

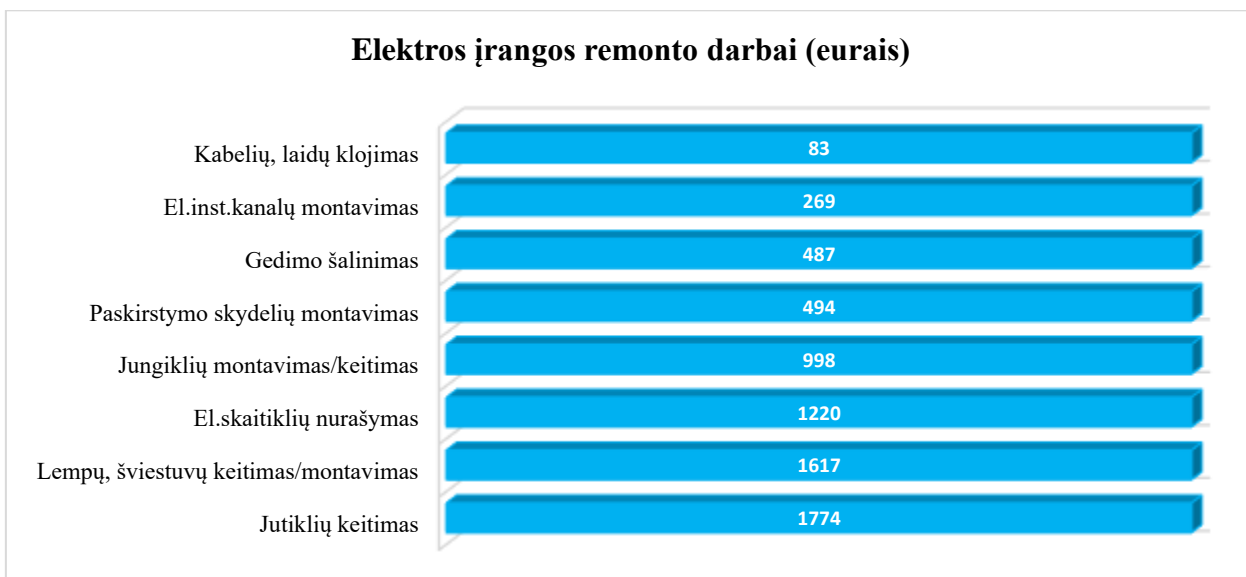
Per 2023 m. iš kaupiamų lėšų buvo atlikta darbų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti už 104 540 Eur su PVM, iš jų Įmonė savo jėgomis atliko darbų už 69 483 Eur su PVM. Tarpininkaujant įgyta paslaugų už 35 057 Eur su PVM.

Per 2023 m. Įmonė atliko statybos remonto darbų iš kaupiamų lėšų už 18 364 Eur su PVM (12 pav.).



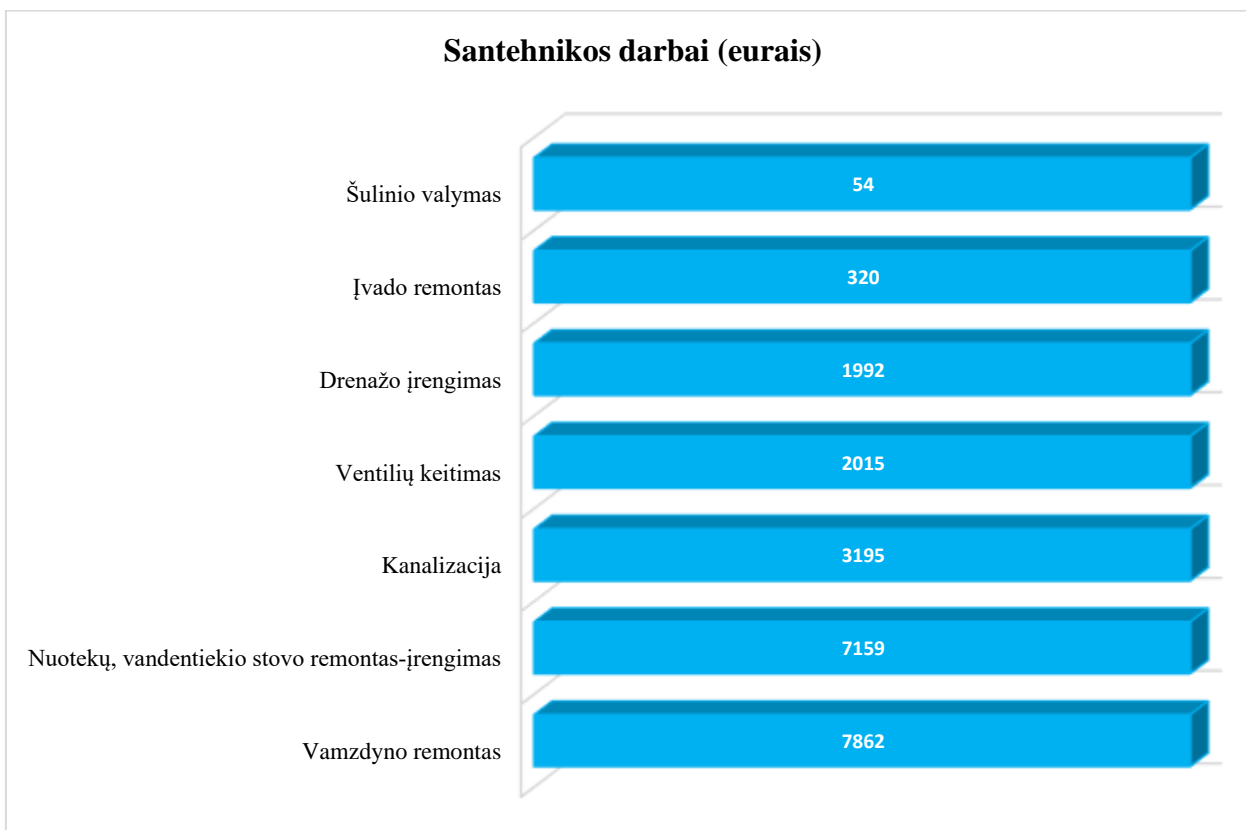
12 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio atlikti statybos remonto darbai iš kaupiamų lėšų (eurais)

Įmonė atliko elektros įrenginių remonto ir priežiūros darbų iš kaupiamų lėšų už 6 942 Eur su PVM (13 pav.)



**13 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio atlikti elektros įr. remonto ir priežiūros darbai iš kaupiamų lėšų (eurais)**

Įmonė atliko santehnikos darbų iš kaupiamų lėšų už 22 597 Eur su PVM (14 pav.).



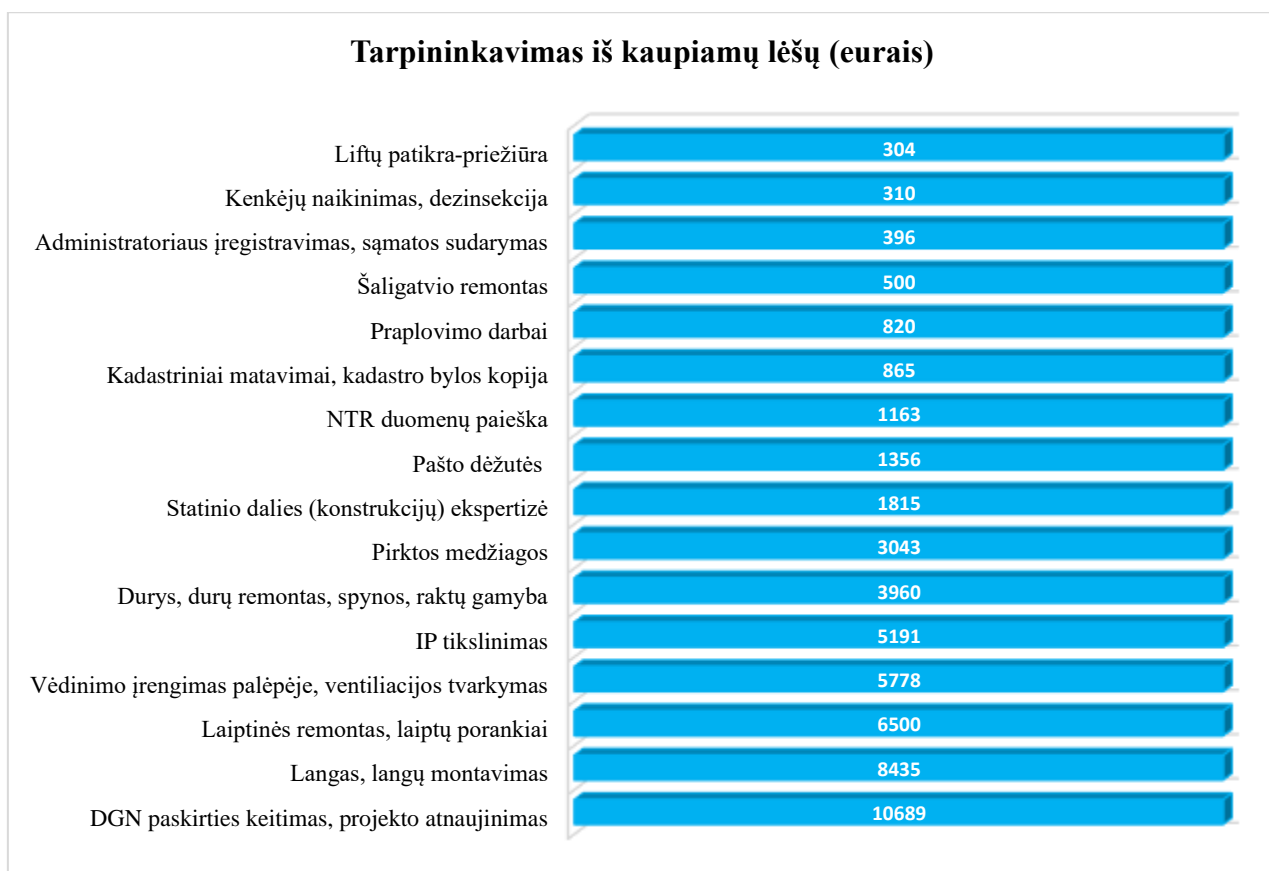
**14 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio atlikti santehnikos darbai iš kaupiamų lėšų (eurais)**

Įmonė atliko aplinkos priežiūros darbus iš kaupiamų lėšų už 5 513 Eur su PVM (15 pav.).



15 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio atlikti aplinkos priežiūros darbai iš kaupiamų lėšų (eurais)

Įmonė, veikdama kaip neatsiskleidęs tarpininkas, 2023 m. pirko prekių ir paslaugų iš kaupiamų lėšų už 51 125 Eur (16 pav.).



16 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio tarpininkavimas, įsigyjant prekes ir paslaugas iš kaupiamų lėšų (eurais)

## 11. Renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas

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.

Įmonė per 2013–2023 m. laikotarpį inicijavo bei administravo 71 namo atnaujinimo (modernizavimo) projektus. Vieno daugiabučio gyvenamojo namo paraiška dėl finansavimo atmesta dėl gyventojų įsiskolinimų. Projekto darbai vyksta 5 namuose. Per 2023 metus negautas finansavimas 6 namas, gyventojams susirinkimo metu pristatytas naujas renovacijos administratorius. Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis vykdo 31 daugiabučių namų programos įgyvendinimo kredito administravimą.

Per 2023 m. Savivaldybės įmonei Telšių butų ūkiui, kaip renovacijos projektų įgyvendinimo administratoriui, pateikė prašymus 6 daugiabučiai, norintys dalyvauti renovacijos programoje.

## 11. Savivaldybės būstų administravimas

Įmonė vykde Savivaldybės būstų nuomos sutarčių administravimą, mokesčių surinkimą bei surinktų lėšų apskaitą bei prižiūrėjo 343 Savivaldybės būstus – iš jų 238 socialiniai būstai ir 105 Savivaldybės būstai. Atlikti patikrinimai ir surašyti 80 patikrinimo aktai dėl socialinių būstų būklės, skolininkų, bei skundų dėl netinkamo nuomininkų elgesio. Už skolas 2023 metais iš Savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų iškeldintų nuomininkų ir jų šeimos narių nebuvo. Tačiau per 2023 m. pradėti skolos išieškojimo procesai teismo keliu, skolos išieškomos antstolių pagal vykdomuosius raštus iš vieno Savivaldybės būsto nuomininko, kurio skola 172,23 Eur., Per 2023 m. suremontuotų Telšių rajono savivaldybės teisę priklausančių būstų 135 701 Eur. su PVM, likviduota avarinių situacijų Savivaldybės būstuose už 9 447 Eur.

## 13. Teritorijos priežiūra bei atliekų tvarkymas

Pagal daugiabučių gyvenamųjų namų prašymus Įmonė prižiūri 55 namų teritorijas, kurių

Valomas plotas	Vasarą kv. m.	Žiemą kv. m.
Šaligatviai, takai	11349	5505
Asfaltuota važiuojamoji dalis	12818	5857
Žvyruota danga	5630	2621
Žalieji plotai	73493	47826
<b>Iš viso:</b>	<b>103290</b>	<b>61809</b>

valomas plotas 1032890 kv. m. vasarą ir 61809 kv. m. žiemą (7 lentelė).

7 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio valomi plotai 2023 m.

Įmonė yra laimėjusi viešųjų pirkimų konkursus dėl žaliųjų atliekų surinkimo bei mišriųjų atliekų ir sąšlavų surinkimo.

Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis prižiūrėjo Telšių rajono viešąjį objektą – miesto pirtį iki 2023 m. kovo 30 d. Šiam tikslui įgyvendinti buvo skiriamos Telšių rajono savivaldybės lėšos.

#### **14. Viešieji pirkimai**

Per 2023 m. atliktas 1 mažos vertės pirkimas, dėl Rambyno g. 21 kiemo darbų po kurių sudarytas sutartis ir pasiūlymus privaloma paskelbti pagal viešųjų pirkimų įstatymo 86 straipsnio 9 dalį arba Komunalinio sektoriaus pirkimų įstatymo 94 straipsnio 9 dalį. Bendra pirkimo vertė be PVM 55 000 Eur.

Bendra sudarytų sutarčių, atlikus mažos vertės pirkimus arba bendra perkančiosios organizacijos ar perkančiojo subjekto, kuriam taikoma Viešųjų pirkimų įstatymo 25 straipsnio 5 dalies arba Komunalinio sektoriaus pirkimų įstatymo 34 straipsnio 4 dalies išimtis, sudarytų sutarčių vertė su PVM – 649 727 Eur. Bendras pirkimų skaičius – 1 067.

#### **16. Veiklos planai ir prognozės**

Įmonė ir toliau sieks tapti modernia ir šiuolaikiška įmone, teikianti aukščiausios kokybės paslaugas, nuosekliai plės Įmonės teikiamų paslaugų spektrą, lanksčiai ir greitai reaguos į rinkos reikalavimus bei pokyčius bei nuolat ieškos techninių sprendimų plėtojant Įmonės veiklą.

Sklandus daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra; šildymo ir karšto vandens sistemų daugiabučiuose gyvenamuose namuose ir įmonėse pagal pasirašytas sutartis priežiūra; daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos vykdymas ir daugiabučių namų renovacijos organizavimas bei administravimas; Savivaldybės būstų administravimas; Savivaldybei priklausančių įmonių elektros ir santehnikos priežiūra; sklandus atliekų surinkimo iš miesto viešųjų erdvių darbas – vieni iš svarbiausių uždavinių 2024 metais.

Įmonė sieks užtikrinti efektyvią ir geriausią valdymo praktiką atitinkantį valdymą. Atsižvelgiant į Telšių rajono gyventojų, esamų ir potencialų klientų poreikius ir lūkesčius, besikeičiančią ekonominę, socialinę aplinką sieks teikti profesionalias ir kokybiškas paslaugas, nuolat investuos į paslaugų plėtros galimybes bei darbuotojų darbo kokybės gerinimą.

Direktoriaus pavaduotojas,

laikinais atliekantis direktoriaus funkcijas

Mantas Karečka