

# **SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS TELŠIŲ BUTŲ ŪKIO 2022 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.
- Miesto viešojo tualetų priežiūra (iki 2022-06-30).
- Dezinfekcija, dezinsekcija bei deratizacija.

### **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.

2022 m. vyko 4 valdybos posėdžiai, kuriuose svarstyti įvairūs su įmonės veikla susiję klausimai.

### **3.3. Įmonės vadovas**

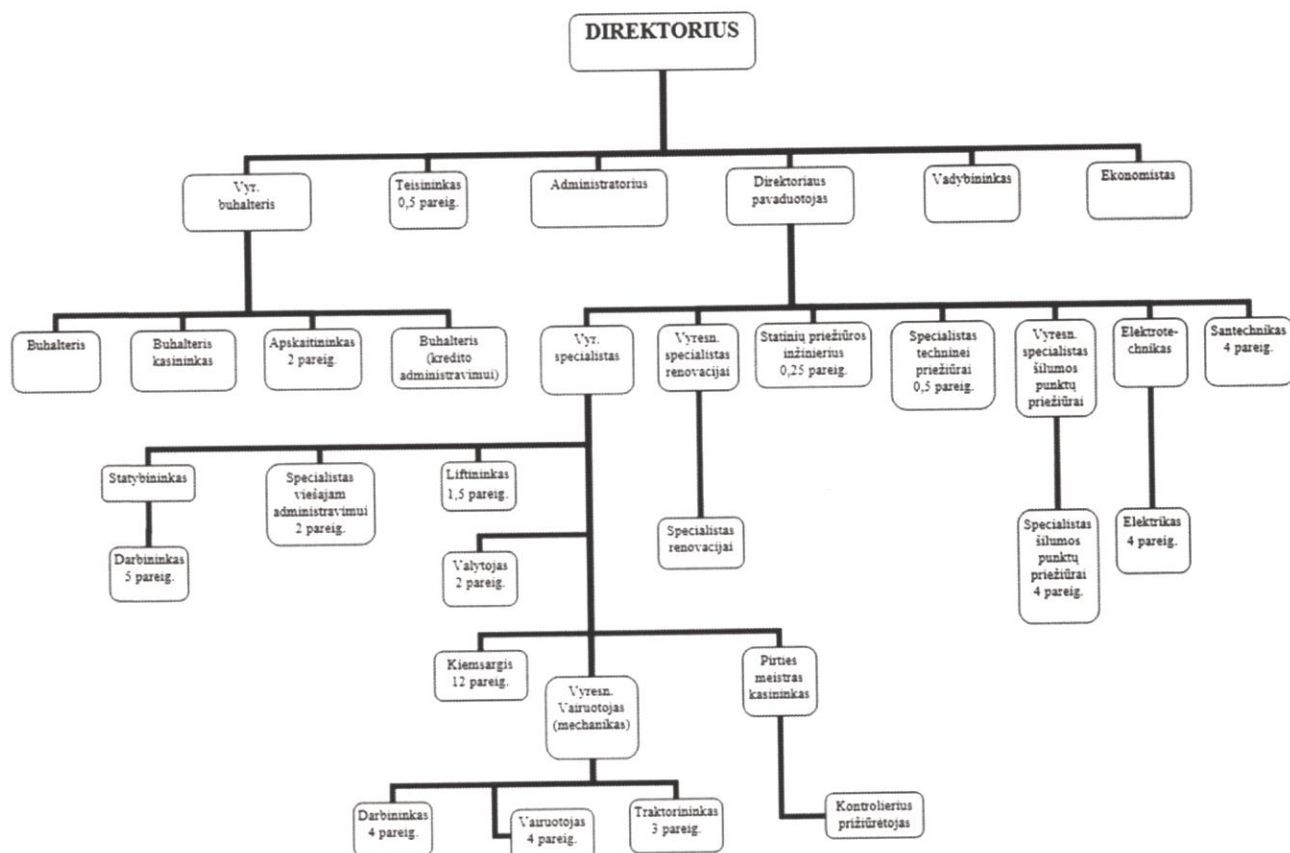
Įmonės vadovas yra vienasmenis valdymo organas, kuris organizuoja kasdienę įmonės veiklą bei veikia įmonės vardu pagal LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą, Įmonės įstatuose ir pareiginiuose nuostatuose nustatytą kompetenciją.

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

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

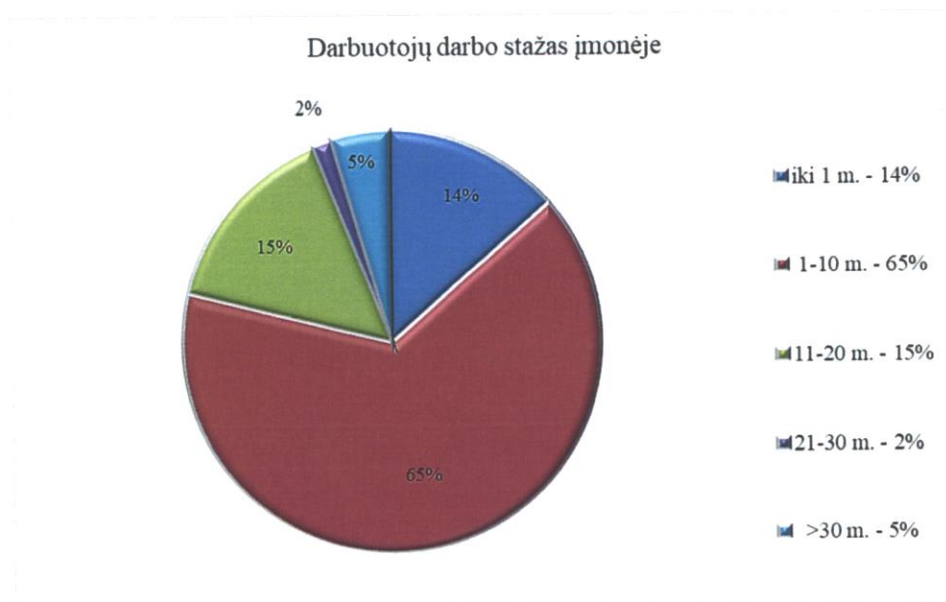
Ne viena įmonė susiduria su situacija, kai dubliuojasi arba atliekamos nereikalingos įmonei funkcijos, pasidalinimas informacija lėtėja, atsakomybių ribos tampa neaiškios. Visa tai lemia, kad Įmonė praranda greitį, lankstumą bei efektyvumą. Būtent Įmonės struktūros ir darbo organizavimo sprendimai padeda sukurti tokią valdymo struktūrą, kuri visų pirma padėtų siekti užsibrėžtų tikslų, tinkamai atlieptų į vidaus ir aplinkos iššūkius bei užtikrintų efektyvumą ir skaidrumą. 2022 m. lapkričio 10 d. protokolu Nr. 4 Įmonės valdyba patvirtino atnaujintą įmonės organizacinę struktūrą, kuri įsigalioja nuo 2023 m. sausio 1 d. (1 pav.)





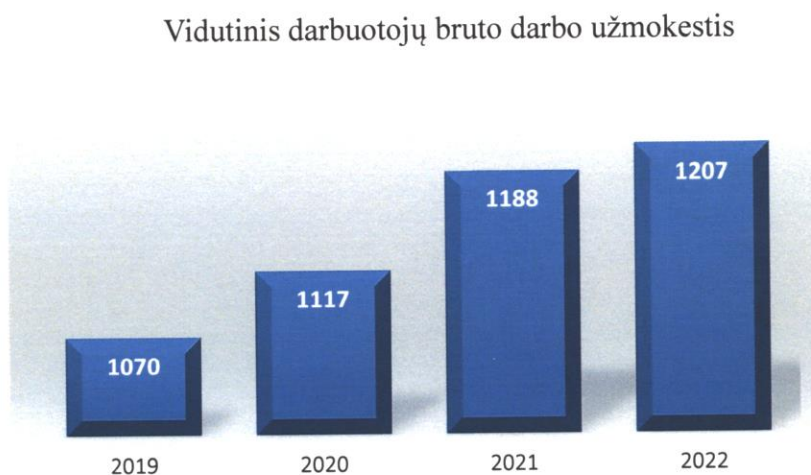
1 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio organizacinė struktūra

2021 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 61 darbuotojas, 2022 m. gruodžio 31 d. – 66 darbuotojai. Per 2022 m. 12 darbuotojų priimta, 7 atleisti. Vidutis darbuotojų skaičius 2022 m. – 65 darbuotojai, 2021 m. – 64. 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.



**3 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio darbuotojų vidutinis bruto darbo užmokestis 2019 – 2022 m.**

#### 4. Svarbūs ir reikšmingi 2022 m. įvykiai

- Įmonė siekdama tapti modernia ir šiuolaikiška įmone, teikianti aukščiausios kokybės paslaugas, 2022 m. įsigijo Klientų aptarnavimo ir atsiskaitymo už suteiktas paslaugas administravimo sistemą bei Klientų savitarnos sistemą „MOKESTA“. Efektyvus darbas su klientais yra būtina sąlyga didinant įmonės konkurencinį pranašumą rinkoje. Įdiegus išmaniają klientų aptarnavimo sistemą „MOKESTA“, be reikalingų, bet paprastų sąskaitų paruošimo ir išrašymo už suteiktas paslaugas funkcijų, yra realizuojamos ir kitos klientų aptarnavimo efektyvumą didinančios funkcijos, tokios kaip: bendravimas su klientais per savitarnos svetainę (klientų užklausos, paslaugų pasiūlymai, apklausos ir pan.); prevencinis darbas su skolininkais, mažinant įsiskolinimo tikimybę už suteiktas paslaugas; automatizuotas klientų duomenų bazės palaikymas, susiejant su įvairiais registrais arba kitomis duomenų bazėmis; sąskaitų už suteiktas paslaugas paruošimas ir pateikimas elektroninėmis ar kt. priemonėmis; apmokėjimo už suteiktas paslaugas monitoringas ir kt.
- Įmonė, atsižvelgdama į ekologijos problemą, įdiegdama tvarius sprendimus, reiškiančius pastangas sumažinti Įmonės veiklos daromą poveikį aplinkai, dalyvauja klimato kaitos programoje „Transporto priemonių, naudojančių elektrą, suslėgtąsias gamtines dujas, suskystintąsias gamtines dujas, biometaną, vandenilį, įsigijimas ir joms reikalingos infrastruktūros sukūrimas ir plėtra“. Šalia įmonės esančioje aikštelėje 2021 m. įrengtos 3 elektromobilių įkrovimo stotelės, o 2022 m. įsigyti 5 nauji elektromobiliai Peugeot 208 ir 1 elektromobilis Citroen e-Jumpy.
- Baigti atnaujinti (modernizuoti) 6 daugiabučiai namai: Vilniaus g. 14, Vilniaus g. 20, Taikos g. 9, Masčio g. 58, Kauno g. 17, Telšiai, K. Petrausko g. 24, Rainiai.
- Vykdomi renovacijos projektai 4 daugiabučiuose gyvenamuose namuose Luokės g. 85, Birutės g. 12, Masčio g. 8, Kęstučio g. 15. Dviejuose namuose Masčio g. 44 ir Lygumų g. 53, Telšiai, renovacija baigiama, laukiama statybos darbų aktų pasirašymo.
- 2022 m. pasirašyta statybos rangos sutartis dėl daugiabučio namo Kęstučio g. 15, Telšiai, atnaujinimo (modernizavimo), kurios vertė 1 064 767 Eur.
- Suorganizuota 40 susirinkimų su administruojamų daugiabučių namų gyventojais dėl administravimo klausimų, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo pasirinkimo ir 36 gyventojų susirinkimai daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.
- Atlikti 75 balsavimai raštu, susiję su daugiabučių namų administravimu ir priežiūra.



- 🚧 2022 m. pradėta papildomai administruoti 20 daugiabučių gyvenamųjų namų. Iš viso administruojamų daugiabučių namų 2022 m. pabaigai - 130.
- 🚧 Atlikta 960 techninės priežiūros apžiūrų, iš jų – 719 nuolatinių stebėjimų ir 241 kasmetinių techninės priežiūros apžiūrų.
- 🚧 Atlikta 10 416 vnt. planinių šilumos punktų apžiūrų. Deja, nuo 2022 m. sausio 1 d. 13 daugiabučių gyvenamųjų namų nutraukė šilumos punktų priežiūros paslaugų sutartis, per 2022 m. dar 12 namų pasirinko šilumos punktų priežiūrėtoju kitą tiekėją. Šie namai nebuvo administruojami Savivaldybės įmonės Telšių buto ūkio, todėl šilumos punktų priežiūrėtoju pasirinko savo administratorių.
- 🚧 Registruota ir pašalinta 154 vnt. šildymo priežiūros įreng. gedimų, santechnikos gedimų – 509 vnt., elektros irang. gedimų – 398 vnt.
- 🚧 Per 2022 m. nuvalyta 1 292 139 kv. m. teritorijos.
- 🚧 Atlikta darbų iš kaupiamų lėšų už 166837 Eur su PVM.
- 🚧 LR Aplinkos projektų valdymo agentūros „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais programa“ įgyvendinta 4 daugiabučiuose Džiugo g. 1A, Lazdynų Pelėdos g. 3, Masčio g. 32, Masčio g. 34, Masčio g. 36, Telšiai. Skirta ir išmokėta gyventojams 30532 Eur lėšų po 242 Eur kiekvienam butui, iš kurio pašalintas suskystintų naftos dujų (SND) balionas, kompensuojant už įsigytą viryklę.

## **5. Įmonės investicijos**

2022 m. Įmonė įsigijo Klientų aptarnavimo ir atsiskaitymo už suteiktas paslaugas administravimo sistemą „Mokesta“ už 14 400 Eur bei Klientų savitarnos sistemą „Mokesta“ už 4500 Eur.

Per 2022 m. Įmonė pasistatė statinį – angarą druskos-smėlio mišiniui sandėliuoti už 27387 Eur, išklojo kiemo dangą trinkelėmis už 14077 Eur.

2022 m. Įmonė įsigijo transporto priemonių už 250 738 Eur: traktorių Yanmar AF328 už 9917 Eur, kaušinį krautuvą už 7438 Eur, automobilį VW Polo už 1806 Eur, vejų traktoriuką John Deere 1585 už 35000 Eur, automobilį Opel Vivaro už 5772 Eur, automobilį VW Touran už 3248, penkis elektromobilius Peugeot 208 už 156 921 Eur, vieną elektromobilį Citroen e-Jumpy už 30636 Eur. Elektromobiliai įsigyti lizingo būdu. Turto išpirkimo terminas iki 2027 m. rugsėjo mėn.

Per finansinius metus įsigyta kito turto už 14918 Eur, tai: stumdomi vartai su GSM sistema už 2787 Eur, informacinė rodyklė už 544 Eur, sniego stumdytuvas su hidropaskirstytoju už 4793 Eur, smėlio barstytuvas Pronar už 1736 Eur, 2 kondicionieriai už 2233 Eur, kavos aparatas už 660 Eur, 4 kompiuteriai už 2165 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	14 946	18 250
2	Pastatai ir statiniai	20 vnt.	535 413	101 252	434 161
3	Transporto priemonės	42 vnt.	602 772	198 352	404 420
4	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	126 vnt.	141 252	108 296	32 956
<b>Iš viso turto:</b>		<b>193 vnt.</b>	<b>1 312 633</b>	<b>422 846</b>	<b>889 787</b>

1 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio ilgalaikio turto suvestinė

2022 m. sumokėtas 5711 Eur avansas už pjaunamąjį John Deere Autoconnect 60D.

## 6. Įmonės veiklos rezultatai

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

Įmonė vadovaujasi Telšių rajono savivaldybės valdomų savivaldybės įmonių ir kontroliuojamų uždaryjū akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Telšių rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 sprendimu Nr. T1-323 „Dėl Telšių rajono savivaldybės valdomų įmonių ir kontroliuojamų uždaryjū akcinių bendrovių pasiektų veiklos tikslų 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 2022 m. tenkino 4 iš 7 rodiklių, t. y. 57 proc. visų nustatytų rodiklių (2 lentelė).



Eil. Nr.	Rodiklių grupės	Rodiklių reikšmės	Paiškinimai	2022	2021	Pokytis
<b>1.</b>	<b>Efektivumo rodikliai</b>					
1.1.	Pardavimo pajamų, tenkančių vienam darbuotojui, stabilumas ir/ar didėjimas	$\geq 0$		18505	17861	3,6%
<b>2.</b>	<b>Pelningumo rodikliai</b>					
2.1.	Grynasis pelningumas	$>3$ proc.	Grynasis pelningumas = grynasis pelnas/pardavimų pajamos)*100	-7,36%	-5,71%	-1,65%
<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	1,04	1,30	-0,26
<b>4.</b>	<b>Mokumo, įsiskolinimo rodikliai</b>					
4.1.	Nuosavybės koeficientas	$\leq 0,6$	Nuosavybės koeficientas = nuosavas kapitalas (visas turtas minus visi įsipareigojimai)/turtas	0,39	0,48	-0,09
<b>5.</b>	<b>Papildomi rodikliai</b>					
5.1.	Pirkėjų įsiskolinimo apyvartumas (dienomis)	$<60$ dienų	Pirkėjų įsiskolinimas*365/pardavimų pajamos*nevertinamas pačios Telšių rajono savivaldybės įsiskolinimas įmonei	51,87	51,11	0,76
5.2.	Papildomų finansavimo šaltinių, pritraukimas ir panaudojimas	$>100.000$ €		0	0	0
5.3.	Darbuotojų atlyginimų vidurkio augimas	$> 1$ proc.		1207	1187,5	1,64%

**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	2019	2020	2021	2022
Pajamos	972797	1 070 000	1 143 100	1 202 847
Sąnaudos	1029553	1 124 106	1 206 575	1 290 958
Kita veikla	-14432	10 987	0	3 690
Finansinė veikla	255	820	463	-4 134
Pelno mokestis	0	0	-2 300	0
Grynasis pelnas (nuostolis)	-70 933	-42 299	-65 312	-88 555

**3 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamos-sąnaudos 2019-2022 m.**

### 6.2.1. Įmonės pajamos

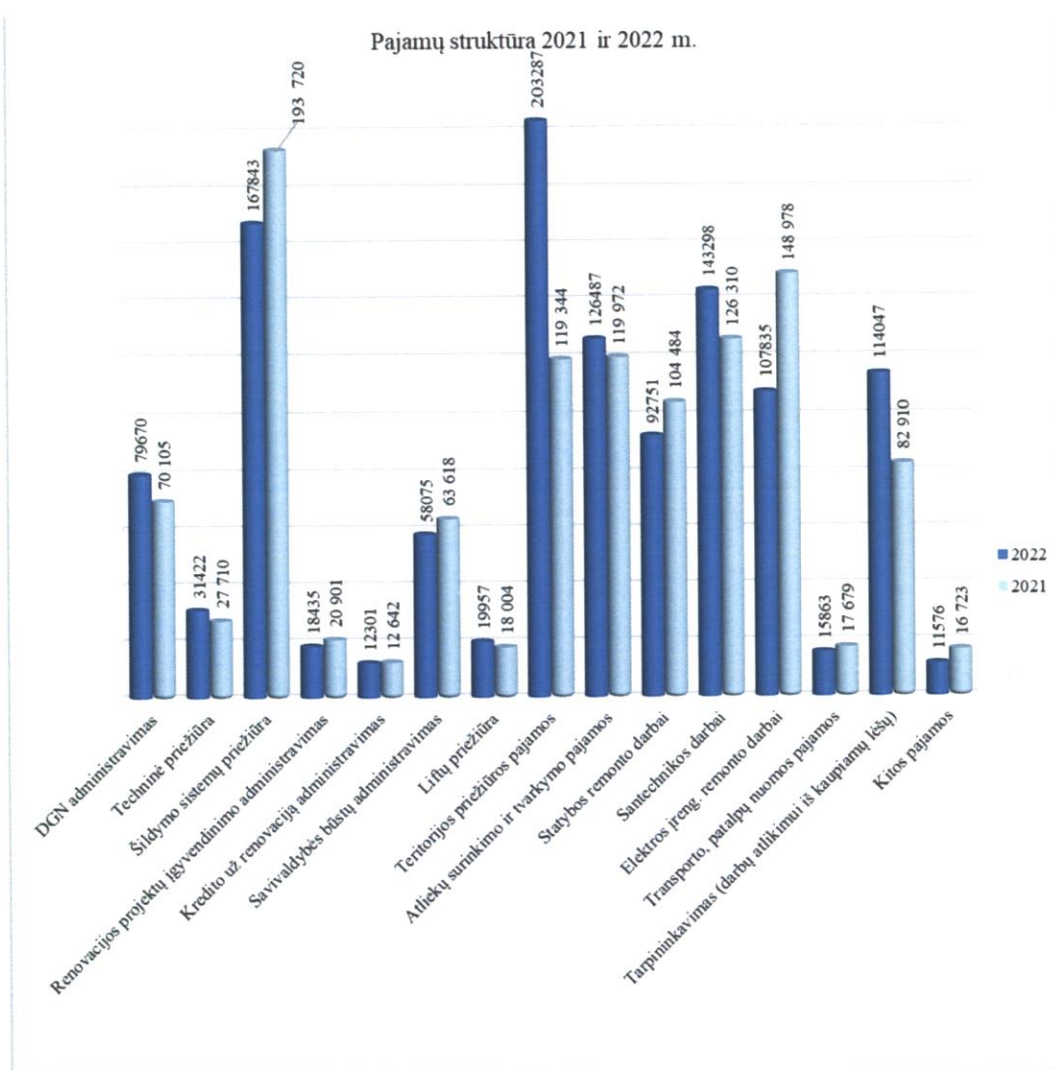
Pardavimų apimtys iš pagrindinės veiklos, palyginus su praėjusiais finansiniais metais, padidėjo 5,2 proc. arba 59547 Eur (4 lentelė).

Pajamos	2022	2021	Pokytis
DGN administravimas	79 670	70 105	9 565
Techninė priežiūra	31 422	27 710	3 712
Šildymo sistemų priežiūra	167 843	193 720	-25 877
Renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas	18 435	20 901	-2 466
Kredito už renovaciją administravimas	12 301	12 642	-341
Savivaldybės būstų administravimas	58 075	63 618	-5 543
Liftų priežiūra	19 957	18 004	1 953
Teritorijos priežiūros pajamos	203 287	119 344	83 943
Atliekų surinkimo ir tvarkymo pajamos	126 487	119 972	6 515
Statybos remonto darbai	92 751	104 484	-11 733
Santechnikos darbai	143 298	126 310	16 988
Elektros įreng. remonto darbai	107 835	148 978	-41 143
Transporto, patalpų nuomos pajamos	15 863	17 679	-1 816
Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	114 047	82 910	31 137
Kitos pajamos	11 576	16 723	-5 147
<b>Iš viso pajamų:</b>	<b>1 202 847</b>	<b>1 143 100</b>	<b>59 747</b>

4 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamos 2021-2022

Padidėjo pajamos iš daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo 13,6 proc., iš techninės priežiūros – 13,4 proc., kadangi daugiau daugiabučių pasirinko administratoriumi SĮ Telšių butų ūkį, santechnikos darbų atlikta 13,4 proc. daugiau.

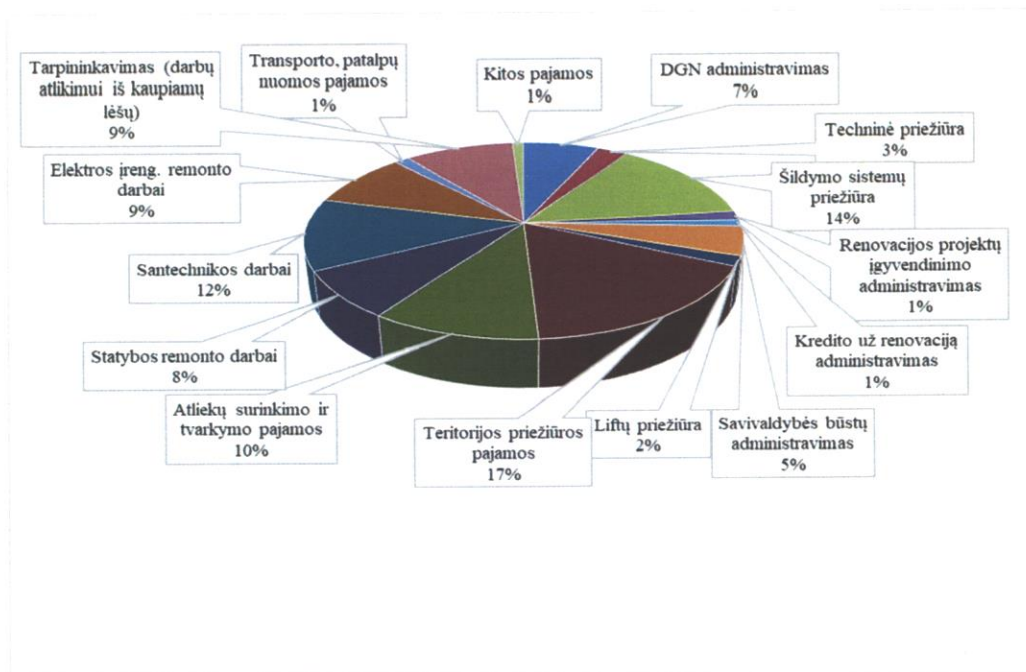
Sumažėjo pajamos iš šildymo sistemos priežiūros 13,4 proc., kadangi 25 daugiabučiai gyvenamieji namai nuo 2022 m. nutraukė šildymo sistemos priežiūros sutartis, statybos remonto darbų – 11,2 proc.; elektros įrenginių remonto darbų – 27,6 proc. Pajamų struktūros pokyčiai parodyti 4 pav.



4 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamų struktūros (eurais) palyginimas 2021 ir 2022 m.

Per 2022 m. daugiausia pajamų gauta iš daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos tvarkymo ir viešųjų erdvių priežiūros – 17 proc., šildymo sistemų priežiūros – 14 proc., atliekų surinkimo ir tvarkymo – 10 proc. Detalesnė informacija pateikta 5 pav.





5 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio pajamų struktūra (proc.) 2022 m.

## 6.2.2. Įmonės sąnaudos

Informacija apie pardavimų sąnaudas pateikiama 5 lentelėje.

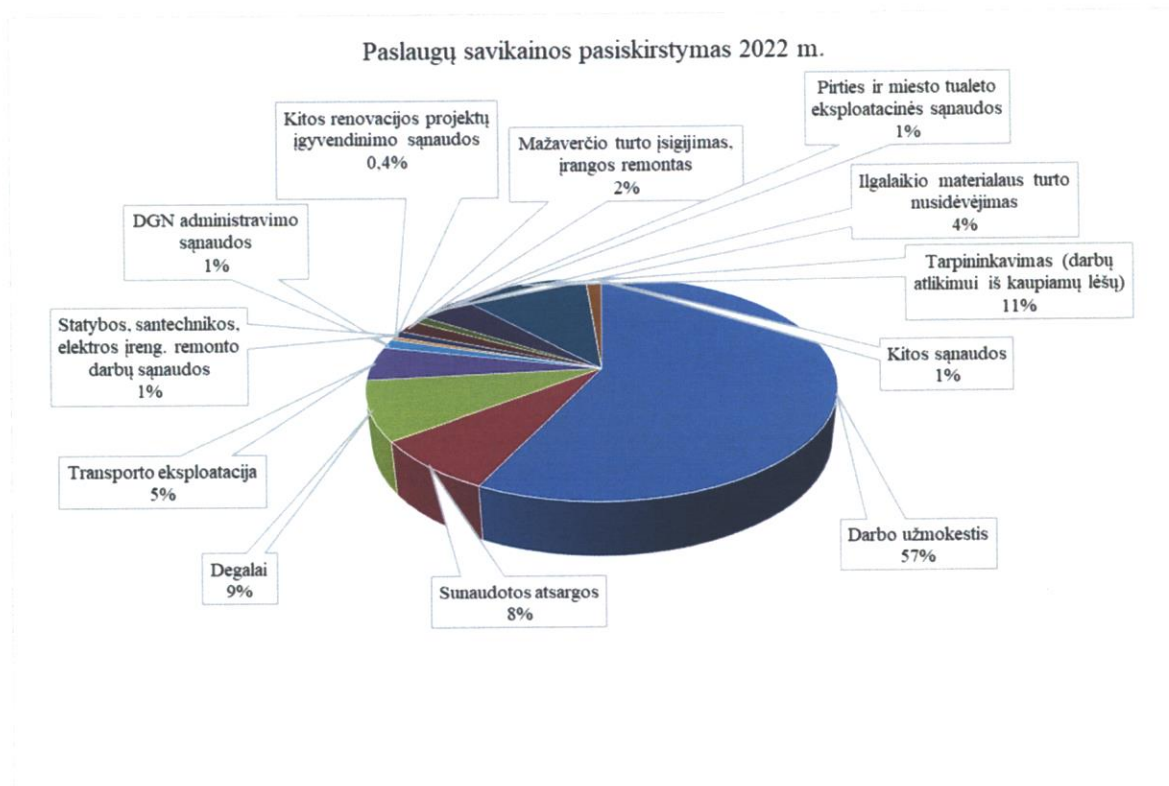
Paslaugų savikaina	2022	2021	Pokytis
Darbo užmokesčio sąnaudos	615340	579405	35 935
Sunaudotų atsargų, medžiagų sąnaudos darbams atlikti ir įmonės veiklai vykdyti	82209	90183	-7 974
Degalų sąnaudos	91839	66892	24 947
Transporto priemonių remonto ir eksploatacinės sąnaudos	53613	57652	-4 039
Daugiabučių namų ir kt. patalpų administravimo sąnaudos	14154	11753	2 401
Kitos renovacijos projektų įgyvendinimo sąnaudos	4795	5057	-262
Liftų priežiūros sąnaudos	4080	4080	0
Statybos, santchnikos, elektros įreng. remonto darbų sąnaudos	9869	16488	-6 619
Kitos teritorijos priežiūros ir atliekų tvarkymo sąnaudos	2601	718	1 883
Mažaverčio turto įsigijimas, įrangos remontas	19033	19931	-898
Transporto, kt. įrangos, patalpų nuomos sąnaudos	828	0	828
Pirties eksploatacinės sąnaudos	9665	3420	6 245
Miesto tualetų eksploatacinės sąnaudos	991	1644	-653
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas	44134	39359	4 775
Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	114261	82978	31 283
Kitos sąnaudos	6176	9796	-3 620
<i>Kompensuotos sąnaudos:</i>			
<i>Masčio ežero pakrantės tvarkymui</i>	<i>-115 206</i>	<i>-120 000</i>	<i>4 794</i>

<i>viešųjų erdvių priežiūra</i>	-22 167	-38 000	15 833
<i>pirčiai</i>	-34 500	-24 000	-10 500
<i>miesto tualetui</i>	-10 100	-14 000	3 900
<i>miesto tvarkymui (užimtumo programos didinimas)</i>	-5 200	-4 428	-772
<i>subsidijos darbo vietai</i>	-6 441	-5 924	-517
<b>Iš viso:</b>	<b>879 974</b>	<b>783 004</b>	<b>96 970</b>

**5 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio paslaugų savikaina 2021-2022**

Paslaugų savikaina 2022 m. sudarė 879 974 Eur – tai 96 970 Eur arba 12,4 proc. daugiau nei 2021 m. Darbo užmokesčio sąnaudos padidėjo 35 935 Eur (6,2 proc.), degalų sąnaudos padidėjo 24 947 Eur (37 proc.), tačiau transporto priemonių remonto ir eksploatacinės sąnaudos sumažėjo 4039 Eur (7,1 proc.).

Didžiąją pardavimo savikainos dalį sudaro darbo užmokesčio sąnaudos – 57 proc., degalai – 9 proc., sunaudotos atsargos – 8 proc. (6 pav.)



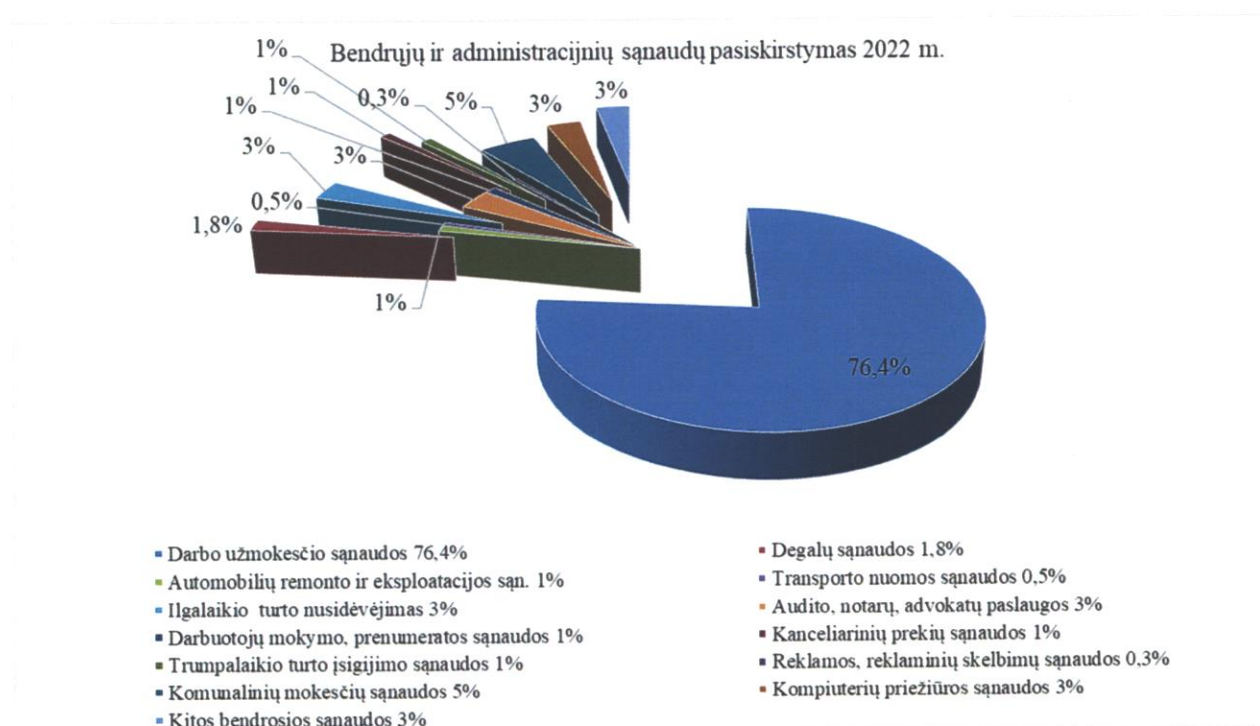
**6 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio paslaugų savikainos struktūra (proc.) 2022 m.**

Bendrosios ir administracinės sąnaudos sudarė 410 984 – tai 12 587 Eur arba 2,97 proc. mažiau nei 2021 m. Darbo užmokesčio sąnaudos sumažėjo 12 385 Eur (3,7 proc.), sumažėjus administracijos darbuotojų, dirbančių pilnu etatu, skaičiui. Detalesnė informacija pateikiama 6 lentelėje.

Bendrosios ir administracinės sąnaudos	2022	2021	Pokytis
Darbo užmokesčio sąnaudos	316053	328438	-12 385
Degalų sąnaudos	7622	5587	2 035
Automobilių remonto ir eksploatacijos sąn.	4840	4543	297
Transporto nuomos sąnaudos	2059	1970	89
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	11303	7758	3 545
Audito, notarų, advokatų paslaugos	10301	5448	4 853
Darbuotojų mokymo, prenumeratos sąnaudos	5284	2960	2 324
Kanceliarinių prekių sąnaudos	3134	4835	-1 701
Trumpalaikio turto įsigijimo sąnaudos	3152	3018	134
Reklamos, reklaminių skelbimų sąnaudos	1588	2594	-1 006
Komunalinių mokesčių sąnaudos	22183	15347	6 836
Kompiuterių priežiūros sąnaudos	13163	9416	3 747
Kitos bendrosios sąnaudos	10302	36110	-25 808
Kompensuotos sąnaudos - subsidijos darbo vietai	0	-4 453	4 453
Iš viso:	410 984	423 571	-12 587

6 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio bendrosios ir administracinės sąnaudos 2021-2022 m.

Didžiąją bendrųjų ir administracinių paslaugų dalį sudaro darbo užmokesčio sąnaudos – 76,4 proc., komunaliniai mokesčiai – 5 proc., kompiuterių priežiūros paslaugos – 3 proc., degalai – 1,8 proc. (7 pav.)

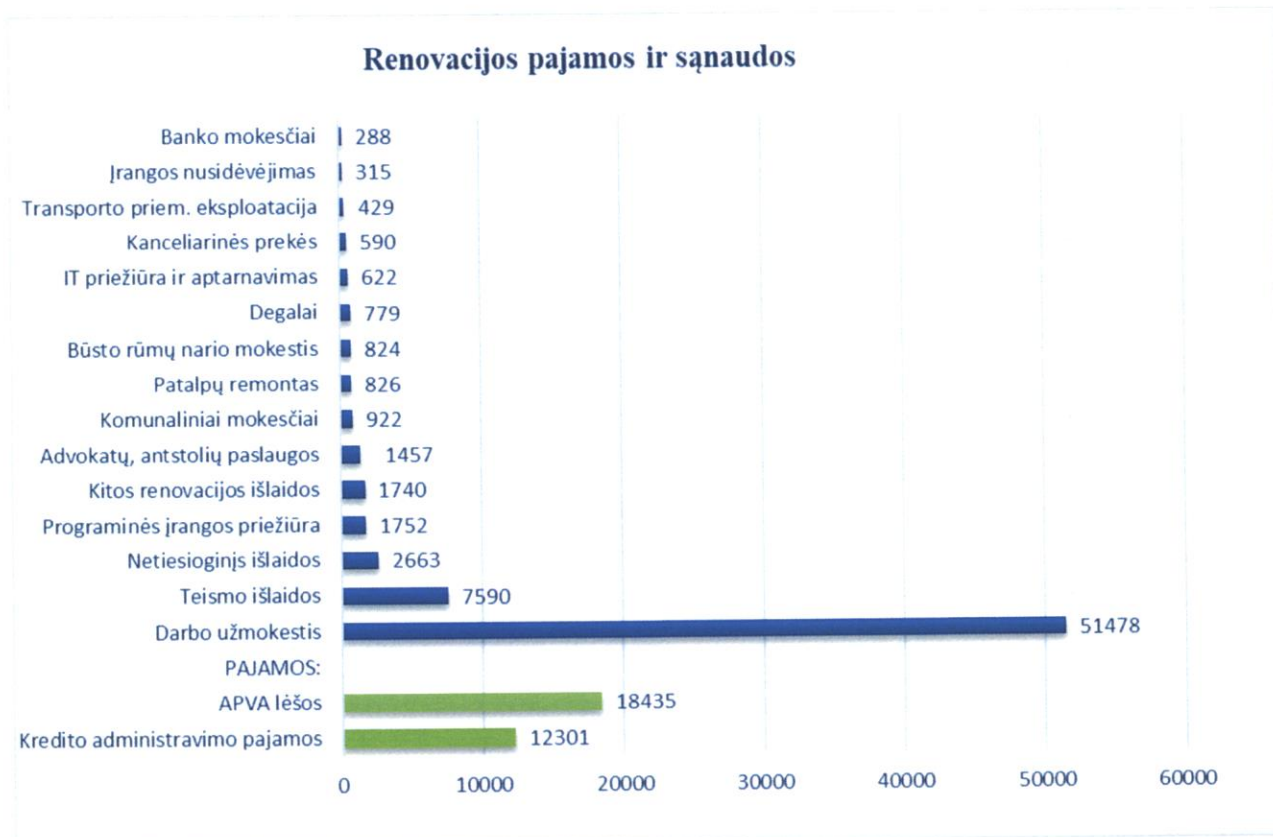


7 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio bendrųjų ir administracinių sąnaudų struktūra (proc.) 2022



### 6.2.3. Įmonės veiklos rezultatas

Įmonė 2022 m. baigė nuostolingai. Patirtas 88555 Eur nuostolis. Labiausiai nuostolinga veikla – renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas. 2022 m. iš šios veiklos patirtas 41539 Eur nuostolis. Renovacijos pajamų ir sąnaudų struktūra pateikta 8 pav.

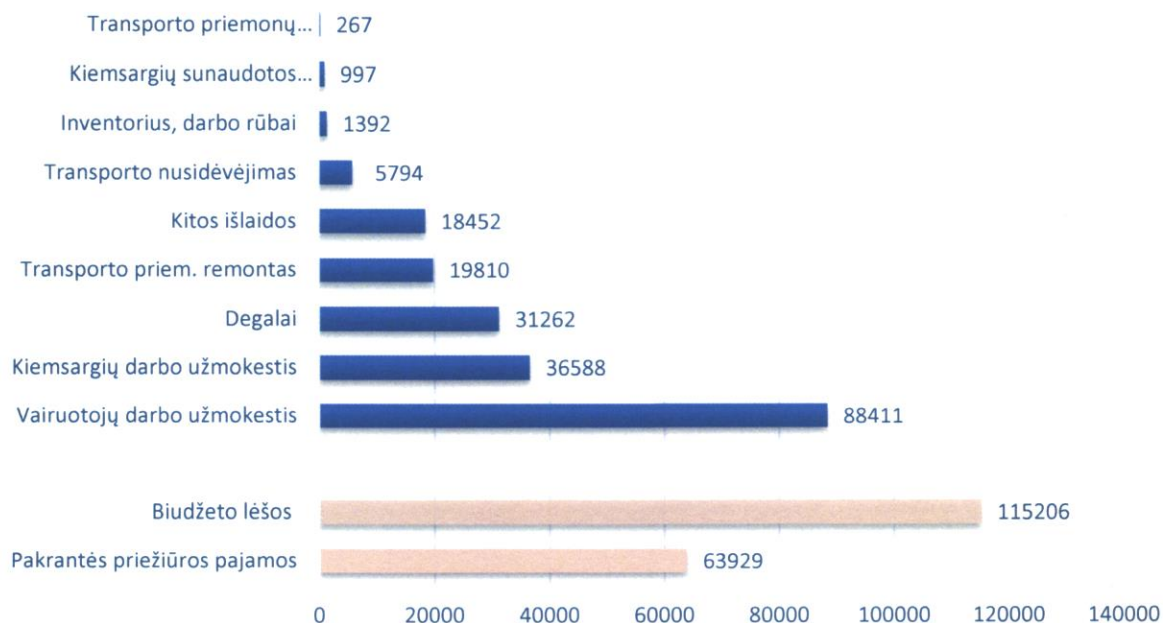


8 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio renovacijos projektų įgyvendinimo administravimo pajamos ir sąnaudos 2022 m.

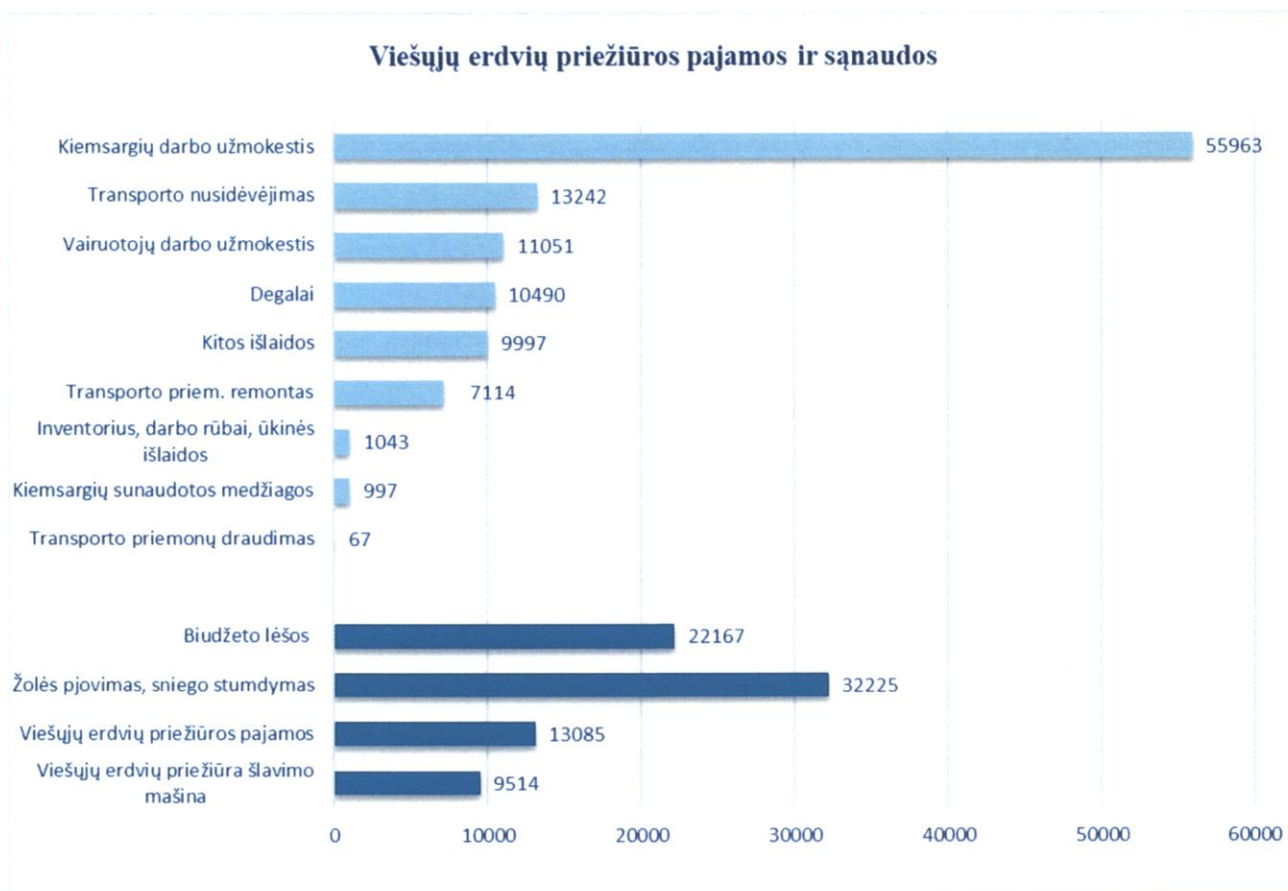
Taip pat nuostolinga buvo Masčio ežero pakrantės priežiūra, patirtas 23838 Eur nuostolis. Įmonė patyrė 202973 Eur sąnaudų. Buvo suplanuota gauti 197500 Eur kompensaciją iš biudžeto lėšų patirtoms sąnaudoms atlyginti, tačiau skirta 115206 Eur, o iš Telšių raj, seniūnijos gauta už atliktus darbus 63 929 Eur (be PVM), iš viso – 179135 Eur (9 pav.).

Nuostolinga buvo viešųjų erdvių priežiūra – nuostolis 32973 Eur. Įmonė patyrė 109964 Eur sąnaudų. Vietoje planuotų gauti 60828 Eur biudžeto lėšų patirtoms sąnaudoms kompensuoti, gauta 22167 Eur, už atliktus darbus gauta pajamų 54824 Eur (be PVM). Viešųjų erdvių priežiūros pajamų ir sąnaudų detalizacija pateikta 10 pav.

### Masčio ežero pakrantės priežiūros pajamos ir sąnaudos



9 pav. Masčio ežero pakrantės priežiūros pajamos ir sąnaudos 2022 m.

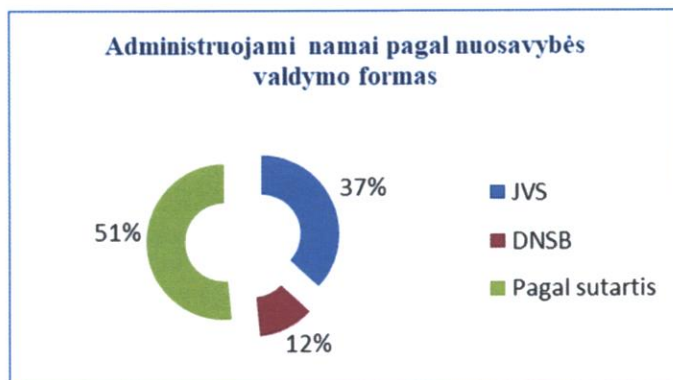


10 pav. Viešųjų erdvių priežiūros pajamos ir sąnaudos 2022 m.

Iki 2022 m. birželio 30 d. Įmonė vykdė miesto viešojo tualetų priežiūrą. 2022-05-25 Telšių raj. savivaldybės taryba nusprendė miesto viešojo tualetų patalpas patikėjimo teise perduoti Savivaldybės administracijai, įrašant į Telšių raj. seniūnijos balansą. Teko atleisti darbuotojus, išmokėti nepanaudotų atostogų bei išeitines kompensacijas. Per 2022 m. iš šios veiklos buvo patirta 17343 Eur sąnaudų. Biudžeto lėšų patirtoms sąnaudoms kompensuoti gauta 10100 Eur. Susidarė 7243 Eur nuostolis.

## 7. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimas

Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis 2021 m. pabaigai administravo 110 namų, kurių plotas 147 945 kv. m., o 2022 m. pabaigai Įmonė - 130 namų, 3326 butus, kurių plotas sudaro 163 979,66 kv. m. Iš 130 daugiabučių gyvenamųjų namų 48 nuosavybę valdo jungtinės veiklos sutarčių pagrindu, 15 daugiabučių namų savininkų bendrijų, 67 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 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.



2022 m. gruodžio 31 d. daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai buvo sukaupę 508 626 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 bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus. Prižiūrimas plotas sudaro 163 946 kv. m.

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

Sutartiniais pagrindais Įmonė vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą daugiabučiuose namuose. Paslaugos teikiamos 186 daugiabučiams gyvenamiesiems namams, prižiūrimas plotas 326 501 kv. m. Nuolatos vykdoma kiekvieno daugiabučio namo šilumos punkto šiluminės energijos suvartojimo analizė, stebima ar nėra nukrypimų ir koreguojamas šildymo punktų 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 42386 Eur su PVM. Tarpininkaujant įgyta paslaugų už 38550 Eur su PVM.

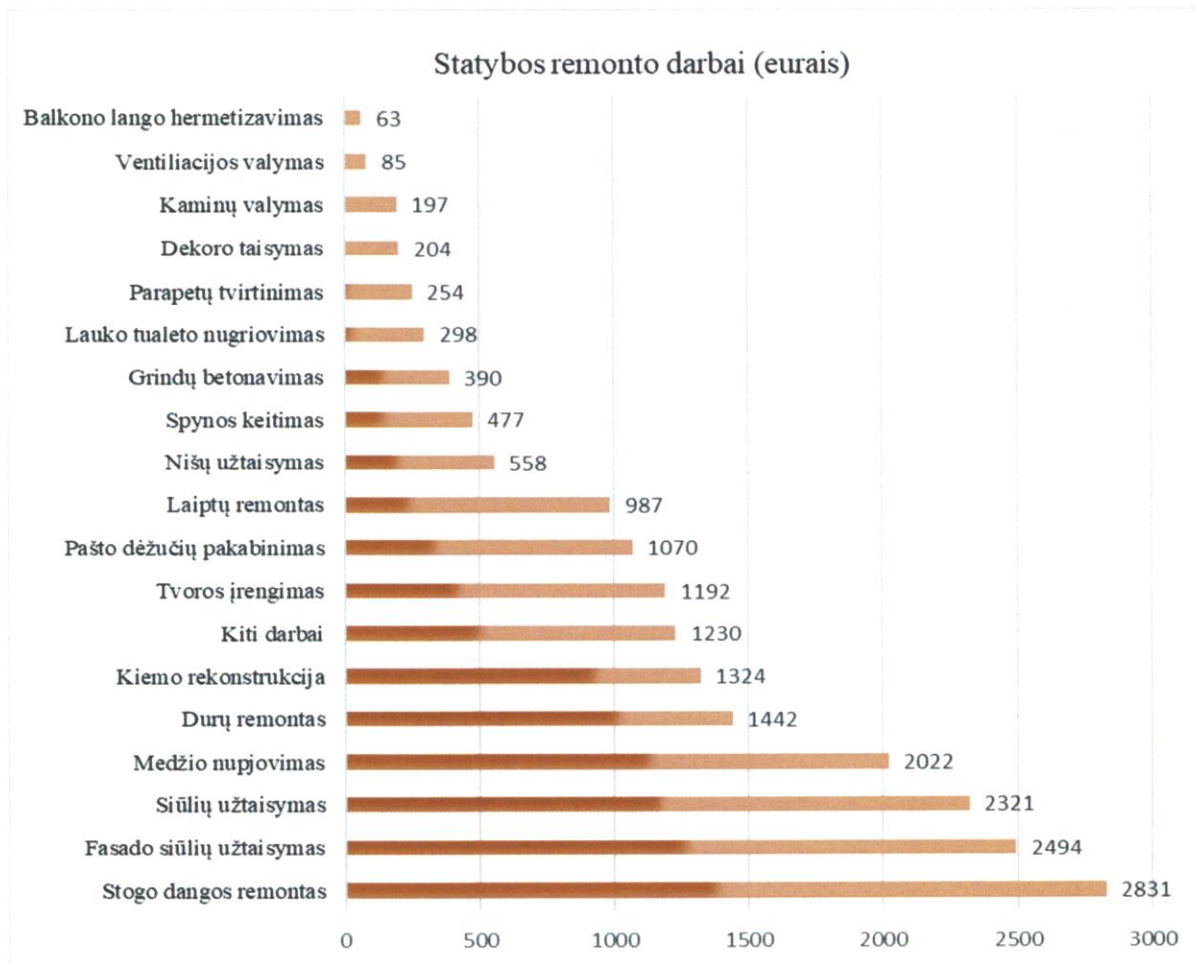
## **10. Iš kaupiamųjų lėšų atlikti darbai**

Per 2022 m. iš kaupiamųjų lėšų buvo atlikta darbų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti už 166 837 Eur su PVM, iš jų Įmonė savo jėgomis atliko darbų už 44 513 Eur su PVM. Tarpininkaujant įgyta paslaugų už 97 286 Eur su PVM.

Telšių raj. savivaldybė skyrė 3500 Eur lėšų I. Vaišvilos g. 4, Ubiškė, namo gyventojams pagal programą „Individualių nuotekų valymo įrenginių įsigijimo gyventojams kompensavimas“.

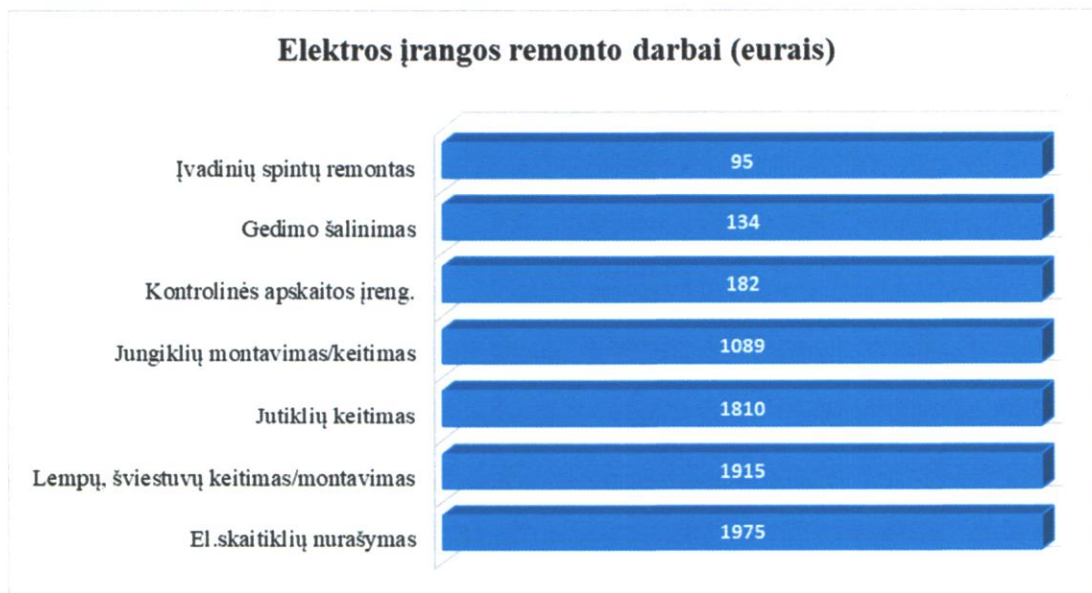
Aplinkos projektų valdymo agentūra Džiugo g. 1A, Lazdynų Pelėdos g. 3, Masčio g. 32, Masčio g. 34, Masčio g. 36, Telšiai, daugiabučių namų gyventojams skyrė 29000 Eur elektros instaliacijos remontui pagal suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais programą.

Per 2022 m. Įmonė atliko statybos remonto darbų iš kaupiamų lėšų už 19439 Eur su PVM (12 pav.).



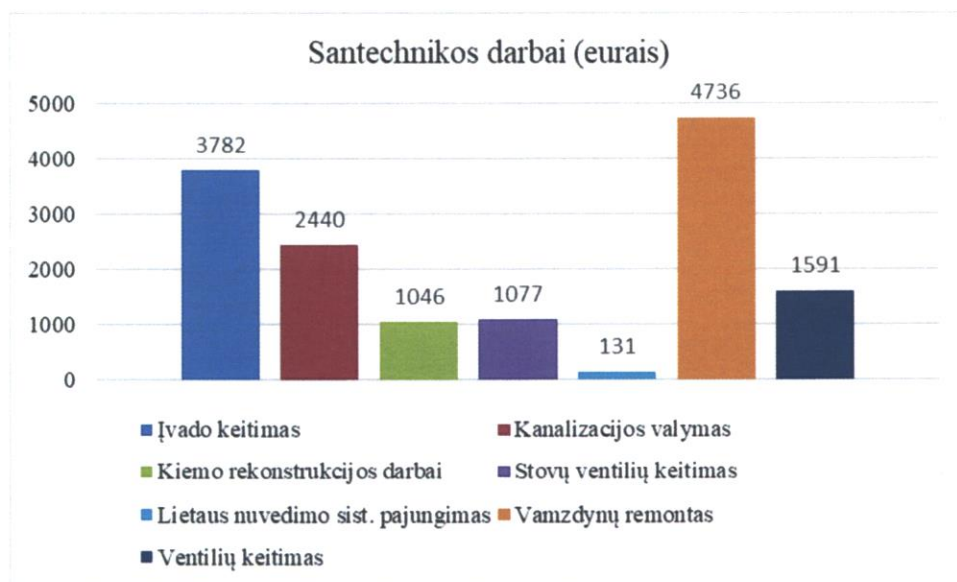
12 pav. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio atlikti statybos remonto darbai iš kaupiamų lėšų (eurais)

Įmonė atliko elektros įrenginių remonto ir priežiūros darbų iš kaupiamų lėšų už 7200 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 santechnikos darbų iš kaupiamų lėšų už 14 803 Eur su PVM (14 pav.).



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

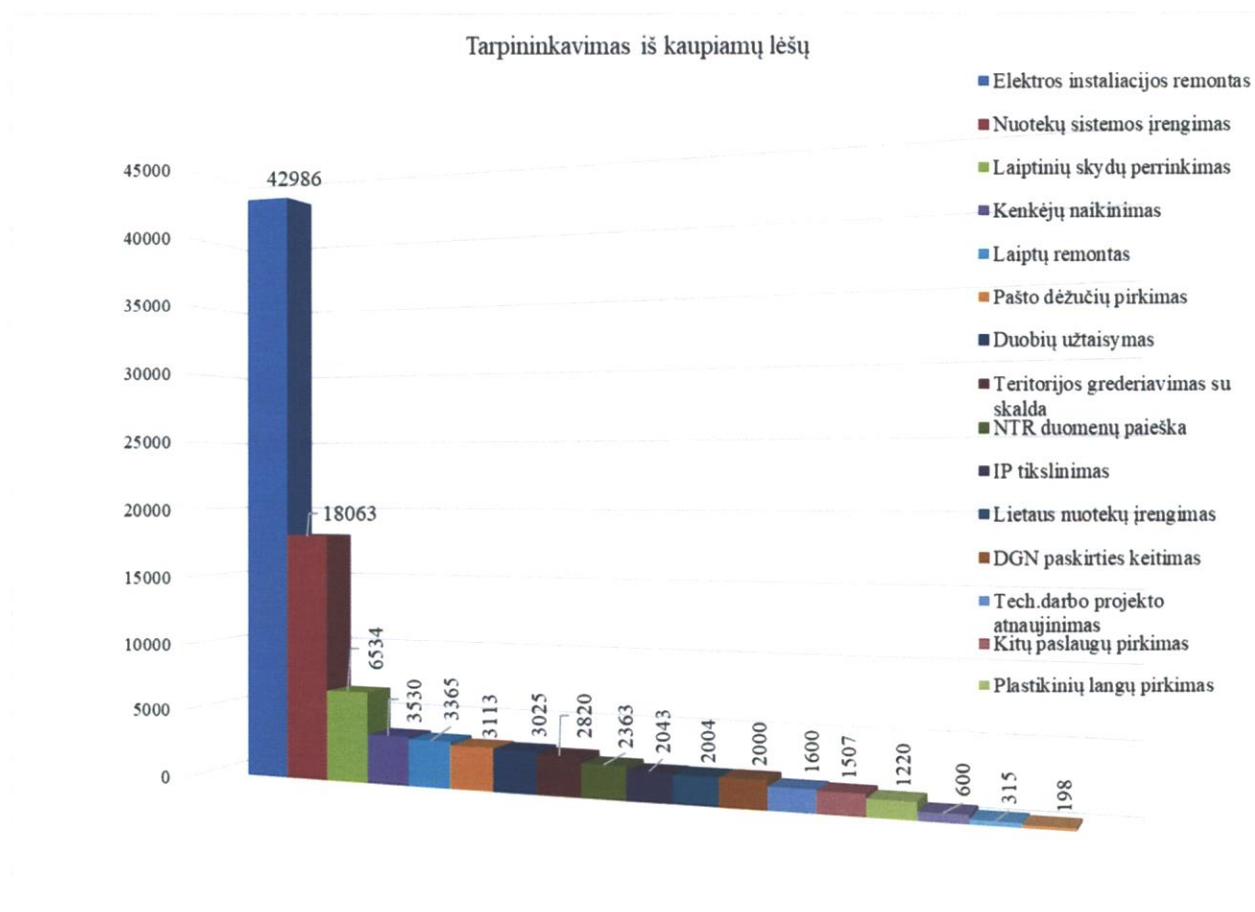
Įmonė atliko aplinkos priežiūros darbų iš kaupiamų lėšų už 3071 Eur su PVM (15 pav.).





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

Įmonė, veikdama kaip neatsiskleidęs tarpininkas, 2022 m. pirkė prekių ir paslaugų iš kaupiamų lėšų už 97 286 Eur (16 pav.).



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

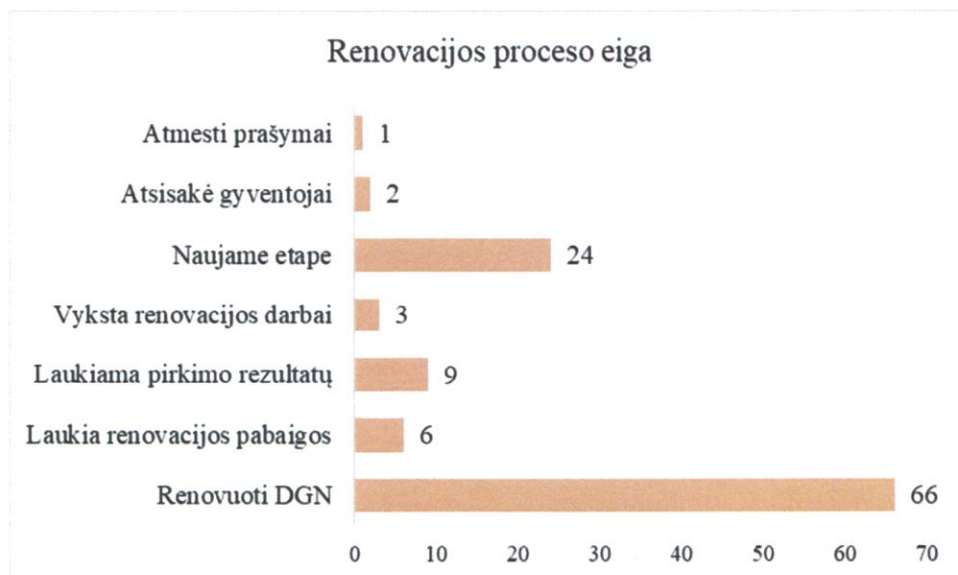
## 11. Renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas

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 2013–2022 m. laikotarpį inicijavo bei administravo 85 namo atnaujinimo (modernizavimo) projektus. Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis vykdo 33 daugiabučių namų programos įgyvendinimo kredito administravimą.

2020 m. buvo atnaujinti 8, 2021 m. – 2, 2022 m. – 5 daugiabučiai gyvenamieji namai. Per 2022 m. ženkliai pajudėjo į priekį investicinių planų rengimas bei jų tikslinimas. Masčio g. 34, Telšiai daugiabučiui projektas buvo parengtas 2018 m., tačiau eilė priežasčių sutrukdė nupirkti statybos rangos darbus. Šiam projektui grėsė būti išbrauktam iš renovuojamų daugiabučių programos. 2021 m. patikslinus šio objekto investicijų planą, Įmonės prašymu jis buvo perkeltas į VIII renovacijos etapą ir taip gavo galimybę toliau tęsti dalyvavimą programoje. Per 2022 m. patikslinti ir patvirtinti 9 investiciniai planai. Tai daugiabučiai, kurių projektai parengti, tačiau numatytos investuoti sumos jau per mažos ir neatitinka realybės.

Per 2022 m. Savivaldybės įmonei Telšių butų ūkiui, kaip renovacijos projektų įgyvendinimo administratoriui, pateikė prašymus 24 daugiabučiai, norintys dalyvauti renovacijos programoje (17 pav.).



17 pav. Renovacijos proceso eiga 2022 m.

## 11. Savivaldybės būstų administravimas

Įmonė vykde Savivaldybės būstų nuomos sutarčių administravimą, mokesčių surinkimą bei surinktų lėšų apskaitą bei prižiūrėjo 339 Savivaldybės būstus – iš jų 237 socialiniai būstai ir 102 Savivaldybės būstai. Atlikti patikrinimai ir surašyti 86 patikrinimo aktai dėl socialinių būstų būklės, skolininkų, bei skundų dėl netinkamo nuomininkų elgesio. Už skolas 2022 metais iš Savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų išskeldintų nuomininkų ir jų šeimos narių nebuvo. Tačiau per 2022 m. pradėti skolos išieškojimo procesai teismo keliu, skolos išieškomos antstolių pagal vykdomuosius raštus iš trijų Savivaldybės būstų nuomininkų, kurių skola 826 Eur, bei penkių socialinių būstų nuomininkų, kurių skola 1639 Eur. Per 2022 m. likviduota avarinių situacijų Savivaldybės būstuose už 6801 Eur.

## 13. Teritorijos priežiūra bei atliekų tvarkymas

Pagal daugiabučių gyvenamųjų namų prašymus Įmonė prižiūri 58 namų teritorijas, kurių valomas plotas 106981,5 kv. m. vasarą ir 64051 kv. m. žiemą (7 lentelė).

Valomas plotas	Vasarą kv. m.	Žiemą kv. m.
Šaligatviai, takai	11721	5678
Asfaltuota važiuojamoji dalis	13657	6225
Žvyruota danga	5149,5	2397
Žalieji plotai	76454	49751
<b>Iš viso:</b>	<b>106981,5</b>	<b>64051</b>

7 lentelė. Savivaldybės įmonės Telšių butų ūkio valomi plotai 2022 m.

Įmonė prižiūrėjo viešąsias erdves, kurių valomas plotas sudaro 36062 kv. m., Masčio ežero pakrantę, kurios plotas sudaro apie 31 ha.

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

Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis prižiūri Telšių rajono viešuosius objektus – miesto pirtį bei iki 2022 m. birželio 30 d. prižiūrėjo miesto viešąjį tualetą. Šiam tikslui įgyvendinti yra skiriamos Telšių rajono savivaldybės lėšos.



## **14. Dezinfekcijos paslaugos**

2020 m. Įmonei išduota licencija, leidžianti verstis dezinfekcija, dezinsekcija ir deratizacija. 2021 m. buvo dezinfekuojamos laiptinės, negyvenamos patalpos, vaikų lopšeliai-darželiai ir kiti objektai, atliekama mobilaus patikros punkto dezinfekcija. Gauta 5041 Eur dezinfekavimo paslaugos pajamų, o 2022 m. sumažėjus poreikiui, gauta tik 224 Eur pajamų.

## **15. Viešieji pirkimai**

Per 2022 m. atlikti 5 mažos vertės pirkimai, 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 sudarytų sutarčių vertė su PVM 236176 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 – 634 764 Eur. Bendras pirkimų skaičius – 1150.

2022 m. įvykdyti 5 CVP IS pirkimai: Klientų aptarnavimo ir atsiskaitymo už suteiktas paslaugas administravimo sistemą bei Klientų savitarnos sistema, sutarties vertė 27951 Eur; naujo vejų traktoriaus su pjaunamąja, sutarties vertė 42350 Eur; sandėliavimo angaro pirkimas, sutarties vertė 17545 Eur; santechnikos prekių pirkimas (perkama pagal poreikį), sutarties vertė – 66550 Eur; traktoriaus su padargais pirkimas, sutarties vertė 57112 Eur.

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

Įmonė ir toliau sieks tapti modernia ir šiuolaikiška įmone, teikianti aukščiausios kokybės paslaugas, nuosekliai plėsi 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 santechnikos priežiūra; sklandus atliekų surinkimo iš miesto viešųjų erdvių darbas – vieni iš svarbiausių uždavinių 2023 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.

Direktorius



Adomas Domarkas