

VILNIAUS
MIESTO
BŪSTAS



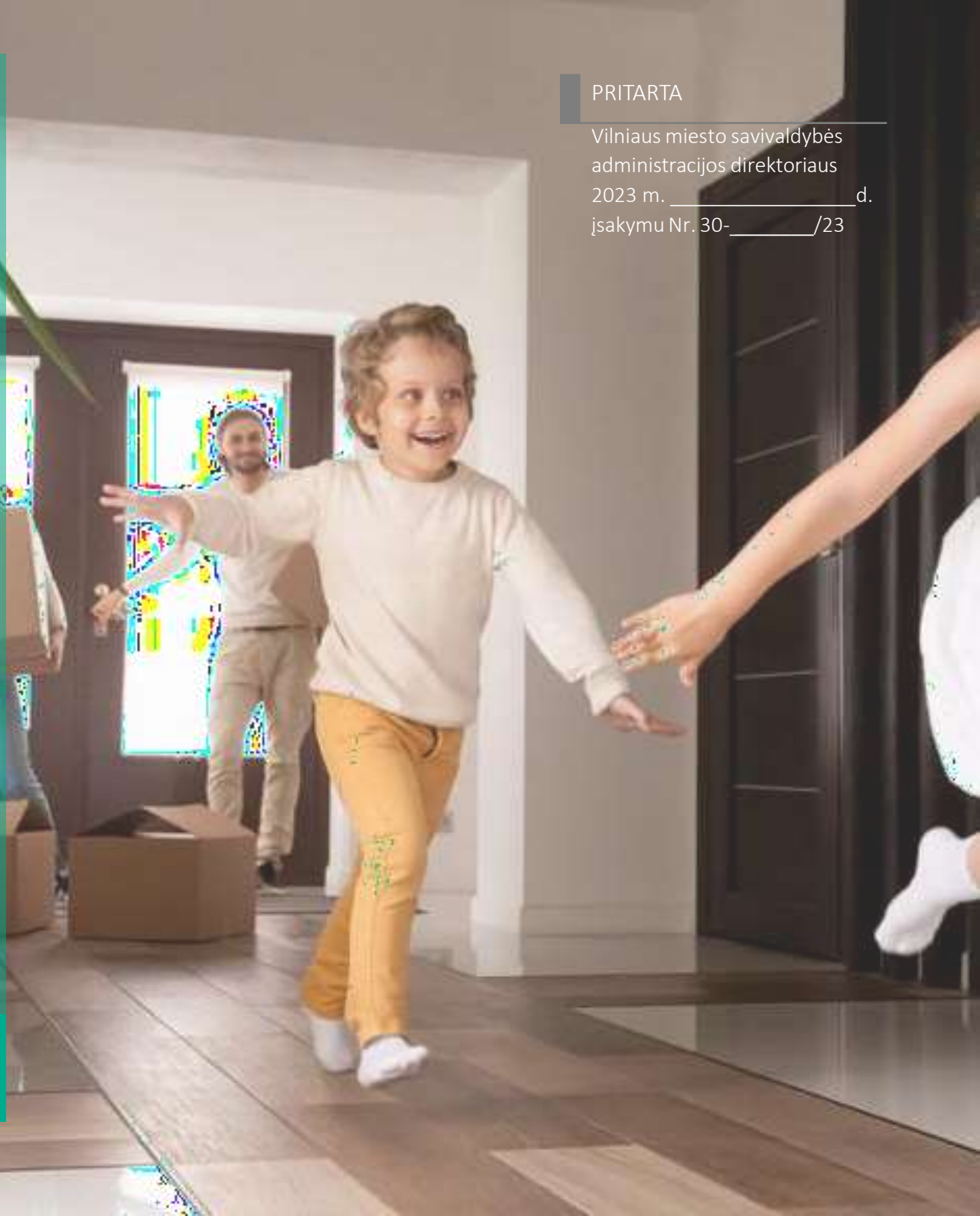
2022 M. VEIKLOS ATASKAITA

FINANSINĖS ATASKAITOS 2022 M.
GRUODŽIO 31 D.

www.vmb.lt

PRITARTA

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



TURINYS

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

VADOVO ŽODIS



Mieli vilniečiai ir Vilniaus miesto svečiai,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rosita Žibilienė

SJ „Vilniaus miesto būstas“ direktorė

BENDROJI INFORMACIJA

Įmonės kontaktiniai duomenys:

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

Įmonės vadovybė:

DIREKTORIUS	Tadas Balsevičius (iki 2022-01-21)
	Rosita Žibalienė (nuo 2022-01-22)
	Rokas Uscila (nepriklausomas narys nuo 2020-02-28 ir valdybos pirmininkas nuo 2020-04-02)
VALDYBA	Laima Urbšienė (nepriklausoma narė nuo 2020-02-28 ir valdybos pirmininko pavaduotoja nuo 2020-04-02)
	Julija Abromavičienė (nepriklausoma narė nuo 2020-02-28)
	Almantas Šimonis (Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos atstovas nuo 2020-03-18)
	Rosita Žibalienė (darbuotojų atstovė nuo 2020-02-28 iki 2022-11-18)
	Agata Isajeva (darbuotojų atstovė nuo 2023-02-01)

APIE ĮMONĘ

Įsteigta:

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

Juridinis statusas:

Savivaldybės įmonė, ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo.

Įmonės savininkas:

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

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

Įmonės veiklą reglamentuojantys teisės aktai:

Įmonė savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos civiliniu ir darbo kodeksais, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu (toliau – Įstatymas), Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymu, Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymu, Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymu, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymu, Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymu, Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymu ir kitais įstatymais bei poįstatyminiais teisės aktais, Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais, Įmonės įstatais, patvirtintais 2018 m.

sausio 23 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-130 (toliau – Įstatai) bei vidaus teisės aktais.

Pagrindinės veiklos pobūdis:

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti administravimas.

Veiklos tikslai:

Vadovaujantis Įstatais, pagrindiniai Įmonės tikslai yra:

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

Įmonės pajamų gavimo principai:

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

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

Rinka ir aplinkos veiksniai, turintys įtakos Įmonės veiklai:

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

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

Valdoma infrastruktūra:

- Įmonės biuro patalpos Naugarduko g. 98, Vilniuje, valdomos nuomos pagrindu. Veikla vykdoma tvariame ir moderniam A+ energetinės klasės pastate, sudarant geras darbo sąlygas darbuotojams.
 - Klientai aptarnaujami bendrame Vilniaus miesto savivaldybės klientų aptarnavimo centre, Konstitucijos pr. 3, Vilniuje. Įmonė nuomojasi 2 darbo vietas.
- Šiuo metu Įmonė valdo 8 lengvuosius automobilius, naudojamus darbuotojų tarnybinėms užduotims atlikti. Jų sąrašas pateikiamas Įmonės interneto svetainėje: <https://www.vmb.lt/imones-automobiliai/>
- Darbo priemonės sudaro nešiojamieji, stacionarūs ir planšetiniai kompiuteriai, monitoriai, duomenų saugyklos, spausdinimo įranga, kitos smulkios priemonės. Įmonė yra įsigijusi Microsoft licencijas, antivirusines programas, naudojamos dvi dokumentų valdymo sistemos @vilys, buhalterinė programa „Rivilė“, socialinės paramos šeimai informacinė sistema SPIS. Nuolat tobulinamas ir atnaujinamas internetinis tinklalapis www.vmb.lt. Deja, Įmonės Informacinių technologijų (toliau – IT) infrastruktūra nebeužtikrina Įmonės poreikių, todėl 2023 m. planuojamos investicijos į IT infrastruktūros modernizavimą ir pritaikymą Įmonės poreikiams.

Įmonės valdymo organai:

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

Kolegialus Įmonės valdymo organas – valdyba, kurią sudaro 5 nariai: Rokas Uscila (nepriklausomas narys ir valdybos pirmininkas), Laima Urbšienė (nepriklausoma narė ir valdybos pirmininko pavaduotoja), Julija Abromavičienė (nepriklausoma narė), Rosita Žibelienė (darbuotojų atstovė) ir Almantas Šimonis (Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos atstovas). Atsižvelgiant į

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

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

Įmonės organizacinė struktūra:

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



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

Žmogiškieji ištekliai:

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

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

Darbuotojų pasiskirstymas pagal užimamas pareigas:

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

Žmogiškųjų išteklių valdymas

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

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

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

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

Darbo užmokestis

Įmonės darbo užmokesčio fondas 2022 metais sudarė 1 181 999 Eur, palyginus su 2021 metų darbo užmokesčio fondu (1 040 096 Eur), padidėjo 14%.

Pagrindinės tai lėmusios priežastys: darbuotojų pastoviosios atlygio dalies didėjimas 10% nuo 2022-01-01 bei darbuotojų skaičiaus didėjimas.

Vidutinis darbo užmokestis pagal darbuotojų grupes (iki mokesčių):

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

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

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

Darbo užmokesčio reglamentavimas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus:

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

RIZIKŲ VERTINIMAS IR VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA

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

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

Vidaus kontrolės sistema. Rizikų valdymas

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

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

Veiksniai, turintys įtakos vidaus kontrolės įgyvendinimui ir kokybei:

Profesinio elgesio principai ir taisyklės – Įmonėje laikomasi profesinio elgesio principų ir taisyklių, vengiama viešųjų ir privačių interesų konflikto. Įmonė turi patvirtintas Vidaus darbo tvarkos taisykles (Direktoriaus 2018 m. gruodžio 6 d. įsakymas Nr. 1.23-18/119) (toliau – Darbo tvarkos taisyklės) ir darbo tvarkos principai yra reglamentuojami šiose taisyklėse. Direktoriaus įsakymu patvirtintas darbuotojų, privalančių deklaruoti privačius interesus, sąrašas bei už privačių interesų deklaravimo kontrolę atsakingas darbuotojas (Direktoriaus 2022 m. lapkričio 10 d. įsakymas Nr. 1.23-22/119).

Kompetencija – Įmonė siekia, kad darbuotojai turėtų tinkamą kvalifikaciją, pakankamai patirties ir reikiamų įgūdžių savo funkcijoms atlikti, pareigoms įgyvendinti ir atsakomybei už vidaus kontrolę suprasti. Darbuotojams parengti ir Įmonės direktoriaus įsakymais patvirtinti pareigybių aprašymai, kurie, esant poreikiui ir atsižvelgiant į pokyčius, tobulinami bei peržiūrimi. Įmonė skiria lėšų darbuotojų kvalifikacijos kėlimui, išoriniams mokymams (Direktoriaus 2022 m.

sausio 14 d. įsakymas Nr. 1.23-22/9), skatina už Įmonės darbuotojų suorganizuotus vidinius mokymus (Direktoriaus 2022 m. sausio 18 d. įsakymas Nr. 1.23-22/13).

Valdymo filosofija ir vadovavimo stilius – Įmonės direktorius palaiko vidaus kontrolę, nustato politiką, procedūras ir formuoja praktiką, skatinančią ir motyvuojančią darbuotojus siekti geriausių veiklos rezultatų, prižiūri, kaip įgyvendinama vidaus kontrolė. Įmonėje patvirtinta darbuotojų skatinimo sistema – Darbuotojų darbo apmokėjimo, darbo rezultatų vertinimo ir motyvavimo taisyklės (Įmonės valdybos 2021 m. gruodžio 30 d. protokolas Nr. 16/2021) (toliau – Motyvavimo taisyklės). Įmonė turi patvirtintą Klientų aptarnavimo politiką ir Klientų aptarnavimo taisykles (Direktoriaus 2023 m. sausio 11 d. įsakymai Nr. 1.23-23/11 ir 1.23-23/12).

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

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

Rizikos vertinimas. Pažymėtina, jog naujai patvirtintoje Įmonės Strategijoje buvo nustatyti galimi rizikos veiksniai, turintys įtakos Įmonės veiklos tikslų siekimui, įvertintas nustatytų rizikos veiksnių reikšmingumas ir jų pasireiškimo tikimybė bei poveikis veiklai. Įmonės strateginio planavimo dokumentuose aiškiai išskelti Įmonės veiklos tikslai, taip pat išskirtos didžiausią pasireiškimo tikimybę turinčios rizikos, galinčios daryti įtaką strateginių tikslų įgyvendinimui ir numatyti jų valdymo veiksniai. Strategija, kaip ir strategijoje įvardintos didžiausios rizikos

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

Įmonėje taikomos kontrolės priemonės:

- įgaliojimų, leidimų suteikimas – Įmonės darbuotojams suteikiami įgaliojimai vieneriems metams ar trumpesniai terminui tam tikriems veiksams, nurodytiems įgaliojime, atlikti;
- prieigos kontrolė – sumažinama rizika, kad turtu ir dokumentais naudosis neįgalieji (nepaskirti) asmenys ir kad turtas ir dokumentai bus neapsaugoti nuo neteisėtų veikų. Šiuo tikslu darbuotojai turi unikalius slaptažodžius prisijungimui prie el. pašto, dokumentų valdymo sistemos, Įmonės duomenų bazės ir kitų Įmonės naudojamų programų, taip pat ribojami prisijungimai prie Įmonės skyrių duomenų bazių, buhalterinės programos „Rivilė“ tam tikrų modulių, turinio valdymo sistemų, tam tikrų registrų (Gyventojų ir Nekilnojamojo turto registro, Socialinės paramos informacinės sistemos (toliau - SPIS) ir pan.) ir pan. Įmonėje yra patvirtinta Informacinių technologijų saugumo politika (Direktoriatas 2020 m. rugpjūčio 7 d. įsakymas Nr. 1.23-20/83).
- funkcijų atskyrimas – kad darbuotojui nebūtų pavesta kontroliuoti visų funkcijų, siekiant sumažinti klaidų, apgaulių ir kitų neteisėtų veikų riziką, funkcijų atskyrimas užfiksuotas Įmonės direktoriaus įsakymais patvirtintuose skyrių nuostatuose ir pareigybių aprašymuose bei organizacinėje schemoje.
- veiklos ir rezultatų peržiūra – Įmonės vadovybė kiekvieną savaitę organizuoja Administracijos pasitarimus veiklos klausimais, kurių metu aptariami Įmonės einamieji klausimai, galimi jų sprendimo būdai ir priemonės. Organizuojami

reguliarūs skyrių susirinkimai, veiklos ir rezultatų aptarimui. Periodinis darbuotojų veiklos vertinimas, atliekamas pagal Įmonėje galiojančias Motyvavimo taisykles. Įmonės strateginių veiklos tikslų ir rodiklių įvykdymas pristatomas Įmonės valdybos posėdžiuose.

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

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

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

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

SVARBIAUSI 2022 METŲ ĮVYKIAI

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

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

		pirmumą teikti užsieniečiams, pasitraukusiems iš Ukrainos dėl Rusijos Federacijos karinių veiksmų Ukrainoje, kuriems suteikta laikinoji apsauga Lietuvos Respublikoje ir kurie atitinka bent vieną iš nurodytų kriterijų: nustatytas 0–25 procentų darbingumo lygis; nustatytas didelių specialiųjų poreikių lygis; šeimoje yra vaikas (-ai), kuriam (-iems) nustatytas sunkus neįgalumo lygis
	UŽBAIGTAS IR PRISTATYTAS ĮMONĖS VEIKLOS PROCESŲ IR IT SISTEMŲ AUDITAS	2022-07-14 – 2022-10-31 buvo vykdomas Įmonės veiklos procesų ir IT sistemų auditas, veiklos procesų brandos lygio vertinimas, kurį atliko UAB „Baltic Amadeus“. Pristatytos išvados, rekomendacijos bei veiksmų planas, kurį numatoma įgyvendinti iki 2025 m.
Gruodis	PAPILDOMI ASIGNAVIMAI SOCIALINIŲ BŪSTŲ PLĖTRAI	Per 2022 m. III ketv. buvo išnaudoti visi asignavimai, kurie buvo skirti socialinio būsto plėtrai. Parengtas motyvuotas raštas savivaldybės administracijai dėl papildomo finansavimo skyrimo. Po 2022 m. gruodžio 14 d. vykusios Vilniaus miesto tarybos buvo perskirstyti biudžeto asignavimai ir socialinio būsto pirkimui buvo skirta papildomai 2 750 900 Eur suma. Šią sumą reikėjo įsisavinti iki 2022 m. pabaigos, nes priešingu atveju, neįsisavinti asignavimai grįžtų į biudžetą. Visa papildomai skirtų pinigų suma buvo įsisavinta. Kitų socialinio būsto pirkimo sąmatų planas įvykdytas.
	DARBUOTOJŲ APKLAUSA	2022-12-27 - 2023-01-11 atliktas kasmetinis darbuotojų pasitenkinimo tyrimas, siekiant įvertinti 2022 m. rezultatus. Apklausoje dalyvavo 43 iš 45 dirbusių darbuotojų. Į klausimą, ar esate patenkintas savo darbo vietoje „Taip“ atsakė 58% (padidėjo 9%) respondentų, „Iš dalies“ – 42% (nesikeitė), „Ne“ – 0% (buvo 9%). Darbuotojai paprašyti patikslinti savo atsakymą ir įvertinti balais nuo 1 iki 10, kiek jie šiuo metu patenkinti Įmone (1 – visai nepatenkintas, 10 – labai patenkintas). Aukščiausius balus (8-10 balų) skyrė didžioji dalis atsakiusių (67%), o bendras balų vidurkis - 8,2.

SVARBIAUSI ĮVYKIAI PASIBAIGUS FINANSINIAMS METAMS (2023 m.)

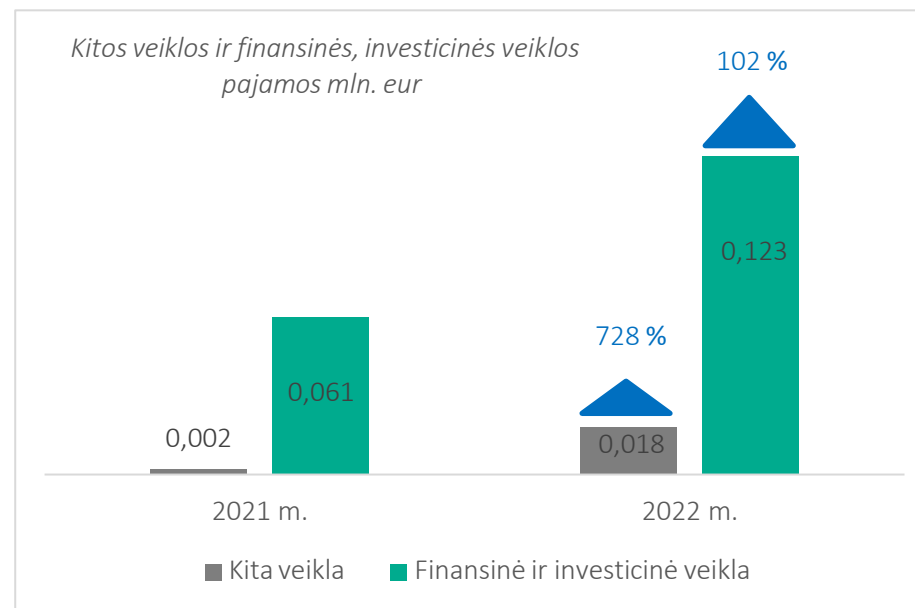
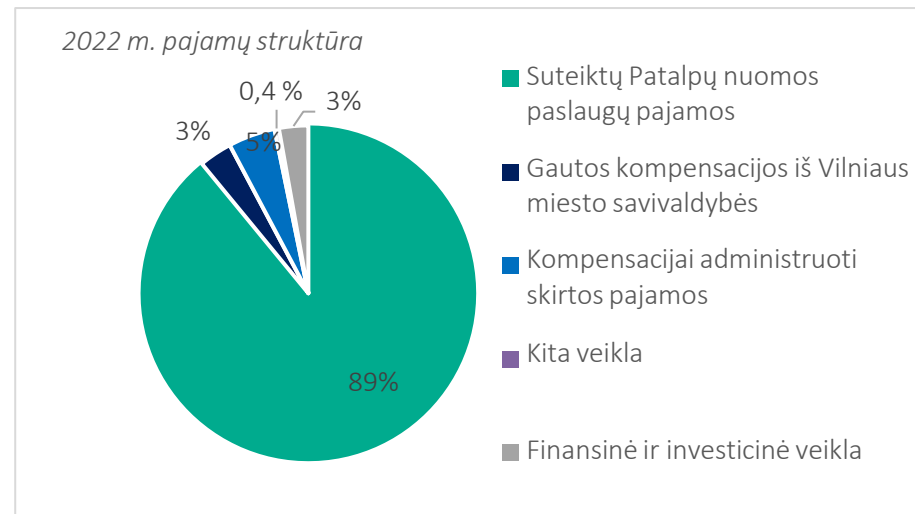
Sausis	STRATEGIJOS ATNAUJINIMAS	2023-01-06 Įmonės valdyba pritarė SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2021-2024 metų veiklos strategijos kryptių, tikslų, uždavinių ir rodiklių atnaujinimui.
Vasaris	NUSTATYTAS GEROSIOS VALDYSENOS RODIKLIS	2022 m. Įmonė savanoriškai kreipėsi į VšĮ „Valdymo koordinavimo centras“ dėl gerosios valdysenos indekso nustatymo. 2022 m vasario 1 d. buvo pateikta Įmonės 2021/22 metų VVJ gerosios valdysenos indekso vertinimo ataskaita. Pirmą kartą nustatytas Įmonės gerosios valdysenos rodiklis, kuris buvo įvertintas – B.
Kovas	PARENGTI ŽMOGIŠKŲJŲ IŠTEKLIŲ VALDYMO IR SOCIALINĖS ATSAKOMYBĖS POLITIKŲ PROJEKTAI	Parengta Žmogiškųjų išteklių valdymo politika, kuria siekiama sukurti efektyvią Įmonės žmogiškųjų išteklių valdymo sistemą, o taip pat Socialinės atsakomybės politika, kuria nustatyti pagrindiniai Įmonės socialinės atsakomybės aspektai, kuriuos įgyvendindama pagal savo veiklos specifiką Įmonė sieks prisidėti prie aplinkos ir visuomenės gerovės, taip pat skatins tvarų vystymąsi bei ilgalaikių tikslų pasiekimą.

2022 M. FINANSINIAI REZULTATAI, INVESTICIJOS BEI PELNO ĮMOKŲ POLITIKA

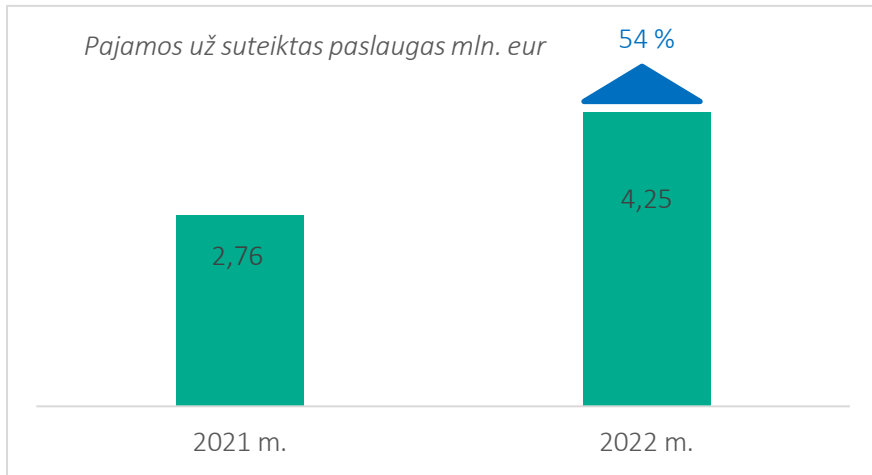
Valdomas turtas: Savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ 2021 m. gruodžio 31 d. valdė 141 424,26 kv. m. Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio gyvenamųjų patalpų ploto, o 2022 m. gruodžio 31 d. – 141 936,87 kv. m. gyvenamųjų patalpų ploto. Tokį patalpų ploto pokytį sąlygojo tai,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

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

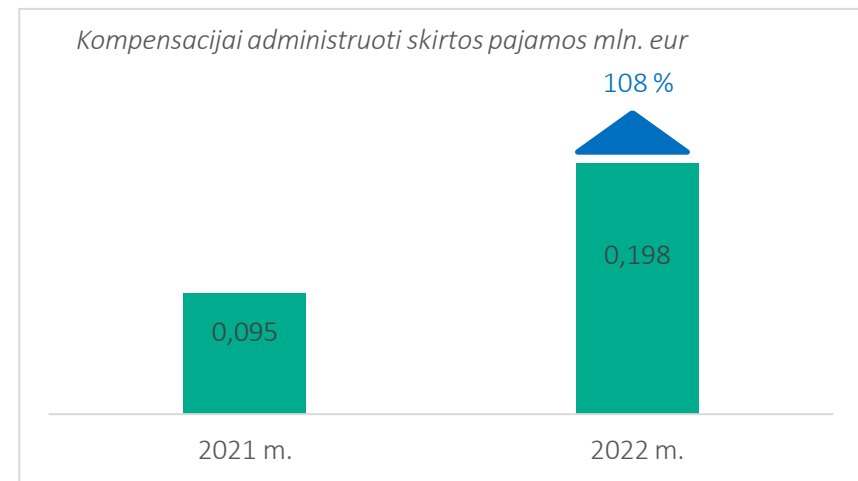
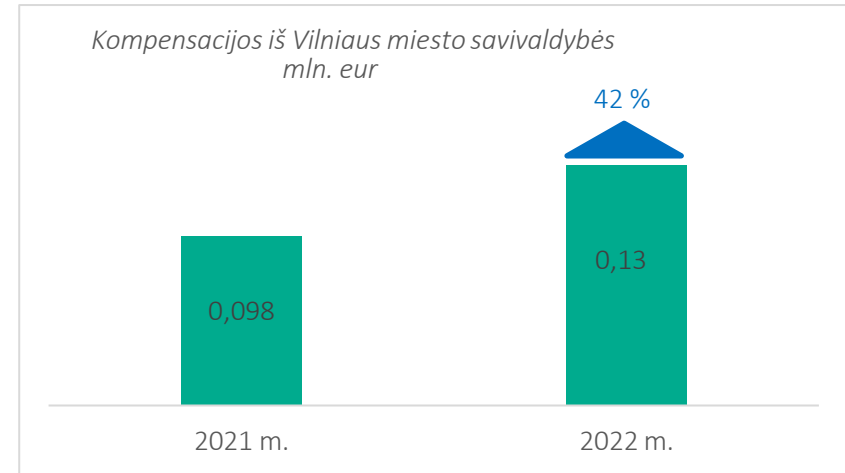
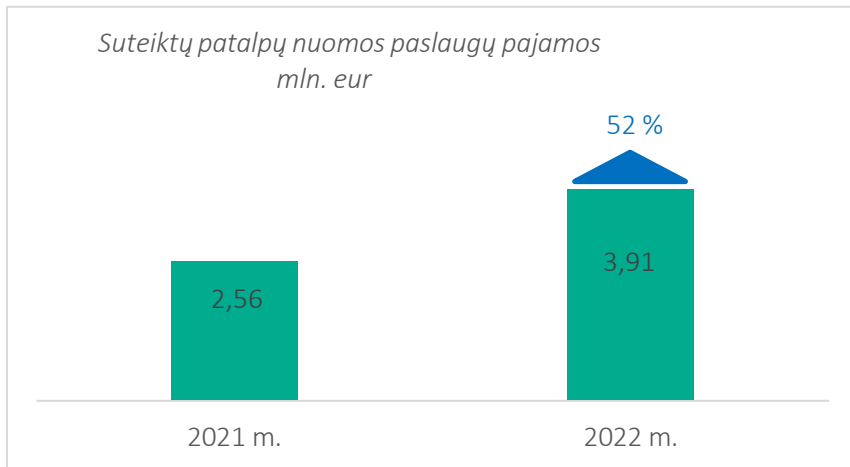
2022 m. Finansiniai rezultatai: Įmonės pajamos 2022 metais siekė 4 392 725 Eur ir palyginti su 2021 metais (2 827 386 Eur), padidėjo 55 proc. Didžiąją dalį pajamų sudarė pagrindinės veiklos pajamos, kurios susideda iš: suteiktų patalpų nuomos paslaugų pajamų, gautų kompensacijų iš Vilniaus miesto savivaldybės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



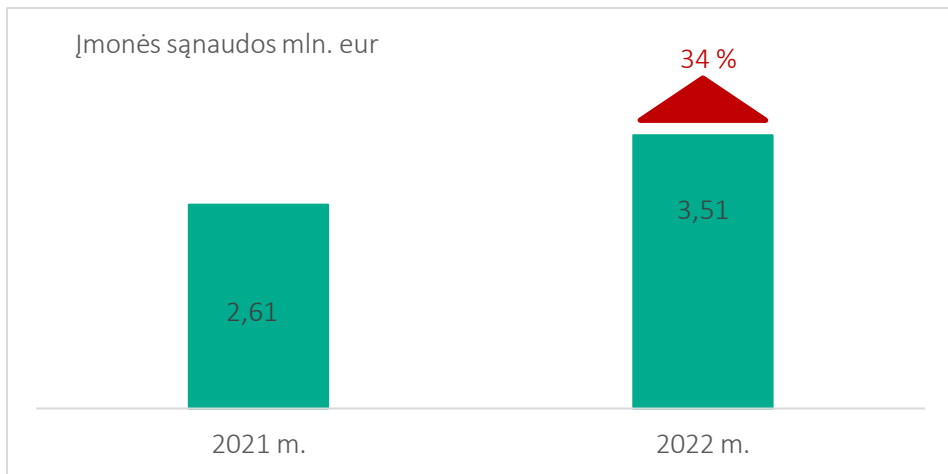
Įmonės pagrindinės veiklos pajamos 2022 metais sudarė 4 250 275 Eur. Lyginant su 2021 metais (2 763 747 Eur) padidėjo 54 proc.



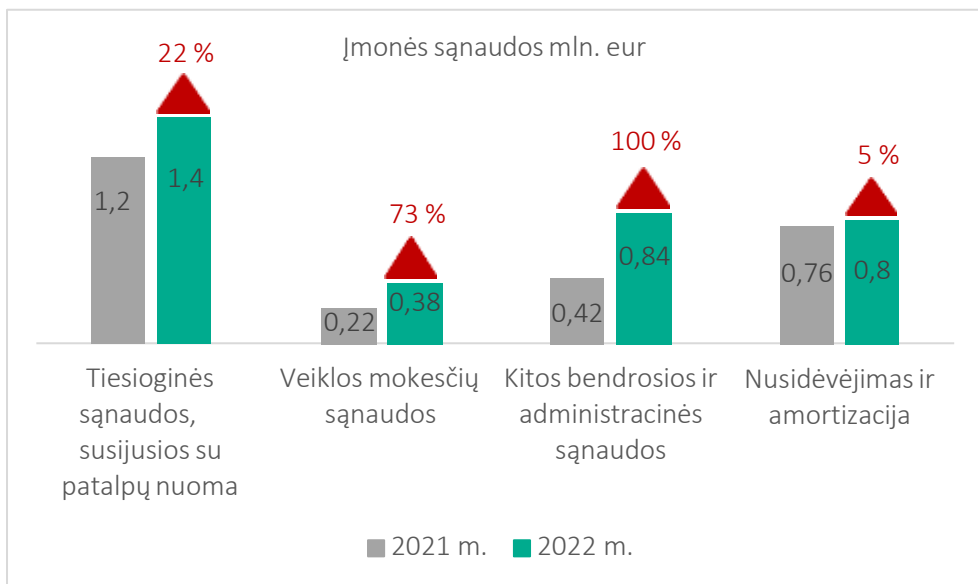
Pagrindinės veiklos pajamų augimas yra per visas pajamų grupes lyginant su 2021 metais. Pagrindinė priežastis – nuomos kainos įtaka, kompensacijos gavėjų skaičiaus padidėjimas dėl nuomos ir kompensacijos dydžio augimo. Taip pat prie pajamų augimo 2022 m. prisidėjo ir kompensacija už būsto suteikimą užsieniečiams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



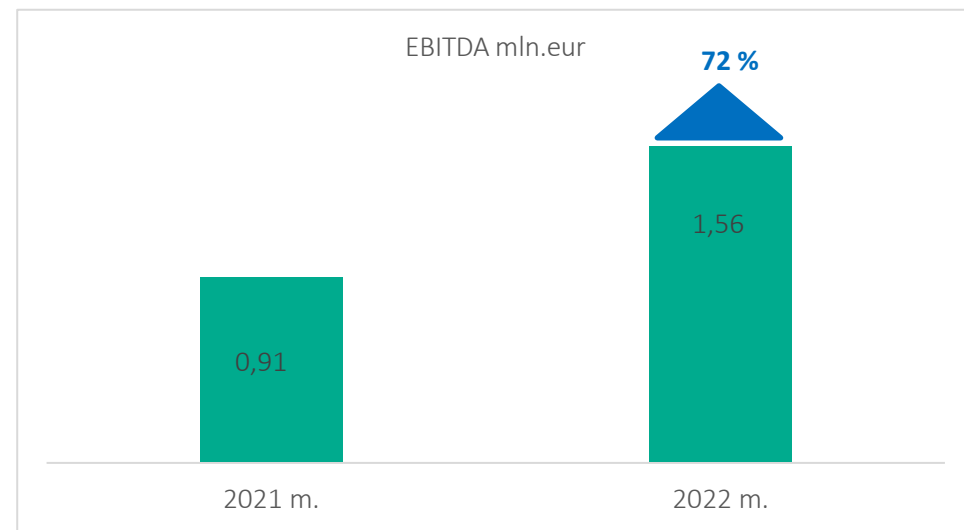
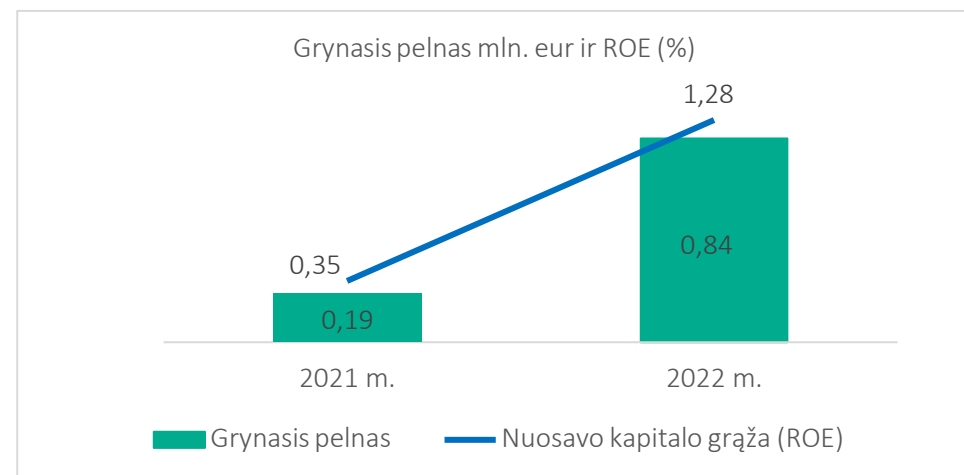
Įmonės sąnaudos pagrindinei ir finansinei veiklai vykdyti 2022 metais sudarė 3 511 760 Eur. Lyginat su 2021 metais (2 618 916 Eur) padidėjo 34 proc.



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



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



Įmonės pagrindiniai finansiniai rodikliai:

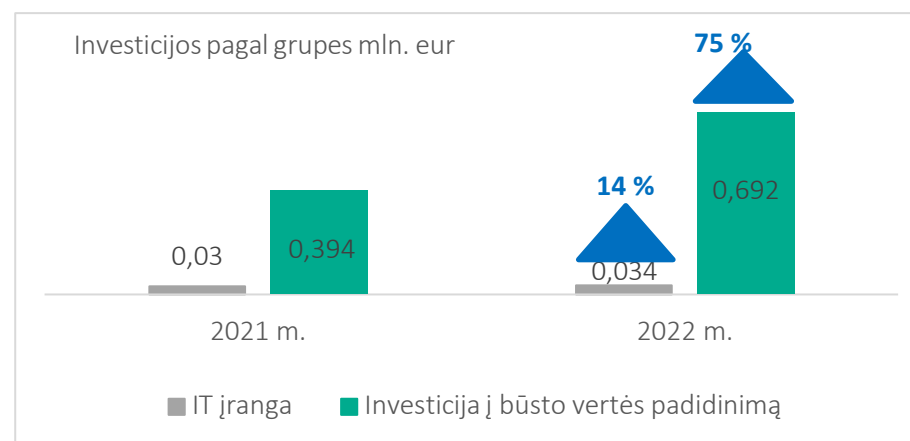
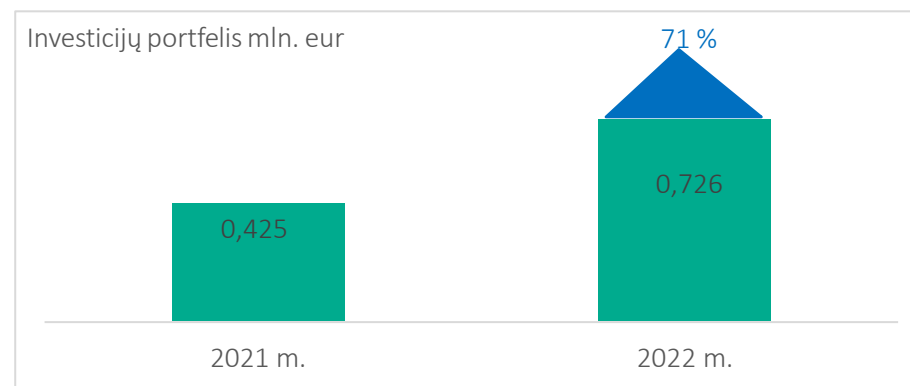
Pagrindiniai finansiniai rodikliai	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2022 m. vs 2020 m. (%)	2022 m. vs 2021 m. (%)
Pajamos mln. Eur	2,749	2,827	4,393	60	55
Sąnaudos mln. Eur	2,588	2,619	3,508	36	34
EBITDA mln. Eur	0,862	0,910	1,564	81	72
Grynasis pelnas mln. Eur	0,150	0,199	0,845	460	324
Pelningumo rodikliai					
EBITDA marža (%)	32,10	32,93	36,82	14	12
Grynojo pelno marža (%)	5,59	7,2	19,9	254	176
Nuosavo kapitalo grąža (ROE) (%)	0,27	0,35	1,29	372	268
Turto grąža (ROA) (%)	0,27	0,35	1,28	377	262
Balanso rodikliai					
Turtas mln. Eur	56,085	56,442	65,941	18	17
Pirkėjų skolos mln. Eur	0,608	0,594	1,541	151	159
Nuosavas kapitalas mln. Eur	55,212	56,194	65,475	19	16,5
Įsipareigojimai mln. Eur	0,873	0,249	0,465	-47	87
Likvidumo rodikliai					
Grynasis apyvartinis kapitalas mln. Eur	3,720	4,258	5,174	39	21,5
Bendrojo likvidumo koeficientas	7,15	18,13	12,11	70	-33

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

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

Investicijos:

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



Pelno įmokų politika

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

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

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

Auditas

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

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

PAGRINDINIAI RODIKLIAI

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

STRATEGIJA IR JOS ĮGYVENDINIMAS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2021 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. 30-526/21 patvirtino SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2021-2024 m. veiklos strategiją (2021 m. spalio 15 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr. 30-2750/21 Įmonės veiklos strategija buvo pakeista), apibrėžiančią pagrindines Įmonės veiklos kryptis ateinančių ketverių metų periodui.

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

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

Misija – vilniečių partneris, skatinantis turėti namus.

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

Kokybiškos paslaugos klientams	Socialiai teisingas, atsakingas požiūris į klientą, kuriantis jo pasitikėjimą; Lengvai, greitai ir lanksčiai suteikiamos paslaugos klientui; Požiūrio į socialinį būstą formavimas, įtvirtinantis, kad tai yra tarpinė stotelė ir laikina pagalba.
Efektyvus įmonės valdymas	Tinkama būsto aplinka, skatinanti teigiamus socialinius įgūdžius; Valdomo būsto aplinkos, švaros ir vaizdo standartas ne žemesnio lygio nei geros kokybės privačių būstų; Efektyvus turto valdymas; Skaidri ir Įmonės savininko interesus atitinkanti veikla; Kompetentingi darbuotojai ir efektyvus personalo valdymas.
Būsto plėtra	Tvari socialinio būsto plėtra, padedanti integruotis į visuomenę; Naujų socialinio būsto plėtros formų įgyvendinimo iniciatyva; Municipalinio būsto fondo steigimo galimybių įvertinimas.
Kompetencijų centras	Aktualių Vilniaus miesto duomenų monitoringas ir analizė, leidžianti steigėjui įgyvendinti atsakingą ir efektyvią miesto socialinę politiką; Socialinės būsto politikos pokyčių formavimas; Tarpinstitucinis bendradarbiavimas ir įstaigų, veikiančių socialinių reikalų srityje, sinergija.

Toliau išsamiai aptariami kiekvienos Įmonės veiklos krypties įgyvendinimo rezultatai.

Strateginė kryptis – kokybiškos paslaugos klientams

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

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

Strateginis tikslas Nr. 1 – aprūpinti parama būstui

Šiam tikslui pasiekti suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

Identifikuoti klientą

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

Iš viso per 2022 metus:

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

2) gyvenamąją vietą deklaravo kitoje savivaldybėje – 11 asmenų ir šeimų;

3) pateikė prašymą išbraukti iš socialinio būsto eilės – 5 asmenys ir šeimos;

4) pagal pateiktą deklaraciją už 2021 metus turtas ar pajamos viršijo Įstatyme nustatytus dydžius – 35 asmenys ir šeimos.

Būtina pažymėti, jog uždavinio vykdymui turėjo įtakos 2022 m. sausio 1 d. pasikeitęs Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti Įstatymas, kurio 16 straipsnio 4² dalyje nurodoma, kad esant dėl užkrečiamųjų ligų plitimo Vyriausybės paskelbtai valstybės lygio ekstremaliajai situacijai ir (ar) karantinui, taip pat juos atšaukus, iki kitų metų birželio 1 dienos asmenys ir šeimos, kurių turto vertė ar pajamos, kaip nurodyta šio straipsnio 4 dalies 2 punkte, viršija metinius pajamų ir turto dydžius, iš Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo neišbraukiami. Taigi, 35 asmenys ir šeimos nebuvo braukiami vadovaujantis Įstatymo nuostatomis. Primename, kad iki 2022 m. asmenys ir šeimos iš Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo buvo nebraukiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos rekomendacija Nr. (32.3E-24)SD-1807 iki ateinančių metų vidurio, t. y. iki 2022 m. birželio 1 d., nebraukti iš sąrašo asmenų ir šeimų, kurių turtas ar pajamos viršija Įstatyme nustatytus ribinius dydžius.

Didinti būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos naudotojų skaičių

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

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

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

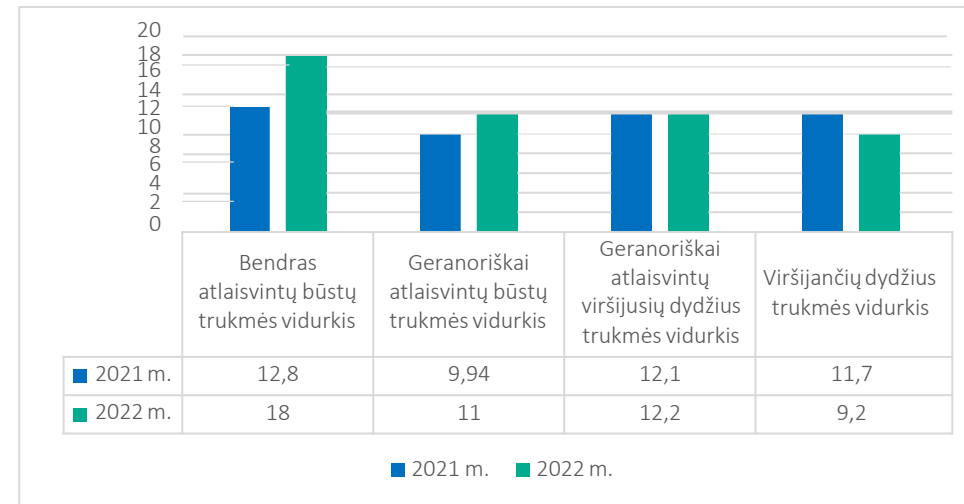
Būtina pažymėti, kad neigiamą įtaką prašymų nagrinėjimo spartumui darė Socialinės paramos šeimai informacinės sistemos trikdžiai, kai sistema neveikė keletą savaičių iš eilės.

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

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

2022 metais vyko nuolatinis darbas su asmenimis ir šeimomis, gyvenančiais socialiniuose būstuose ir kurių pajamos ar turtas viršija leistinus dydžius. Jiems siųsti raštai, bendrauta telefonu, konsultuota vykdant būstų patikrinimus.

2021 metais buvo planuojama naudojimosi socialiniu būstu trukmę sumažinti nuo 8 metų iki 7,6 metų, tačiau šio tikslo įgyvendinti nepavyko dėl minėto ribojimo keldinti asmenis COVID-19 pandemijos laikotarpiu. 2021 metais vidutinė naudojimosi socialiniu būstu trukmė sudarė 9,94 metus, todėl 2022 metais buvo nustatyta trukmė – 11 metų. Žemiau pateikiama gyvenimo trukmės socialiniame būste vidurkių analizė:

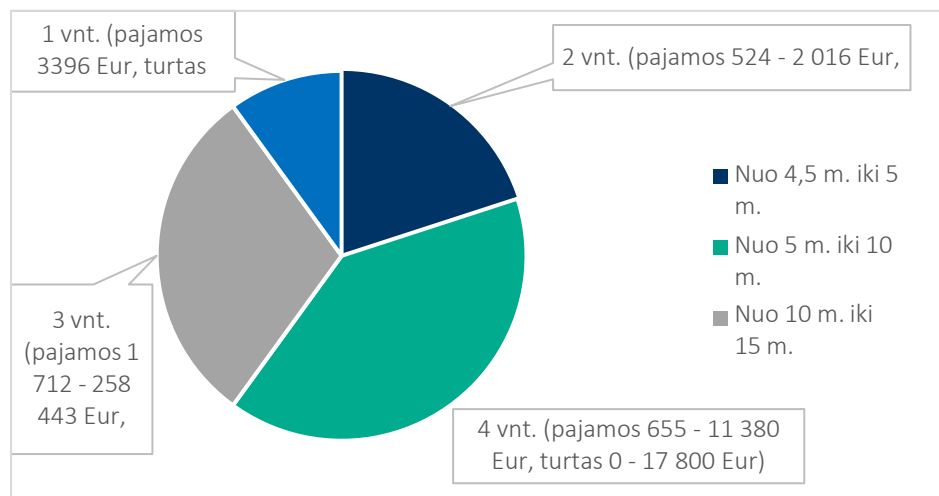


Pažymėtina, kad buvo atlikta išsami analizė apie socialinių būstų gyventojus, kurių deklaruojamos pajamos ar turtas už 2020 m. ir 2021 m. viršija įstatyme nustatytus leidžiamus dydžius. Žemiau pateikiamas asmenų ir šeimų, viršijančių nustatytus dydžius, paskirstymas pagal šeimos narių skaičių:

Paskirstymas pagal amžių:

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

Turto ir pajamų viršijimo intervalų analizė 2022 m.:



Didinti paramos būstui įsigyti gavėjų skaičių

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

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

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

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

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

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

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

Pažinti savivaldybės būsto nuomininkus

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

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

Taigi šiuo Sprendimu Vilniaus miesto savivaldybės taryba:

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

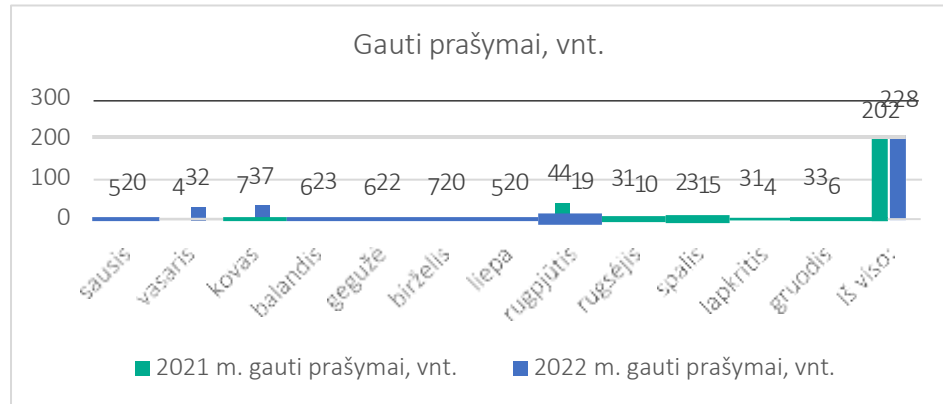
2021 m. liepos mėn. savivaldybės būstų gyventojai buvo informuoti apie Sprendimą (išsiųsti 2 185 raštai, 2022 m. sausio mėn. išsiųsti 2088 raštai). Gyventojams pasiūlyta pateikti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ deklaracijas už 2021 m. ir įsivertinti, ar galėtų nuo 2022 m. liepos 1 d. pretenduoti į lengvatas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

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

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

Kaip minėta, gyventojų informavimas apie Sprendimą bei naują savivaldybės būsto kainodarą nuo 2022 m. liepos 1 d. buvo vykdomas ir vykstant pas gyventojus, jų būsto patikrinimo metu. Nuo 2021 m. liepos 6 d. iki 2022 m. liepos 1 d. patikrinta 993 savivaldybės būstų. Prioritetai tikrinimo metu buvo teikiami būstams, kurių nusidėvėjimas viršija 60 procentų ir yra be patogumų arba nėra bent vieno iš patogumų. Gyventojai buvo informuojami ir apie šių labiau nusidėvėjusių būstų įsigijimo kainai taikomas lengvatas. Pažymėtina, jog norinčių įsigyti nuomojamą savivaldybės būstą ir besikreipiančių dėl jo įsigijimo skaičiai 2022 metais patrigubėjo.

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



Gerinti klientų aptarnavimo kokybę

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

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

Siekiant įvertinti Įmonės klientų pasitenkinimą SĮ „Vilniaus miesto būstas“ teikiamomis paslaugomis, išsiaiškinti stipriąsias ir problemines sritis, taip pat nusistatyti siektinus rodiklius ateinantiems metams, 2022 m. spalio mėn. buvo atliktas Įmonės klientų pasitenkinimo tyrimas. Tyrimo imtį sudarė 377 respondentai – Įmonės klientai (kas iš esmės tenkina ne didesnės nei 5 proc. statistinės tyrimo rezultatų paklaidos sąlygą), per pastaruosius du metus bendravę su Įmonės specialistais. Atliktas tyrimas parodė, kad Įmonės teikiamas paslaugas apklausoje dalyvavę klientai vertina pakankamai gerai, t. y. Įmonei skirtų balų nuo 1 iki 10 (kai 1 – „labai blogai“ ir 10 – „puikiai“) vidurkis sudaro 7,15 balo. Tyrimo rezultatai atskleidė, kad bendrai Įmonės klientai yra patenkinti šios Įmonės suteiktomis paslaugomis:

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

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

Daugumos atsakiusių į atvirą anketos klausimą (Pasiūlymai paslaugų ir(ar) aptarnavimo kokybės gerinimui) respondentų komentarai skyrėsi. Vis dėlto buvo rasta ir besikartojančių, ar savo esme panašių atsakymų. Aiškios ir teisingos

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

2023 m. bus siekiama atsižvelgti į tyrimo rekomendacijas:

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

Spontaniškai respondentų dažnai minėtos tobulintinos sritys:

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

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

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

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

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

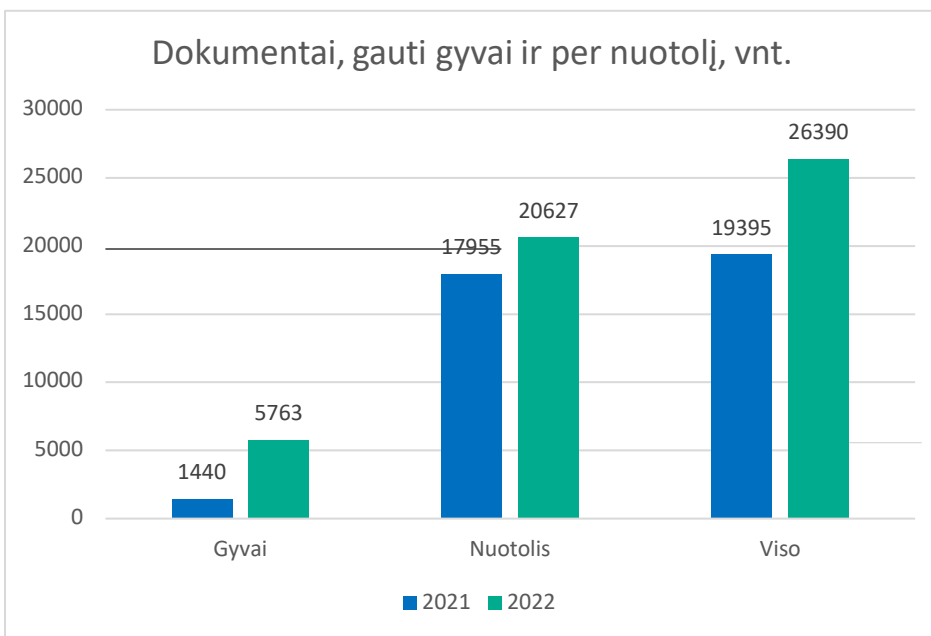
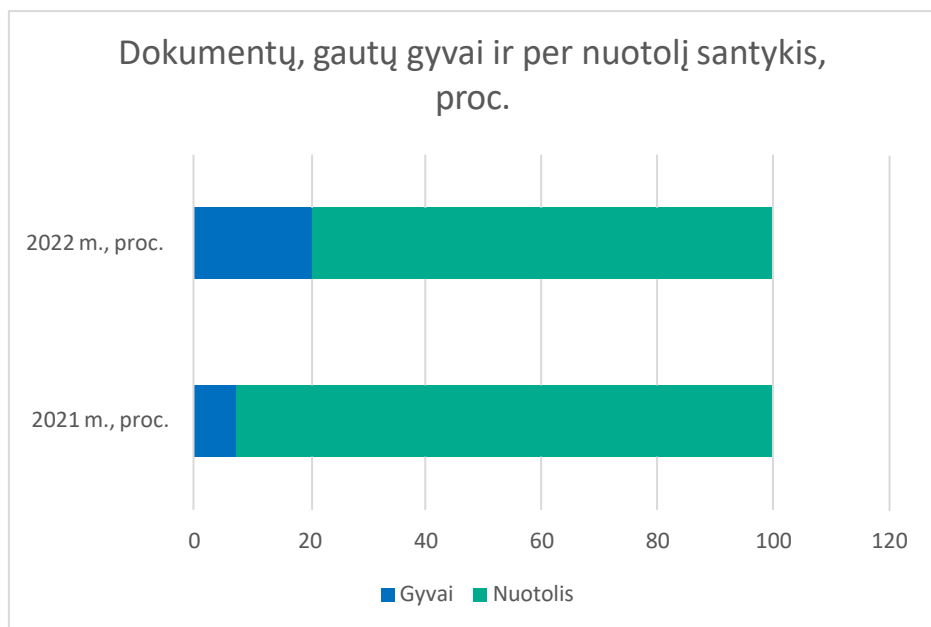
Plėsti paslaugų prieinamumą klientui nuotoliniu būdu

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

1) 2021 metais pirmus du ketvirčius klientų aptarnavimas gyvai nevyko dėl pandemijos apribojimų (Klientų aptarnavimo centras buvo atidarytas tik 2021 m. liepos 1 d.);

2) Pastebima, jog gaunamų dokumentų kiekis per 2022 m. bendrai išaugo net 36 procentais. Sparčiausiai augo gyvai pateikiamų dokumentų skaičius (net 300 proc.) ir tokį pokytį lėmė tai, jog Įmonė nuo 2022-04-06 pradėjo administruoti kompensacijas už ukrainiečių apgyvendinimą, o teisės aktai numato reikalavimą dokumentus pateikti gyvai (kopijas tvirtina pats specialistas) arba notaro patvirtintas kopijas. Per nuotolį gaunamų dokumentų skaičius lyginant su praėjusiais metais taip pat augo beveik 15 procentų.

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



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

Viešinti teikiamas Įmonės paslaugas ir skatinti jos žinomumą

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

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

2022 m. II ketv. vykdyta vilniečių apklausa, kurios tikslas – atlikti Įmonės ir jos teikiamų paslaugų žinomumo bei visuomenėje susiformavusios nuomonės apie

socialinį būstą ir jų gyventojus tyrimą, išsiaiškinti, kokia kryptimi ir kanalais reikalinga kreipti Įmonės komunikaciją.

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

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

Strateginė kryptis – efektyvus įmonės valdymas

Strateginis tikslas Nr. 3 – efektyviai valdyti turtą

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

Kurti tinkamą būsto aplinką

Įmonė siekia, kad socialinio būsto aplinka būtų tokia, kad skatintų socialinio būsto gyventojus formuoti teigiamus socialinius įgūdžius, imasi aktyvių veiksmų tų būstų atžvilgiu, kuriuose yra susiformavusi neigiama aplinka, blogai veikianti socialinio būsto gyventojus. Taip pat būsto aplinka turi būti pritaikyta gyventojams su negalia.

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

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

Savivaldybės ir socialinio būsto fondo sąraše, patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. 30-2854/20, 2020 m. rugsėjo 30 d. buvo 48 socialiniai ir 343 savivaldybės būstai, kurie nebuvo prijungti prie vandentiekio tinklų. Per 2022 m. pavyko išspręsti

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

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

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

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

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

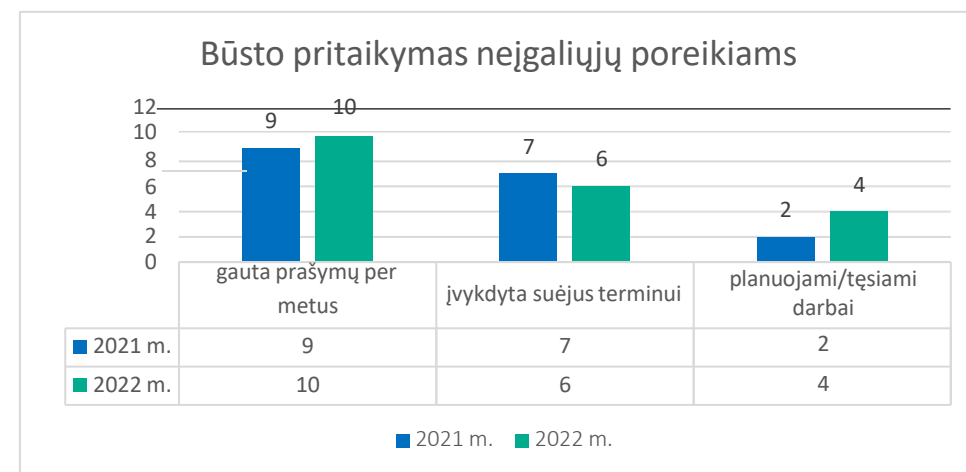
3-jų ir daugiau aukštų namuose yra 33 Savivaldybei priklausantys būstai, kuriuose naudojami dujų balionai. Per 2021 metus buvo planuojama pakeisti dujų balionus 17 būstų, o per 2022 metus – 16 būstų, kas per du metus sudarytų 100 proc.

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

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

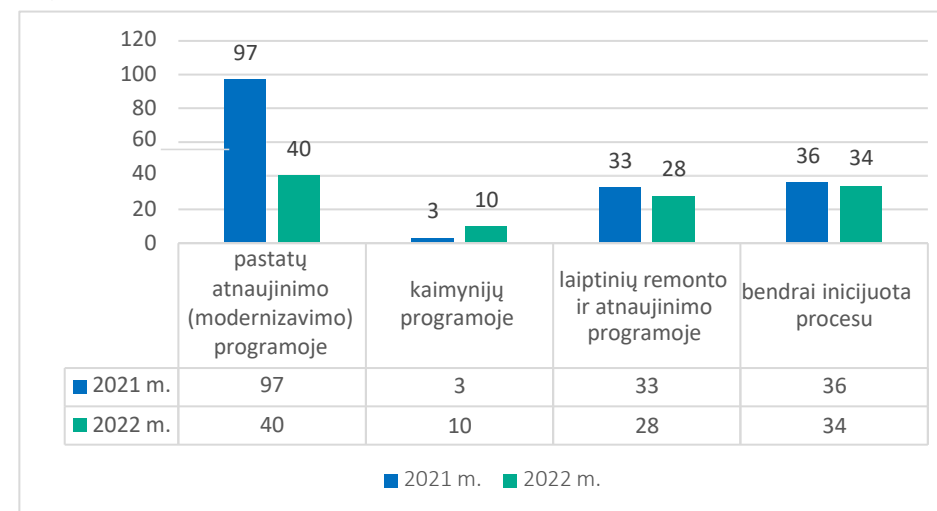
Būsto pritaikymo neįgaliesiems projektavimo ir rangos darbai. Pagal Vilniaus miesto administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 1 d. įsakymą Nr. 30-754/19 „Dėl Administracijos direktoriaus 2018 m. balandžio 10 d. įsakymo Nr. 30-1168/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Socialinių reikalų ir sveikatos departamento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

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



Dalyvavimas pastatų atnaujinimo (modernizavimo), kaimynijų bei laiptinių remonto ir atnaujinimo programose. Šį „Vilniaus miesto būstas“ per 2022 metus sudalyvavo:

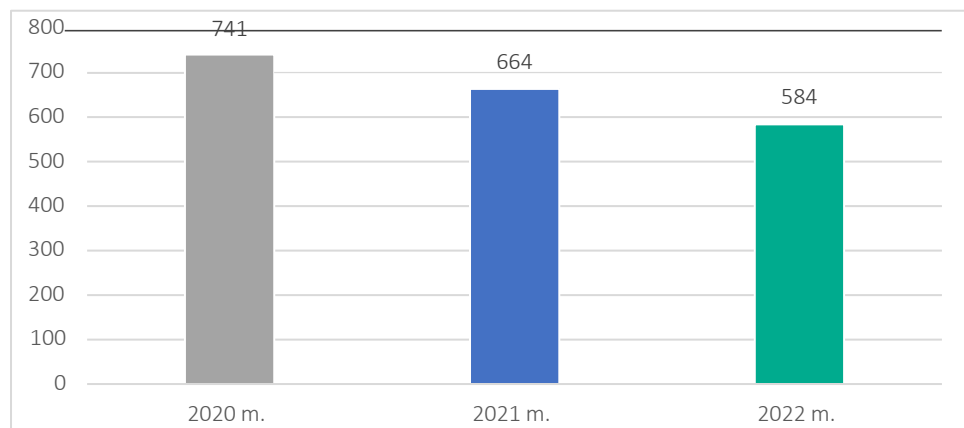
- pastatų atnaujinimo (modernizavimo) programoje – 40 (iš jų inicijuoti procesai – 15);
- kaimynijų programoje – 10 (iš jų inicijuoti procesai – 6);
- laiptinių remonto ir atnaujinimo programoje – 28 (iš jų inicijuoti procesai – 13).



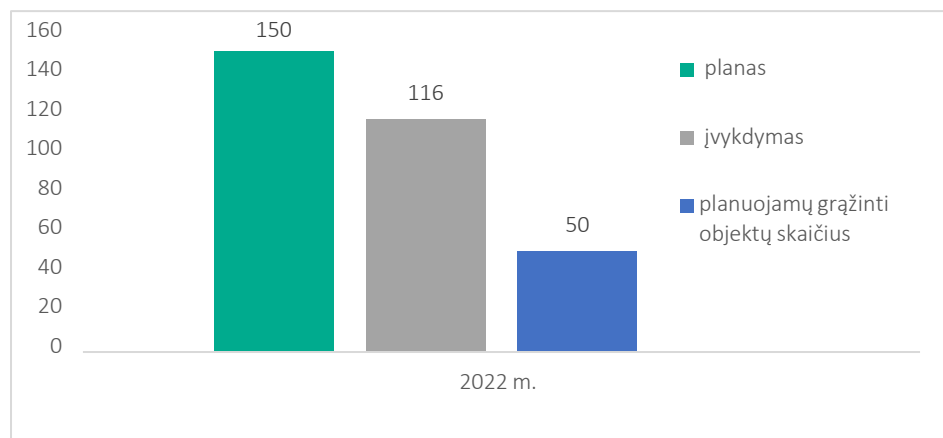
Inicijuoti nusidėvėjusio turto skaičiaus mažinimą

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

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



2022 m. atlikti veiksmai nusidėvėjusio turto mažinimui



Nenuostolinga Įmonės veikla

Įmonės pagrindines veiklos pajamas sudaro iš Savivaldybės būsto nuomininkų surenkamas nuomos mokestis. Apskaičiuojant Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydį, taikomas Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašas, patvirtintas 2015 m. liepos 29 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-130.

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

Operatyviai išnuomotai laisvus būstus

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

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

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

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

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

Strateginis tikslas Nr. 4 – mažinti darbo laiko sąnaudas

Šiam tikslui pasiekti, suformuotas vienas pagrindinis uždavinys:

Integruoti įmonės turimas IT sistemas

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

Strateginis tikslas Nr. 5 – didinti darbuotojų įsitraukimą

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti du pagrindiniai uždaviniai:

Pritraukti ir išlaikyti darbuotojus bei didinti darbuotojų pasitenkinimą

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

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

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

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

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

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

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

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

Paminėtinos kelios reikšmingiausios 2022 metais įgyvendintos priemonės:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Įmonės įvaizdis. Įmonės veikla dažnai tapatinama su socialiniu būstu, o jis asocijuojamas su asocialumu, nusikalstamumu, netvarka, todėl, norint pritraukti ir išlaikyti darbuotojus, labai svarbu griauti mitus apie socialinį būstą, mažinti atskirtį, taip pat gerinti Įmonės veiklos vertinimą. Šiuo tikslu buvo parengta Įmonės Komunikacijos strategija ir numatytos priemonės Įmonės teikiamų paslaugų įvaizdžiui visuomenėje gerinti bei edukuoti apie Įmonės teikiamas paslaugas. Pažymėtina, jog per 2022 metus Įmonė daugiausiai paminėta teigiamame kontekste (81 kartą) ir tik 4 atvejai, kurie buvo susiję su neigiamu kontekstu.

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

Strateginė kryptis – būsto plėtra

Strateginis tikslas Nr. 6 – plėsti būsto fondą

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti trys pagrindiniai uždaviniai:

Pirkti būstus rinkoje

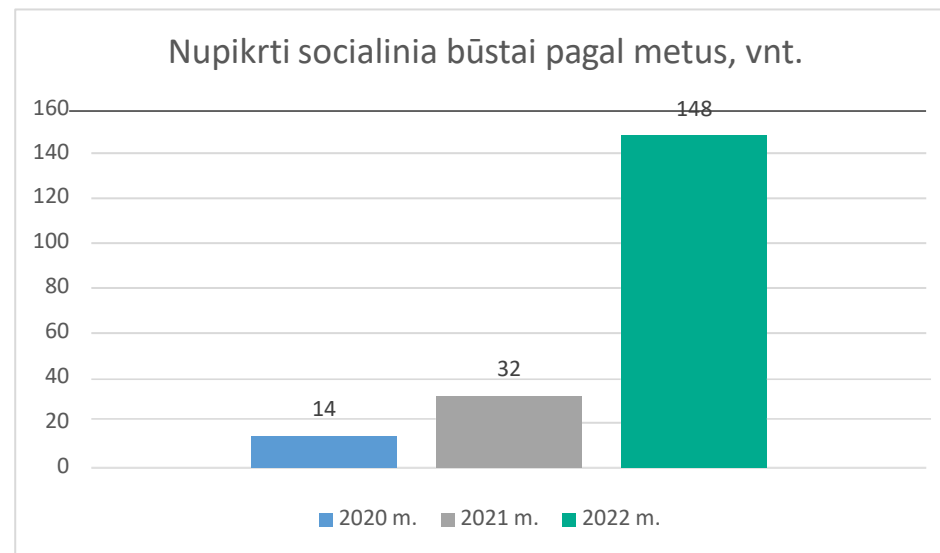
Socialinių būstų pirkimas vykdomas pagal savivaldybės socialinio būsto statybos ir pirkimo, aplinkotvarkos darbų programą, kurią numatoma vykdyti iki 2024 m. imtinai.

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

Pokytis įvyko ir teigiamas rezultatas buvo pasiektas tiek 2021 m. birželio 28 d. patvirtinus naują Socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašą, kuriuo buvo panaikintas energinio naudingumo klasės reikalavimas ir patvirtintos maksimalios mokėtinos 1 kv. m kainos pagal pastatų statybos metus, tiek 2022 m. balandžio 7 d. tarybos sprendimu 25 proc. padidinus nustatytas maksimalias perkamų būstų kainas.

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

metus.



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

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

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

Pažymėtina, kad ilgalaikė būstų nuoma ir jų pernuomojimas asmenims, laukiantiems socialinio būsto nuomos, galėtų reikšmingai paspartinti socialinio būsto fondo plėtrą, didintų būsto nuomos rinkos skaidrumą ir būtų ypatingai svarbi priemonė aprūpinant socialiniu būstu asmenis, kurie dėl įvairių priežasčių

negali pasinaudoti būsto nuomos kompensacija (ligoti, socialinių įgūdžių stokojančios asmenys), tačiau, Vilniaus miesto savivaldybė jau kiek anksčiau yra identifikavusi problemas, kurios galimai trukdo efektyviai naudoti socialinio būsto fondo plėtros vykdymo formą – ilgalaikę būstų nuomą rinkoje:

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

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

Jgyvendinti socialinio būsto plėtros projektą

Vykdant socialinio būsto plėtros programą pagal Europos Sąjungos regioninę priemonę Nr. 08.1.2-CPVA-R-408, buvo numatyta per 4 metus pastatyti du daugiabučius namus Meškonių g. 10 ir Meškonių g. 14, juose įrengiant 149 socialinius būstus, tačiau 2021 metais buvo parengtas naujas investicinis projektas, orientuotas į būstų pirkimą.

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

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

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

Strateginė kryptis – kompetencijų centras

Strateginis tikslas Nr. 7 – būti strateginiu ekspertu paramos būstu klausimais

Šiam tikslui pasiekti, suformuoti keturi pagrindiniai uždaviniai:

Vykdyti teisės aktų stebėseną, vertinimą ir inicijuoti teisės aktų pakeitimus

Įgyvendinant šį uždavinį buvo sistemingai peržiūrimi teisės aktai ir kartą per ketvirtį Vilniaus miesto savivaldybės administracijai (toliau – VMSA) pasitarimų metu pateikiamos ataskaitos su reikšmingais teisės aktų pokyčiais.

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

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

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

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

Analizuoti būsto prieinamumo situaciją ir jos pokyčius Vilniaus mieste

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

- *Būsto nuomos kainos.* Reguliariai stebimi ir kas mėnesį pateikiami duomenys atsakingiems specialistams apie būsto nuomos kainas ir jų pokyčius Vilniaus miesto seniūnijose. Veiksniui stebėjimas reikalingas tam, kad būtų tinkamai įgyvendintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 19 d. sprendimas Nr. 1-865. Jame įtvirtinta, kad mokamų Vilniaus miesto savivaldybės ir valstybės kompensacijų suma neturi viršyti rinkos nuomos kainų.
- *Būsto nuomos kainų indeksai (toliau – BKI arba indeksai).* Statistikos departamentas kas ketvirtį (pradedant 2015 metais) skelbia būsto nuomos kainų indeksus. Tarp skelbiamų indeksų yra segmentavimas – Lietuvos Respublika, Vilniaus miestas, kita šalies teritorija. Taip pat indeksai pasiskirsto priklausomai nuo pastato statybos ir pastato paskirties. BKI stebimi už praėjusius ketvirčius, kadangi informacija atnaujinama su dviejų ketvirčių vėlavimu.
- *Lietuvos butų kainos indeksas (toliau – OHBI).* UAB „OBER-HAUS“ Lietuvos butų kainų indeksas parodo apibendrintą butų kainų pokytį penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje). OHBI indeksas skaičiuojamas kas mėnesį ir skelbiamas nuo 2009 m. liepos mėn. OHBI indeksas stebimas ir vertinamas periodiškai, kad perkant butus

socialinio būsto reikmėms, būtų galima pakankamai greitai reaguoti į rinkos pokyčius ir įtvirtinti teisės aktais reikiamus sprendimus.

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

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

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

Plėsti ir efektyvinti tarpinstitucinį bendradarbiavimą

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

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

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

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

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

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

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

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

Teigiamų pokyčių būsto rinkoje generavimas Vilniaus mieste

Įgyvendinamas Šiltnamių g. 38 rekonstrukcijos projekto vystymas pastūmėjo Įmonę siekti ambicingesnių tikslų teigiamų pokyčių generavime. 2022 metais buvo aktyviai dirbama siekiant įgyvendinti bendrabučių kambarių konversiją į mini socialinius būstus, poilsio ar veiklos zonų kūrimą prie pastatų, kuriuose yra dauguma savivaldybės būstų, gyvenamųjų namų bendro naudojimo patalpų, kuriuose yra dauguma savivaldybės būstų, remontų iniciavimą ir prisidėjimą prie jų, gyvenamųjų namų, kuriuose yra savivaldybės būstai, renovacijos projektų iniciavimą ir dalyvavimą kaimynijų programoje, Įmonės ir bendruomenių dialogo

kūrimą, įsitraukimą į Žaliąją Vilniaus bangą, prisidėjimą prie projekto sugrąžinti asmenį į visuomenę iš Nakvynės namų.

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

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

SKAIDRUMO GAIRIŲ NUOSTATŲ LAIKYMASIS

Informacija apie skaidrumo gairių laikymąsi:

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

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

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

Pirmą kartą nustatytas Įmonės gerosios valdysenos rodiklis, kuris buvo įvertintas – B. Iš jų:

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

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

Taikomi apskaitos standartai bei rengiamos ataskaitos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansinė atskaitomybė Įmonėje turi būti sudaroma laikantis šių reikalavimų:

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

-finansinėje atskaitomybėje pateikiama informacija yra neutrali ir patikima;

-atskaitomybės rodikliai yra palyginami;

-finansinė atskaitomybė sudaroma laikantis Verslo apskaitos standartų bei Įmonės apskaitos politikos reikalavimų. Jei metinės finansinės atskaitos parengtos nesilaikant Verslo apskaitos standartų, to priežastys nurodomos aiškinamajame rašte (nesilaikyti Verslo apskaitos standartų reikalavimų leidžiama tik tuo atveju, jeigu tai būtina parodant teisingą Įmonės finansinę būklę, veiklos rezultatus ir pinigų srautus).

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

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

Metinių finansinių atskaitų rinkinį sudaro:

- balansas;

- pelno (nuostolių) ataskaita;

- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;

- pinigų srautų ataskaita;

- aiškinamasis raštas;

- veiklos ataskaita.

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

- balansas;

- pelno (nuostolių) ataskaita;

- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;

- pinigų srautų ataskaita;

- tarpinių finansinių atskaitų aiškinamasis raštas.

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

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

Skaidrumo (korupcijos) rizikų valdymas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIALINĖ ATSAKOMYBĖ IR TVARUMAS

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

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

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

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

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

Trumpai galima būtų paminėti šiuos aspektus:

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