

PRITARTA:

Akmenės rajono savivaldybės tarybos

2019 m. kovo d. sprendimu Nr. T –

VšĮ „Akmenės būstas“

2018 METŲ ĮSTAIGOS VEIKLOS ATASKAITA

Respublikos g. 3b, LT-85149 Naujoji Akmenė

Tel./faks. (8 425) 56 325, mob. 8 698 21 638

El. paštas: bustas@akmene.lt

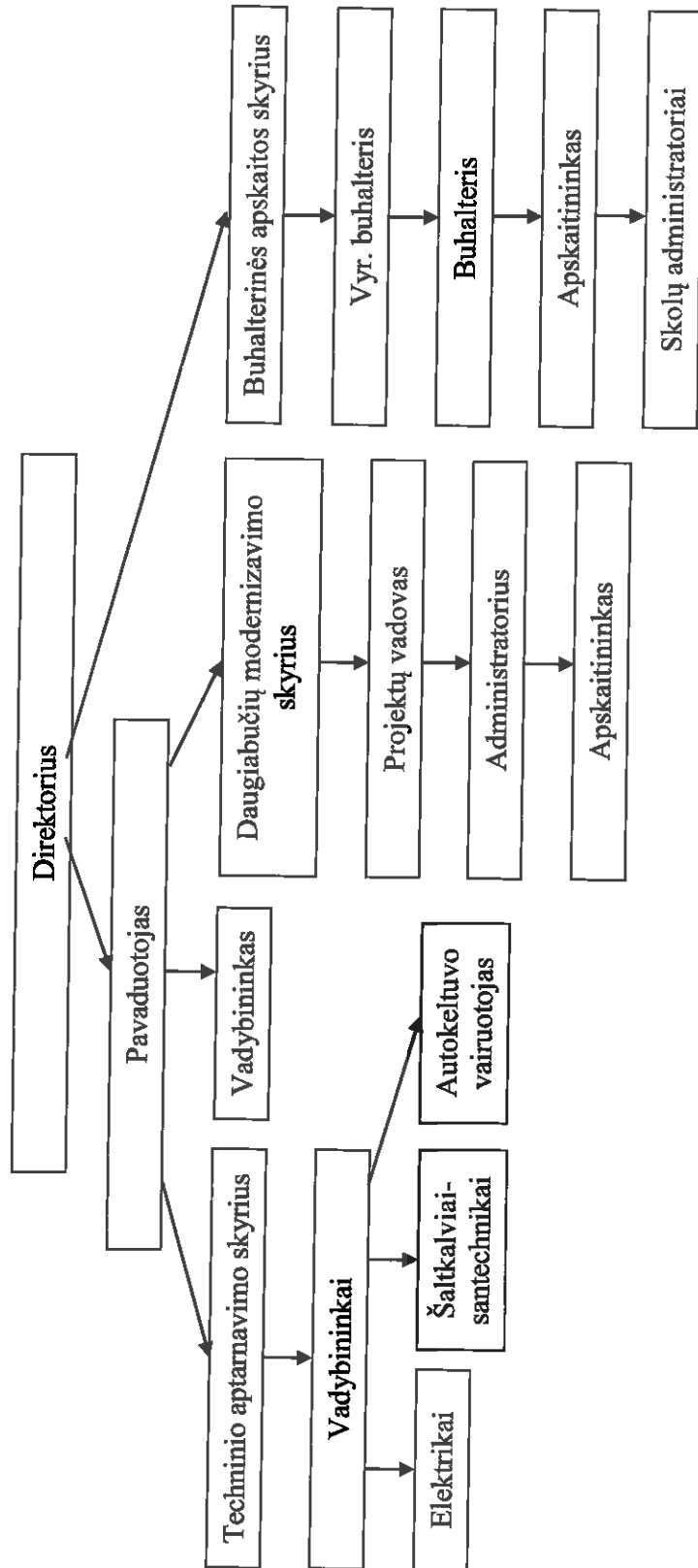
Turinys

I	Skyrius.	VšĮ „Akmenės būstas“ valdymo struktūra.....	3
II	Skyrius.	Įstaigos pareigybių sąrašas.....	4
III.	Skyrius.	Esama būklė.....	5
IV.	Skyrius.	Įvykdytų darbų 2018 metais apžvalga.....	6-8
V.	Skyrius.	Daugiabučių namų renovacija Akmenės rajone.....	9-11
VI.	Skyrius.	Savivaldybės socialinio būsto fondo eksploatacija apžvalga.....	12-14
VII.	Skyrius.	SSGG analizė.....	15
VIII	Skyrius.	Vizija, tikslai, uždaviniai, įgyvendinimo kriterijai.....	16
IX.	Skyrius.	Strategijos įgyvendinimo 2019 m. planas.....	17

PATVIRTINTA

Akmenės rajono savivaldybės tarybos
2018 m. kovo 22 d. sprendimu Nr. T-75

VšĮ „Akmenės būstas“ valdymo struktūra



PATVIRTINTA

Akmenės rajono savivaldybės tarybos
2018 m. kovo 22 d. sprendimu Nr. T-75

VŠĮ „AKMENĖS BŪSTAS“ PAREIGYBIŲ SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Padalinys	Darbuotojų pareigos	Etatų skaičius
1.	Administracija:		
1.1.		Direktorius	1
1.2.		Pavadootojas	1
1.3.		Vadybininkas	1
		Iš viso:	3
2.	Techninio aptarnavimo padalinys		
2.1.		Vadybininkai	2
2.2.		Elektrikai	3
2.3.		Šaltkalviai-santechnikai	3
2.4.		Autokultuvo vairuotojas	1
		Iš viso:	9
3.	Daugiabučių namų renovacija		
3.1.		Projektų vadovas	1
3.2.		Administratorius	1
3.3.			
		Iš viso:	2
4.	Buhalterija		
4.1.		Vyr. buhalteris (MB „Buhera“)	1
4.2.		Buhalteris	1
4.3.		Apskaitininkas	1
4.4.		Skolų administratoriai	2
		Iš viso:	5
		Iš viso etatų:	19

III SKYRIUS

ESAMA BŪKLĖ

Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2001 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 118 „Dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros“ nuo 2002 m. sausio 1 d. įsteigta viešoji įstaiga „Akmenės būstas“, kuriai skirtas 1 448 Eur įnašas dalininko kapitalui sudaryti.

Įstaiga yra pelno nesiekiantis ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo, kurios tikslas tenkinti viešuosius interesus, vykdant daugiabučių namų administravimą, nuolatinę techninę priežiūrą, Savivaldybės gyvenamojo fondo eksploatavimą.

Pagrindinis įstaigos uždavinys yra įgyvendinti įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų, taip pat įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu. Įstaiga įpareigota atlikti daugiabučių namų bendro naudojimo objektų inžinerinės įrangos techninės priežiūros darbus.

. Administravimo funkcijoms vykdyti nuomojamos UAB „Akmenės vandenys“ turimos patalpos adresu Respublikos g. Nr. 3b, Naujojoje Akmenėje, mokant mėnesinį nuomos mokestį po 94,57 Eur.

Viešojoje įstaigoje 2018 metų pradžioje dirbo 18, pabaigoje – 18 darbuotojų.

Ataskaitiniais metais daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir administravimą vykdė 5 administracijos darbuotojai ir 4 buhalterijos darbuotojai. Daugiabučių namų renovacijos įvairius darbus atliko 2 darbuotojai, o aptarnaujančiame personale einamaisiais metais dirbo 7 darbuotojai.

VšĮ „Akmenės būstas“ administravo 197 daugiabučius namus, tačiau einamaisiais metais į administruojamų namų sąrašą buvo įtraukti dar 2 daugiabučiai namai esantys rajone. Šiuo metu įstaiga administruoja 199 daugiabutį namą, kurių plotas sudaro 292 631,14 kv. m, iš jų: privatizuotų butų bendras plotas – 269 035,54 kv. m, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų bendras plotas – 17010,33 kv. m, organizacijų, įsikūrusių daugiabučiuose namuose 6 446,23 kv. m, išnuomotų negyvenamų patalpų plotas 139,04 kv. m.

VšĮ „Akmenės būstas“ teikiamų paslaugų kainos patvirtintos Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2016 m. spalio 13 d. sprendimu Nr. T-187 (E):

nuolatinės techninės priežiūros mokesčio tarifas – 0,04 Eur/m²(be PVM),

bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas – 0,04 Eur/ m² (be PVM).

Vykdant LR aplinkos ministro įsakymą 2018 m. gegužės 3 d. Nr. D1-354 „Dėl daugiabučių namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ buvo perskaičiuoti administruojamų namų techninės priežiūros mokesčio tarifas, kuris įsigaliojo nuo 2019 m. sausio 1 dienos.

Remiantis LR Vyriausybės nutarimu Nr. 390, 2015-04-15 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui)atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ daugiabučiams namams skaičiuojama LR Vyriausybės nutarime nustatyta minimalaus dydžio įmoka: 0,03 Eur/m² namams, kurių bendras naudingas plotas yra didesnis nei 3000 m² ir 0,05 Eur/m² namams, kurių bendras plotas yra mažesnis nei 3000 m². Atsižvelgiant į namo fizinę ir energetinę būklę bei pageidaujant daugumai gyventojų, konkretiems bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbams rengiami ilgalaikiai namų atnaujinimo planai ir paskaičiuojamas mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis, kuris derinamas su gyventojais.

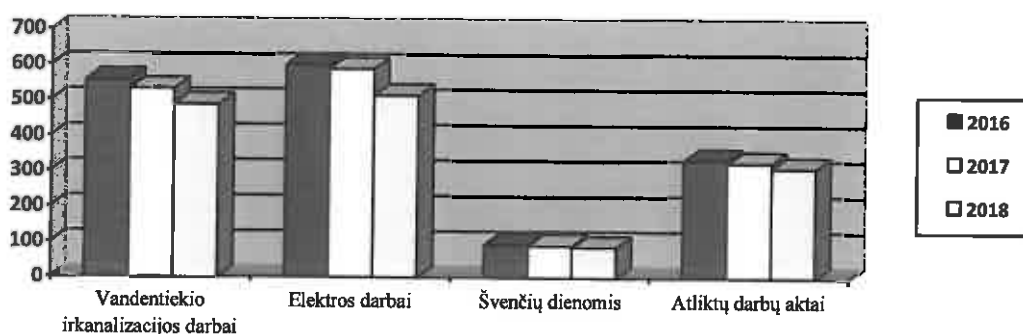
VšĮ „Akmenės būstas“ dirbo vadovaudamasi Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. A-832 patvirtintais Akmenės rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais ir Savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gegužės 31 d. Nr. A-458 patvirtintais Įstaigos įstatais.

IV SKYRIUS

IVYKDYTŲ 2018 METAIS DARBŲ APŽVALGA

Per ataskaitinį laikotarpį, pagal Akmenės rajono administruojamų daugiabučių namų gyventojų prašymus, pageidavimus ir įstaigos iniciatyva baigti modernizuoti daugiabučių namų elektros skydai, kurie leidžia gyventojams be trukdymų tiekti elektros energiją. Laiptinėse yra keičiami naujos kartos LED šviestuvai su judesio davikliais, kurie gyventojams sutaupo nemažą dalį gautų pajamų. Daugelyje daugiabučių namų vandentiekio ir kanalizacijos sistemos susidėvėjusios ir surūdiję, todėl įstaigos pagrindinis uždavinys, kaip galima mažesniais kaštais suremontuoti arba jas pakeisti naujomis. 2018 metais priimti 311 sprendimai, dėl remonto darbų vykdymo ir avarinių situacijų likvidavimo. Darbo metu, išėginių ir švenčių dienomis, dėl vandentiekio, kanalizacijos ar elektros sistemų gedimų bei avarių, per metus buvo 1 090 iškvietimai. Daugiausia avarių ir gedimų likviduota žiemos sezono laikotarpiu. Reikia pažymėti, kad įstaigos darbuotojams darbo krūvis nepasikeičia. Nmodernizuoti daugiabučiai namai reikalauja vis daugiau pastangų ir investicijų, tačiau šių darbų nebereikia atlikti jau modernizuotuose arba modernizuojamuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose. Per 2018 metus sudarytos 311 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbų atlikimo sąmatos ir aktai.

Avariniai gedimai ir atlikti darbai				
Metai	Vandentiekio ir kanalizacijos darbai	Elektros darbai	Avariniai gedimai nedarbo metu	Atliktų darbų aktai
2016	559	601	95	335
2017	532	590	92	326
2018	488	515	87	311



Aktuali daugiabučių namų priežiūros ir remonto problema – daugiabučių namų, nepasirašiusių renovacijai (modernizavimui), pasenusios stogų dangos, nesandarios, sulūžusios įėjimų durys, ištrupėjusios tarp blokų siūlės, suskilinėję bei įtrūkę pasenę stogų šiferio lapai, po daugiabučių namų atliktų renovacijos darbų neišdažytos laiptinės, kurios nebuvo įtrauktos į darbų projektus. Ataskaitiniais metais, pagal gyventojų prašymus, Ventoje ir Naujojoje Akmenėje 6 daugiabučiams namams perdengtos stogo dangos virš visos laiptinės, daugeliui namų atlikti „palopymo“ stogų remonto darbai, perdengtos stogo dangos kai kuriems balkonų stogeliams, vietomis atnaujinti pasenę bei surūdiję lietvamzdžiai, užtaisytos nesandarios ištrupėjusios siūlė tarp blokų, kai kuriuose namuose padaryti nauji užlipimo ant stogo pasenę ir nesandarūs liukai, gyventojų pageidavimu įrengti laiptų turėklai nusileidimui į rūšį, ant kai kurių modernizuotų (atnaujintų) namų pritvirtinti prie sienų, renovacijos metu nuimti, vėliavų laikikliai, pagamintos bei pakeistos pasenusios ar nebetinkamos naudoti skelbimų lentos laiptinėse. Pasiruošta žiemos sezonui: užkalti nesandarūs techninių koridorių langai, įstiklinti kiauri laiptinių langai, sutvarkyti sugedę durų pritraukėjai. Pagal daugiabučių namų daugumos gyventojų prašymus, buvo skaičiuojamos tikslinės įmokos, kurios naudojamos numatytiems darbams atlikti – laiptinių dažymui, naujų metalinių durų įrengimui, stogo dangos keitimui. Pasibaigus renovacijos (atnaujinimo) darbams, įstaiga talkina daugiabučių namų aktyvistams, pageidaujantiems susitvarkyti, išsidažyti laiptines, pasikeisti pašto dėžutes.

Rangos būdu per ataskaitinį laikotarpį įvykdyta:

Metai	Gauta prašymų	Atlikti darbai			
		Stogų dangos remontas (kv. m)	Siūlių tarp blokų hermetizavimas m	Įrengtos laiptinių durys (vnt.)	Atliktas laiptinių remontas (vnt.)
2016	106	780	200	5	15
2017	173	1530	260	14	21
2018	170	2270	130	8	12

VšĮ „Akmenės būstas“ nuolat ieško sprendimų, kaip sumažinti stogų dengimo, laiptinių remonto, bendro naudojimo vamzdinių remontų sąnaudas. Iš daugiabučių namų kaupiamųjų ar tikslinių lėšų nuperkamos medžiagos, o darbus atlieka namo gyventojai ar jų parinkti specialistai. Kai kurie daugiabučiai namai stambesniems darbams atlikti pasididino kaupiamųjų lėšų mokesčių.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2012 m. birželio 27 d. įsakymo Nr. D1-549 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aprašu, Akmenės rajone atliktos namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos, daugiabučių namų priežiūros metiniai ūkiniai ir finansiniai planai, užpildyti namų statinio techniniai energetiniai pasai, statinių techninės priežiūros žurnalai. Einamais metais kas pusmetį suvedama kiekvieno daugiabučio namo kaupimo lėšų panaudojimo ataskaita, kuri skelbiama VšĮ „Akmenės būstas“ internetinėje svetainėje, laiptinių skelbimų lentose bei teikiama dominanti informacija, jei namo atstovai atvyksta į įstaigą.

Įstaiga ne šildymo sezono metu stebėjo, kontroliavo UAB „Akmenės energija“ šildymo sistemų paruošimo darbus šildymo sezonui. Šilumos punktų darbo kontrolę vedė įstaiga. Gauta 8 gyventojų žodiniai prašymai, dėl šilumos suregulavimo daugiabučiuose namuose. Šių prašymų įvykdymui buvo pateikti nurodymai UAB „Akmenės energija“. Daugiabučiame name Nepriklausomybės al. Nr. 7, Naujoji Akmenė pagal gyventojų pageidavimą, buvo organizuotas centrinio šildymo punkto ir vidaus sistemos įrengimas.

Nuo 2017 metų spalio mėnesio įsteigus 2 skolų administratorių etatus, žymiai paspartėjo skolų išieškojimas iš Akmenės rajone administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų už VšĮ „Akmenės būstas“ teikiamas paslaugas, o 2018 m. gegužės mėn., sudarius sutartį su UAB „Naujosios Akmenės komunalininkas“, ir už kiemų valymo paslaugas.

Skolų administratorės nuosekliai stebi skolininkų mokėjimus, periodiškai siunčia priminimus apie skolos dydį, ragina geranoriškai vykdyti mokėjimus. Per mėnesį vidutiniškai išsiunčiama apie 238 vnt. priminimų, kurių vertė sudaro apie 97000,00 Eur. Skolininkui yra suteikiamas iki 30 kalendorinių dienų terminas skolai apmokėti, po šio termino, nesulaukus iš skolininko mokėjimo, yra išsiunčiamas ikiteisminis įspėjimas.

Su UAB „Creditinfo Lietuva“ pasirašytos sutarties pagrindu nemokių fizinių ir juridinių asmenų įsiskolinimai yra talpinami į skolininkų administravimo informacinę sistemą (toliau – SAIS). Patalpinus skolą į šią sistemą skolininkai susiduria su skolinimosi, prekių bei paslaugų įsigijimo problema, nes dauguma įmonių naudojami SAIS sistema ir tikrina fizinio bei juridinio asmens mokumą per šią sistemą.

Nesulaukus iš skolininko jokio mokėjimo yra ruošiami dokumentai civiliniam ieškiniui. Civiliniai ieškiniai dėl skolų išieškojimo keliami į Lietuvos teismų elektroninių paslaugų portalą, kasdien yra stebima bylų eiga, prireikus įkeliami papildomi prašymai ir pareiškimai. 2018 metais į EPP sistemą yra sukelti 239 vnt. civilinių ieškinių, kurių vertė sudaro 144851,12 Eur. Visi ieškiniai patenkinti.

Esant finansiniams sunkumams skolininkui sudaromos sąlygos skolas mokėti dalimis pagal sudarytas skolos gražinimo sutartis. 2018m. pasirašyta 85 skolos gražinimo sutartys 69322,48 Eur sumai. Dauguma skolos gražinimo sutarčių yra sudaromos kai civilinis ieškinys pateikiamas teismui ir įsigaliojus sprendimui išduodamas vykdomasis raštas. Skolos gražinimo sutartys kiekvieną mėnesį peržiūrimos, nuosekliai sekami mokėjimai pagal sudarytas skolos gražinimo sutartis. Jeigu skolininkas, sudaręs skolos gražinimo sutartį, per kalendorinį mėnesį nesumoka skolos gražinimo sutartyje numatyto mokėjimo, skolos gražinimo sutartis nutraukiama vienašališkai be atskiro įspėjimo ir teismo išduotas vykdomasis dokumentas perduodamas vykdyti antstoliui, t.y. pradedamas priverstinis skolos išieškojimas. 2018 metais antstoliams perduotos 294 bylos 170016,68 Eur sumai dėl priverstinių skolų išieškojimo. Kadangi, pagal antstoliams perduotus vykdomuosius raštus, dalis skolininkų skolų nemokėjo arba sumos buvo nežymios, VšĮ „Akmenės būstas“ pasiūlė antstoliams skelbti skolininkams priklausiančio turto varžytines. 2018 metais buvo pateiktas 22 pasiūlymas, iš kurių įvyko penkios turto varžytinės.

2018 metų gruodžio 13d. buvo pasirašyta sutartis su VĮ „Registru centras“ dėl Testamentų registro duomenų, kurie suteikia galimybę VšĮ „Akmenės būstas“ nustatyti palikimą priėmusius asmenis po skolininko-palikėjo mirties ir padeda išieškoti susidariusias skolas.

Darbo su skolininkais rezultatų lentelė per 2018 metus:
Gautos renovacijos įmokos (V. Kudirkos g. ir Nepriklausomybės al.)

Metai	Pavadinimas	Viso apmokėta, Eur
2018	Renovacijos įmokos (nepriteista)	41961,12
2018	Renovacijos įmokos (priteista)	15030,76
	Viso.:	56991,88

V SKYRIUS

DAUGIABUČIŲ NAMŲ RENOVACIJA AKMENĖS RAJONE

Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2013 m. balandžio 25 d. sprendimu Nr. T-75, Akmenės rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi paskirta VšĮ „Akmenės būstas“.

Akmenės rajone 2018 metais vyko 13-likos daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) iš jų 8 priduoti Valstybinei statybos komisijai (V. Kudirkos g. 5 ir 16, Žalgirio g. 5, Naujoji Akmenė, Puškino g. 40, Stadiono g. 3, Žemaitės g. 4 ir 6, Klykolių g. 40, Akmenė, dar 5 namai bus užbaigti 2019 m. Rangovai per metus atliko statybos darbų už 1 milijoną 662 tūkstančių 683 eurus. Norint dalyvauti renovacijos procese, daugiabutis namas negali viršyti 10 procentų skolininkų ribos. Sprendžiant skolų problemas VšĮ „Akmenės būstas“ susirinkimuose teikė pasiūlymus daugiabučių namų gyventojams įsteigti namų bendrijas, bendrai rasti galimybę padengti kelių kaimynų skolas (su skolininkais sudaromos pinigų gražinimo sutartys), kurie trukdo gauti paskolą daugiabučio namo renovacijai. Gyventojams padengus įsiskolinimus per ataskaitinius metus iš Šiaulių banko gauti pritarimai dėl paskolos suteikimo 5 daugiabučių namų renovavimui. Iš jų 2 namams įvykdyti viešieji pirkimai per CPO ir pasirašytos su rangovais dvi sutartys, dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) kartu su techninio projekto parengimu.



V. Kudirkos g. Nr. 5, Naujoji Akmenė namas apšiltintas ventiliuojamomis fasado plokštėmis.



Žalgirio g. Nr. 5, Naujoji Akmenė namas apšiltintas polistirolo plokštėmis aptinkuojant.

VšĮ „Akmenės būstas“ susirinkimuose ragina gyventojus dalyvauti renovacijos procese. Įgyvendinus daugiabučių namų atnaujinimą (modernizaciją) butų savininkai, galėtu mažinti sąskaitas už energinius resursus, patiems valdant šilumą bute, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, taip pat gerintų pastatų techninę būklę ir estetinį miesto vaizdą.

VšĮ „Akmenės būstas“ siekia atnaujinti daugiausiai šiluminės energijos suvartojančius daugiabučius namus, užtikrina, kad įgyvendinus efektyvias energiją taupančias priemones, bus pasiekta ne mažesnė kaip C pastato energinio naudingumo klasė ir skaičiuojamosios šilumos energijos sąnaudos juose butų sumažintos ne mažiau kaip 40 procentų. Akmenės rajono savivaldybės taryba 2018 m. rugsėjo 25 d. patvirtino programą, dėl Naujosios Akmenės Žalgirio g. ir V. Kudirkos g. daugiabučių namų kvartalo energetinio efektyvumo didinimo. Iš 21 daugiabučių namų 5 namai yra priskiriami V. Kudirkos mikrorajono kvartalinės renovacijos programai ir Žalgirio mikrorajono kvartalinės renovacijos programai priskiriami 3 namai.

21 daugiabučio namo gyventojai pareiškė norą dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje. Visiems daugiabučiams namams 2018 m. įvykdyti viešieji pirkimai, dėl investicinių planų rengimo. Parengus investicinius planus, suorganizuoti susirinkimai su butų ir kitų patalpų savininkais dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano tvirtinimo ir namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo ir įgyvendinimo sąlygų. Iš 21 parengtų projektų, 18-likos namų savininkai pritarė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams.

18 daugiabučių namų kurie pritarė atnaujinimo (modernizavimo) projektams

Eil. Nr.	Adresas	Ar priklauso kvartaliniai renovacijai	Faktinis šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²	Po renovacijos numatomas šiluminės energijos suvartojimo kiekis kWh/m ²
1	V. Kudirkos g. 6, Naujoji Akmenė	Taip	214,52	61,31
2	V. Kudirkos g. 7, Naujoji Akmenė	Taip	192,14	60,22
3	V. Kudirkos g. 13, Naujoji Akmenė	Taip	210,68	59,00
4	V. Kudirkos g. 15, Naujoji Akmenė	Taip	188,89	54,37
5	V. Kudirkos g. 24, Naujoji Akmenė	Taip	315,02	104,56
6	Žalgirio g. 3, Naujoji Akmenė	Taip	309,19	90,35
7	Vytauto g. 4, Naujoji Akmenė	Taip	321,48	96,21
8	Lazdynų Pelėdos g. 11, Naujoji Akmenė	Taip	246,38	62,65
9	J. Janonio g. 9, Naujoji Akmenė	Ne	346,70	71,76
10	S. Daukanto g. 3A, Akmenė	Ne	461,97	88,94
11	S. Daukanto g. 5, Akmenė	Ne	322,03	84,24
12	S. Daukanto g. 8, Akmenė	Ne	292,11	86,83
13	K. Kasakauskio g. 18, Akmenė	Ne	572,81	155,47
14	Stoties g. 26, Akmenė	Ne	621,48	185,45
15	Stadiono g. 18, Akmenė	Ne	224,35	60,19
16	Bausko g. 5, Venta	Ne	257,58	68,62
17	Bausko g. 12, Venta	Ne	303,16	80,64
18	Žemaičių g. 43, Venta	Ne	257,17	79,73

Apžvelgus situaciją vidutiniškai prieš daugiabučio namo modernizavimą 1m² šiluminės energijos šildymo sezono metu sunaudojama nuo 192,14 kWh iki 621,48 kWh. Skaičiuojama, kad modernizavus šiuos daugiabučius namus 1m² šiluminės energijos šildymo sezono metu prireiks nuo 54,37 kWh iki 185,45 kWh, t. y. šiluminės energijos sąnaudos turėtų sumažėti nuo 68 proc. iki 80 proc.

VI. SKYRIUS

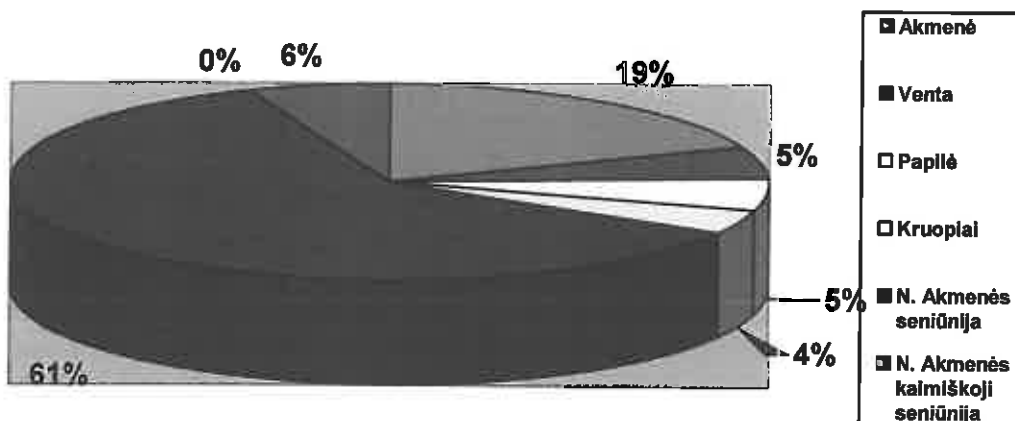
SAVIVALDYBĖS SOCIALINIO BŪSTO FONDO EKSPLOATACIJOS APŽVALGA

Savivaldybės būstai

Įstaiga savo veikloje vadovaudamasi Įstatais, patvirtintais Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gegužės 31 d. įsakymu Nr. A-458, yra atsakinga už Savivaldybės socialinio būsto fondo eksploataciją, nuomos sutarčių su fiziniais ir juridiniais asmenimis, kuriems yra paskirtos ir išnuomos gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos, pasirašymą bei atsakinga už butų fondo išsaugojimą.

Rajono Savivaldybei nuosavybės teise priklauso 366 Savivaldybės būstai (gyvenamieji namai, butai), iš jų Naujosios Akmenės mieste - 229, Akmenės seniūnijoje - 66, Ventos seniūnijoje – 18, Papilės – 18, Kruopių – 14, Naujosios Akmenės kaimiškojoje seniūnijoje – 21. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų naudingas plotas 16 724,76 kv. m.

Savivaldybės gyvenamųjų patalpų skaičius seniūnijoje %



VšĮ „Akmenės būstas“ vykdo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų priežiūrą, kontroliuoja nuomininkų atsiskaitymą už suteiktas paslaugas, ruošia įspėjimus dėl susidariusios skolos už buto nuomą, sudaro skolos grąžinimo sutartis. Per ataskaitinį laikotarpį sudarytos 2 skolos grąžinimo sutartys, perpus mažiau nei 2017 m., nes dalis nuomininkų sumažino ar išsimokėjo skolą už nuomos mokesčių. Dėl skolos priteisimo kreipiamasi į teismą, įvykdžius skolos priteisimą, perduodama antstolių kontorai. Per 2018 m., perduoti 4 nuomininkai teismui dėl skolos išieškojimo. Gavus teismo sprendimus, 4 nuomininkai perduoti antstolių kontorai dėl skolos už buto nuomą išieškojimo, 7 nuomininkai skolas pradėjo mažinti.

Per 2018 m. su socialinio būsto nuomininkais nutrauktos 27 buto nuomos sutartys, o sudaryta ar pratęsta 81 nuomos sutartis. Daugiausia butų išnuomota Naujosios Akmenės mieste 25 nuomos sutartys, 2- Akmenės seniūnijoje, 2- Papilės seniūnijoje, 1- Kruopių seniūnijoje. Butai skiriami, prieš tai apsvarsčius ir pritarus Savivaldybės butų skyrimo ir jų priežiūros komisijai. Paskyrus butą nuomininkui surašomas perdavimo-priėmimo aktas, gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys įregistruojamos

Nekilnojamojo turto registre, pateikiami prašymai į ESO įmonę, kad būtų sudarytos elektros ir dujų tiekimo sutartys su nuomininkais.

Įgyvendinant Akmenės rajono savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros programą, patvirtintą Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T- 206 (E) „Dėl Akmenės rajono savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros programos patvirtinimo“ per 2018 metus Akmenės savivaldybė nupirko 9 socialinius būstus.

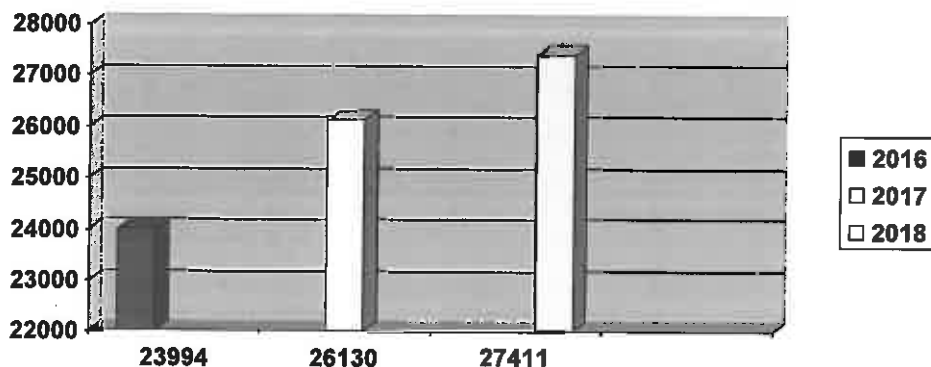
Vykdamas 2011 m. gruodžio 7 d. sprendimą Nr. T-254 Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio kaupiamosios lėšos pervedamos Akmenės rajono savivaldybės administracijai. Per 2018 m. į Savivaldybės sąskaitą pravesta 11235,51 Eur. nuomos mokesčio dalies - kaupiamųjų lėšų. Savivaldybės socialinio būsto ir jo priežiūros komisijos sprendimais iš savivaldybės lėšų nuspręsta suremontuoti 46 butus, kurių būklė po remonto pagerėjo. Iš kaupiamųjų lėšų atlikome vandentiekio, kanalizacijos vamzdynų remontą, stogų remontą elektros instaliacijos remontą, vandens maišytuvų keitimas ir kiti remonto darbai.



Prieš stogo remontą

Po stogo remonto

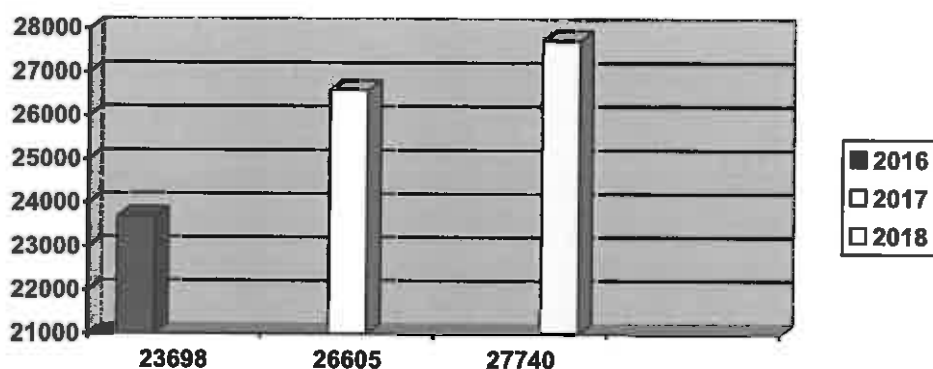
Socialinio būsto nuomos mokesčio priskaitymas EUR.



Priskaityti didesni buto nuomos mokesčiai 2018 metais nuomininkams, kurių deklaruotos pajamos per metus viršija daugiau negu 20 procentų, vadovaujantis Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. T-228 (E) „Dėl Akmenės rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos dydžio nustatymo“.

Patvirtinus Akmenės rajono Savivaldybės tarybos 2016 spalio 13 d. Nr. T- 187 (E) „Dėl bendrosios nuosavybės administravimo ir VKE sistemų techninės priežiūros mokesčio tarifo nustatymo“ sprendimą nuomininkams buvo pakeltas nuomos mokestis (administravimo mokestis). Taip pat nupirkti socialiniai būstai 2017 m. 10 būstų, 2018 m. 9 būstai.

Socialinio būsto nuomos mokesčio apmokėjimas EUR.



Lyginant 2016-2018 m. mokėjimą už buto nuomą, 2018 m. mokumas didesnis už buto nuomos priskaitymus.

Socialinių būstų nuomininkų skolų už buto nuomą mažėjimą įtakojo bendradarbiavimas su seniūnijomis, socialiniais darbuotojais, raginimai primenantys apie didėjančią skolą, taip pat sudaromi skolų gražinimo grafikai išdėstant susidariusią skolą mėnesiais. Taip pat pradėtos gražinti skolos anksčiau perduotų nuomininkų antstolių kontorai.

VII. SKYRIUS

SSGG ANALIZĖ

SSGG ANALIZĖ. SSGG analizė yra modelis, nurodantis įstaigos strateginių planų vystymo kryptį ir suteikiantis jiems pagrindą. SSGG atspindi stiprybes (ką įstaiga yra pajėgi atlikti), silpnybes (ko įstaiga negali atlikti), galimybes (potencialiai naudingos sąlygos įstaigai) ir grėsmės (potencialiai nenaudingos sąlygos įstaigai).

Stiprybės: Vši „Akmenės būstas“ yra pajėgi atlikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų inžinerinės įrangos techninės priežiūros darbus, organizuoti atnaujintų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, vykdyti energetinio efektyvumo didinimo programos administratoriaus funkcijas, užtikrinti įstaigos veiklos pelningumą, teisingai vykdyti mokesčių priskaičiavimą.

Silpnybės: Vši „Akmenės būstas“ negali užtikrinti 100 % gyventojų įmokų surinkimą, gyventojų skundų, gedimų nebuvimo, visiškai efektyvų šilumos vartojimą. Organizuojant daugiabučių namų renovaciją, iškyla problemų jos įvykdymui dėl gyventojų įsiskolinimų už komunalines paslaugas, nepatikimų rangovų parinkimas bei jų nenumatyti bankrotai.

Galimybės: kuo daugiau Akmenės rajone įtraukti administruojamų daugiabučių namų į energetinio efektyvumo didinimo programą, nerenovuotuose daugiabučiuose namuose keisti avarinės būklės pagrindinius vandentiekio bei kanalizacijos vamzdynus, įstaiga savo jėgomis sėkmingai gali vykdyti mokesčių surinkimą bei sąskaitų pateikimą gyventojams bei skolų išieškojimą iš skolininkų.

Grėsmės: įstaigai gali tekti, paėmus paskolą namų atnaujinimui (modernizavimui), iš savo lėšų apmokėti bankams už bešeimininkiams (paliktiems likimo valiai, mirusių butų savininkų iki jie bus paveldėti) ir nemokiems gyventojams priklausantiems butams, tenkančias namų atnaujinimo (modernizavimo) įmokas, kur projekto vykdytojas Akmenės rajono savivaldybė. Dėl šių paskolų gražinimo, nukenčia įstaigos darbuotojų darbo užmokestis ir negalima atstatyti daugiabučių namų gyventojų kaupimo lėšas. Paruošus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicinius planus ir juos apmokėjus, yra grėsmė, kad ne visų daugiabučių namų gyventojai pritaris techniniams projektams bei rangos darbams, dėl ko sumokėjus už projektų paruošimą, bet gyventojams nepritarus ir neprasidėjus renovacijos darbams, teks gražinti gautas rėmimo lėšas būsto energijos taupymo agentūrai.

Esant nemokiam skolininkui, ir parduodant butą iš varžytinių, galimi išlaidų nuostoliai, išieškant skolas.

VIII. SKYRIUS

VIZIJA, TIKSLAI, UŽDAVINIAI, STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO KRITERIJAI

VšĮ „Akmenės būstas“ strateginiai tikslai:

1. Tenkinti viešuosius interesus vykdant daugiabučių namų administravimą, bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą, savivaldybės gyvenamojo fondo eksploatavimą.
2. Įgyvendinant Akmenės rajono energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą, atnaujinti (modernizuoti) kuo daugiau daugiabučių namų.
3. Didinti darbuotojų darbo našumą ir sukurti optimalią darbuotojų skatinimo sistemą, taupiai naudoti įstaigos lėšas.
4. Ypatingą dėmesį skirti atsiskaitymų už įstaigos paslaugas kontrolei ir skolų išieškojimui.
5. Vykdyti įstaigos ir daugiabučių namų renovacijos (modernizavimo) priskaičiuotų paslaugų mokesčių surinkimą.

VšĮ „Akmenės būstas“ siekia, kad visų administruojamų daugiabučių namų gyventojai gautų kokybiškas ir savalaikes gedimų šalinimo paslaugas, aiškina daugiabučių namų patalpų savininkams apie daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) naudą, ieško efektyvesnių būdų bendradarbiauti su atnaujintų daugiabučių namų patalpų savininkais dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) išlaidų, tenkančių butams, skolų mažinimo bei laiku pateikti sąskaitas gyventojams už paslaugas.

Sumažinti įsiskolinusių gyventojų sumas už paslaugas, dirbant su jais ar teikiant dokumentus teismui.

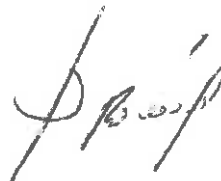
IX. SKYRIUS

STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO 2019 M. PLANAS

- 1 Įgyvendinant įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų, taip pat įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu, pastoviai siekti laiku ir kokybiškai atlikti teikiamas paslaugas, iki minimumo sumažinti nusiskundimų skaičių.
- 2 Užtikrinti įstaigos veiklos minimalų pelningumą.
- 3 Vykdyti Akmenės rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus pareigas.
- 4 Organizuoti numatomų atnaujinti (modernizuoti) nuo 10 iki 18 daugiabučių namų patalpų savininkų susirinkimus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų svarstymui, po to, kai bus parengti energinio naudingumo sertifikatai ir investicijų planai, teikti paraiškas bankams dėl paskolos gavimo, atrinkti rangovus rangos darbams su projektavimu atlikti, vykstant namų atnaujinimo (modernizavimo) darbams, stebėti ir kontroliuoti namų atnaujinimo procesus, nedelsiant reaguoti į patalpų savininkų pastabas.
- 5 Sėkmingai vykdyti įstaigos ir bankų administravimo mokesčių surinkimą.
- 6 Atstatyti ne pagal paskirtį panaudotas daugiabučių namų kaupimo lėšas.
7. Rezultatyviai dirbti su skolininkais.

Atsižvelgiant į galiojančius mokesčių tarifus, darbo apimtis ir turimas darbo sąlygas, įstaigai keliami reikalavimai atliekami gerai.

VšĮ „Akmenės būstas“ direktorius



Benediktas Balkauskas