|  |
| --- |
| PRITARTA |
| Klaipėdos miesto savivaldybės |
| tarybos 2020 m. balandžio 2 d. |
| sprendimu Nr. T1-102 |

**Viešosios įstaigos “Klaipėdos butai” 2019 metų veiklos**

**A T A S K A I T A**

**1. Įstaigos pristatymas.**

1.1. VšĮ “Klaipėdos butai” - viešoji įstaiga, registruota 2007 m. vasario 09 d. Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filiale, registravimo pažymėjimas Nr.098768.

Įstaigos kodas 300646839

Įstaiga įregistruota į Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojų registrą 2011m. rugpjūčio 01 d. PVM mokėtojo kodas: LT 100006256418.

VšĮ “Klaipėdos butai” 2007 m. vasario 09 d. suteiktas paramos gavėjo statusas.

Įstaigos adresas: Taikos pr.66, LT-94231 Klaipėda

Tel.: (8 46) 313014, (8 46) 255698

El. paštas: [info@klaipedosbutai.lt](mailto:info@klaipedosbutai.lt)

Internetinė svetainė : www.klaipedosbutai.lt

VšĮ “Klaipėdos butai” administracija nuomoja patalpas adresu Taikos pr.66, LT-93219 Klaipėda.

* 1. Įstaigos vadovas – nuo 2019-08-21 vykdantis direktoriaus funkcijas vyriausiasis inžinierius Eugenijus Vanagas.

Įstaigos dalininkas finansinių metų pradžioje ir pabaigoje - Klaipėdos miesto savivaldybė.

Pagrindinė įstaigos veikla - teikti Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo viešąsias paslaugas.

2019-12-31 savivaldybei nuosavybės teise priklausė 1545 gyvenamosios patalpos, kurių bendras plotas sudarė 65748,42 m2. Tame tarpe socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto dalies, fondui priklausė 562 patalpos, kurių bendras plotas - 25259,23 m2. Savivaldybės būsto gyvenamosios patalpos, atmetus socialinius butus, sudarė 1038 vnt., o jų bendras plotas buvo 40489,19 m2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.2. Darbuotojų skaičius 2019-12-31 | | | |
| Administracijos darbuotojai | Specialistai | Aptarnaujantis personalas | Pastabos |
| 4 | 3 |  | Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-02-14 įsakymu Nr. AD1-313 patvirtintą Viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ pareigybių sąrašą |
|  |  | 1 | Kiemsargis gyvenamųjų namų Irklų g. 5 ir Karlskronos g. 3 kiemų teritorijos priežiūrai, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-25 įsakymu Nr. ADI-2131 „Dėl Viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ skyrimo Klaipėdos miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriumi“. |

Finansinių metų pabaigai įstaigos ilgalaikio materialiojo turto ( kompiuterinė įranga,) likutinė vertė sudarė 931 Eur.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.3. Naudojamos patalpos | | |
| Patalpos | Plotas | Pastabos |
| Taikos pr.66 | 113.37 m2 | Patalpos nuomojamos, savininkas – AB „Lietuvos draudimas“ |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.4. Įstaigos veiklos rezultatai | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
| **1.4.1. Suteiktų paslaugų pajamos** | **167245** | **199180** | **218677** |
| 1.4.1.1. Už savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos viešąsias paslaugas pagal sutartis | 154309 | 182377 | 195656 |
| 1.4.1.2. Už suteiktas socialinio būsto fondo gyvenamųjų namų administravimo funkcijų paslaugas | 11010 | 16803 | 23021 |
| 1.4.1.3. Kitos pajamos | 1926 | - | - |
| **1.4.2 Sąnaudos** | **174121** | **197344** | **211189** |
| 1.5.1. Tarp jų darbo užmokesčio ir socialinio draudimo | 132206 | 130427 | 147132 |
| **1.4.3 Veiklos rezultatas (pelnas/-nuostolis)** | **-6876** | **1836** | **7488** |
| 1.4.4. Pelno mokestis | - | - | 463 |
| **1.4.5. Grynasis rezultatas (pelnas/-nuostolis)** | **-6876** | **1836** | **7025** |

(EUR)

**2. Įstaigos veiklos rezultatai.**

**2.1. Įstaigos: misija, tikslai, uždaviniai.**

VšĮ “Klaipėdos butai” misija - teikti savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo viešąsias paslaugas ir socialinio būsto fondo gyvenamųjų namų administravimo funkcijas.

Įstaigos veiklos tikslas:

Gerinti savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinę būklę ir gyvenamųjų patalpų nuomos administravimą, siekiant maksimaliai patenkinti gyvenamųjų patalpų savininko – Klaipėdos miesto savivaldybės lūkesčius kasmet surinkti planuojamas pajamas už šių patalpų nuomą.

Siekdama užsibrėžto tikslo, įstaiga įgyvendina uždavinius:

užtikrina savalaikį Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių su nuomininkais sudarymą savivaldybės vardu pagal priimtus savivaldybės tarybos sprendimus ir savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus ir šių sutarčių apskaitą;

tvarko gyvenamųjų patalpų nuomininkų duomenų bazę, naudojantis kompiuterinėmis informacinėmis sistemomis;

laiku išrašo, išspausdina ir išsiunčia PVM sąskaitas faktūras nuomininkams;

surenka sumokėtą nuomos mokestį sąskaitoje ir perveda jį savivaldybei;

organizuoja ir vykdo prevencinį darbą su nuomos mokesčio nemokančiais nuomininkais, rengia ieškinius teismams ir atstovauja savivaldybę juose dėl nesumokėto nuomos mokesčio priteisimo;

rengia dokumentus ieškiniams parengti dėl asmenų iškeldinimo iš butų teisės aktų nustatyta tvarka ir teikia juos Savivaldybės administracijai, organizuoja iškeldinimo procedūrų vykdymą;

inventorizuoja gyvenamųjų patalpų techninę būklę, sudaro metinius planų patalpų remontui, planuoja lėšas kasmetiniams remonto darbams vykdyti;

organizuoja gyvenamųjų patalpų remonto darbus ir parengia dokumentus apmokėjimui už atliktus darbus gauti;

organizuoja avarinių situacijų socialinio fondo butų inžineriniuose tinkluose ir įrenginiuose prevencijos ir likvidavimo darbus;

vykdo Socialinio būsto fondo gyvenamųjų namų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros paslaugas.

**2.2. 2019 metų strateginio veiklos plano tikslai, uždaviniai, vykdytos programos, priemonės ir jų įgyvendinimo rezultatai.**

Įgyvendinant pagrindinį veiklos tikslą - gerinti savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinę būklę ir gyvenamųjų patalpų nuomos administravimą, siekiant maksimaliai patenkinti gyvenamųjų patalpų savininko – Klaipėdos miesto savivaldybės lūkesčius kasmet surinkti planuojamas pajamas už šių patalpų nuomą, įstaigos 2019 metais pasiekti šie rezultatai:

2.2.1. Savivaldybės vardu su nuomininkais sudaryta gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių:

(vnt.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Eil. Nr. | Pavadinimas | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
| 1. | Pagal priimtus Savivaldybės tarybos sprendimus | 49 | - | 10 |
| 2. | Pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus | 323 | 313 | 222 |
| 3. | Valstybinės įmonės Registrų centras Klaipėdos filiale įregistruota nuomos sutarčių | 350 | 306 | 245 |
| 4. | Valstybinės įmonės Registrų centras Klaipėdos filiale išregistruota nuomos sutarčių | 143 | 128 | 125 |

2.2.2. toliau buvo tobulinama įstaigoje įdiegta kompiuterinė programa sąskaitų faktūrų gyvenamųjų patalpų ir socialinio būsto nuomininkams išrašymui ir spausdinimui.

(vnt.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Eil. Nr. | Pavadinimas | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
| 1. | Iš viso įstaiga per metus nuomininkams išrašė, išspausdino ir išsiuntė sąskaitų- faktūrų | 17131 | 16806 | 16989 |

2.2.3. surinko nuomos mokestį tam tikslui atidarytoje surenkamojoje sąskaitoje AB ŠIAULIŲ banko Klaipėdos skyriuje ir pervedė sukauptas lėšas į Savivaldybės administracijos sąskaitą, 2018 m. lapkričio 23 d. Paslaugų sutarties Nr. J9-2561, pasirašytos tarp Savivaldybės administracijos direktoriaus ir viešosios įstaigos vadovo, sąlygomis.

(EUR)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Eil. Nr. | Pavadinimas | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
| 1. | Priskaityta nuomos mokesčio | 1090916 | 1060350 | 1066845 |
| 2. | Savivaldybės administracijai pervesta nuomos mokesčio, iš jų:  nuomininkų sumokėtos praėjusių laikotarpių skolos | 1078500  51949 | 1072600  75871 | 1094300  91466 |
| 3. | Įsiskolinimo lygis | 6 % | 6 % | 6 % |

2.2.4. Įstaiga, vykdydama savo funkcijas, numatytas 2007-06-06 pavedimo sutarties Nr. J4-595 sudarytos su Klaipėdos m. savivaldybės administracija, 6-9 punktuose, rengė ir teikė dokumentus Klaipėdos m. savivaldybės administracijos juridiniam skyriui dėl nuomininkų keldinimo, nuomos mokesčio įsiskolinimo priteisimo, turtinės žalos atlyginimo, savarankiškai teikė pareiškimus dėl teismo įsakymų išdavimo, ieškinius ginčo teisenos pagrindais ir tvarka dėl skolų už nuomą priteisimo, turtinės žalos atlyginimo iš asmenų, nesudariusių nuomos sutarčių su Klaipėdos m. savivaldybe, teikė antstoliams vykdomuosius dokumentus dėl skolų išieškojimo ir jų iškeldinimo.

Įstaiga taip pat vykdė ir prevencinį darbą su nemokiais skolininkais, buvo teikiami įspėjimai dėl įsiskolinimo už nuomą. Taip pat atliekamas aiškinamasis darbas, kad nuomininkai, gaunantys mažas pajamas, teiktų turto ir pajamų deklaracijas Klaipėdos miesto administracijai dėl savivaldybės būsto nuomos sąlygų pakeitimo (nuo 2015-07-01). Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimus per 2019 metus 3 nuomininkai buvo atleisti nuo nuomos mokesčio, 17 nuomininkų buvo pakeistos nuomos sąlygos arba jiems išnuomotas kitas būstas socialinio būsto nuomos sąlygomis. Per ataskaitinius metus 12 butų buvo privatizuota rinkos kaina ir 25 butai parduoti viešajame aukcione.

Dėl nuomininkų keldinimo dokumentus įstaiga rengia ir teikia Klaipėdos m. savivaldybės administracijai tik tuomet, kai yra išnaudotos visos teisinės priemonės, galinčios užtikrinti nuomininkų pareigų, numatytų teisės norminiuose aktuose ir pasirašytose nuomos sutartyse, vykdymą. Didžiausias pastangas įstaiga skiria ir didžiausią teigiamą rezultatą nuompinigių įsiskolinimo mažinimui duoda prevencinis darbas su nemokiais nuomininkais – įspėjimų teikimas, skolos mokėjimo grafikų sudarymas, nuolatinės mokėjimų kontrolės vykdymas. Skolų pagal vykdomuosius dokumentus išieškojimas taip pat ne visada būna efektyvus dėl to, kad nuomininkai neturi pakankamai turto ir pajamų, į kurias gali būti nukreipiamas išieškojimas.

Nuomininkų keldinimo procesas pagal vykdomuosius raštus dažnai užsitęsia dėl vykdymo procese nustatytų pakankamai ilgų procedūrinių terminų. Tik nedidelė dalis nuomininkų gera valia atlaisvina gyvenamąsias patalpas ir sumoka bent dalį skolos. Dalies nuomininkų keldinimo procesas persikėlė į 2019 metus.

Visais atvejais, kai nuomininkų skolininkų šeimose yra nepilnamečių vaikų, ieškiniui teisme dėl iškeldinimo į mažesnį būstą pareikšti būtinas Vaikų teisių apsaugos tarnybos sutikimas, kuris gaunamas tik detaliai išanalizavus situaciją apie tėvų nemokumo priežastis, jų pastangas ir galimybes savarankiškai spręsti būsto išlaikymo problemas.

(vnt. /EUR )

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Eil. Nr. | Pavadinimas | *2017 m.* | *2018 m.* | 2019 m. |
| 1. | Parengti ir perduoti Klaipėdos m. savivaldybės administracijos juridiniam skyriui dokumentai ieškiniams nuomininkų keldinimui, nuomos sutarčių nutraukimui, nuompinigių įsiskolinimo priteisimui (vnt.) | 22 | 25 | 33 |
| 2. | Pagal teismo sprendimus ir išduotus vykdomuosius raštus iškeldinta nuomininkų nesuteikiant gyvenamosios patalpos arba iškeldinant į mažesnio ploto gyvenamąją patalpą (vnt.) | 20 | 25 | 15 |
| 3. | Antstolių išieškotos sumos pagal pateiktus vykdomuosius dokumentus (EUR) | 36812 | 50114 | 23624,00 |

2.2.5. pateikė Savivaldybės administracijoje dirbančiai Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos klausimams nagrinėti komisijai (toliau- Komisija) duomenis apie nuomos ir kitų mokesčių nemokančius nuomininkus. Per 2019 m. įvyko 4 Komisijos posėdžiai, kuriuose buvo svarstyta 19 nuomininkų šeimų.

2.2.6. Savivaldybės butų techninės būklės įvertinimas pateikiamas įstaigos darbuotojų parengtuose butų apžiūros aktuose, kai tušti butai perimami iš buvusių nuomininkų arba, kai tikrinami pirminių nuomininkų prašymai dėl langų, durų, santechninės įrangos, šildymo prietaisų, elektros instaliacijos pakeitimo ir jų reikalavimų pagrįstumas. Tuo pagrindu Klaipėdos miesto savivaldybės administracija skelbia darbų viešą pirkimą, su konkurso laimėtoju sudaroma sutartis, kuris atlieka remonto darbus. Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos pavedimus įstaiga vykdė gyvenamųjų patalpų remonto darbų techninę priežiūrą. Per ataskaitinius metus buvo atlikta tuščių butų remonto darbų 73670,98 EUR sumai. Suremontuota 17 tuščių gyvenamojo ir socialinio būsto fondo butų. 13 butų atlikti langų ir durų remonto (keitimo) darbai už 2918,11 EUR.

2.2.7. Kitų avarinių darbų atlikta 80 butų už 28325,95 EUR sumą. Surašyti 194 gyvenamųjų patalpų techninės būklės apžiūros aktai.

2.2.8. vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-07-31 sprendimu Nr. T2-202, perduotas „Pajamų, gautų už savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą, planavimo ir naudojimo tvarkos“ aprašas vykdymui. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai apmokėjimui pateikė iš gyvenamųjų namų administratorių priimtas bei patikrintas 139 PVM sąskaitas- faktūras už savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą ir remontą. Šių darbų vertė -158250,77 EUR. Už namo bendrosios nuosavybės administravimo, namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros išlaidų bei kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti lėšas pagal „Pajamų, gautų už savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą, planavimo ir naudojimo tvarkos aprašo“ (2015-07-31 Tarybos sprendimo Nr. T2-24 redakcija) bei LR Vyriausybės 2015-04-15 nutarimo Nr. 380 reikalavimus iš gyvenamųjų namų administratorių priėmė, patikrino ir Savivaldybės administracijai apmokėjimui pateikė 520 vnt. PVM sąskaitų-faktūrų už 314223,02 EUR sumą. Dėl klaidų namų administratoriams buvo parašyti ir išsiųsti 210 elektroninių laiškų.

2.2.10. nagrinėtų nuomininkų ir kitų gyventojų prašymų, skundų bei pareiškimų, darbo rezultatai pateikiami lentelėje:

(vnt.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Eil. Nr. | Pavadinimas | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
| 1. | Iš viso priimta gyventojų prašymų, skundų bei pareiškimų, iš jų: | 138 | 146 | 105 |
| 1.1. | - dėl remonto darbų | 52 | 65 | 42 |
| 1.2. | - bendro pobūdžio (dėl santykių su kaimynais) | 86 | 81 | 63 |

Visi prašymai bei skundai buvo išnagrinėti, pareiškėjams parengti ir išsiųsti išsamūs atsakymai. 2019 m. įstaigoje gauta 727 raštai, įstaiga išsiuntė 1312 raštų.

**3.Bendro pobūdžio įstaigos veiklos problemos.**

Vykdant įstaigos funkcijas susiduriama su šiomis pagrindinėmis problemomis:

3.1. Nemokių asmenų ir šeimų apgyvendinimas socialiniuose būstuose.

3.2. Sugadinto turto žalos išieškojimas arba jo atstatymas.

3.3. Protinę negalią ar kitų sveikatos sutrikimų turinčių nuomininkų elgsena.

3.4. Laikinai likusių netinkamų išnuomoti butų apsauga nuo niokojimo.

**4. 2019 metais vykdytos veiklos iššūkiai.**

4.1. Nuo 2019-03-04 iki 2019-05-31 įstaigoje buvo atliekamas veiklos auditas.

4.2. Audito išvadų aktas įmonei pateiktas 2019-07-24.

4.3. VšĮ „Klaipėdos butai“ nuo 2019-07-24 skiriama pastato Irklų g. 1 administratore.

4.3. Nuo 2019-08-21 vykdyti viešosios įstaigos vadovo funkcijas pavesta vyriausiajam inžinieriui Eugenijui Vanagui.

4.4. Nuo 2019-08-30 iki 2019-09-30 vykdomas Irklų g. 1 gyvenamojo pastato apgyvendinimas, tuo pačiu metu pastato rangovui minėtame name atliekant baigiamuosius statybos darbus bei šalinant nustatytus trūkumus.

4.5. 2019-11-06 panaikinamas VšĮ „Klaipėdos butai“ 2019-08-16 suteiktas įgaliojimas atlikti Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbų mažos vertės pirkimą apklausos būdu. Dėl šios priežasties 2019 metais numatytas 16-os tuščių butų remontas perkeliamas į 2020-sius metus.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_