

Savivaldybės įmonė "Vilniaus miesto būstas"

Vilnius, Lietuva

Nepriklausomo auditoriaus išvada dėl

2024 m. gruodžio 31 d.

metinių finansinių ataskaitų rinkinio

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖ "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS"
ĮMONĖS KODAS 124568293, ŠVITRIGAILOS G. 7, VILNIUS.

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

VEIKLOS ATASKAITA

FINANSINĖS ATASKAITOS:

BALANSAS

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**Savivaldybės įmonės "Vilniaus miesto būstas" savininkams****Išvada dėl finansinių ataskaitų audito****Nuomonė**

Mes atlikome Savivaldybės įmonės "Vilniaus miesto būstas" (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2024 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Kiti dalykai

Finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2023 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą atliko UAB „Tezaurus auditas“ auditorė Aistė Perminaitė ir pareiškė sąlyginę nuomonę apie šias finansines ataskaitas dėl:

Iš Vilniaus miesto savivaldybės 2022 metais gautas 7 598,6 tūkst. Eur turtas įtrauktas į finansines ataskaitas 2023 metais, nors turėjo būti įtrauktas 2022 metais. Jei reikalingi koregavimai būtų atlikti, tuomet lyginamųjų metų ilgalaikio materialiojo turto ir nuosavo kapitalo straipsniai būtų atitinkama suma didesni.

12-ajame Lietuvos finansinės atskaitomybės standarte yra nustatyta ilgalaikio turto remonto išlaidų tvarka, kuria Įmonė nesivadovauja. Įmonė yra pasitvirtinusi tvarką, kuri prieštarauja minėto standarto reikalavimams. Audito metu išsiaiškinta, kad Įmonė ilgalaikio turto straipsniui priskiria einamojo remonto išlaidas, nors jos turėtų būti priskirtos einamojo laikotarpio sąnaudoms. Dėl šios priežasties ilgalaikio turto likutinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. yra nepagrįstai padidintos. Kadangi mums nebuvo pateikta ankstesnių finansinių metų informacija, negalėjome įvertinti, kokio dydžio koregavimai turi būti atlikti, kad 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. ilgalaikio turto likučiai į finansines ataskaitas būtų įtraukti pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

12-asis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartas numato taisykles, pagal kurias privaloma skaičiuoti ilgalaikio turto nusidėvėjimą. Audito metu išsiaiškinta, kad kapitalizuotos išlaidos nudėvimos per ilgesnį nusidėvėjimo laiką nei turto įsigijimo savikainos dalis, sujungus du turto vienetų į vieną, vienos dalies įsigijimo savikaina nudėvima per vieną laikotarpį nei kitos dalies ir pan. Kadangi mums nebuvo pateikta ankstesnių metų finansinės informacija, negalėjome įvertinti, kokie yra reikalingi turto, kapitalo ir sąnaudų koregavimai, kad ilgalaikis turtas į finansines ataskaitas būtų įtrauktas pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Į Įmonės pirkėjų skolų straipsnį įtraukta gautų avansų už 113,5 tūkst. Eur, kurie balanse turėjo būti įtraukti į gautų avansų straipsnį. Jei reikalingi koregavimai būtų atlikti, tuomet 2023 m. gruodžio 31 d. pirkėjų skolų ir gautų avansų straipsniai būtų 113,5 tūkst. Eur didesni.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės veiklos ataskaitoje, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės veiklos ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar veiklos ataskaita buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės veiklos ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės veiklos ataskaita buvo parengtas laikantis LR įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
 - Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
 - Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
 - Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
-

- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

2025 m. balandžio 25 d.

Vilnius

UAB "Balanso auditas"

Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001287

A. Jakšto g. 12, Vilnius

Auditorė Ilona Matusevičienė

Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000171



PATVIRTINTA
Vilniaus miesto savivaldybės
Mero 2025 m. d.
Potvarkiu Nr.

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

(Finansinės ataskaitos 2024 m. gruodžio 31 d.)



VILNIAUS
MIESTO
BŪSTAS

2025 m.

TURINYS

1. VADOVO ŽODIS.....	5
2. BENDROJI INFORMACIJA.....	7
Kontaktiniai duomenys.....	7
Vadovybė.....	7
3. APIE ĮMONĘ.....	8
Įsteigimo aplinkybės.....	8
Savininkas.....	8
Valdymo organai	8
Veiklos modelis ir tikslai	8
Veiklą reglamentuojantys teisės aktai	9
Rinka ir aplinkos veiksniai, turintys įtakos įmonės veiklai.....	9
Misija ir vizija	10
Vertybės	10
Organizacinė struktūra	11
Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus	12
4. IŠTEKLIAI	14
Materialiniai ištekliai. Infrastruktūra	14
Finansiniai ištekliai.....	14
Žmogiškieji ištekliai.....	15
5. KOLEGEALUS VALDYMO ORGANAS – VALDYBA.....	17
Valdybos paskyrimo aplinkybės.....	17
Pagrindinės valdybos funkcijos.....	17
Valdybos sudėtis ir informacija apie valdybos narius	18
Svarbiausi valdybos priimti sprendimai ir aptarti klausimai	21
Atlygis valdybos nariams	23
6. RIZIKŲ VERTINIMAS IR VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA.....	25
Rizikų vertinimas	25
Vidaus kontrolės sistema. Rizikų valdymas	30
7. SVARBIAUSI METŲ ĮVYKIAI	33
Svarbiausi 2024 m. įvykiai:	33
Svarbiausi įvykiai pasibaigus finansiniams metams (2025 m.):	38
8. 2024 M. FINANSINIAI REZULTATAI, INVESTICIJOS BEI PELNO ĮMOKŲ POLITIKA.....	40
Valdomas turtas	40
2024 m. Finansiniai rezultatai	40
Investicijos.....	43
Pelno įmokų politika.....	45

Specialieji įpareigojimai	45
Taikomi apskaitos standartai bei rengiamos ataskaitos	46
Auditas	47
9. PAGRINDINIAI RODIKLIAI	48
Įmonės pagrindiniai finansiniai rodikliai	48
Įmonės strateginiai rodikliai	50
10. STRATEGIJA IR JOS ĮGYVENDINIMAS	53
11. Strateginė kryptis – Kokybiškos paslaugos klientams.....	54
Strateginis tikslas – Didinti paslaugų prieinamumą	54
Strateginis uždavinys – Geriau pažinti klientą	55
Strateginis uždavinys – Didinti klientų, gavusių paramą būstu skaičių	60
Strateginis tikslas – Gerinti klientų aptarnavimą	61
Strateginis uždavinys – Didinti klientų pasitenkinimą	62
Strateginis uždavinys – Auginti klientų patirtį naudojantis Įmonės teikiamomis elektroninėmis paslaugomis.....	63
12. Strateginė kryptis – Efektyvus turto valdymas	64
Strateginis tikslas – Gerinti valdomo turto portfelį	64
Strateginis uždavinys – Atnaujinti valdomo turto portfelį.....	65
Strateginis uždavinys – Plėsti turto portfelį.....	65
Kitos iniciatyvos, susijusios su valdomo turto portfelio gerinimu	67
Strateginis tikslas – Užtikrinti nenuostolingą Įmonės veiklą.....	69
Strateginis uždavinys – Didinti būsto užimtumą.....	69
Strateginis uždavinys – Tvariai (subalansuotai) išlaikyti turto valdymo kaštų lygį	70
13. Strateginė kryptis – Moderni ir bendruomeniška organizacija.....	71
Strateginis tikslas – Auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas.....	71
Strateginis uždavinys – Didinti darbuotojų įsitraukimą	73
Strateginis uždavinys – Ugdyti esamus darbuotojus	73
Strateginis tikslas – Kelti procesinės brandos lygį	74
Strateginis uždavinys – Efektyvinti Įmonės procesus	75
Strateginis uždavinys – Užtikrinti IT sistemų kibernetinę saugą.....	75
Strateginis tikslas – Viešinti Įmonės teikiamas paslaugas.....	76
Strateginis uždavinys – Formuoti teigiamą požiūrį į paramos gavėjus ir Įmonės teikiamas paslaugas.....	77
14. 2024 M. TVARUMO ATASKAITA.....	78
Apie tvarumo ataskaitą	78
Požiūris į tvarumą ir tikslai.....	78
Reikšmingiausi poveikiai ir rizikos tvarumo srityje	80

Pagrindinės suinteresuotos šalys	82
Tvarumo strategija ir jos kryptys	83
15. APLINKOSAUGOS SRITIS.....	84
B3 – Energija ir ŠESD emisijos.....	84
B7 – Išteklių naudojimas, žiedinė ekonomika ir atliekų tvarkymas	86
16. SOCIALINĖ SRITIS	88
B8 – Darbuotojai. Bendroji informacija	88
B9 – Darbuotojai. Sauga, sveikata ir gerovė	91
B10 – Atlygis, kolektyvinės sutartys ir mokymai	94
B11 – Vertės grandinės darbuotojai, paveikiamos bendruomenės, vartotojai ir galutiniai naudotojai	97
17. VALDYSENOS SRITIS.....	100
Verslo etika.....	100
Korupcijos prevencija	102
Kibernetinė sauga ir duomenų apsauga	103

VADOVO ŽODIS

Mintimis perbėgdama 2024 metus, galiu drąsiai teigti, jog jie buvo tikrai ypatingi.

Dar pirmosiomis sausio dienomis Vilnių sudrebino žinia apie sprogimą Viršuliškių daugiabutyje, kuris be namų paliko 30 butų gyventojus. Ir nors šiame daugiabutyje nebuvo nei vieno buto, kuris priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, tačiau šioje situacijoje ypatingai išryškėjo mūsų įmonės misija – savalaikė ir prieinama parama būstu. Šis vykis buvo paskelbtas ekstremalia situacija, o tai tikrai man ir komandai buvo nauja patirtis su daugybe nežinomųjų. Ne kartą esame startavę nuo nulio, todėl gerai supratome, kaip svarbu šioje situacijoje laikas ir profesionalumas. Per kelias dienas suorganizavome likusių be namų ir išreiškusių paramos poreikį šeimų apgyvendinimą savivaldybės būstuose, stengėmės surasti ir aprūpinti žmones minimaliais baldais bei ieškojome sprendimų su visa Vilniaus miesto savivaldybės komanda, kaip padėti žmonėms sugrįžti į savo namus. Nebuvo lengva, bet Viršuliškių gyventojai jau metų pabaigoje turėjo galimybę grįžti į savo atstatytus namus.

Deja, tai ne vienintelė ekstremali situacija šiais metais. 2024 m. lapkričio mėnesį Vilniuje nukrito orlaivis, dėl kurio nukentėjo Žirnių g. gyvenę vilniečiai. Šioje ekstremalioje situacijoje be namų liko 5 šeimos, kuriomis taip pat pasirūpinome. Abi šios ekstremalios situacijos dar kartą įrodė, kokia svarbi yra komanda ir jos susitelkimas.

Metų pradžia startavo ir su teisės aktų pokyčiais, tiesiogiai įtakojusiais įmonės veiklą dėl būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijų teikimo. Jei 2023 metais įmonei buvo iššūkis suvaldyti dėl jų išaugusį klientų srautą, tai 2024 metais turėjome ženkliai išaugusį klientų nepasitenkinimą dėl sugriežtintų kompensacijų gavimo sąlygų. Dėl būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos per 2024 metus buvo gauta daugiau nei 5 000 prašymų, iš kurių beveik 70

procentų buvo nepatenkinti, nes didžioji dalis besikreipiančių klientų neatitiko įstatymo keliamų reikalavimų, dėl ko buvo priimti neigiami sprendimai ir kompensacijos neskirtos.



Didžiuojuosi Vilniumi, nes ir šioje situacijoje miestui buvo svarbus jo gyventojas, todėl parengėme Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimą, kuriuo Vilniaus miesto savivaldybė nusprendė pagelbėti labiausiai pažeidžiamiems asmenims ir šeimoms, nebegaunantiems būsto nuomos kompensacijos, ir iš savo biudžeto skyrė 1 100 Eur dydžio vienkartinės išmokas. Ši parama paskirta 412 šeimų, o išmokėta suma sudarė daugiau nei 450 000 Eur.

Norisi pasidžiaugti ir tuo, kad 2024 metais SJ „Vilniaus miesto būstas“ komanda buvo įtraukta ir į naują „Housing First“ projektą, kuris sėkmingai veikia daugelyje Europos šalių, o artimiausiu metu startuos ir Vilniuje. Siekiant pasisemti gerųjų patirčių, įmonės atstovai 2024 metų lapkričio mėnesį dalyvavo tarptautinėje konferencijoje „New Horizons –Trėimhse Nua in Housing First“ Dubline. Jos metu pranešėjai iš įvairių šalių dalinosi savo pasiekimais dalyvaujant "Housing First" programoje, skirtai kovoti su benamyste.

Daug dėmesio šiais metais buvo skirta ir išskirtiniam socialinio būsto projektui „Šilti namai“. Jo metu Lazdynuose esančio bendrabučio apleistas pirmas aukštas buvo pertvarkytas į 17 modernių butų su bendruomenės erdve. Kiekviename 15 kv. m. dydžio kompaktiškame bute įrengtos atskiros virtuvės zonos bei vonios kambariai, kokybiška garso izoliacija, rekuperacinė sistema. Didelėje bendruomenės erdvėje su knygomis ir stalo žaidimais papildomai

įrengta ir moderni skalbykla. Projektas, investavus daugiau nei pusę milijono eurų, sėkmingai įgyvendintas nuo pirminės vizijos iki gyventojų įsikėlimo. Tai pirmas toks socialinių būstų konversijos projektas sostinėje, tačiau tikrai ne paskutinis, nes įvairiose Vilniaus miesto vietose įmonės komanda panašių projektų jau planuoja ir daugiau.

Nors mūsų paslaugos, visų pirma, nukreiptos į žmogų, gerai suprantame, kad valdydami ir remontuodami nemažą nekilnojamojo turto portfelį, atlikdami kasdienės savo funkcijas, savo veikla paliekame ir nemažą aplinkosauginį pėdsaką. Suvokdami, kad pavienių ir intuityvių iniciatyvų siekiant švelninti poveikį aplinkai nepakanka bei siekdami, kad mūsų veikla kryptingai gerėtų aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos srityse, 2024 metais pasirengėme tvarumo strategiją. Parengta strategija įmonei suteikia galimybę sistemiškai vertinti savo poveikį aplinkai ir suinteresuotosioms šalims, nustatyti prioritetines sritis ir planuoti tikslingus veiksmus šiam poveikiui mažinti ar švelninti.

2025 metus pasitikome su įkvėpimu peržiūrėti įmonės ateinančio laikotarpio veiklos strategiją. Tikimės, jog ji bus ne mažiau ambicinga ir orientuota į vilniečių lūkesčius, kuriems SJ „Vilniaus miesto būstas“ paslaugos bus prieinamos dar sklandžiau.

*SJ „Vilniaus miesto būstas“ direktorė
Rosita Žibelienė*

BENDROJI INFORMACIJA

Kontaktiniai duomenys

ĮMONĖS PAVADINIMAS	SĮ “Vilniaus miesto būstas”
TEISINĖ FORMA	Savivaldybės įmonė, ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo
ĮREGISTRAVIMO DATA IR VIETA	1998-08-25, Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registras
ĮMONĖS KODAS	124568293
BUVEINĖS ADRESAS	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 ir išsinuomoti administravimas, Įmonei perduotų gyvenamųjų bei negyvenamųjų patalpų priežiūra, Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų (išskyrus palėpes) pardavimo procesų organizavimas bei socialinio būsto fondo plėtros įgyvendinimas

Vadovybė

DIREKTORIUS	Rosita Žibilienė (paskirta į direktoriaus pareigas nuo 2022-06-01)
VALDYBA	Tomas Urmanavičius (valdybos pirmininkas nuo 2024-03-28, nepriklausomas narys nuo 2024-03-01)
	Ana Parafinaitė (nepriklausoma narė nuo 2024-03-01)
	Edvardas Tamkevičius (nepriklausomas narys nuo 2024-03-01)
	Vilma Lajauskaitė (valstybės tarnautoja, Įmonės savininko teisės ir pareigas įgyvendinančios institucijos atstovė nuo 2024-03-01)
	Agata Isajeva (darbuotojų atstovė nuo 2024-03-01)

APIE ĮMONĘ

Įsteigimo aplinkybės

Savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ (toliau tekste – Įmonė) įsteigta 2008-05-28 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-474 pertvarkant UAB „Bendruva“.

Savininkas

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

Valdymo organai

Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija	Savivaldybės vykdomoji institucija	Meras
Kolegialus Įmonės valdymo organas	Valdyba	Valdybos* sudėtis 2024 m.: - Tomas Urmanavičius, nepriklausomas narys; - Ana Parafinaitė, nepriklausoma narė; - Edvardas Tamkevičius, nepriklausomas narys; - Vilma Lajauskaitė, savininką atstovaujantis asmuo; - Agata Isajeva, darbuotojų atstovė. <i>*Valdybos paskyrimo aplinkybės, kadencija, funkcijos, veikla, atlygis už veiklą plačiau atskleisti ataskaitos skyriuje – „Kolegialus valdymo organas – valdyba“.</i>
Vienasmenis Įmonės valdymo organas	Direktorius	- Rosita Žibelienė, paskirta eiti Įmonės direktorės pareigas nuo 2022-06-01, laimėjus viešą konkursą (Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-31 įsakymas Nr. 41- 341/22).

Veiklos modelis ir tikslai

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ – Vilniaus miesto savivaldybės valdoma įmonė. Tai – didžiausia tokio tipo įmonė ne tik Vilniuje, bet ir visoje šalyje, šiuo metu administruojanti ir prižiūrinti virš 3000 būstų, suteikianti daugiausia būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijų, taip pat besirūpinanti socialinio būsto suteikimo bei plėtros klausimais Vilniaus mieste. Pagrindinės Įmonės veiklos sritys – paramos apsirūpinti būstu teikimas, vilniečių apgyvendinimo socialiniuose būstuose organizavimas ir administravimas, rūpinimasis socialinio būsto plėtra Vilniuje.

Vadovaujantis [SĮ „Vilniaus miesto būstas“ įstatais](#), patvirtintais 2024-05-14 Vilniaus miesto savivaldybės mero potvarkiu Nr. 955-676/24 (toliau – Įstatai), pagrindiniai Įmonės tikslai yra:

- administruoti ir prižiūrėti Savivaldybės gyvenamąsias bei negyvenamąsias patalpas, skirtas Vilniaus miesto gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis;
- organizuoti paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimą Vilniaus miesto gyventojams;
- organizuoti Savivaldybės socialinio būsto ir kitų gyvenamųjų patalpų apgyvendinimą;

- organizuoti Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų (išskyrus palėpes) pardavimo pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą procesus;
- įgyvendinti Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtrą.

Veiklą reglamentuojantys teisės aktai

Įmonė savo veikloje vadovaujasi [Lietuvos Respublikos Konstitucija](#), [Lietuvos Respublikos civiliniu, civilinio proceso 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 teisės ir pareigas įgyvendinančios institucijos ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais, [Įmonės įstatais](#) bei vidaus teisės aktais.

Rinka ir aplinkos veiksniai, turintys įtakos Įmonės veiklai

Įmonė veikia Vilniaus miesto nekilnojamojo turto rinkoje, kuriai šiuo metu būdingas sparčiausias kainų augimas Lietuvoje. Tai turi tiesioginės įtakos Įmonės veiklai, ypač socialinio būsto plėtrai ir paramos būstui įsigyti bei išsinuomoti administravimui. Pagrindiniai iššūkiai, susiję su kainų augimu, su kuriais susiduria Įmonė, yra šie:

- *Brangstantis nekilnojamas turtas.* Augančios nekilnojamojo turto kainos riboja Įmonės galimybes įsigyti būstą už prieinamą kainą ir jį nuomoti socialiai pažeidžiamiems asmenims, turintiems mažesnes pajamas.

- *Maža būsto pasiūla.* Vienas iš didžiausių iššūkių yra ribota prieinamų būstų pasiūla. Dėl šios priežasties, Įmonei tenka ieškoti būstų antrinėje rinkoje. Kaip pirminėje, taip ir antrinėje rinkoje, 2024 metais būsto kainos nuosekliai augo. Pavyzdžiui, iki 1940 metų statytų būstų kainos išaugo 4,6 proc., nuo 3 937 iki 4 117 Eur/kv. kv. m. Mažesne palyginamąja baze pasižymintys iki 1990 metų statyti būstai pabrango 10,8 proc., nuo 2 274 iki 2 519 Eur/kv. m. Iki 2010 metų statytų būstų kainos išaugo 3,7 proc., nuo 2 762 iki 2 865 Eur/kv. m, o po 2010 metų statyti būstai brango 2,4 proc., nuo 3 823 iki 3 915 Eur/kv. m. Įmonė daugiausia stebi antrinės rinkos pokyčius, kadangi pirminėje rinkoje įsigytų būstų skaičius yra ženkliai mažesnis – iš 49 įsigytų būstų tik 6 buvo nupirkti pirminėje rinkoje.

- *Statybų sąnaudų augimas.* Brangstant statybų sąnaudoms, žymiai padidėjo ir būstų atnaujinimo kaštai, kas taip pat lemia didesnes Įmonės administruojamų būstų remontų išlaidas.

- *Didėjantis paramos prašytojų skaičius.* Dėl augančių būsto kainų vis daugiau asmenų kreipiasi dėl pažymų lengvatiniams kreditams gauti, prašo nuomos mokesčio dalies kompensacijų arba įsirašo į socialinio būsto laukiančiųjų eilę. Ši tendencija tapo itin ryški 2023 metais, kai Įmonės klientų skaičius išaugo net 2 kartus. Atsižvelgiant į šį augimą, 2024 metais buvo pakeistos įstatymo nuostatos, sugriežtinusios paramos gavimo sąlygas.

Nors besikreipiančių dėl paramos lengvatiniams kreditams netrūksta, gyventojų galimybės pasinaudoti valstybės remiamais kreditais išlieka gana ribotos. Šiuo metu vienišo gyventojų (asmens be šeimos) valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito suma negali viršyti 53 000 Eur, o šeimos atveju ši suma siekia 87 000 Eur. Tačiau augant nekilnojamojo turto kainoms, rasti įperkamą būstą tampa vis sudėtingiau. Svarbu pažymėti, kad kompensuojamo būsto kredito dydžiai nebuvo atnaujinti nuo Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo įsigaliojimo 2015-01-01. 2024 metais buvo išduota 141 pažyma, suteikianti paramą būsto įsigijimui (iš jų 28 asmenims buvo išduota pažyma dėl 53 000 Eur kredito, 111 pažymų dėl 87 000 Eur kredito ir 2 asmenims – dėl papildomos subsidijos).

Įmonė 2024 m. pabaigai valdė 135 545,3 kv. m. Savivaldybei priklausančio gyvenamųjų patalpų ploto. Ne maža dalis (11 proc.) Įmonei perduoto ir patikėjimo teise valdomo turto yra fiziškai nusidėvėjusi, o dalis (t.y. 7,2 proc.) 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.

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 valstybės, 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 atspindi 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.

Misija ir vizija

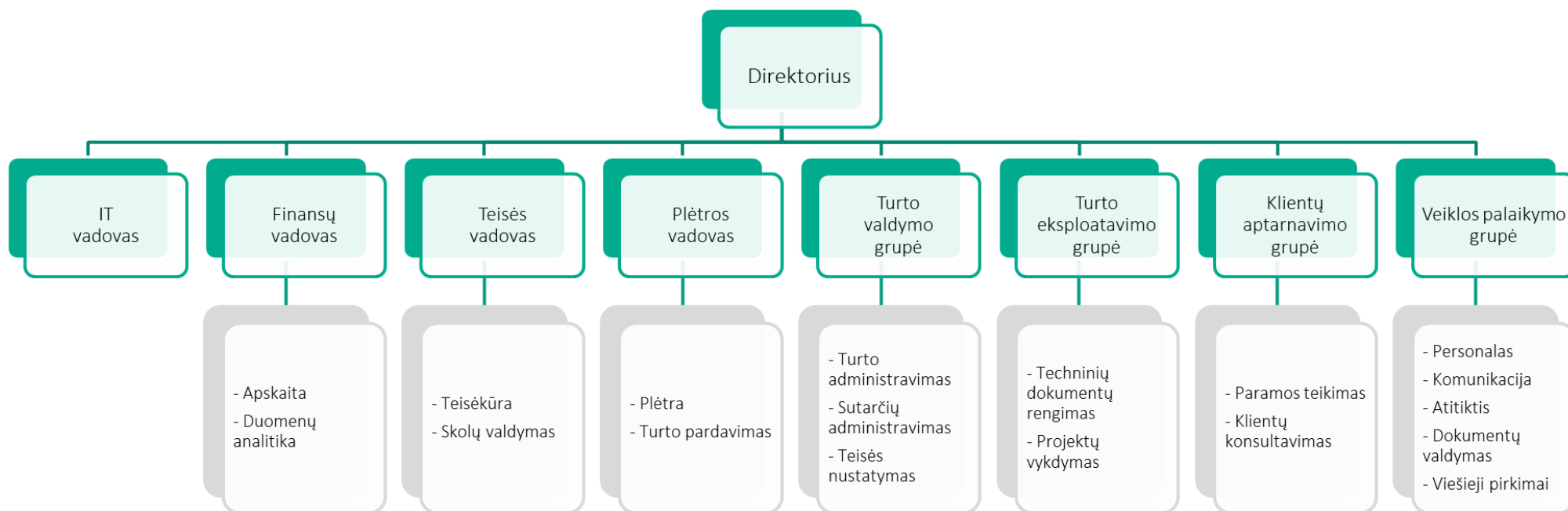
Misija	- Savalaikė ir prieinama parama būstu
Vizija	- Kartu link tavo namų

Vertybės

Pagarba žmogui	- Mes gerbiame kiekvieną savo klientą, darbuotoją ir partnerį; - Elgiamės teisingai, etiškai ir skaidriai; - Netoleruojame diskriminacijos ir patyčių.
Atsakomybė	- Mes atsakome už savo priimtus sprendimus ir jų rezultatus; - Laikomės žodžio, todėl mumis pasitiki klientai, darbuotojai, partneriai.
Profesionalumas	- Mes esame savo srities profesionalai, todėl savo darbe, teikdami paslaugas, siekiame geriausių rezultatų; - Nuolat mokomės ir tobuliname savo profesinius įgūdžius, ugdome naujas kompetencijas; - Esame nuoseklūs, visuomet siekiame aukščiausios kokybės.
Pažanga	- Mes tobulėjame kiekvieną dieną, ieškome naujų kūrybiškų sprendimų ir diegiame inovatyvias priemones tikslams pasiekti; - Esame atviri idėjoms ir naujovėms.

Organizacinė struktūra

Nuo 2023-07-01 Įmonėje galioja Valdybos 2023-02-27 sprendimu (protokolas Nr. 3/2023) patvirtinta Organizacinė struktūra. Patvirtintas etatų skaičius 64.



Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus aprašytos lentelėje žemiau.

Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus

Finansų grupė	Plėtros grupė	Teisės grupė	Klientų aptarnavimo grupė	Veiklos palaikymo grupė	Turto valdymo grupė	Turto eksploatavimo grupė
<i>Pagrindinis tikslas</i>	<i>Pagrindinis tikslas</i>	<i>Pagrindinis tikslas</i>	<i>Pagrindinis tikslas</i>	<i>Pagrindinis tikslas</i>	<i>Pagrindinis tikslas</i>	<i>Pagrindinis tikslas</i>
Užtikrinti tinkamą Įmonės buhalterinę apskaitą, rengti ir vykdyti biudžeto projektą, atlikti nuolatinę biudžeto vykdymo kontrolę bei siekti maksimaliai gerų Įmonės finansinių rezultatų.	Inicijuoti, organizuoti, įgyvendinti socialinio būsto plėtros ir savivaldybės būstų pardavimo procesus, taip pat atlikti šių procesų priežiūrą ir efektyvinimą	Užtikrinti Įmonės vykdomos veiklos teisėtumą ir ginti pažeistas jos teises ir teisės aktų saugomus interesus, organizuoti ir kontroliuoti Įmonės skolų valdymo procedūras	Aptarnauti Įmonės klientus (konsultuoti gyvai ir telefonu) ir teikti paramą (nagrinėti prašymus, priimti sprendimus dėl paramos skyrimo, informuoti klientus apie paramos skyrimą/neskyrimą ir kt.)	Įgyvendinti žmoniškųjų išteklių valdymą Įmonėje, inicijuoti, organizuoti bei įgyvendinti progresyvių ir efektyvių darbuotojų darbo organizavimo ir vykdymo priemonių diegimą, procesų peržiūrą ir efektyvinimą	Užtikrinti tinkamą turto -Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų ir negyvenamųjų patalpų, skirtų gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis - administravimą	Organizuoti ir kontroliuoti Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų ir negyvenamųjų patalpų, skirtų gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis, priežiūrą.
<i>Pagrindinės funkcijos</i>	<i>Pagrindinės funkcijos</i>	<i>Pagrindinės funkcijos</i>	<i>Pagrindinės funkcijos</i>	<i>Pagrindinės funkcijos</i>	<i>Pagrindinės funkcijos</i>	<i>Pagrindinės funkcijos</i>
- Nuomos mokesčio apskaičiavimas, sąskaitų išrašymas - Nuomos mokesčio dalies kompensacijų mokėjimas - Įmonės turto, nuosavybės, įsipareigojimų, pajamų, sąnaudų,	- Socialinio būsto fondo plėtros įgyvendinimas, naujų būsto plėtros formų paieška - Būstų įsigijimo procesų administravimas - Ilgalaiškės nuomos įsigijimo procesų administravimas	- Įmonės vykdomos veiklos teisėtumo užtikrinimas, sudaromų sutarčių teisinis vertinimas - Įmonės pažeistų teisių gynimas, interesų atstovavimas teismuose ir kitose ginčų institucijose	- Klientų aptarnavimo gyvai ir telefonu užtikrinimas, aptarnavimo kokybės kontrolė - Socialinio būsto eilių administravimas - Nuomos mokesčio dalies kompensacijų administravimas	- Personalo administravimas - Komunikacijos įgyvendinimas - Viešųjų pirkimų organizavimas ir vykdymas - Įmonės dokumentų registravimas, korespondencijos priėmimas/siuntimas,	- Nuomos sutarčių (bei jų pakeitimų) sudarymas, kontrolė, (iš)registravimas - Klientų informavimas apie prievolę pasitvirtinti teisę į socialinio būsto nuomą bei šios teisės nustatymas	- Patalpų techninės būklės vertinimas, remonto darbų poreikio nustatymas - Remonto darbų planavimas, sąmatų skaičiavimas, techninių specifikacijų rengimas - Sutarčių su rangovais pasirašymas,

mokesčių apskaitos vykdymas - Įmonės biudžeto, finansinių ataskaitų rengimas - Darbo užmokesčio ir su juo susijusių mokesčių apskaičiavimas ir mokėjimas	- Naujų socialinių būstų statybos/rekonstrukcijos projektų įgyvendinimas - Būsto pardavimo procesų administravimas	- Išskeldinimo ir kitų teisminių procesų inicijavimas ir vykdymas - Skolų administravimas ir išieškojimas - Teisėkūra (Administracijos direktoriaus įsakymų Tarybos sprendimų projektų rengimas) - Galiojančių teisės aktų analizė, pokyčių stebėsena - Teisės aktų keitimo inicijavimas	- Paramos būstui įsigyti administravimas - Kitų paramos formų administravimas (pvz., paramos už apgyvendintus užsieniečius, vienkartinę kompensaciją ir pan.)	archyvo tvarkymas, skaitmenizavimas, komisijų posėdžių protokolavimas - Korupcijos prevencijos įgyvendinimas - Asmens duomenų saugos klausimų kuravimas - Vidaus kontrolės priežiūros įgyvendinimas - Biuro priežiūra, ofiso prekių užsakymas, sąskaitų pagal kuruojamą veiklos sritį tikrinimas	- Patalpų tikrinimas, sutarties ar teisės aktų pažeidimų fiksavimas - Išskeldinimo procedūros organizavimas - Gyvenamosios vietos (iš)deklaravimas - Būsto fondų sąrašų sudarymas ir tikslinimas - Patalpų įteisinimas bei inventorinių bylų sudarymas - Nusidėvėjusių būstų skaičiaus mažinimas - Patalpų priėmimas/perdavimas VMS struktūriniais padaliniais - Sąskaitų tikrinimas ir teikimas apmokėjimui	kontrolė, darbų priėmimas - Patalpų pritaikymo neįgaliesiems organizavimas - Netinkamų patalpų perdavimo savivaldybei inicijavimas - Patalpų rekonstrukcijos projektų įgyvendinimas - Atstovavimas BETA daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais - Dalyvavimas DNSB susirinkimuose būsto priežiūros ar renovacijos klausimais - Sąskaitų už remonto darbus tikrinimas ir teikimas apmokėjimui
--	---	--	--	--	---	--

IŠTEKLIAI

Materialiniai ištekliai. Infrastruktūra

Jau daugiau nei trejus metus Įmonė savo veiklą vykdo naujose, moderniose, A+ energetinės klasės patalpose Naugarduko g. 98, Vilniuje, valdomose nuomos pagrindu, sudarant geras darbo sąlygas darbuotojams. Biurų pastatas suprojektuotas ir pastatytas pagal tarptautinio BREEAM standarto reikalavimus.

Įmonės darbo priemonės sudaro 9 lengvieji automobiliai tarnybinėms užduotims atlikti (jų sąrašas pateikiamas Įmonės interneto svetainėje: <https://www.vmb.lt/imones-automobiliai/>), nešiojamieji ir planšetiniai kompiuteriai, monitoriai, duomenų saugyklos, dokumentų spausdinimo, skenavimo, naikinimo įranga, mobilieji telefonai, kitos smulkios priemonės. Įmonė yra įsigijusi Microsoft 365 licencijas, antivirusines programas, Dokumentų valdymo sistema Avily, užduočių valdymo sistema PanteraCRM, buhalterinė programa „Rivilė“. Nuolat tobulinamas ir atnaujinamas internetinis tinklalapis <https://www.vmb.lt/>

Dalis šiuo metu Įmonėje naudojamų Informacinių sistemų nebeatitinka šiuolaikinių veiklos poreikių, rinkos standartai ir klientų lūkesčiai gerokai lenkia esamus IT sprendimus. Todėl būtina naujinti ir pritaikyti turimas sistemas, stiprinti jų saugumą.

Atsižvelgiant į tai, planuojamos investicijos į IT infrastruktūros atnaujinimą, Finansų valdymo, verslo valdymo ir klientų valdymo sistemų modernizavimą, verslo valdymo sprendimų peržiūrą bei duomenų konsolidavimą. Toliau didelis dėmesys skiriamas organizacijos IT brandos lygio didinimui, procesų peržiūrai, pertvarkai ar automatizavimui, kibernetinio saugumo stiprinimui organizacijoje.

Įmonės klientų aptarnavimas vykdomas bendrame Savivaldybės įmonių aptarnavimo centre, kuris įsikūręs Konstitucijos pr. 3, Vilniuje. Šiame centre Įmonė nuomojasi dvi darbo vietas. Džiugu, kad patalpos yra pritaikytos tiek specialiųjų poreikių turintiems asmenims, tiek užsieniečiams. Klientai čia gali vienu vizitu išspręsti kelis jiems rūpimus klausimus, pavyzdžiui, sudaryti sutartis su paslaugų tiekėjais arba kreiptis dėl kompensacijų už šildymą.

Įmonė nuolat investuoja į infrastruktūros ir paslaugų kokybės gerinimą, siekdama užtikrinti aukščiausią klientų aptarnavimo lygį. Ateityje planuojama teikti daugiau paslaugų nuotoliniu būdu, todėl viena iš svarbiausių priemonių bus savitarnos sistemos įdiegimas. Ši sistema leis klientams patogiai apmokėti sąskaitas, pateikti prašymus, tikrinti prašymų statusą, pasirašyti sutartis nuotoliniu būdu. Tai ne tik palengvins paslaugų gavimą, bet ir gerins klientų patirtį, suteikiant daugiau patogumo bei efektyvumo. Įmonė ir toliau stebės bei analizuos klientų poreikius, nuolat tobulins savo praktikas ir investuos į paslaugų skaitmenizavimą bei modernizavimą, suteikdama galimybę vilniečiams gauti paslaugas greičiau ir paprasčiau, net neišeinant iš namų.

Finansiniai ištekliai

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 ir Savivaldybės biudžeto pinigai socialinio būsto plėtrai, Lietuvos Respublikos biudžeto lėšos ilgalaikei nuomai ir nuomos mokesčio dalies kompensavimui. Papildomų kompensacijų mokėjimui (našlaičiams, neįgaliesiems, karo pabėgėliams iš Ukrainos, vienkartinėms

kompensacijoms), vandentiekio ir nuotekų įrengimui, būstų neįgaliųjų poreikiams pritaikymui pinigai skiriami iš Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto.

Įmonės vidinius finansinius išteklius sudaro nuosavos lėšos, apyvartinės lėšos, nusidėvėjimas ir amortizacija, pelnas (nuostolis). Apyvartinių lėšų pokyčius veikia Įmonės veiklos rezultatai, nuomininkų skolų ir pinigų srautų kontrolė. Nusidėvėjimas ir amortizacija leidžia per nustatytus laikotarpius paskirstyti investicijoms išleistus pinigus, sukaupti lėšų turtui atkurti ir naujoms planuojamoms investicijoms atlikti.

Per 2023 metus Įmonės pagrindinės veiklos pajamos augo 43 proc. Didžiausią įtaką šiam augimui turėjo nauja savivaldybės būstams taikoma nuomos mokesčio kainodara. Be to, 2023 metais 111 proc. padidėjo pajamos, skirtos būsto nuomos kompensacijoms administruoti.

Tačiau 2024 metais Įmonės pagrindinės veiklos pajamos sumažėjo 10 proc. Didžiausią įtaką tam turėjo pasikeitęs nuomos mokesčio dalies kompensacijų reglamentavimas, kuris apribojo kompensacijų gavėjų ratą ir sumažino kompensacijų dydžius. Atitinkamai sumažėjo ir pajamos, gautos už nuomos mokesčio dalies kompensacijų administravimą. Taip pat sumažėjo pajamos iš savivaldybės būstų nuomininkų, kurie nuomoja būstus ne socialinio būsto nuomos sąlygomis ir moka rinkos kainą atitinkantį nuomos mokestį. Šiems būstams buvo atlikta nemažai perskaičiavimų, pritaikant lengvatines kainas (50 proc. nuolaidą arba socialinio būsto kainą + 20 proc.), taip pat nemaža dalis nusidėvėjusių būstų buvo grąžinta savivaldybei.

Detalesnė informacija apie Įmonės Finansinius rodiklius pateikiama skyriuje – „2024 m. finansiniai rezultatai, investicijos ir pelno įmokų politika“ bei skyriuje – „Pagrindiniai rodikliai“.

Žmogiškieji ištekliai

Pagal Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos (toliau – Sodra) duomenis, 2024 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 58 darbuotojai, iš jų 3 darbuotojos buvo vaiko priežiūros atostogose. Lyginant su 2023 m., darbuotojų skaičius išliko panašus. Vidutiniai darbuotojų amžius ir stažas beveik nepasikeitė. Įmonės kolektyve moterų skaičius išlieka ženkliai didesnis (86 proc.) nei vyrų (14 proc.). Žemiau pateikiamas darbuotojų pasiskirstymas pagal lytį, amžių, darbo stažą Įmonėje:

	2022 m.			2023 m.			2024 m.		
	Moterų	Vyrų	VISO	Moterų	Vyrų	VISO	Moterų	Vyrų	VISO
Darbuotojų skaičius vnt.	42	5	47	51	8	59	50	8	58
Amžiaus vidurkis, m.	43	38	42	42	35,5	43	43,6	37,6	42,8
Stažo vidurkis, m.	5,7	5,2	5,6	5,7	5,2	5,6	5,7	5,1	5,6

Žemiau pateikiamas darbuotojų, dirbusių įmonėje 2024 m. gruodžio 31 d. (išskyrus darbuotojas, buvusius vaiko priežiūros atostogose), pasiskirstymas pagal užimamas pareigas:

VADOVAI	Įmonės vadovas, grupių ir funkciniai vadovai	8
AUKŠTESNIŲ LYGMENŲ SPECIALISTAI	Finansininkas, komandų lyderiai, partneriai	17
SPECIALISTAI	Koordinatoriai, teisininkai, buhalteriai, konsultantai, referentas, informacijos administratorius	30
		55*

*2024-12-31 įmonėje faktiškai dirbo 55 darbuotojai (be vaiko priežiūros atostogose esančių 3 darbuotojų).

Pažymėtina, jog per 2024 m. darbuotojų kaita buvo tik 9 proc. Ir ji nuosekliai mažėja:

	2022 m.	2023 m.	2024 m.
Patvirtinti etatai, vnt.	50 etatų	64 etatai	64 etatai
Viso pasibaigusiu/nutrauktų darbo sutarčių, vnt.	17 vnt.	17 vnt.	9 vnt.
- Iš jų savo noru ar šalių susitarimu, vnt.	5 vnt.	7 vnt.	6 vnt.
- Iš jų pasibaigus terminuotai darbo sutarčiai, vnt.	2 vnt.	4 vnt.	2 vnt.
- Iš jų bandomuoju laikotarpiu, vnt.	6 vnt.	6 vnt.	1 vnt.
- Iš jų dėl netinkamo pareigų vykdymo, vnt.	1 vnt.	-	-
- Kitos priežastys (pensija, mirtis ir kt.), vnt.	3 vnt.	-	-
Darbuotojų kaita, proc.	34 proc.	26,5 proc.,	14 proc.
Darbuotojų kaita*, proc.	10 proc.	11 proc.	9 proc.

*nevertinant darbuotojų, kurių darbo sutartys pasibaigė, suėjus jų terminui ar darbuotojų, su kuriais darbo sutartys nutrauktos išbandymo laikotarpiu (vienos ar abiejų šalių iniciatyva), darbuotojas išleistas į pensiją, mirties atvejis ar netinkamas pareigų atlikimas.

KOLEGEALUS VALDYMO ORGANAS – VALDYBA

Valdybos paskyrimo aplinkybės

Įmonės valdybos sudėtis nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 10 straipsniu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 231 straipsniu ir Įmonės įstatų 24 punktu.

Įmonės valdybą sudaro 5 fiziniai asmenys – 3 nepriklausomi nariai 1 valstybės tarnautojas ir 1 Įmonės darbuotojų atstovas – išrinkti ketverių metų laikotarpiui arba iki valdybos kadencijos pabaigos.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-02-28 įsakymu Nr. 30-456/20 buvo paskirti nepriklausomi valdybos nariai, kurie pareigas ėjo iki 2024-02-28:

- Julija Abromavičienė – nepriklausoma narė (2023-06-26 išrinkta valdybos pirmininke);
- Laimutė Urbšienė – nepriklausoma narė (2020-04-02 išrinkta valdybos pirmininko pavaduotoja);
- Almantas Šimonis – savininką atstovaujantis asmuo (paskirtas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-03-18 įsakymu Nr. 30-642/20);
- Agata Isajeva – darbuotojų atstovė (paskirta valdybos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-02-01 įsakymu Nr. 30-279/23).

Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024-02-29 potvarkiu Nr. 955-304/24 paskirta nauja Įmonės valdyba, kuri darbą pradėjo nuo 2024-03-01:

- Tomas Urmanavičius – nepriklausomas narys (2024-03-28 išrinktas valdybos pirmininku);
- Ana Parafinaitė – nepriklausoma narė;
- Edvardas Tamkevičius – nepriklausomas narys;
- Vilma Lajauskaitė – savininką atstovaujantis asmuo;
- Agata Isajeva – darbuotojų atstovė.

Apie naujosios valdybos paskyrimą informacija skelbta: <https://www.vmb.lt/2024/04/darba-pradeda-nauja-si-vilniaus-miesto-bustas-valdyba/>

Pagrindinės valdybos funkcijos

Įmonės valdyba veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu (toliau – Įmonių įstatymas), kitais teisės aktais, Įmonės įstatais, Įmonės savininko teisės ir pareigas įgyvendinančios institucijos sprendimais, jos lūkesčių deklaracija.

Įmonės valdybos darbo tvarką, valdybos narių teises, pareigas bei atsakomybę, valdybos posėdžių organizavimo tvarką, valdybos sprendimų rengimo ir priėmimo tvarką ir jų vykdymo kontrolę nustato SĮ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos darbo reglamentas. Valdyba dirbusi iki 2024-02-28 darbe vadovavosi valdybos darbo reglamentu kuris buvo patvirtintas SĮ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos 2020-08-27 posėdžio protokolu Nr. 06/20. Naujos valdybos, veikiančios nuo 2024-03-01 darbo reglamentas patvirtintas SĮ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos 2024-03-28 posėdžio protokolu Nr. 1/2024 (toliau – Reglamentas).

Įmonės valdyba yra atsakinga už organizacinį ir sisteminį Įmonės vystymą bei valdymą jai priskirtos kompetencijos srityse ir apimtyje. Valdybos kompetencija nustatyta Įstatyme, Įmonės įstatuose ir nuo jos nesiskiria, išskyrus papildomą valdybos kompetenciją, nustatytą Reglamente.

Valdyba svarsto, nustato (tvirtina):

- Įmonės darbuotojų darbo apmokėjimo ir skatinimo taisykles;
- Įmonės struktūrą bei darbuotojų pareigybes;
- Įmonės veiklos rodiklius;
- vykdo kitas Įstatyme ir Įmonės įstatuose valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas.

Valdyba priima sprendimus dėl:

- Įmonės filialų ir atstovybių steigimo ir jų veiklos nutraukimo;
- savo darbo reglamento;
- kitus Įstatyme, Įmonės įstatuose ar įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos valdybos kompetencijai priskirtus sprendimus.

Valdyba teikia savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai išvadas:

- dėl Įmonės veiklos strategijos projekto;
- Įmonės paskirstytinojo pelno (nuostolių) paskirstymo projekto;
- Įmonės metinių pajamų ir išlaidų sąmatų;
- Įmonės metinių turto įsigijimo ir skolinimosi planų;
- dėl ataskaitinių finansinių metų Įmonės vadovybės ataskaitos.

Be kita ko, valdybos nariai taip pat svarsto klausimus, teikia rekomendacijas bei siūlymus dėl:

- klausimų, susijusių su Įmonės veiklos prognozėmis, planais, reikalingomis investicijomis ateinančiais finansiniais metais;
- visų įvykių, turinčių esminę reikšmę Įmonės veiklai;
- savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai dėl Įmonės strategijos tvirtinimo, Įmonės vadovo skyrimo/atšaukimo, darbo užmokesčio, kitų darbo sutarties sąlygų;
- gali teikti kitas pastabas, išvadas, pasiūlymus, rekomendacijas Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai, Įmonės vadovui.

Kartą per metus Įmonės valdyba privalo atlikti savo veiklos įsivertinimą už praėjusius kalendorinius metus. Valdybos veiklos įsivertinimą organizuoja valdybos pirmininkas laisva forma, vadovaujantis VŠĮ „Valdymo koordinavimo centro“ metodinėmis rekomendacijomis. Vertinimo metu taip pat yra atliekama poreikių analizė – nustato, kokios kompetencijos valdybos narių reikia, siekiant Įmonės tikslų.

Valdybos sudėtis ir informacija apie valdybos narius

Kaip minėta aukščiau, 2024 metais pirmuosius du metų mėnesius veikė valdyba senąja sudėtimi, o nuo 2024-03-01 darbą pradėjo naujos sudėties Įmonės valdyba, kurią sudaro 5 (penki) nariai, iš kurių 3 nepriklausomi, 1 valstybės tarnautojas ir 1 Įmonės darbuotojų atstovas.

Žemiau pateikiama valdybos sudėtis 2024-01-01 – 2024-12-31, taip pat informacija apie valdybos narių išsilavinimą bei einamas pareigas kitose institucijose.

Iki 2024-02-28 veikusi Įmonės valdyba:				
Vardas, pavardė	Pareigos	Kadencija	Kitos pareigos	Išsilavinimas
Julija Abromavičienė	Nepriklausoma valdybos narė, pirmininkė	Nuo 2020-02-28 iki 2024-02-28 nuo 2023-06-26	UAB „Vilniaus planas“ nepriklausoma valdybos narė;	Kauno Technologijos universitetas, statybos inžinerijos magistras;

			VĮ „Turto bankas“ Konsultantė	ISM vadybos ir ekonomikos universitetas ir Norvegijos vadybos institutas, BI vadybos magistras; BICG valdybos nario sertifikatas.
Laimutė Urbšienė	Nepriklausoma valdybos narė, pirmininko pavaduotoja	Nuo 2020-02-28 iki 2024-02-28 nuo 2020-04-02	Vilniaus universitetas Lektorė, docentė	Ekseterio universitetas, (Didžioji Britanija) EMBA diplomas; Vilniaus universitetas, socialinių mokslų ekonomikos krypties daktarė.
Almantas Šimonis	Valdybos narys, valstybės tarnautojas	Nuo 2020-03-18 iki 2024-02-28	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Finansų skyriaus Biudžeto poskyrio vedėjas	Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Agata Isajeva	Valdybos narė, darbuotojų atstovė	Nuo 2023-02-01 iki 2024-02-28	SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Plėtros vadovė	Lietuvos edukologijos universitetas, Verslo ir vadybos magistras.

Nuo 2024-03-01 Įmonėje veikianti valdyba:				
Vardas, pavardė	Pareigos	Kadencija	Kitos pareigos	Išsilavinimas
Tomas Urmanavičius	Nepriklausomas valdybos narys, valdybos pirmininkas	Nuo 2024-03-01 iki 2028-02-29	AB „Amber Grid“ Organizacijos pažangos direktorius	Finansų valdymo magistras, Vrije Universiteit Ekonomikos bakalauras, Vilniaus universitetas.
Ana Parafinaitė	Nepriklausoma valdybos narė	Nuo 2024-03-01 iki 2028-02-29	UAB „Kesko Senukai Digital“ CEO	Verslo ir vadybos magistras, VILNIUS TECH
Edvardas Tamkevičius	Nepriklausomas valdybos narys	Nuo 2024-03-01 iki 2028-02-29	UAB „TAM Group“ CEO	Verslo finansai, Vilniaus Universitetas
Agata Isajeva	Valdybos narė, darbuotojų atstovė	Nuo 2024-03-01 iki 2028-02-29	SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Plėtros vadovė	Lietuvos edukologijos universitetas, Verslo ir vadybos magistras.
Vilma Lajauskaitė	Valdybos narė, valstybės tarnautoja	Nuo 2024-03-01 iki 2028-02-29	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus vedėja	Vadybos magistras, ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas

Informacija apie Įmonės valdybos narių sudėtį papildomai skelbiama Vilniaus miesto savivaldybės ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ puslapiuose:

- <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/savivaldybes-imoniu-valdybos>
- <https://www.vmb.lt/valdymas/> Valdybos posėdžių lankomumas

Per 2024 metus įvyko 12 (dvylika) Įmonės valdybos posėdžių, iš kurių 5 (penki) įvyko fiziškai susirinkus, 6 (šeši) buvo mišrūs (t. y. fiziškai susirinkus arba tiesiogiai prisijungus per Teams platformą), o likęs 1 (vienas) posėdis organizuotas apklausos būdu.

Žemiau pateikiama informacija apie valdybos narių posėdžių lankomumą per 2024 m.:

Iki 2024-02-28 Įmonėje veikusi valdyba (dalyvavimo būdas: fizinis, mišrus, balsuota el. paštu):						
Valdybos posėdžio data	Valdybos posėdžio tipas	Julija Abromavičienė	Laimutė Urbšienė	Almantas Šimonis	Agata Isajeva	
2024-01-29	Eilinis, mišrus	Fizinis	Fizinis	Nuotolinis	Fizinis	
2024-02-19	Eilinis, mišrus	Fizinis	Balsuota el. paštu	Fizinis	Fizinis	
Lankomumas, proc.proc.	-	100	100	100	100	

Nuo 2024-03-01 Įmonėje veikianti valdyba (dalyvavimo būdas: fizinis, mišrus, balsuota el. paštu):						
Valdybos posėdžio data	Valdybos posėdžio tipas	Tomas Urmanavičius	Ana Parafinaitė	Edvardas Tamkevičius	Vilma Lajauskaitė	Agata Isajeva
2024-03-28	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2024-04-25	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2024-05-30	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2024-07-25	Eilinis, mišrus	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Balsuota el. paštu	Fizinis
2024-08-26	Eilinis, mišrus	Fizinis	Nuotolinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2024-10-09	Eilinis, apklausos būdu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu
2024-10-28	Eilinis, mišrus	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Balsuota el. paštu
2024-11-27	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2024-12-03	Eilinis, mišrus	Fizinis	Nuotolinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2024-12-30	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
Lankomumas, proc.proc.	-	100	100	100	100	100

Svarbiausi valdybos priimti sprendimai ir aptarti klausimai

Viso per 2024 metus valdybai pristatyti 78 klausimai, iš kurių 13 procedūrinių, 20 sprendimui ir 45 žiniai. Įmonės vadovybei arba valdybos pirmininkui suformuoti 48 pavedimai.

Žemiau pateikiami svarbiausi per 2024 m. valdybos aptarti klausimai ir priimti sprendimai.

Valdybos posėdžio data	Eil. Nr.	Valdybos posėdžio tipas	Svarbiausi sprendimai, aptarti klausimai
2024-01-29	01/2024	Eilinis	- Pristatytas Klientų pasitenkinimo tyrimas ir veiksmų planas. - Pristatytas 2023 m. veiklos rodiklių, tikslų ir projektų įgyvendinimas. - Pristatyti 2023 m. finansiniai ataskaitų rinkiniai, tarpinis biudžeto vykdymas, viešųjų pirkimų plano įgyvendinimas. - Aptartas metinių vadovo tikslų už 2023 m. įvykdymas bei nustatyti 2024 m. metinių vadovo tikslai. - Patvirtinta 2023 m. valdybos veiklos ataskaita.
2024-02-19	02/2024	Eilinis	- Pristatyta periodinė Įmonės IT saugos situacija. - Pavesta Įmonės vadovui tvirtinti VKC rekomendacijų įgyvendinimo planą.
2023-03-28	01/2024	Eilinis	- Išrinkti Įmonės valdybos pirmininkas ir posėdžių sekretorė, patvirtintas valdybos darbo reglamentas. - Pristatyta Įmonės veikla.
2024-04-25	02/2024	Eilinis	- Pristatyti 2023 m. finansiniai ataskaitų rinkiniai. - Pristatyta 2023 m. finansinio audito ataskaita ir auditoriaus išvada. - Pritarta Įmonės 2023 m. pelno (nuostolių) paskirstymo projektui. - Teikta išvada pritarti Įmonės 2023 m. veiklos ataskaitai. - Aptarti Įmonės vadovui iškelti tikslai 2024 m. - Aptartas 2024 m. veiklos rodiklių, tikslų ir projektų įgyvendinimas. - Pristatyti 2024 m. tarpiniai finansiniai ataskaitų rinkiniai, tarpinis biudžeto vykdymas, viešųjų pirkimų plano įgyvendinimas.
2024-05-30	03/2024	Eilinis	- Patvirtintas Įmonės Darbuotojų įsitraukimo ir pasitenkinimo didinimo veiksmų planas. - Pristatytos Įmonės IT strategijos gairės ir IT saugos situacija. - Pristatyta Įmonės struktūra, Atlygio politika ir jos taikymas.

			- Pristatytas Įmonės 2023 m. audito rekomendacijų įgyvendinimo veiksmų planas. - Pristatyti nekilnojamojo turto pirkimo/pardavimo 2024 m. strateginiai planai.
2024-07-25	04/2024	Eilinis	- Pristatyta periodinė Įmonės IT saugos situacija. - Pristatytas Įmonės skolų valdymas 2024-06-30. - Priimti žiniai Įmonės 2024 m. II ketvirčio veiklos rodiklių ir tikslų įgyvendinimo rezultatai. - Priimti žiniai Įmonės tarpiniai (2024 m. II ketvirčio) finansinių ataskaitų rinkiniai, biudžeto vykdymas ir viešųjų pirkimo plano įgyvendinimas. - Aptartos būsimos strateginės kryptys.
2024-08-26	05/2024	Eilinis	- Pritarta naujos finansų ir verslo valdymo sistemos įsigijimo konsultacinių paslaugų pirkimui su pasiūlymu suskaidyti konsultavimo paslaugas į atskiras dalis vienoje sutartyje su paslaugų tiekėjais. - Pristatyti atlyginimų palyginimas su rinka ir veiksmų planas. Nutarta parengti Įmonės darbuotojų atlygio biudžeto variantus. - Teikta rekomendacija Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai dėl Įmonės vadovo pastovios atlygio dalies nustatymo. - Pristatytas vadovų kompetencijų 360 tyrimas. - Pristatytas Įmonės skolų valdymas 2024-07-30 ir veiksmų planas. - Pristatyti Savivaldybės būstai, esantys prestižiniuose rajonuose.
2024-10-09	06/2024	Eilinis	- Pavirtinta 2024-10-04 Įmonės valdybos pirmininko teikimu pateikta Įmonės valdybos narių kompetencijų matrica.
2024-10-28	07/2024	Eilinis	- Priimti žiniai Įmonės 2024 m. III ketvirčio veiklos rodiklių ir tikslų įgyvendinimo rezultatai. - Priimti žiniai Įmonės biudžeto vykdymas ir tarpiniai (2024 m. III ketvirčio) finansinių ataskaitų rinkiniai. - Pristatytas 2024 m. biudžeto tikslinimas. - Pristatytas Įmonės 2025 m. biudžeto (metinių pajamų ir išlaidų sąmatos) projektas, nutarta patikslinti 2025 m. biudžeto (metinių pajamų ir išlaidų sąmatos) projektą paaiškinant ir detalizuojant sąnaudų eilutes. Nutarta papildomai įvertinti sąnaudų optimizavimo galimybes, remonto sąnaudų priskyrimą investicijoms ir papildomų pajamų galimybes. - Pristatytas Įmonės apskaitos memorandumas. - Pristatytas Įmonės teikiamų paslaugų sandorių kainodaros metodikos projektas.

			- Priimtas žiniai 2024 m. III ketvirčio viešųjų pirkimo plano įgyvendinimas. - Pristatytas Įmonės planuojamų pirkimų (informacija 2025 m. biudžetui) projektas. - Pristatytos debitorinės skolos 2024 m. rugsėjo 30 d. - Teikta išvada pritarti Įmonės 2024 metų turto įsigijimo ir skolinimosi plano patikslinimui.
2024-11-27	08/2024	Eilinis	- Pristatytas Vilniaus miesto savivaldybės lūkesčių laiškas Įmonei. - Pristatytas 2025 m. biudžeto (metinių pajamų ir išlaidų sąmatos) projektas. - Priimta žiniai Įmonės IT saugos situacija. - Teikta išvada pritarti Įmonės veiklos strategijos 2023-2026 m. strateginėms kryptims, strateginiams tikslams ir uždaviniams, jų nekeičiant. Nutarta identifikavus esminius savininko lūkesčių pokyčius Įmonės veiklai po naujo Vilniaus miesto savivaldybės lūkesčių laiško pristatymo ir Įmonės vadovui su vidurinės grandies vadovais ir komandų lyderiais pateikus siūlymus, 2025 m. sausio mėnesį inicijuoti strateginę sesiją ar jų ciklą (įtraukiant valdybos narius, Įmonės vadovą, vidurinės grandies vadovus ir komandų lyderius), išanalizuoti esamą situaciją, atitinkamai per 2025 m. I ketvirtį pasirengti ir pasitvirtinti atnaujintą veiklos strategijos projektą. - Pristatytas Įmonės 2024 m. biudžeto tikslinimas.
2024-12-03	09/2024	Eilinis	- Priimta žiniai Tvarumo strategija ir Tvarumo ataskaita. - Teikta išvada pritarti Įmonės 2025 m. biudžeto (metinių pajamų ir išlaidų sąmatos) projektui.
2024-12-30	10/2024	Eilinis	- Pristatyta Įmonėje 2024-12-19 įvykusi situacija ir aptartas valdymo planas. - Pristatytas Atlygio politikos ir darbuotojų darbo apmokėjimo, darbo rezultatų vertinimo bei motyvavimo taisyklių koregavimas. - Pristatytas Įmonės planuojamų pirkimų projektas. - Priimtos žiniai Įmonės rizikos. - Priimta žiniai informacija dėl Valdymo koordinavimo centro vertinimo 2024 metais. - Priimtas žiniai 2024 metų turto įsigijimo ir skolinimosi patikslintas planas.

Atlygis valdybos nariams

Atlygis Įmonės valdybos nariams mokamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 10 straipsnio 17 dalimi, Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024-02-26 potvarkiu Nr. 955-269/24 patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės valdomų įmonių vadovų darbo apmokėjimo, valdybų ir audito komitetų narių atlygio nustatymo tvarkos aprašu.

Savivaldybės valdomų įmonių valdybos narių atlygio už jų veiklą valdyboje nustatymą inicijuoja savininko teisės ir pareigas įgyvendinanti institucija. Savivaldybės valdomų įmonių valdybos narių atlygio mokėjimo sąlygos nustatomos tarp Savivaldybės valdomos įmonės ir valdybos nario sudaromoje valdybos nario veiklos sutartyje. Mėnesinio atlygio už Savivaldybės įmonės valdybos nario veiklą dydis turi būti 1/5 įmonės vadovo vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio (neatskaičius mokesčių). Sutartyje nustatyta tvarka Savivaldybės valdoma įmonė gali kompensuoti valdybos nariui pagrįstas išlaidas, patirtas vykdant valdybos nario veiklą.

Išmokėto atlygio valdybos nariams už 2022-2024 m. palyginimas:

Iki 2024-02-28 veikusi įmonės valdyba:				
Valdybos narys	Statusas	2022 m.	2023 m.	2024 m.
Rokas Uscila	Nepriklausomas valdybos narys iki 2023-07-19 ir valdybos pirmininkas iki 2023-06-26	13 528,96 Eur	7 623,29 Eur	-
Julija Abromavičienė	Nepriklausoma valdybos narė, valdybos pirmininkė nuo 2023-06-26	13 294,76 Eur	14 542,35 Eur	2 695,52 Eur
Laimutė Urbšienė	Nepriklausoma valdybos narė	13 787,87 Eur	14 542,35 Eur	2 695,52 Eur
Almantas Šimonis	Valstybės tarnautojas	5 373,99 Eur (pervedimui į fizinio asmens sąskaitą); 5 016,66 Eur (pervedimui į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos sąskaitą)	14 542,35 Eur	2 695,52 Eur
Agata Isajeva	Darbuotojų atstovė, valdybos narė nuo 2023-02-01	-	13 398,17 Eur	2 695,52 Eur
Rosita Žibelienė	Darbuotojų atstovė, valdybos narė nuo 2022-02-28 iki 2022-11-18	8 187,74 Eur	-	-

Nuo 2024-03-01 įmonėje veikianti valdyba:		
Valdybos narys	Statusas	2024 m.
Tomas Urmanavičius	Nepriklausomas narys nuo 2024-03-01, valdybos pirmininkas nuo 2024-03-28	14 189,21 Eur
Ana Parafinaitė	Nepriklausoma narė nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur
Edvardas Tamkevičius	Nepriklausomas narys nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur

Nuo 2024-03-01 Įmonėje veikianti valdyba:		
Valdybos narys	Statusas	2024 m.
Agata Isajeva	Darbuotojų atstovė, valdybos narė nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur
Vilma Lajauskaitė	Savininką atstovaujantis asmuo, valdybos narė nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur

Papildomos naudos valdybos nariams nebuvo taikomos. Darbuotojų atstovė turėjo galimybę naudotis tomis pačiomis papildomomis naudomis, kurios taikomos Įmonės darbuotojams, pagal Motyvavimo taisykles.

RIZIKŲ VERTINIMAS IR VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA

Rizikų vertinimas

Rizikų valdymas yra svarbi Įmonės veiklos dalis. Įmonėje rizikos nustatomos, analizuojamos ir vertinamos, atsižvelgiant į iškeltus strateginius tikslus, uždavinius ir išorės aplinką. Rizikų valdymas pagrįstas galimos neigiamos įtakos tikslams, veiklos tęstinumui ir rezultatams vertinimu. Naudojamos priemonės orientuotos į rizikų išvengimą, sumažinimą, atsižvelgiant į jų poveikį Įmonės veiklai, taip pat į riziką mažinančių priemonių efektyvumą bei sąnaudas.

Valdant rizikas, siekiama išlaikyti reikiamą veiklos procesų kontrolės lygį, sumažinti rizikų atsiradimo tikimybę ir neigiamus padarinius, taip užtikrinant, kad būtų įgyvendinti nustatyti tikslai.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ strategijoje 2023-2026 m., patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023-12-18 potvarkiu Nr. 955-1466/23, išskirtos Įmonės veiklos kryptys, tikslai, taip pat rizikos, galinčios įtakoti strateginių tikslų įgyvendinimą. Nustatyti rizikų valdymo veiksniai ir atsakingi asmenys, kurie rūpinasi rizikos analizės atlikimu, valdymo priemonių įgyvendinimu ir atnaujinimu.

Kitos rizikos ir jų valdymas Įmonėje yra apibrėžtos direktoriaus 2024-01-24 įsakymu Nr.1.23-24/9. Metų eigoje nuolat stebimos rizikos, o periodiniai vertinimai atliekami ne rečiau nei kartą per metus. Įvertinamas prevencinių veiksmų efektyvumas, peržiūrimas rizikų veiksnių sąrašas ir naujų kontrolės priemonių poreikis.

2024 m. rizikų vertinimas atliktas liepos ir gruodžio mėnesiais. Peržiūrėtos rizikos ir jų valdymo priemonės pristatytos valdybai ir patvirtintos direktoriaus 2025-01-30 įsakymu Nr. 1.23-25/14.

Šiuo metu išskirtos didžiausią pasireiškimo tikimybę turinčios strateginės rizikos, galinčios paveikti strateginius tikslus. Aktualus rizikų žemėlapis pateikiamas žemiau.

Strateginių rizikų žemėlapis:

Nr.	Rizika	Rizikos veiksniai (priežastys)	Rizikos vertinimas				Rizikos valdymo veiksmai
			Tikimybė	Poveikis	Rizikos lygio nustatymas	Kontrolės priemonių vertinimas	
1.	ĮMONĖS PAJAMŲ MAŽĖJIMO RIZIKA	- Nuomininkų mokumo mažėjimas; - Geros kokybės savivaldybės būsto, kuris generuoja didžiausias pajamas, pardavimas; - Galimi Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto ir finansavimo tam tikroms sritims pokyčiai; - Neplanuotas ir greitas įstatymų pasikeitimas, dėl kurio pakeičiamos paramos teikimo sąlygos, ribojančios jų gaunančių asmenų skaičių ir staigus klientų skaičiaus mažėjimas; - Finansinio audito pastabos reikšmingai darančios įtaką apskaitai; - Nesikreipiama į Savivaldybę dėl atsiskaitymų.	4	3	VIDUTINĖ	2	- Atlikti pinigų srautų prognozes, apimančias numatomas pinigų įplaukas ir išmokas; - Formuoti ir palaikyti finansinį rezervą Įmonės veiklai užtikrinti; - Aktyviai komunikuoti su Savivaldybe dėl atsiskaitymų; - Stebėti ir teikti siūlymus Savivaldybės biudžeto formavimo procese; - Palaikyti glaudų ryšį su nuomininkais, stengiantis juos geriau pažinti ir taikyti veiksmus skolų prevencijai; - Inicijuoti funkcijų peržiūrą ir atsisakyti arba apmokestinti neatlygintinas paslaugas; - Periodiškai peržiūrėti nuomos mokesčių pagal rinkos tendencijas; - Svarstyti galimybes stabdyti geros kokybės savivaldybės turto pardavimą; - Vykdyti teisės aktų pokyčių, taip pat šalies politinių, ekonominių, socialinių veiksnių, geopolitinės situacijos stebėseną, dėl šių pokyčių mažėjant klientų skaičiui ir Įmonės pajamoms, peržiūrėti išlaidas ir esant poreikiui, taikyti sąnaudų mažinimą; - Sumažėjus klientų srautui, perskirstyti grupių funkcijas. Esant poreikiui, inicijuoti struktūrinius pokyčius; - Paleista nauja kortelių apmokėjimo sistema, siekiant užtikrinti nuomininkams patogų ir greitą atsiskaitymą už paslaugas; - Nuolat sekti biudžeto vykdymą, pinigų srautų ir finansinį rezervą; - Aktyviai komunikuoti su vadovų komanda dėl biudžeto vykdymo.
2.	EKONOMIKOS VEIKSNIŲ SVYRAVIMAS	- Staigus šalies ekonominės situacijos pokyčiai; - Didelė infliacija; - Energetikos išteklių brangimas; - Išaugusios prekių ir/ar paslaugų kainos; - Didėjantis nuolaidų gavėjų skaičius.	2	3	VIDUTINĖ	2	- Atsakingai planuoti biudžetą ir užtikrinti nuolatinę biudžeto įgyvendinimo stebėseną, esant poreikiui, taikyti sąnaudų mažinimą; - Atlikti rinkos sąlygų ir prognozių stebėseną; - Formuoti ir palaikyti finansinį rezervą Įmonės veiklai užtikrinti; - Periodiškai peržiūrėti nuomos mokesčių pagal rinkos tendencijas; - Dalyvauti daugiabučių namų renovacijoje; - Skatinti labai nusidėvėjusio turto pardavimą; - Svarstyti galimybes stabdyti geros kokybės savivaldybės turto pardavimą.
3.	ĮMONĖS STRATEGINIŲ TIKSLŲ VEIKLOS PLANŲ, UŽDAVINIŲ, PRISIIMTŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ	- Sprendimų priėmimas ir įgyvendinimas (plačiąja prasme) dažnai priklauso nuo politinės įtakos; - Dėl išorinių šalių dalyvavimo kritiniame kelyje / procesuose kylanti veiklos planų, uždavinių, projektų, strateginių iniciatyvų neįgyvendinimo rizika.	2	4	VIDUTINĖ	2	- Aktyviai komunikuoti su Įmonės veiklą kurujančiais Savivaldybės atstovais; - Aktyviai stebėti Vilniaus miesto tarybos darbotvarkę; - Teikti pasiūlymus ir pastebėjimus; - Teikti pasiūlymus dėl Savivaldybės biudžeto formavimo; - Inicijuoti diskusijas / susitikimus su valstybės / miesto / savivaldybių atstovais, svarstant Įmonės veiklos sritį liečiančius aktualius klausimus; - Inicijuoti / siūlyti socialinę politiką liečiančių teisės aktų keitimus, atsižvelgiant į Įmonės turimas patirtis bei kompetencijas; - Aktyviai komunikuoti su suinteresuotomis grupėmis;

	NEĮGYVENDINIMO RIZIKA						• Parengti aiškius ir išsamius sprendimus ir nustatyti aiškius terminus; • Savalaikiai aptarti, šviesti suinteresuotas grupes ir atsakingus darbuotojus apie siūlomus sprendimus, miesto viziją, Įmonės lūkesčius; • Peržiūrėti ir, esant galimybei, atsisakyti perteklinių veiksmų; • Inicijuoti / siūlyti teisės aktų pakeitimus, siekiant pakeisti / eliminuoti atskirus etapus.
4.	IT SISTEMŲ BRANDOS NEBUVIMO RIZIKA	• Įmonės IT sistemos neatitinka šių dienų poreikių (rinkos standartai ir klientų poreikiai yra pralenkę Įmonės turimus įrankius) ir jas reikia keisti ar adaptuoti; • BAS sistemoje sukurti Įmonėje naudojami moduliai, kurių palaikymą užtikrina tik vienas tiekėjas, nėra jokios pokyčių dokumentacijos, todėl paslaugas gali teikti tik vienas tiekėjas ar tiekėjo atstovas (kuris ir konfigūravo tuos sprendimus) nėra galimybės pasirinkti kito tiekėjo, jei netenkintų palaikymo paslaugų kokybė arba kaina.	4	4	DIDELĖ	2	• Investuojama į IT sistemų atnaujinimą; • Parengti ir įgyvendinti IT sistemų pertvarkos planą; • Nuolatos sekama ir domimasi rinkoje siūlomais naujais IT produktais, paslaugų paketais, kainomis, atsiliepimais, esant poreikiui, konsultuojamasi su savo srities specialistais; • Inicijuojamos diskusijos su Vilniaus miesto savivaldybe, kitomis savivaldybės įmonėmis, organizacijomis dėl Informacinių sistemų integracijų, dalyvauti bendrų informacinių sistemų kūrimo ir / arba galimybių studijose; • Esant ribotai Įmonės specifiką atitinkančių įrankių pasiūlai, investuojama į naujų sprendimų kūrimą ir vystymą, užtikrinant savalaikį sukurty produktų dokumentavimą ir palaikymą; • Siekiama taikyti sistemų konsolidavimą, projektuojant sistemas, naudotis "nuo lentynos" principu (t. y. CRM naudoti tik kaip CRM, VVS kaip VVS ir t.t.); • Siekiama prisitaikyti standartines sistemas prie Įmonės veiklos; • Pakankamas IT kompetencijų užtikrinimas įmonėje.
5.	DUOMENŲ PRARADIMO RIZIKA	• Pasenusios IT sistemos ir dėl to kylanti duomenų praradimo rizika; • Didelis saugomų duomenų kiekis; • Darbuotojai ne visais atvejais supranta, kad disponuoja jautriais duomenimis ir jų negalima perdavinėti per tinklo apsikeitimą (paštą) ir t.t. neapsaugojant duomenų turinio; • Duomenys saugomi serveryje, yra tikimybė dėl sistemų gedimo, (gaisro, užliejimo) juos prarasti; • Dalį dokumentų darbuotojai saugo savo kompiuterių darbalaukiuose, todėl atsiranda duomenų praradimo rizika dėl kompiuterio gedimo ar praradimo; • Neišnaudotos saugumo konfigūravimo galimybės įmonės	3	5	DIDELĖ	3	• Investuojama į IT sistemų atnaujinimą; • Periodiškai atliekami išoriniai IT auditai ir gaunamos tikslinės rekomendacijos; • Parengti ir įgyvendinti IT sistemų pertvarkos (tarp jų ir saugumo didinimo) planą; • Nuolatos sekama ir domimasi rinkoje siūlomais naujais IT produktais; • Inventorizuojami ir audituojami saugomi duomenys ir gaunamos tikslinės rekomendacijos dėl duomenų tvarkymo; • Archyvuojami ir vėliau naikinami duomenys, kurių saugojimo terminas yra pasibaigęs; • Peržiūrimos ir panaudojamos kitų įmonių gerosios praktikos (dokumentų saugojimo, duomenų apsikeitimo); • Periodiškai edukuojami darbuotojai ir bus atliekamos „stalo“ pratybos ir papildomi <i>phishing</i> testai; • Apibrėžiamos duomenų apsikeitimo taisyklės. • Atnaujinta duomenų valdymo sistema; • Formuojamos, derinamos Informacijos saugos, IS Incidentų politikos.

		naudojamose IT sistemose, pagrįdę naudojami "baziniai" funkcionalumai ir/ar sprendimai.					
6.	KONCENTRUOTŲ IR SUNKIAI PAKEIČIAMŲ KOMPETENCIJŲ PRARADIMO RIZIKA	Dėl vieno žmogaus pasikeitimo mažame kolektyve kylanti koncentruotų, sunkiai pakeičiamų bei įmonei svarbių kompetencijų praradimo rizika	4	2	VIDUTINĖ	2	- Parengta Kompetencijų matrica ir sudaromi individualūs mokymų planai, užtikrinant darbuotojų pakeičiamumą - Organizuojami vidiniai mokymai, siekiama užtikrinti glaudesnį bendradarbiavimą tarp grupių ir pasidalinimą patirtimi (Darbuotojų įsitraukimo tyrimas) - Stebimi esamų darbuotojų poreikiai ir sudaromos jų lūkesčius atitinkančios darbo sąlygos - Stebimos darbo rinkos tendencijos ir diegiamos darbuotojų motyvacinės priemonės pagal vyraujančias rinkos tendencijas - Auginamas darbo užmokestis, kad jis atitiktų rinkos tendencijas - Dokumentuoti darbo funkcijas/parengti instrukcijas
7.	NELAIMINGŲ ATSTIKIMŲ, SUSIJUSIŲ SU VALDOMU TURTU RIZIKA	- Didelė Įmonės patikėjimo teise valdomo turto dalis yra fiziškai nusidėvėjusi, dalis neturi patogumų - Įmonė neturi galimybės pasirinkti klientų; Įmonės klientai neneša atsakomybės už Įmonės jiems suteiktą turtą; - Įvykus nenumatytam nelaimingam atsitikimui, Įmonė galimai savomis lėšom turėtų padengti nuostolį, kas įtakoja neplanuotas įmonės sąnaudas.	4	3	VIDUTINĖ	1	- Informuojami namo administratoriai apie pastebėtus bendrų patalpų / pastato defektus; - Periodiškai organizuojami būstų patikrinimai; - Vykdomas nuomininkų perkėlimas iš netikslingų (nusidėvėjusių) remontuoti patalpų; - Skatinamas nusidėvėjusio turto pardavimas ir/ar netikslingų (nusidėvėjusių) remontuoti patalpų grąžinimas į Vilniaus m. savivaldybės balansą; - Investuojama į turto atnaujinimą ir patogumų įrengimą, užtikrinant būsto atitikimą parengtam Būsto standartui (Montuojami dūmų detektoriai); - Apdraustas laisvas (neišnuomotas) turtas (svarstyti galimybę apdrausti visus valdomus būstus); - Vykdomas ir periodiškai peržiūrimas bei tobulinti Ekstremalių situacijų ir nelaimingų atsitikimų, susijusių su valdomu turtu, valdymo planas; - Esant poreikiui, inicijuoti Paramos būstui įsigyti ir išsinuomotų įstatymo pokyčius; - Planuojant biudžetą, nusimatyti tam tikrą rezervą nenumatytiems atvejams. Kadangi išlaidos daro įtaką biudžeto vykdymo nuokrypiui bei įmonės finansiniams rezultatams.

Rizikų vertinimo metodika:

<i>Tikimybė – kokia galimybė, kad žala atsiras</i>			<i>Poveikis – pasekmių, padarytos žalos rimtumas</i>			<i>Kontrolės priemonių vertinimas - kiek pakankami šiuo metu taikomi rizikos valdymo veiksmai</i>		
<i>Tikimybės vertinimas:</i>			<i>Poveikio vertinimas:</i>			<i>Kontrolės priemonių vertinimas:</i>		
Labai tikėtina	5 balai	Tikimybė, kad įvykis įvyks, yra didelė (dažniau nei 1 k. / 0,5 m.)	Kritinis	5 balai	Poveikis siejamas su įmonės veiklos sutrikimais, kurie gali sąlygoti tikslų nepasiekimą ir bankroto tikimybę (maksimalus galimas nuostolis daugiau nei 500 000 Eur).	Daroma viskas	1 balas	Daroma viskas ir jokie papildomi rizikos valdymo veiksmai nėra reikalingi.
Gana tikėtina	4 balai	Tikimybė, kad įvykis įvyks, vertinama kaip pakankamai reali (1 k. / 1 m.)	Reikšmingas	4 balai	Poveikis siejamas su įmonės veiklos sutrikimais, kurie gali turėti reikšmingų padarinių jos veiklai ir tikslų pasiekimui (maksimalus galimas nuostolis iki 300 000 Eur)	Daroma pakankamai	2 balai	Taikoma nemažai rizikos valdymo priemonių, tačiau dar gali būti reikalinga atlikti 1-2 papildomų rizikos valdymo veiksmų.
Tikėtina	3 balai	Įvykis gali įvykti (1 k. / 3 m.)	Vidutinis	3 balai	Poveikis turi tam tikrą neigiamą poveikį tikslų pasiekimui (maksimalus galimas nuostolis iki 100 000 Eur).	Daroma nepakankamai	3 balai	Yra taikomi rizikos valdymo veiksmai, tačiau jie yra nepakankami rizikai suvaldyti.
Nelabai tikėtina	2 balai	Įvykis įmanomas, tačiau nelabai tikėtinas (1 k. / virš 3 m.)	Nežymus	2 balai	Trumpalaikio pobūdžio ir nesąlygojantis reikšmingo veiklos sutrikimo įvykis (maksimalus galimas nuostolis iki 30 000 Eur).	Nedaroma beveik nieko	4 balai	Yra taikoma 1-2 rizikos priemonės, kurių neužtenka rizikai suvaldyti.
Mažai tikėtina	1 balas	Nėra numatoma, kad įvykis įvyks	Nereikšmingas	1 balas	Poveikis beveik neveikia įmonės veiklos, būna susijęs su veiklos sutrikimais, kurie neturi pastebimos įtakos teikiamoms paslaugoms ir atliekamų užduočių vykdymui (nuostolis iki 3 000 Eur).	Nedaroma visiškai nieko	5 balai	Kai netaikomi visiškai jokie rizikos valdymo veiksmai.

Vidaus kontrolės sistema. Rizikų valdymas

Įmonės direktorius, siekdamas strateginio planavimo dokumentuose numatytų 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 ekonomišku, 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.

2022-01-28 direktoriaus įsakymu Nr. 1.23-22/22 buvo patvirtinta SJ „Vilniaus miesto būstas“ vidaus kontrolės politika, taip pat direktoriaus įsakymu įsteigta SJ „Vilniaus miesto būstas“ vidaus kontrolės priežiūros darbo grupė ir nustatytas vidaus kontrolės politikos įgyvendinimo planas. Vidaus kontrolės politika kartą per metus yra peržiūrima ir atnaujinama.

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.

Įmonės veiklą pirmiausia lemia jos vertybės – pagarba žmogui, atsakomybė, profesionalumas ir pažanga. Šios vertybės nuolat komunikuojamos darbuotojams. Kartu su darbuotojais sukurtos pagrindinės elgesio taisyklės, atspindinčios Įmonės vertybes, yra skelbiamos Įmonės vidiniame intranete.

Darbo tvarką ir profesinio elgesio taisykles apibrėžia Vidaus darbo tvarkos taisyklės (Direktoriaus 2018-12-06 įsakymas Nr. 1.23-18/119). Šios taisyklės buvo peržiūrėtos iš esmės 2024 m. pabaigoje, atnaujinimai patvirtinti direktoriaus 2025-04-07 įsakymu Nr. 1.23-25/32. Per 2025 m. planuojama parengti ir Elgesio kodeksą, kuris apibrėžtų Įmonės puoselėjamas vertybes, profesinius elgesio ir etikos standartus, reikalavimus, kaip elgtis santykiuose su kolegomis, vadovais, klientais ir kitais suinteresuotaisiais asmenimis, taip pat planuojama pasirengti ir Tiekėjų etikos kodeksą.

Santykius bei elgesį su klientais reglamentuoja Klientų aptarnavimo politika ir Klientų aptarnavimo taisyklės (Direktoriaus 2023-01-11 įsakymai Nr. 1.23-23/11 ir 1.23-23/12).

Direktoriaus įsakymu patvirtintas darbuotojų, privalančių deklaruoti privačius interesus, sąrašas ir atsakingas darbuotojas už privačių interesų deklaravimą (Direktoriaus 2023-09-07 įsakymas Nr. 1.23-23/172). Deklaracijų pildymo, tikslinimo ir darbuotojų nušalinimo bei nusišalinimo sąlygos aprašytos Viešųjų ir privačių interesų derinimo, nusišalinimo ir nušalinimo taisyklėse (Direktoriaus 2024-07-22 įsakymas Nr. 1.23-24/92).

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 (plačiau apie tai skyriuje – „Strateginis tikslas – Auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas“).

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.

Valdymo filosofija ir vadovavimo stilius atskleisti Įmonės Žmogiškųjų išteklių valdymo politikoje (patvirtintoje valdybos 2023-08-28 protokolu Nr. 9 /2023), Atlygio politikoje ir Darbuotojų darbo apmokėjimo, darbo rezultatų vertinimo ir motyvavimo taisyklėse (patvirtintose valdybos 2023-02-27 sprendimu Nr. 3/2023).

Įmonė siekia kurti atvirumo kultūrą, kuri skatintų darbuotojus dalintis savo nuomone, lūkesčiais ir pastebėjimais. Tam kasmet atliekami darbuotojų įsitraukimo tyrimai, kurių metu surenkamas vertingas grįžtamasis ryšys, analizuojami gauti rezultatai ir kuriami veiksmų planai, siekiant gerinti darbuotojų pasitenkinimą ir įsitraukimą.

Be to, Įmonėje vykdomi individualūs pokalbiai su darbuotojais, kurie stiprina komunikaciją ir pasitikėjimą. Šie pokalbiai ne tik padeda nustatyti darbuotojo ar vadovo tobulėjimo galimybes, bet ir prisideda prie vidaus kontrolės gerinimo. Jie leidžia identifikuoti kontrolės trūkumus ir rizikas, laiku imtis veiksmų, užtikrinti aiškią atsakomybę ir gauti vertingų įžvalgų apie procesų tobulinimą, stiprinant vidaus kontrolės sistemas Įmonėje.

Organizacinė struktūra – Įmonėje patvirtinta organizacinė struktūra, kurioje nustatomas pavaldumas ir atskaitingumas.

Aktuali SJ „Vilniaus miesto būstas“ organizacinė schema, patvirtinta valdybos 2023-02-27 sprendimu (protokolas Nr. 3/2023). SJ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2023-06-12 įsakymu „Dėl Įmonės pareigybių ir etatų sąrašo tvirtinimo skyrių bei darbuotojų pareigybių pavadinimų pakeitimo“ Nr. 1.23-23/89, patvirtintas pareigybių (etatų) sąrašas. Per 2024 m. Įmonės struktūra reikšmingai nesikeitė. 2024 m. sausio mėn. du etatai Turto valdymo grupėje buvo sujungti, t.y. Sutarčių administravimo komandos lyderio etatą panaikinant, o funkcijas perduodant Turto valdymo grupės turto administravimo komandos lyderiui (įsakymo numeris 1.23-24/15). 2024 m. liepos mėn. laisvas Plėtros grupės plėtros koordinatoriaus etatas buvo panaikintas ir vietoj jo įsteigtas IS analitiko etatas (įsakymo numeris 1.23-24/95). Plačiau organizacinė struktūra ir grupių funkcijos atskleistos skyriuose – „Organizacinė struktūra“ ir „Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus“.

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 2023-2026 m. veiklos strategijoje (patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2023-12-18 potvarkiu Nr. 955-1466/23) ir labiau detalizuojamos Žmogiškųjų išteklių ir Socialinės atsakomybės politikose (patvirtintose Įmonės valdybos 2023-08-28 sprendimu Nr. 9 /2023), taip pat Atlygio politikoje, (patvirtintoje Įmonės valdybos 2023-02-27 sprendimu Nr. 3/2023), bei kitose Įmonės vidinėse tvarkose ir taisyklėse.

Rizikos vertinimas. Pažymėtina, jog tiek Įmonės veiklos strategijoje 2021-2024 m., tiek ir peržiūrotoje Įmonės veiklos strategijoje 2023-2026 m. (patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2023-12-18 potvarkiu Nr. 955-1466/23) yra 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 iškelti Įmonės veiklos tikslai, taip pat išskirtos didžiausią pasireiškimo tikimybę turinčios rizikos, galinčios daryti įtaką strateginių tikslų įgyvendinimui ir numatyti jų valdymo veiksniai.

Kaip ir kasmet, Vilniaus miesto savivaldybės prašymu 2025-01-20 pateiktas užpildytas 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 2024 m. (reg. Nr. 1.35-25/456). Peržiūrėtas rizikų vertinimų protokolas – visos rizikos ir taikomos kontrolės priemonės (rizikos valdymo veiksmai). Įvertintas rizikos valdymo veiksmų rezultatyvumas.

Įmonėje taikomos kontrolės priemonės:

- *įgaliojimų, leidimų suteikimas* – Įmonės darbuotojams suteikiami įgaliojimai vieneriems metams ar trumpesniam 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 kompiuterio, VPN, el. pašto, dokumentų valdymo sistemos Avily, Įmonės duomenų bazės ir kitų

Įmonės naudojamų programų, veikia dvigubo autentifikavimo sistema, taip pat ribojami prisijungimai prie Įmonės skyrių duomenų bazių, buhalterinės programos „Rivilė“ tam tikrų modulių, turinio valdymo sistemų, tam tikrų registrų. Įmonėje yra patvirtinta Informacinių technologijų saugumo politika (Direktoriaus 2020-08-07 įsakymas Nr. 1.23-20/83). Šiuo metu ji yra peržiūrima ir bus atnaujinama.

- *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 scheme.

- *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 reguliariūs grupių 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 kiekvieną ketvirtį.

Įmonėje nuolat prižiūrima veikla, užduočių skyrimas, peržiūra ir tvirtinimas, siekiant užtikrinti, kad kiekvienam darbuotojui būtų aiškiai nustatytos pareigos ir atsakomybė. Sistemingai prižiūrimas kiekvieno darbuotojo darbas, prireikus periodiškai atsiskaitoma už atliktas užduotis. Tam Įmonėje įdiegta dokumentų valdymo sistema Avily, kuri palengvina užduočių skyrimą, užduočių vykdymo terminų stebėseną, atidėjimo sprendimus ir ataskaitų apie atliktas užduotis rengimą. Ši sistema leidžia darbuotojams atlikti visus su dokumentais susijusius veiksmus (parengti, redaguoti, suderinti, pasirašyti, išsiųsti, išsaugoti dokumentų rengimo istoriją, archyvuoti) daug greičiau ir efektyviau, taip pat sutaupyti išlaidas, skirtas dokumentų spausdinimui ir tvarkymui. 2024 m. įdiegta atnaujinta dokumentų valdymo sistemos versija, kuri dar labiau užtikrina procesų sklandumą ir skaidrumą.

Tam tikri klausimai yra priskirtini Įmonėje veikiančių komisijų ar darbo grupių kompetencijai. 2024 m. Įmonėje nuolat veikė:

- Viešųjų pirkimų komisija, kuri per 2024 metus buvo susirinkusi į 28 posėdžius (apsvarstė 45 klausimus);
- Patalpų remonto darbų komisija, kuri per 2024 metus buvo susirinkusi į 47 posėdžius (apsvarstė 228 klausimus);
- Nuomos teisinių santykių nagrinėjimo komisija, kuri per 2024 metus buvo susirinkusi į 50 posėdžių (apsvarstė 334 klausimus);
- Būsto administravimo darbo grupė, kuri per 2024 metus buvo susirinkusi į 49 posėdžius (apsvarstė 418 klausimus).
- Būsto priežiūros darbo grupė, kuri per 2024 metus buvo susirinkusi į 6 posėdžius (apsvarstė 9 klausimus).

Finansų kontrolė Įmonėje atliekama vadovaujantis Finansų kontrolės taisyklėmis, kurios buvo peržiūretos ir atnaujintos 2024 m. (direktoriaus 2024-06-17 įsakymas Nr. 1.23-24/83).

SVARBIAUSI METŲ ĮVYKIAI

Svarbiausi 2024 m. įvykiai:

Sausis

ĮSIGALIOJO PARAMOS BŪSTUI ĮSIGYTI IR
IŠSINUOMOTI ĮSTATYMO PAKEITIMAI:
SUSIAURĖJO KOMPENSACIJŲ GAVĖJŲ RATAS

Nuo 2024-01-02 pasikeitė ir įsigaliojo Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimai. Apribotas kompensacijų gavėjų ratas, keičiasi kompensacijų apskaičiavimai ir dydžiai, pritaikomos „lubos“ kompensacijos dydžiui.

Kompensacijų nebegaus asmenys, kurie išsinuomojo artimiesiems giminaičiams priklausančius būstus ar mokslo, studijų institucijų nuomojamus bendrabučius. Kompensacijų mokėjimas apribotas ir asmenims deklaruojantiems nulines pajamas (o tiksliau, kai išsinuomoto būsto metinė nuomos kaina viršija 60 proc. asmens ar šeimos metinių pajamų). Kompensacijos nebus mokamos ir asmenims, kurių pajamų užtenka nuomos mokesčiui padengti (o tiksliau, asmenims, kurių 40 proc. pajamų dalis per mėnesį lygi arba didesnė už nuomos kainą).

Pasikeitus įstatymui keičiasi kompensacijų apskaičiavimai ir dydžiai, kompensacijos negalės būti didesnė nei 1 VRP vienam asmeniui (176 Eur), o šeimos atveju šis skaičius indeksuojamas pagal formulę.

NUSTATYTAS GEROSIOS VALDYSENOS RODIKLIS

Atliktas VVĮ gerosios valdysenos indekso vertinimas. Gerosios valdysenos 2022/23 paaugo iki A- (buvo B).

ATLIKTAS DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO TYRIMAS

Atliktas darbuotojų įsitraukimo tyrimas už 2023 m. Dalyvavo 93 proc. darbuotojų. Iš tyrimo rezultatų matosi ženklus darbuotojų pasitenkinimo įmone augimas: įsitraukimas – 70 proc. (buvo 60 proc.); pasitenkinimas – 68 proc. (buvo 59 proc.), įgalinimas – 77 proc. (buvo 70 proc.), eNPS rodiklis – 10 (buvo –9).

	ATLIKTAS ĮMONĖS ŽINOMUMO TYRIMAS	Atliktas Įmonės žinomumo tyrimas už 2023 m. Visi rodikliai nuosekliai augo: paslaugų teikėjo žinomumas – 63 proc. (buvo – 59 proc.); kompensacijų – 70 proc. (buvo – 61 proc.); subsidijų – 79 proc. (buvo – 75 proc.); socialinio būsto – 79 proc. (buvo – 72 proc.).
	PATEIKTAS GALUTINIS MOKĖJIMO PRAŠYMAS ES LĖŠOMIS VYKDOMAM “SOCIALINIO BŪSTO PLĖTROS PROJEKTUI” UŽBAIGTI	Pakeitus Socialinio būsto plėtros projekto finansavimo sutartį pasirenkant būstų pirkimo alternatyvą, didžiausia tinkamų finansuoti išlaidų suma iš 6 981 628,24 Eur pasikeitė į 9 836 199,53 Eur. Atitinkamai prisidėjimas prie projekto pasiskirstė sekančiai: ES dalis – 5 934 384,00 Eur (60,33 proc.), Projekto vykdytojo (VMS) dalis – 3 901 815,53 Eur (39,67 proc.). Projekto vykdytojas pateikė prašymą dėl papildomo finansavimo skyrimo ir Vilniaus regiono plėtros tarybai priėmus sprendimą dėl papildomo finansavimo skyrimo projektui, sumažėjo Projekto vykdytojo prisidėjimo dalis iki 2 603 869,04 Eur ir atitinkamai sudaro 27 proc. Projekto vykdytojas (VMS) prisidedant prie šio projekto sutaupė 1 297 946,49 Eur.
	DALYVAVIMAS VIRŠULIŠKIŲ EKSTREMALIOS SITUACIJOS PASEKMIŲ LIKVIDAVIME	Paskelbus ekstremalią situaciją, kai po sprogimo degė Viršuliškių g. daugiabutis, Įmonė rūpinosi be pastogės likusių gyventojų apgyvendinimu. Savivaldybei priklausančiuose būstuose apgyvendinta 16 šeimų iš sugriauto Viršuliškių g. daugiabučio.
Vasaris	4 METŲ KADENCIJĄ BAIGĖ ĮMONĖS VALDYBA	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-02-28 įsakymu Nr. 30-456/20 buvo paskirti nepriklausomi valdybos nariai, kurie pareigas ėjo iki 2024-02-28: - Julija Abromavičienė – nepriklausoma narė (2023-06-26 išrinkta valdybos pirmininke); - Laimutė Urbšienė – nepriklausoma narė (2020-04-02 išrinkta valdybos pirmininko pavaduotoja); - Almantas Šimonis – savininką atstovaujantis asmuo (paskirtas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-03-18 įsakymu Nr. 30-642/20); - Agata Isajeva – darbuotojų atstovė (paskirta valdybos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-02-01 įsakymu Nr. 30-279/23).

Kovas	DARBĄ PRADĖJO NAUJAI PASKIRTA ĮMONĖS VALDYBA	Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024-02-29 potvarkiu Nr. 955-304/24 paskirta nauja Įmonės valdyba, kuri darbą pradėjo nuo 2024-03-01: - Tomas Urmanavičius – nepriklausomas narys (2024-03-28 išrinktas valdybos pirmininku); - Ana Parafinaitė – nepriklausoma narė; - Edvardas Tamkevičius – nepriklausomas narys; - Vilma Lajauskaitė – savininką atstovaujantis asmuo; - Agata Isajeva – darbuotojų atstovė. Informacija skelbta: https://www.vmb.lt/2024/04/darba-pradedo-nauja-si-vilniaus-miesto-bustas-valdyba/
Balandis	PRADĖTOS ADMINISTRUOTI VIENKARTINĖS IŠMOKOS	Vilniaus miesto savivaldybė nusprendė padėti pažeidžiamiems asmenims ir šeimoms, nebegalintiems gauti būsto nuomos kompensacijos, ir iš biudžeto skirti 1100 Eur vienkartinę pašalpą. Ši parama skirta pensinio amžiaus asmenims arba vieniems vaikų auginantiems asmenims, kurie iki 2023-12-31 gavo nuomos kompensaciją, tačiau po įstatymo pakeitimų nuo 2024-01-02 jos nebegali gauti dėl pajamų ir nuomos įsipareigojimų skirtumo. Nuo 2024 m. balandžio šią paramą administruoja Įmonė. Per 2024 m. gauti 616 prašymai, iš jų parama paskirta 412 šeimoms.
Gegužė	ATNAUJINTI ĮMONĖS ĮSTATAI	Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024-05-14 potvarkiu Nr. 955-676/24 patvirtinti atnaujinti Įmonės įstatai. Įstatai papildyti nuostatomis apie Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ vykdomas funkcijas – asmenų prašymų dėl būsto nuomos mokesčio dalies, išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos priėmimas, nagrinėjimas, dalyvavimas Europos Sąjungos struktūrinių fondų ir kitų fondų finansuojamuose socialinio būsto fondo plėtros projektuose ir kt. Be to, atsižvelgiant į Valdymo koordinavimo centro 2022/2023 metų gerosios valdysenos indekso vertinimo ataskaitoje pateiktas rekomendacijas stiprinti Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ valdybos funkcijas, įstatuose numatyta, kad valdyba teikia rekomendacijas įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai dėl įmonės

		strategijos tvirtinimo, įmonės vadovo skyrimo/atšaukimo, darbo užmokesčio, kitų darbo sutarties sąlygų.
	PARENGTA SALTONIŠKIŲ G. 54 PIRMOJO AUKŠTO KAPITALINIO REMONTO VIZIJA	2024-05-25 parengti Saltoniškių g. 54 priešprojektiniai pasiūlymai bei vizualizacijos pastato pirmojo aukšto patalpų kapitaliniam remontui ir naujų turtinių vienetų (butų) sukūrimui.
	BUIVYDIŠKIŲ G. 26 KONVERSIJOS PROJEKTAS	Vadovaujantis Tarybos 2024-05-16 sprendimu Nr. 1-497 Įmonė perėmė iš Savivaldybės administracinės paskirties pastatą Buivydiškių g. 26 su tikslu pakeisti šio pastato paskirtį į gyvenamąją bei įrengti jame ne mažiau 12 atskirų būstų. Bendras plotas 888,81 kv. m su 0,2668 ha valstybiniu žemės sklypu.
	SKLYPO P. ŽADEIKOS G. 26B FORMAVIMAS MUNICIPALINIO BŪSTO STATYBOMS	UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ nuosavybės teise valdo 534 kv. m užstatyto ploto nebaigto statyti daugiabučio gyvenamojo namo P. Žadeikos g. 26B liekanas (pamatą, kuris užkastas po žeme). Šį „Vilniaus miesto būstas“ iniciavo klausimą dėl galimybės formuoti apie 0,50 ha žemės sklypą socialinio būsto plėtrai. Gavus pritarimą, kreiptasi į Žemės tvarkymo ir administravimo skyrių dėl sklypo formavimo. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-02 įsakymu Nr. 30-1752/24 pradėta sklypo formavimo procedūra. Suformavus sklypą, jame planuojama VPSP būdu vystyti municipalinio būsto statybas.
Liepa	ĮSIGALIOJO PARAMOS BŪSTUI ĮSIGYTI IR IŠSINUOMOTI ĮSTATYMO PAKEITIMAI	2024-07-01 įsigaliojo Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimai. Įstatymo pokyčiai praplėtė kompensacijų gavėjų ratą, lyginant su iki tol galiojusiomis įstatymo nuostatomis. Nustatyta, kad teisę į nuomos mokesčio dalies kompensaciją nuo šiol turės asmenys ir šeimos, kurių nuomos mokesčio dydis per mėnesį neviršys vidutiniškai per mėnesį asmeniui ar šeimai tenkančių pajamų. Jeigu pajamų vidutinis dydis mažesnis už būsto nuomos mokesčio dydį, vertinamos visos iki kreipimosi gautos praėjusių 6 mėnesių šeimos pajamos.
Spalis	DALYVAVIMAS HOUSING FIRST BENAMYSTĖS PROJEKTE	Vicemero pasitarimo 2024-10-10 protokolu Nr. 28-411/24(1.2.13E-TAR) Įmonei pavesta dalyvauti Housing First projekte ir tam tikslui įrengti bei rezervuoti keturis butus. Įmonės atstovai kartu su kitomis įstaigomis dalyvavo Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos organizuojuose susitikimuose, kurių metu vyko diskusijos dėl projekto sąlygų, apimties, tinkamų ir netinkamų finansuoti išlaidų.

Lapkritis	DALYVAVIMAS LĖKTUVO KATASTROFOS EKSTREMALIOS SITUACIJOS PASEKMIŲ LIKVIDAVIME	Paskelbus ekstremalią situaciją dėl lapkričio mėnesį Vilniuje nukritusio krovinio lėktuvo, Įmonė rūpinosi be pastogės likusių gyventojų apgyvendinimu. Savivaldybei priklausančiuose būstuose apgyvendintos 5 šeimos iš nukentėjusio Žirnių g. daugiabučio.
	DALYVAVIMAS KONFERENCIJOJE “NEW HORIZONS – TREIMHSE NUA IN HOUSING FIRST”	2024-11-18/20 dienomis Įmonės atstovai dalyvavo „New Horizons –Tréimhse Nua in Housing First“ konferencijoje Dubline. Jos metu pranešėjai iš įvairių šalių dalinosi savo pasiekimais dalyvaujant Housing First programoje, skirtai kovoti su benamyste, o taip pat pasakojo, kaip jiems pavyksta tvarkytis su socialinio būsto eilėmis bei kaip pavyksta plėsti socialinį būstą per konversijos projektus ar naują statybą.
Gruodis	PATVIRTINTI SPECIALIEJI ĮPAREIGOJIMAI	Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024-12-03 potvarkiu Nr. 955-1526/24 patvirtinti Įmonės vykdomų specialiųjų įpareigojimų sąrašas: - Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų bei negyvenamųjų patalpų, skirtų gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis, administravimas ir priežiūra; - Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas; - Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų (išskyrus palėpes) pardavimas ir įsigijimas.
	PARENGTA ĮMONĖS TVARUMO STRATEGIJA	Parengta ir patvirtinta pirmoji Įmonės Tvarumo strategija ir ataskaita už 2023 m. (patvirtinta direktoriaus 2024-12-13 įsakymu Nr. 1.23-24/144). Siekdama formuoti veiklą aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos (ASV) srityse, Įmonė išskyrė pagrindines tvarumo kryptis, kurioms skirs didžiausią dėmesį. Tvarumo kryptys nustatytos remiantis Įmonių informacijos apie tvarumą teikimo direktyvos (CSRD) Europos tvarumo atskaitomybės standartais (ETAS). Įgyvendindama šią strategiją, Įmonė siekia prisidėti prie Jungtinių Tautų Darnaus vystymosi tikslų (DVT). Pagrindinis dėmesys bus skiriamas šešiems tikslams: sumažinta nelygybė, tvarūs miestai ir bendruomenės, deramasis darbas ir ekonominis augimas, atsakingas vartojimas ir gamyba, klimato kaitos poveikio švelninimas, taika ir stiprios institucijos.

BAIGTI ŠILTNUMŲ G. 38 RANGOS DARBAI PAGAL PASTATO KAPITALINIO REMONTO PROJEKTĄ	2024-12-20 priimti rangos darbai pagal Šiltnamių g. 38 pirmojo aukšto kapitalinio remonto projektą. Pagal 2023 m. parengtą kapitalinio remonto projektą ir gautą statybos leidimą, iš apleistų bendrabučio patalpų buvo sukurta 17 kompaktiškų būstų. Butuose atlikta pilna vidaus apdaila, įrengtos virtuvės ir sanitariniai mazgai, pakeistos inžinerinės sistemos, durys ir langai, įrengta priešgaisrinė sistema, įrengtas pandusas žmonėms su negalia.
LĖŠŲ PRARADIMAS	Įmonė dėl 2025-12-19 įvykusio incidento patyrė nuostolių. Dėl šio įvykio buvo pradėtas ikiteisminis tyrimas.
TEISMINIAI LAIMĖJIMAI	2024 m. Įmonė ir Vilniaus miesto savivaldybė laimėjo dvi bylas prieš VšĮ „Centrinė projektų valdymo agentūra“ (CPVA). CPVA teigė, kad savivaldybė pažeidė pirkimo procedūras ir taikė finansinę korekciją (baudą). Savivaldybė ir Įmonė su šiuo sprendimu nesutiko ir pateikė skundus Regionų administraciniais teismams. 2024 m. gruodžio mėnesį pasibaigė dvi bylos iš dvylikos, kuriose teismai (tiek pirmos, tiek apeliacinės instancijos) patvirtino, kad Vilniaus miesto savivaldybė nepažeidė pirkimo procedūrų. Dėl to CPVA buvo įpareigota grąžinti 43 514,15 Eur.

Svarbiausi įvykiai pasibaigus finansiniams metams (2025 m.):

Sausis

ATLIKTAS ĮMONĖS ŽINOMUMO TYRIMAS	Atliktas Įmonės žinomumo tyrimas už 2024 m. Visi rodikliai šiek tiek kito: paslaugų teikėjo žinomumas – 59 proc. (buvo – 63 proc.); kompensacijų – 65 proc. (buvo – 70 proc.); subsidijų – 78 proc. (buvo – 79 proc.); socialinio būsto – 72 proc. (buvo – 79 proc.).
ATLIKTAS KLIENTŲ PASITENKINIMO TYRIMAS	Atliktas klientų pasitenkinimo tyrimas už 2024 m. Tyrimo imtį sudarė 186 respondentai – Įmonės klientai, 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 7,45 balo.

	ATLIKTAS DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO TYRIMAS	Atliktas įsitraukimo tyrimas už 2024 m. Dalyvavo 91 proc. darbuotojų. Iš tyrimo rezultatų matosi ženklus darbuotojų pasitenkinimo Įmone augimas: įsitraukimas – 78 proc. (buvo 70 proc.); pasitenkinimas – 71 proc. (buvo 68 proc.), įgalinimas – 81 proc. (buvo 77 proc.), eNPS rodiklis – 12 (buvo – 10).
	DALYVAVIMAS DZŪKŲ G. DAUGIABUČIO EKSTREMALIOS SITUACIJOS PASEKMIŲ LIKVIDAVIME	Paskelbus ekstremalią situaciją dėl sausio pradžioje Vilniuje įvykusio sprogimo Dzūkų g. 10A name, Įmonė rūpinosi šeimos, likusios be pastogės, laikinu apgyvendinimu savivaldybei priklausančiame būste, informavo apie kitas galimybes gauti paramą ir pagalbą.
	ĮVYKO STRATEGINĖ SESIJA	Sausio-vasario mėnesiais įvykdytos strateginės sesijos su vadovų komanda, suinteresuotomis šalimis ir Įmonės valdyba. Sesijų metu buvo peržiūrėta Įmonės veiklos strategija, vertės grandinė, konkurencinė aplinka, atlikta SSGG analizė, o taip pat įvertintos ir atnaujintos strateginės kryptys. Be to, buvo sudarytas tikslų ir uždavinių žemėlapis, nustatyti pagrindiniai rodikliai ateinančių ketverių metų (2025-2028 m.) periodui.
Vasaris	PATVIRTINTAS NAUJAS SAVININKO LŪKESČIŲ LAIŠKAS	Vilniaus miesto savivaldybės mero 2025-02-10 potvarkiu Nr. 955-201/25 patvirtintas savininko (Vilniaus miesto savivaldybės) lūkesčių raštas SJ „Vilniaus miesto būstas“.
	PATVIRTINTAS 2025 METŲ PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ PLANAS (BIUDŽETAS)	Vilniaus miesto savivaldybės mero 2025-02-20 potvarkiu Nr. 955-247/25 patvirtintas Įmonės 2025 metų pajamų ir sąnaudų planas (biudžetas).
Kovas	PRADĖTI RANGOS DARBAI ĮRENGIANT POILSIO IR VEIKLOS ZONAS LINKSMOJI G. 125,0127,129 IR 139 NAMŲ GYVENTOJAMS	Įgyvendinant strateginio veiklos plano tikslus dėl viešųjų erdvių, skirtų bendruomenės sveikatingumo ir fizinio aktyvumo poreikiams, bei atsižvelgdama į pastatų, kuriuose yra dauguma savivaldybės būstų, gyventojų prašymus, Įmonė numatė įrengti poilsio ir veiklos zonas pagal VŠĮ „Vilniaus miesto parkai“ parengtus projektinius sprendinius bendro naudojimo teritorijoje prie daugiabučių namų adresu Linksmoji g. 125, 127, 129 ir 139, Vilniuje. Gavus visus reikiamus leidimus projekto įgyvendinimui, leidus oro sąlygoms, pradėti vykdyti rangos darbai.

2024 M. FINANSINIAI REZULTATAI, INVESTICIJOS BEI PELNO ĮMOKŲ POLITIKA

Valdomas turtas

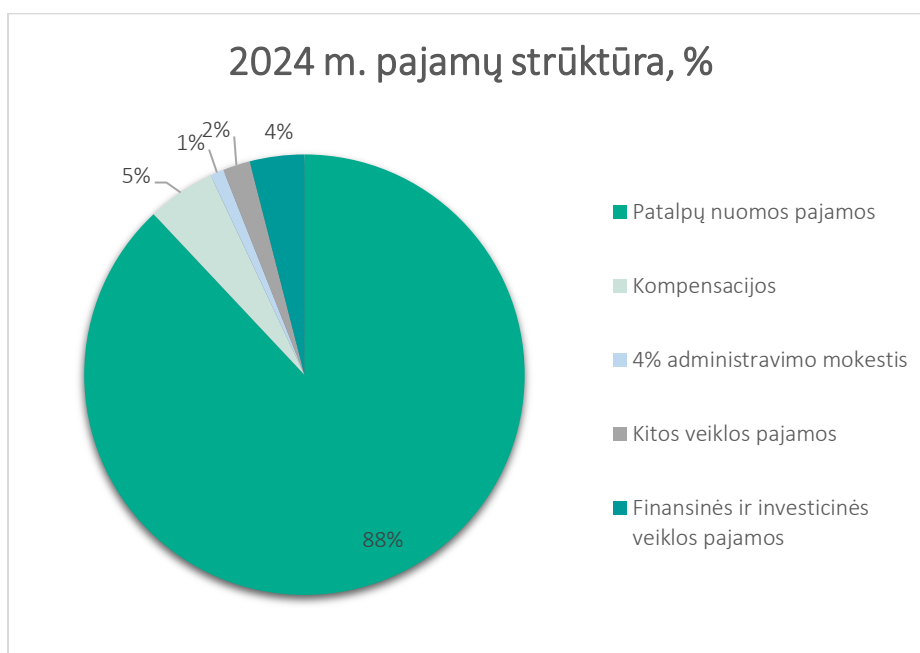
Savivaldybės įmonė „Vilniaus miesto būstas“ 2023-12-31 valdė 139 181,03 kv. m. Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio gyvenamųjų patalpų ploto, o 2024-12-31 – 135 545,3 kv. m. gyvenamųjų patalpų ploto. Tokį patalpų ploto pokytį sąlygojo tai, kad Įmonė per 2024 metus iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus gavo 53 turtinius vienetus administravimui, grąžino 114 turtinių vienetų, nurašė 65 turtinius vienetus parduotų butų bei patalpų.

Viso valdomo ilgalaikio turto balansinė vertė:

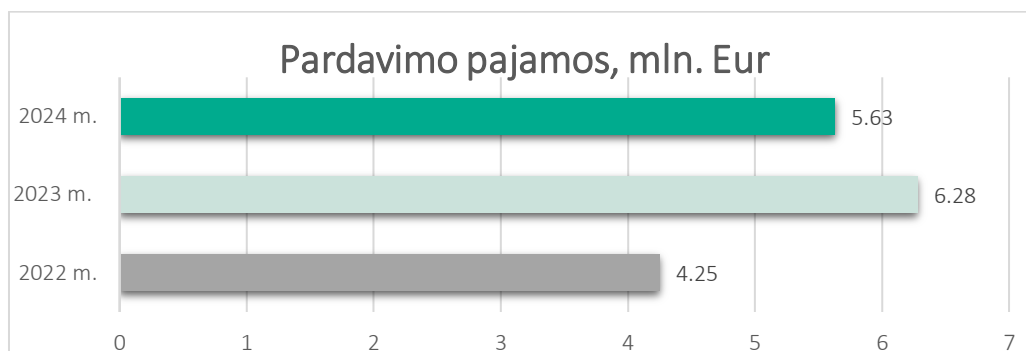
2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
61 473 484 Eur	79 127 730 Eur	85 870 082 Eur

2024 m. Finansiniai rezultatai

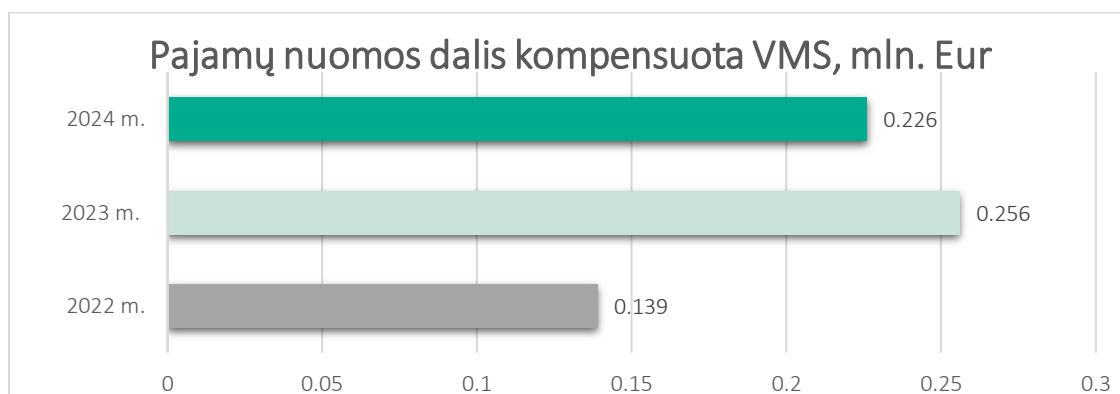
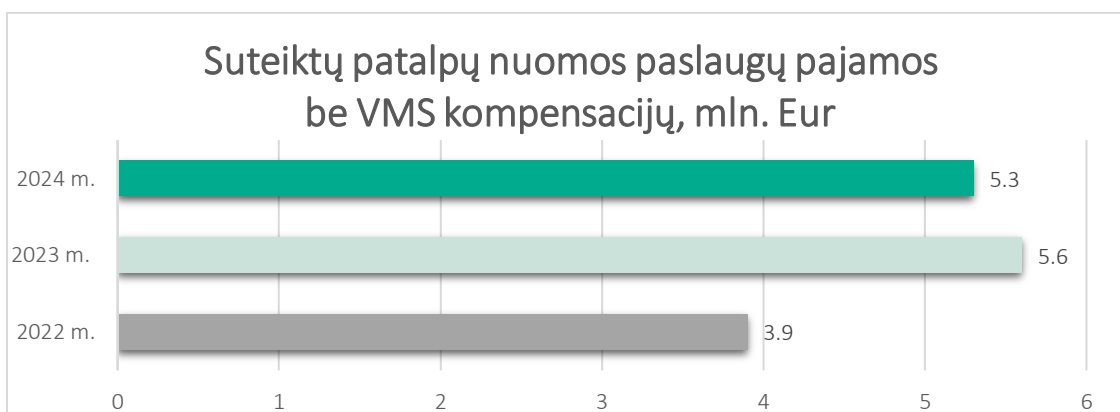
Įmonės pajamos 2024 metais siekė 5 987 932 Eur. Palyginti su 2023 metais (6 448 032 Eur), sumažėjo 7 proc. Didžiąją dalį pajamų sudarė pagrindinės veiklos pajamos, kurios susideda iš suteiktų patalpų nuomos paslaugų pajamų, gautų kompensacijų iš Vilniaus miesto savivaldybės ir kompensacijoms administruoti skirtų pajamų. Likusias pajamas 2024 m. sudarė kita veikla (89 972 Eur) bei finansinė ir investicinė veikla (264 650 Eur). Šiek tiek ženklesnis finansinės ir investicinės veiklos augimas, o tai įtakojo išaugusios Įmonės indėlio palūkanų pajamos bei gauta didesnė delspinigių suma iš gyventojų.

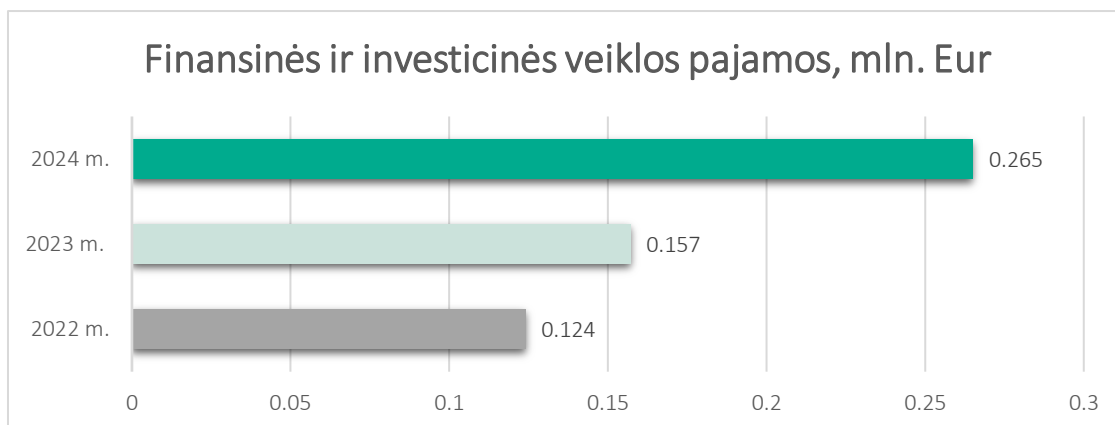
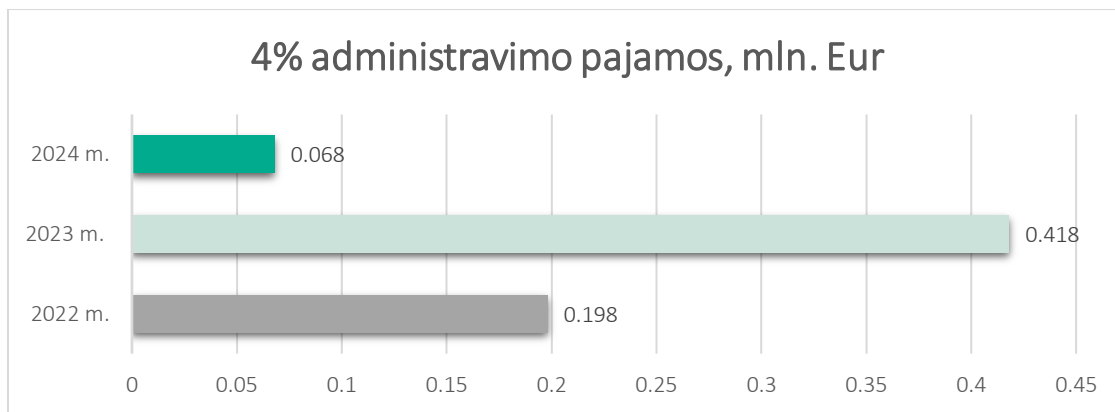


Įmonės pagrindinės veiklos pajamos 2024 metais sudarė 5 633 310 Eur ir, lyginant su 2023 metais (6 277 812 Eur), jos sumažėjo 10 proc.

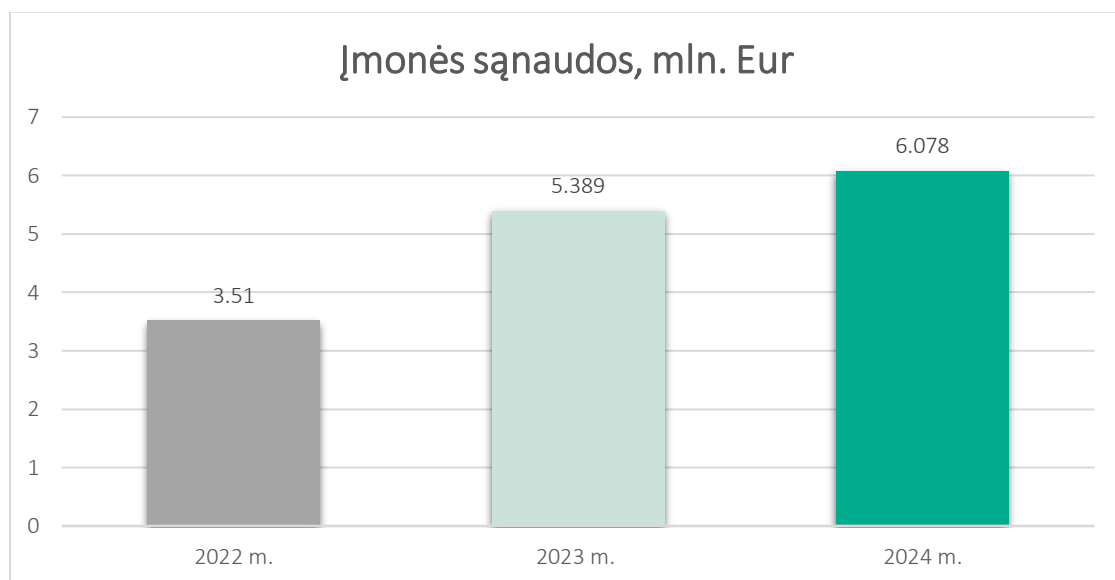


2024 m. Įmonės veiklos pajamos lyginant su 2023 m. sumažėjo. Sumažėjo pajamos iš savivaldybės būstų nuomininkų, kurie nuomoja būstus ne socialinio būsto nuomos sąlygomis ir moka rinkos kainą atitinkantį nuomos mokestį. Šiems būstams buvo atlikta nemažai perskaičiavimų, pritaikant lengvatines kainas. 2024 m. pasikeitė nuomos mokesčio dalies reglamentavimas, kuriame sugriežtintos paramos gavimo sąlygos. Sumažėjo kompensacijų dydžiai bei kompensacijų gavėjų skaičius. Atitinkamai sumažėjo ir 4 proc. pajamos gautos už nuomos mokesčio dalies kompensacijų administravimą.





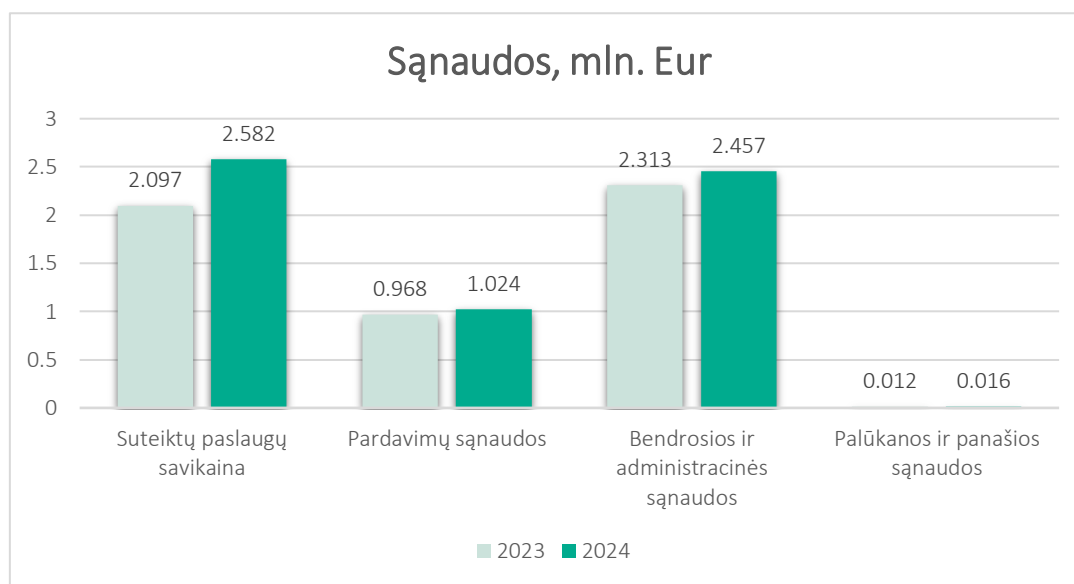
Įmonės sąnaudos pagrindinei ir finansinei veiklai vykdyti 2024 metais sudarė 6 077 976 Eur. Lyginat su 2023 metais (5 389 604 Eur) padidėjo 13 proc.



Įmonės sąnaudos susideda iš šių pagrindinių grupių: tiesioginės sąnaudos, susijusios su patalpų nuoma, veiklos mokesčių sąnaudos, kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos, nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos bei finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.

Sąnaudų augimas pastebimas beveik visose grupėse. Pardavimų savikainoje ir pardavimo sąnaudose didžiausią pokytį lėmė remonto darbų sąnaudos. Tai buvo susiję su žymiai didesnėmis darbų apimtimis nei 2023 metais, taip pat padidėjusiais darbų į kainiais ir didesniu darbo užmokesčiu. Papildomą įtaką turėjo ir investicinio turto nusidėvėjimo skaičiavimas, atliktas pagal naują formulę, kuri buvo sukurta atsižvelgiant į 2023 metų audito pastabas.

Administracinių sąnaudų augimą daugiausia lėmė padidėjęs darbo užmokestis. Bendrosios ir administracinės sąnaudos išaugo ir dėl papildomų atidėjinių – negrąžintos sumos, prarastos dėl sukčiavimo, įtrauktos į sąnaudas. Be to, 2024 m., vadovaujantis auditorių rekomendacijomis, buvo patvirtinta nauja abejotinių skolų apskaitos tvarka. Pagal ją taikos sutartys ir pradėti teisminiai procesai dėl skolų išieškojimo pripažįstami kaip abejotinių skolų sąnaudos. Dėl šių pakeitimų į abejotinių skolų sąnaudas papildomai įtraukta apie 450 tūkst. Eur.



Įmonės grynasis pelnas 2024 metais siekė -91 027 Eur, palyginti su 2023 metais (905 175 Eur) sumažėjo 100,65 procentų. Didžiausią įtaką grynojo pelno sumažėjimui lėmė mažesnės Įmonės pagrindinės veiklos pajamos bei administravimo pajamos dėl pasikeitusios kompensacijos gavimo tvarkos.

Įmonės nuosavas kapitalas 2024 m. sudarė 87 467 424 Eur, t. y. 5 proc. daugiau nei 2023 m. (83 572 002 Eur).

Investicijos

2024 metų Įmonės investicijų portfelis siekė 2 005 516 Eur, tai 11 proc. daugiau nei 2023 metų investicijų portfelio vertė, kuri sudarė 1 802 001 Eur. Pagrindinės investicijų sritys apima IT įrangą ir būsto vertės didinimą.

Didžiausias pokytis buvo pastebimas investicijose į būsto vertės didinimą bei bendrojo naudojimo patalpų remontą – 2024 metais šios investicijos išaugo 8 proc. lyginant su 2023 metais. Per 2024 metus ilgalaikio turto vertės didinimas atliktas 329 būstams, kas sudarė 88 proc. daugiau nei 2022 metais, kai turto vertės didinimas atliktas 175 būstams. Taip pat reikia pažymėti, kad remontų kainos 2024 metais augo, kas dar labiau įtakojo investicijų dydį.

Svarbi 2024 metų investicija buvo į projektą Šiltnamių g. 38, kur buvo atlikta pirmo aukšto rekonstrukcija. Šio projekto metu buvo įrengta 17 butų su sanitariniais mazgais ir virtuvės erdvėmis, taip pat sukurta bendro naudojimo patalpa – skalbykla. Investicija į šį projektą 2024 metais siekė 422 422 Eur. Numatyta, kad visi su šiuo projektu susiję darbai užbaigti 2025 metais.

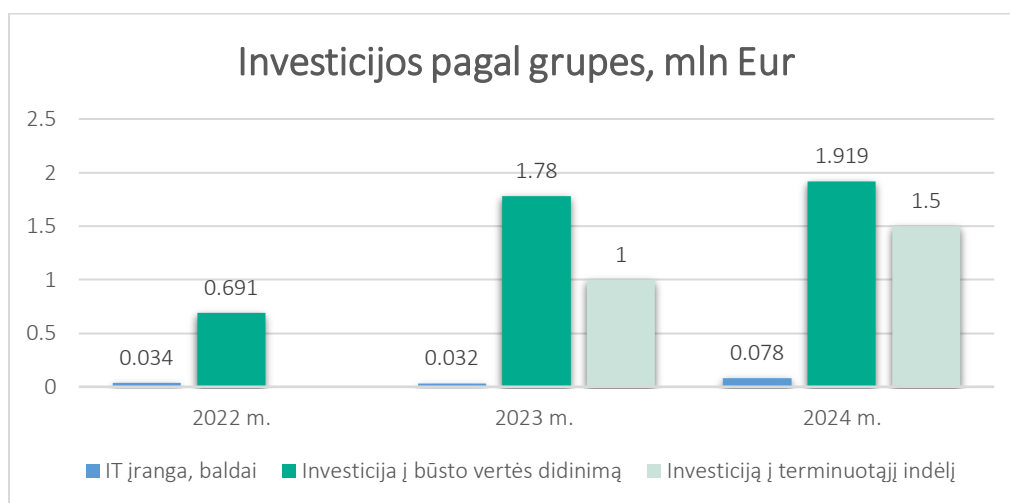
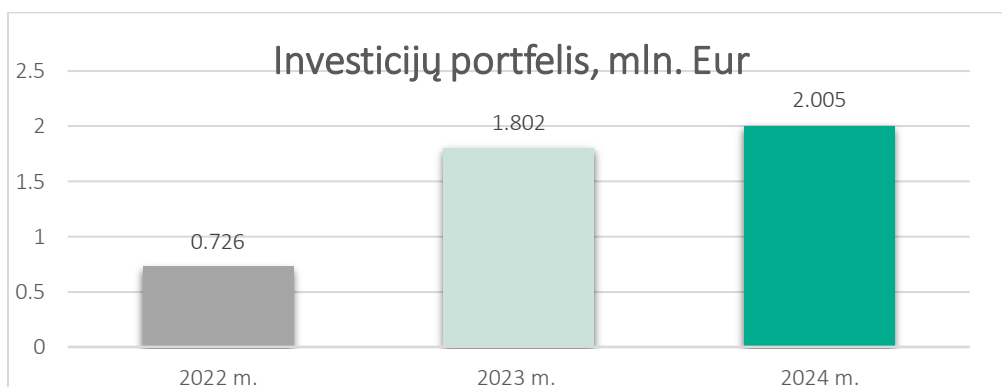
Visos šios investicijos atitinka Įmonės strateginius tikslus ir buvo finansuojamos iš nuosavų Įmonės lėšų. Ateityje Įmonė ir toliau planuoja investuoti į būstų remontą, siekdama didinti savo pajamas, o taip pat numatomas finansų ir verslo valdymo sistemos diegimo projektas (2024–2026 m.), kurio vertė gali siekti iki 3 000 000 Eur. Šis projektas padės padidinti Įmonės veiklos efektyvumą. Visi investiciniai projektai ir toliau bus finansuojami iš nuosavų Įmonės lėšų.

Be to, 2024 metais buvo įveikinta 1 500 000 Eur apyvartinių lėšų į terminuotą indėlį, kas yra 50 proc. daugiau nei 2023 metais (1 000 000 Eur).

Praėjusiais 2024 m. Įmonė atnaujino 50 vienetų kompiuterinės įrangos – vietoj senos technikos buvo pasirinkti patikimo tiekėjo sprendimai, atsisakant įrangos iš Kinijos Liaudies Respublikos. Šiuo žingsniu siekiama ne tik užtikrinti darbo stabilumą, bet ir padidinti saugumą. Taip pat buvo atnaujinta ir mobilioji technika – darbuotojams išdalinta 30 naujų telefonų, geriau atitinkančių kasdienius darbo poreikius.

Be techninės įrangos atnaujinimo, Įmonė skyrė dėmesį ir darbo procesų efektyvinimui – pradėti kurti procesų automatizavimo sprendimai, kurie mažina rankinio darbo apimtis, pagreitina užduočių atlikimą ir leidžia darbuotojams daugiau laiko skirti svarbesnėms veikloms.

Šį atnaujinimo ir tobulinimo kelią Įmonė planuoja tęsti ir toliau – žingsnis po žingsnio pereinama prie šiuolaikiškų, patikimų sprendimų, kurie padeda dirbti greičiau, patogiau ir saugiau.



Pelno įmokų politika

Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo (toliau – Savivaldybės įmonių įstatymas) 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.

Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis) 2023 metų pabaigoje buvo 1 141 394 Eur. Kadangi 2023 metais Įmonė dirbo pelningai, 2024 m. atliktas pelno paskirstymas į privalomąjį rezervą 57 070 Eur, į kitus rezervus 100 000 Eur. 913 717 Eur pelno įmoka sumokėta Vilniaus miesto savivaldybei. Tuo tarpu 2024 m. grynasis pelnas yra -91 027 Eur. Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis) 2024 metų pabaigoje yra -20 776 Eur.

Savivaldybės įmonių įstatymo 15 straipsnio 5 dalies 2 punktas 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). Savivaldybės įmonių įstatymo 15 straipsnio 6 dalis reglamentuoja, kad įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija privalo užtikrinti, kad iš įmonės paskirstytinojo pelno į valstybės ar savivaldybės biudžetą įmokama įmonės pelno įmoka būtų:

- ne mažesnė kaip 85 procentai įmonės paskirstytinojo pelno, jei įmonės ataskaitinių finansinių metų nuosavo kapitalo grąža neviršija 1 procento nuosavo kapitalo grąžos;
- ne mažesnė kaip 80 procentų įmonės paskirstytinojo pelno, jei įmonės ataskaitinių finansinių metų nuosavo kapitalo grąža yra didesnė negu 1 procentas, bet neviršija 3 procentų nuosavo kapitalo grąžos;
- ne mažesnė kaip 75 procentai įmonės paskirstytinojo pelno, jei įmonės ataskaitinių finansinių metų nuosavo kapitalo grąža yra didesnė negu 3 procentai, bet neviršija 5 procentų nuosavo kapitalo grąžos;
- ne mažesnė kaip 70 procentų įmonės paskirstytinojo pelno, jei įmonės ataskaitinių finansinių metų nuosavo kapitalo grąža yra didesnė negu 5 procentai, bet neviršija 10 procentų nuosavo kapitalo grąžos;
- ne mažesnė kaip 65 procentai įmonės paskirstytinojo pelno, jei įmonės ataskaitinių finansinių metų nuosavo kapitalo grąža yra didesnė negu 10 procentų, bet neviršija 15 procentų nuosavo kapitalo grąžos;
- ne mažesnė kaip 60 procentų įmonės paskirstytinojo pelno, jei įmonės ataskaitinių finansinių metų nuosavo kapitalo grąža yra didesnė negu 15 procentų nuosavo kapitalo grąžos.

Specialieji įpareigojimai

2024 metų pabaigoje Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024-12-03 potvarkiu Nr. 955-1526/24 patvirtinti Įmonės vykdomų specialiųjų įpareigojimų sąrašas, kurį sudaro:

- Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų bei negyvenamųjų patalpų, skirtų gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis, administravimas ir priežiūra;
- Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas;
- Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų (išskyrus palėpes) pardavimas ir įsigijimas.

2025 metais Įmonė apskaitą vykdys pagal specialiuosius įpareigojimus, taip pat planuoja pereiti prie tarptautinių verslo apskaitos standartų.

Taikomi apskaitos standartai bei rengiamos ataskaitos

Vadovaujantis Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2022-04-14 patikrinimo ataskaitoje „Savivaldybės valdomų įmonių valdybų veiklos vertinimas“ pateikta rekomendacija, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pradėjo spręsti klausimą dėl perėjimo prie tarptautinių apskaitos standartų. 2023 metais buvo pradėtas pasiruošimas šios rekomendacijos įgyvendinimui. Iki šiol Įmonė apskaitą vykdė taikydama verslo apskaitos standartus, tačiau artimiausiu metu planuojamas perėjimas prie tarptautinių apskaitos standartų.

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

- Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymas;
- Verslo apskaitos standartai;
- Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos darbo kodeksas;
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas;
- Audito ir apskaitos tarnybos direktoriaus įsakymas „Dėl pavyzdinio sąskaitų plano patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 179 „Dėl kasos darbo organizavimo ir kasos operacijų atlikimo taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 719 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos archyvų departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės įsakymas Nr. 38 „Dėl Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų“;
- kitais Lietuvos Respublikos 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 srutai;
- *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 srutai 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 piniginių 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 ataskaitos parengtos nesilaikant Verslo apskaitos standartų, to priežastys nurodomos aiškinamajame rašte;
- Įmonė rengia metinę ir tarpines finansines ataskaitas;
- finansinė atskaitomybė sudaroma pagal finansinių metų paskutinės dienos (gruodžio 31 d.) buhalterinių sąskaitų duomenis, atsižvelgiant į pobalansinius įvykius;
- metinis finansinių ataskaitų rinkinys turi būti parengtas iki kovo 25 d.

Metinių finansinių ataskaitų rinkinį sudaro:

- balansas;
- pelno (nuostolių) ataskaita;
- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- pinigų srautų ataskaita;
- aiškinamasis raštas;
- veiklos ataskaita.

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

- balansas;
- pelno (nuostolių) ataskaita;
- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- pinigų srautų ataskaita;
- tarpinių finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.

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

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

Auditas

Vadovaudamasi Savivaldybės įmonių įstatymo 4 straipsnio 4 dalies 8 punktu ir 17 straipsnio 2 dalimi, taip pat atsižvelgdama į supaprastinto mažos vertės pirkimo reikalavimus, Įmonė 2024 metų finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti sudarė sutartį su UAB „Balanso auditas“. Paslaugos vertė sudaro 4 840 Eur su PVM.

Kitų, su auditu nesusijusių paslaugų, nesuteikta.

PAGRINDINIAI RODIKLIAI

Įmonės pagrindiniai finansiniai rodikliai

Pagrindiniai finansiniai rodikliai	2022 m.	2023 m.	2024m.	2024 m. vs 2022 m. (%)	2024 m. vs 2023 m. (%)
Pajamos mln. Eur	4.393	6.448	5.988	36	-7
Sąnaudos mln. Eur	3.512	5.389	6.078	73	13
EBITDA mln. Eur	1.565	1.863	0.73	-53	-61
Grynasis pelnas mln. Eur	0.845	0.905	-0.091	-111	-110
Pelningumo rodikliai					
EBITDA marža (%)	36.82	29.68	12.1	-67	-59
Grynojo pelno marža (%)	19.9	14.4	-1.5	-108	-110
Nuosavo kapitalo grąža (ROE) (%)	1.29	1.08	0	-100	-100
Turto grąža (ROA) (%)	1.28	1.07	0	-100	-100
Balanso rodikliai					
Turtas mln. Eur	65.934	84.623	88.638	34	5
T. sk. Pirkėjų skolos mln. Eur	1.526	1.316	1.553	2	18
Nuosavas kapitalas mln. Eur	65.475	83.572	87.467	34	5
Įsipareigojimai mln. Eur	0.462	1.039	1.17	153	13
Likvidumo rodikliai					
Grynasis apyvartinis kapitalas mln. Eur	5.168	4.435	1.572	-70	-65
Bendrojo likvidumo koeficientas	12.18	5.27	2.34	-81	-56
Apyvartumo rodikliai					
Turto apyvartumo koeficientas	0.06	0.07	0.07	17	0
Gautinų sumų apyvartumas dienomis	132	77	97	-27	26
Mokėtinų sumų apyvartumas dienomis	74	101	63	-15	-38

Iš pateiktų rodiklių matome, kad 2024 m. pajamos sumažėjo nuo 6,448 mln. iki 5,988 mln. (7 proc.) Eur. Didžiausią įtaką turėjo sumažėjusios 4 proc. mokesčio pajamos gaunamos už nuomos mokesčio dalies kompensacijų administravimą. Taip pat sumažėjo patalpų nuomos pajamos, kurioms įtaką turėjo nauja tvarka, pagal kurią 2024 m. buvo atlikta nemažai nuomos mokesčio perskaičiavimų.

2024 m. sąnaudos išaugo nuo 5,389 mln. iki 6,078 mln. (13 proc.). Tam įtaką turėjo investicinio turto skaičiavimas pagal naują formulę. Lyginant su 2023 m. investicinio turto nusidėvėjimas išaugo 13 proc. Taip pat padidėjo darbo užmokesčio sąnaudos (28 proc.). Bendrosios ir administracinės sąnaudos padidėjo dėl atidėjinių sąnaudų (negrąžinta prarasta suma dėl sukčiavimo, dėl kurios vyksta ikiteisminis tyrimas). Taip pat 2024 m. pagal auditorių rekomendacijas buvo patvirtinta nauja abejotinių skolų tvarka, pagal kurią pasirašytos taikos sutartys ir pradėti teismų procesai dėl skolų išieškojimo pripažįstami apskaitoje abejotinių skolų sąnaudomis. Dėl šios naujos tvarkos papildomai į abejotinių skolų sąnaudas įtraukta apie 450 tūkst. Eur.

2024 m. Įmonė patyrė stiprų pelningumo nuosmukį – beveik visi pelningumo rodikliai sumažėjo. ROE ir ROA kritimą daugiausiai nulėmė ženkliai sumažėjęs grynasis pelnas, o tuo pačiu metu nuosavas kapitalas ir turtas augo, bet nedavė jokios papildomos grąžos.

Balanso rodikliuose nuosaikūs pokyčiai: Turtas ir nuosavas kapitalas padidėjo 5 proc., įsipareigojimai padidėjo nedaug (13 proc.). Likvidumo rodikliai mažėjo, bet jie yra gana geri, kadangi apyvartinės lėšos panaudotos į investicinius projektus, padėtas 1,5 mln. terminuotas indėlis. Taip pat šiems rodikliams įtaką turėjo gruodžio mėn. įvykęs finansinis įvykis, kai iš Įmonės sąskaitos sukčiai pasisavino 171 442 Eur.

Turto apyvartumas stabilus, t. y. turtas nenaudojamas efektyviau nei anksčiau. Skolų surinkimo ir mokėjimo rodikliai svyruoja. Gautinų sumų apyvartumas pailgėjo, tačiau mokėtinų sumų apyvartumas pagerėjo, t. y. gautinos sumos vėluoja ilgiau, bet Įmonė pati greičiau atsiskaito su tiekėjais.

Nors pelnas sumažėjo, Įmonė išlaiko tvirtą finansinį stabilumą – tai lemia didelė nuosavo kapitalo dalis ir nedidelis įsipareigojimų kiekis.

** 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 bei finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.*

Įmonės strateginiai rodikliai

2024 m. rezultatų palyginimas su 2022 m. ir 2023 m.:

1. STRATEGINĖ KRYPTIS - Kokybiškos paslaugos klientui				
Strateginis tikslas ir uždaviniai	Rodikliai su matavimo vienetai	2022 m.	2023 m.	2024 m.
1.1. STRATEGINIS TIKSLAS – Didinti paslaugų prieinamumą	Vartotojų pasitenkinimo indeksas, balai (10 balų skalė)	7,15	7,14	7,45
1.1.1. UŽDAVINYS – Geriau pažinti klientą	Pateiktų (ir patikrintų) socialinio būsto nuomininkų deklaracijų skaičius nuo visų socialinio būsto klientų, proc.	98 proc.	99,32 proc.	99,2 proc.
	Mažinti klientų skaičių, kurių nepriteista skola yra didesnė nei 6 mėn., vnt.	nematuota	nematuota	366 vnt.
1.1.2. UŽDAVINYS – Didinti klientų, gavusių paramą būstu skaičių	Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti paslaugų skaičius, vnt.	nematuota	2200 vnt.	1896 vnt.
1.2. STRATEGINIS TIKSLAS - Gerinti klientų aptarnavimą	Momentinės klientų apklausos, balai (5 balų skalė)	nematuota	4,4 balai	4,6 balai
1.2.1. UŽDAVINYS – Didinti klientų pasitenkinimą	Skambučių, į kuriuos atsiliepiama per 20 sekundžių, dalis, proc.	7 proc. skambučių atsiliepta per 40 s.	39 proc. skambučių atsiliepta per 40 s.	71,33 proc. skambučių atsiliepta per 20 s.
1.2.2. UŽDAVINYS – Auginti klientų patirtį naudojantis Įmonės teikiamomis elektroninėmis paslaugomis	Prašymų, pateiktų per www.vmb.lt ir savitarną, dalis nuo visų pateiktų prašymų, proc.	nematuota	0,94 proc.	3,23 proc. proc.

2. STRATEGINĖ KRYPTIS - Efektyvus turto valdymas				
<i>Strateginis tikslas ir uždaviniai</i>	<i>Rodikliai su matavimo vienetais</i>	<i>2022 m.</i>	<i>2023 m.</i>	<i>2024 m.</i>
2.1. STRATEGINIS TIKSLAS – Gerinti valdomo turto portfelį	Būstų su visais patogumais dalis nuo viso būsto portfelio, proc.	85,2 proc. (2791 vnt. iš 3274 vnt.)	88,7 proc. (2808 vnt. iš 3167 vnt.)	92,8 proc. (2816 vnt. iš 3035 vnt.)
2.1.1. UŽDAVINYS – Atnaujinti valdomo turto portfelį	Būstų, atitinkančių Būsto standartą, dalis nuo viso būsto portfelio, proc.	nematuotas	nematuotas	57 proc.
2.1.2. UŽDAVINYS – Plėsti turto portfelį	Savivaldybės įsigytų socialinių būstų skaičius, vnt.	148 vnt.	56 vnt.	49 vnt.
	Būstų nuomos teisių įsigijimas iš fizinių ir (ar) juridinių asmenų, vnt.	0 vnt.	0 vnt.	0 vnt.
2.2. STRATEGINIS TIKSLAS – Užtikrinti nenuostolingą turto valdymo veiklą	Grynojo pelno marža, proc.	19,9 proc.	14,4 proc.	-1,5 proc.
2.2.1. UŽDAVINYS – Didinti būsto užimtumą	Užimto (išnuomoto) būsto santykis su visu būsto portfeliu, proc.	91,4 proc.	92,8 proc.	95,6 proc.
2.2.2. UŽDAVINYS – Tvariai (subalansuotai) išlaikyti turto valdymo kaštų lygį	Vidutinis portfelio valdymo kaštų lygis, Eur/kv. m – tiesioginės su būsto portfeliu susijusios sąnaudos 1 kv. m	17 Eur/kv. m	26 Eur/kv. m	30,87 Eur/kv. m
	Visos įmonės sąnaudos 1 kv. m.	30 Eur/kv. m	39 Eur/kv. m	44,84 Eur/kv. m.

3. STRATEGINĖ KRYPTIS - Moderni ir bendruomeniška organizacija				
Strateginis tikslas ir uždaviniai	Rodikliai su matavimo vienetais	2022 m.	2023 m.	2024 m.
3.1. STRATEGINIS TIKSLAS – Auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas	Darbuotojų įsitraukimo indeksas, proc.	60 proc.	70 proc.	78 proc.
3.1.1. UŽDAVINYS – Didinti darbuotojų įsitraukimą	Komandos formavimo iniciatyvos, vnt. per metus	nematuota	4 vnt.	14 vnt.
3.1.2. UŽDAVINYS – Ugdyti esamus darbuotojus	Darbuotojui tenkantis mokymo valandų skaičius, akad. val./ metus.	4 akad. val./ darbuot.	22 ak. val./ darbuot.	29,5 ak. val./ darbuot.
3.2. STRATEGINIS TIKSLAS – Kelti procesinės brandos lygį	3.3. Pasiiektas IT brandos lygis, lygis pagal ACMM metodiką	0 lygis	1 lygis	2 lygis
3.2.1. UŽDAVINYS – Efektyvinti Įmonės procesus panaudojant IT įrankius	Pertvarkytų/ automatizuotų procesų skaičius, vnt.	nematuota	nematuota	5 vnt.
3.2.2. UŽDAVINYS – Užtikrinti IT sistemų kibernetinę saugą	IT audito metu nustatytų neatitikimų/ pažeidimų ištaisymas, proc.	nematuota	nematuota	80 proc.
3.3. STRATEGINIS TIKSLAS – Viešinti Įmonės teikiamas paslaugas ir didinti jos žinomumą	Įmonės paslaugų (kompensacijų ir subsidijų) žinomumo indeksas, proc.	68 proc.	74,5 proc.	71,5 proc.
3.3.1. UŽDAVINYS – Formuoti teigiamą požiūrį į savivaldybės būstą ir Įmonės teikiamas paslaugas	Teigiami ir neutralūs paminėjimai internetinėje žiniasklaidoje, proc.	nematuota	nematuota	96 proc.

STRATEGIJA IR JOS ĮGYVENDINIMAS

Pagrindinės Įmonės veiklos kryptys ateinančių ketverių metų periodui apibrėžtos [SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2023-2026 m. veiklos strategijoje](#), patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023-12-18 potvarkiu Nr. 955-1466/23 (toliau – Strategija). Strategija rengta atsižvelgiant į savininko, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, 2020-06-06 pateiktą [Lūkesčių deklaraciją](#) (toliau – Lūkesčių deklaracija).

Strategijoje suformuota Įmonės misija ir vizija atspindi įsipareigojimą teikti savalaikę ir prieinamą paramą būstu asmenims ir šeimoms, kurie susiduria su gyvenimo iššūkiais. Įmonė siekia būti šalia savo klientų, teikti reikiamą informaciją, užtikrinant, kad parama būtų suteikta tada, kai jos labiausiai reikia, ir kad kiekvienas asmuo ar šeima gautų geriausiai jų situaciją atitinkančią pagalbą. Kartu siekiama parodyti, kad parama yra tik pirmas žingsnis link ilgalaikio stabilumo ir saugių namų, o ne galutinis tikslas. Tai yra „tarpinė stotelė“, kuri padeda užtikrinti patikimą ir tvarų gyvenimo pagrindą sudėtingu gyvenimo laikotarpiu.

Vizija	- Kartu link tavo namų
--------	------------------------

Misija	- Savalaikė ir prieinama parama būstu
--------	---------------------------------------

Strategijoje taip pat išgrynintos 3 pagrindinės strateginės kryptys, orientuotos į klientą, efektyvų Įmonės ir turto valdymą, organizacijos bendruomeniškumą bei darbuotojų auginimą, tikslų ir uždavinių žemėlapis, pagal kuriuos Įmonė „gyveno“ ir vykdė savo veiklą 2024 m.

Strateginės kryptys ir strateginiai tikslai:

1. Strateginė kryptis - kokybiškos paslaugos klientui		2. Strateginė kryptis - efektyvus Įmonės valdymas		3. Strateginė kryptis - moderni ir bendruomeniška organizacija		
1.1. Tikslas - didinti paslaugų prieinamumą	1.2. Tikslas - gerinti klientų aptarnavimą	2.1. Tikslas - gerinti valdomo turto portfelį	2.2. Tikslas - užtikrinti nenuostolingą Įmonės veiklą	3.1. Tikslas - auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas	3.2. Tikslas - kelti procesinės brandos lygį	3.3. Tikslas - viešinti Įmonės teikiamas paslaugas

Veikos strategijos peržiūra 2024 metais buvo planuota po to, kai bus gautas Įmonės savininko – Vilniaus m. savivaldybės – atnaujintas lūkesčių laiškas. Laukiant atnaujinto lūkesčių laiško, veiklos strategija buvo teikiama peržiūrėjimui valdybai lapkričio mėn. posėdžiui. Valdyba nusprendė (2024-11-27 protokolais Nr. 08/2024) pritarti Įmonės veiklos strategijos 2023-2026 m. strateginėms kryptims, strateginiams tikslams ir uždaviniams, jų nekeičiant. Nutarta identifikavus esminius savininko lūkesčių pokyčius Įmonės veiklai po naujo Vilniaus miesto savivaldybės lūkesčių laiško pristatymo ir Įmonės vadovui su vidurinės grandies vadovais ir komandų lyderiais pateikus siūlymus, 2025 m. sausio mėnesį inicijuoti strateginę sesiją ar jų ciklą (įtraukiant valdybos narius, Įmonės vadovą, vidurinės grandies vadovus ir komandų lyderius), išanalizuoti esamą situaciją, atitinkamai per 2025 m. I ketvirtį pasirengti ir pasitvirtinti atnaujintą veiklos strategijos projektą.

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, kad 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 trijų strateginių krypčių Įmonės strategijoje – Kokybiškos paslaugos klientams. Šioje strateginėje kryptyje keliama du pagrindiniai tikslai: didinti paslaugų prieinamumą ir gerinti klientų aptarnavimą.

Strateginis tikslas – Didinti paslaugų prieinamumą

Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Vartotojų pasitenkinimo indeksas, balai (10 balų skalė).

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2023-2026 m. veiklos strategijoje ypatingas dėmesys skiriamas klientui ir jo grįžtamajam ryšiui, siekiant išsiaiškinti vartotojams svarbiausius paslaugų teikimo aspektus, kuriuos Įmonė siekia tobulinti. Tai užtikrins aukštą teikiamų paslaugų ir aptarnavimo kokybę.

2024 m. gruodžio mėn. – 2025 m. sausio 15 d. buvo atliktas Įmonės klientų pasitenkinimo tyrimas, kurio imtį sudarė 186 respondentai – Įmonės klientai, per pastaruosius dvejus 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 7,45 balo. Tyrimo rezultatai atskleidė, kad bendrai Įmonės klientai yra patenkinti Įmonės suteiktomis paslaugomis:

Įmonės rekomendavimo indeksas (eNPS) siekia 18 balų. Įmonės paslaugas rekomenduotų kitiems asmenims 44 proc. Įmonės klientų. 30 proc. klientų yra neutralioje pozicijoje, o 26 proc. Įmonės nerekomenduotų.

Geriausiai vertinama yra paslaugų suteikimo terminai ir kokybė:

- 85 proc. nurodė, kad liko patenkinti paslaugų suteikimo terminais;
- 83 proc. mano, kad Įmonės teikiamų paslaugų kokybė pagerėjo arba liko tokia pat lygyje;
- 82 proc. nurodė, kad liko patenkinti paslaugų kokybe.

Įmonės specialistų darbas yra vertinamas labai gerai, kiek geriau nei paslaugos. Geriausiai vertinami aptarnavimo aspektai:

- Specialistų mandagumas ir malonus bendravimas: 94 proc.;
- Patogus aptarnavimo laikas: 92 proc.;
- Informacijos aiškumas ir išsamumas: 89 proc.

Šiais metais pastebėti pozityvūs pokyčiai kalbant apie paslaugas susijusias su nuomos mokesčio kompensacija. Šioje grupėje sumažėjo labai nepatenkintų ir kai kur padidėjo patenkintų klientų dalis. Didžiausias pozityvus pokytis pastebėtas kalbant apie paslaugų suteikimo terminus bei kokybę, taip pat daugiau klientų pažymėjo, jog paslaugą gauti buvo lengva.

Kaip ir praeitais metais, prasčiausiai vertinamas yra paslaugų suteikimo laikas:

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

- 30 proc. respondentų nesutinka su teiginiu, kad laukimo laikas iki paslaugos suteikimo buvo trumpas;
- 16 proc. nepatenkintų skundų ir prašymų nagrinėjimu nurodė, kad pagrindinė nepasitenkinimo priežastis – per ilgas atsakymo arba sprendimo terminas;
- Dažniausiai respondentų spontaniškai minėta tobulintina Įmonės sritis – aptarnavimo greitis (9 proc.) bei informacijos aiškumas, išsamumas.

Spontaniškai respondentų dažnai minėtos tobulintinos sritys:

- Efektyviau reaguoti į užklausas (7 proc.);
- Gerinti pasiekiamumą, atsiliiepti į skambučius (4 proc.);
- Gerinti darbuotojų kompetenciją, kokybiškiau dirbti (4 proc.).

Lyginant 2024 ir 2023 metų pokyčius, pastebima, kad situacija vienoje srityje reikšmingai gerėjo, kitose rodo gerėjimo tendencijas, o trečioje stabili. Vertinimai reikšmingai augo paslaugų suteikimo terminų, laukimo laiko iki paslaugos, suteiktų paslaugų kokybės ir bendrai teikiamų paslaugų srityse. Vertinimų augimo tendencijos stebimos darbuotojų profesionalumo, Įmonės specialistų teikiamos informacijos aiškumo ir išsamumo, aptarnavimo laiko patogumo srityse.

Kalbant apie paslaugų kokybę: 8 iš 10 respondentų yra patenkinti paslaugomis. Nors bendras pasitenkinimo rodiklis reikšmingai nesikeitė, „labai patenkintų“ klientų skaičius ženkliai išaugo. Vis dėlto, pagrindinės nepasitenkinimo kokybe priežastys – ilgas reagavimo laikas (25 proc.) ir nesuteiktos paslaugos (22 proc.). Nors ketvirtadalis klientų nurodė, kad paslaugos juos visiškai tenkina, kita dalis išskyrė šias prioritetines gerinimo sritis:

- Aptarnavimo greitis (9 proc.);
- Informacijos aiškumas (7 proc.);
- Aptarnavimo kokybė (6 proc.)

Įmonė, siekdama didinti klientų pasitenkinimą, kasmet rengia klientų aptarnavimo tobulinimo veiksmų planą. 2025 m. plane bus siekiama tobulinti darbuotojų profesionalumą, greitinoti procesus, didinti pasiekiamumą ir atidžiau rūpintis klientų poreikiais.

Strateginiam tikslui pasiekti suformuoti pagrindiniai uždaviniai:

Strateginis uždavinys – Geriau pažinti klientą

Vienas iš stebimų rodiklių – Pateiktų (ir patikrintų) socialinio būsto nuomininkų deklaracijų skaičius nuo visų socialinio būsto klientų.

Įmonės klientus sudaro kelios skirtingos klientų grupės, viena iš didžiausių – socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomininkai. Siekiant patvirtinti teisę gyventi socialiniame būste, tikrinamos socialinio būsto nuomininkų turto ir pajamų deklaracijos. Vadovaujantis Įstatymo nuostatomis, socialinio būsto nuomininkai kasmet privalo teikti deklaracijas ir kitus teisę į socialinio būsto nuomą patvirtinančius dokumentus.

Tuo tarpu savivaldybės būsto nuomininkai, kurie būstus nuomojasi ne socialinio būsto nuomos sąlygomis, to daryti neprivalo, tačiau norėdami pasinaudoti būsto nuomos mokesčio lengvatomis, kurios gali siekti ir 50 proc. nuomos kainos, jie gali pateikti Metinę gyventojų (šeimos) turto (įskaitant gautas pajamas) deklaraciją už praėjusius metus ir pretenduoti į nuolaidas.

Toks sprendimas buvo priimtas Vilniaus miesto savivaldybės taryboje 2021-06-23 (sprendimo Nr. 1-1046). Šiuo sprendimu buvo patvirtinti rinkos pataisos koeficientai, kuriuos taikant nuo 2022-07-01 keitėsi savivaldybei priklausančių būstų nuomos kainos. Minėtu sprendimu savivaldybės būstų nuomininkai taip pat buvo įpareigoti deklaruoti savo pajamas ir turtą bei pateikti pajamų ir turto deklaracijas, siekiant mokėti mažesnę nei rinkos

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

nuomos kainą. Tokiu būdu stengiamasi užtikrinti 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.

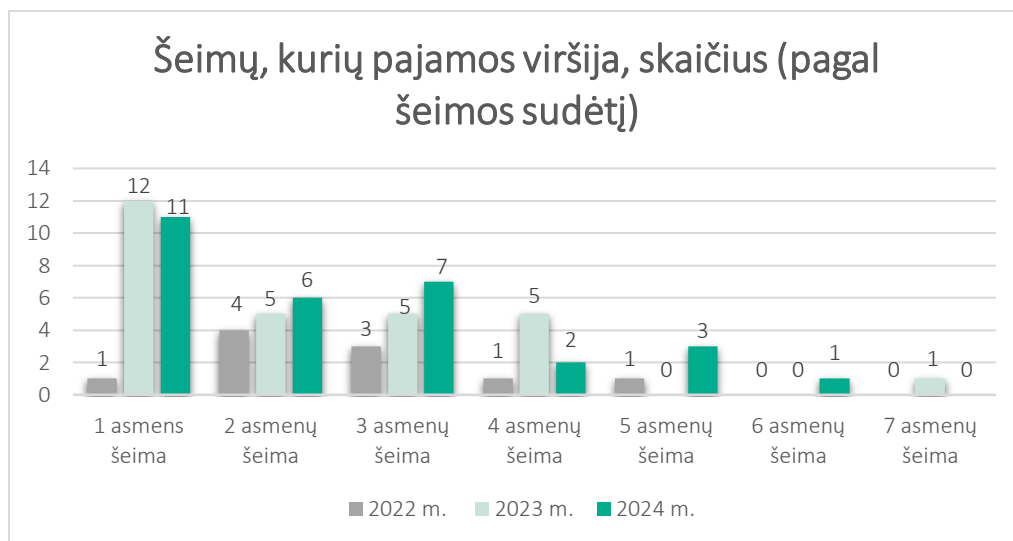
Atliekant metinių turto ir pajamų deklaracijų tikrinimą yra geriau pažįstamas ir pats klientas, gaunama informacija apie galimas tendencijas. Informacija padeda geriau planuoti ir atliepti klientų poreikius bei padeda prognozuoti galimus pokyčius, ar inicijuoti reikiamus įstatymų pakeitimus.

Įgyvendinant strateginį uždavinį buvo vertinami asmenys, gyvenantys socialiniuose būstuose ir pateikę Metinę gyventojų (šeimos) turto deklaraciją už 2023 metus (toliau – deklaracija). Per 2024 m. deklaracijas pateikė 99,2 proc. socialiniuose būstuose gyvenančių nuomininkų šeimų. Deklaracijų nepateikė 10 šeimų. Iš jų 9 šeimos, dėl kurių pradėtas iškeldinimo procesas, ir 1 šeima, kurios atveju rengiamas įsakymo projektas dėl sutarties nutraukimo (nustatyta, kad nuomininkai faktiškai negyvena socialiniame būste ir nepateikė deklaracijos).

Pagal pateiktas deklaracijas, matyti, kad 30 nuomininkų šeimų, gyvenančių socialiniuose būstuose, viršijo įstatyme nustatytus ribinius pajamų arba turto dydžius.

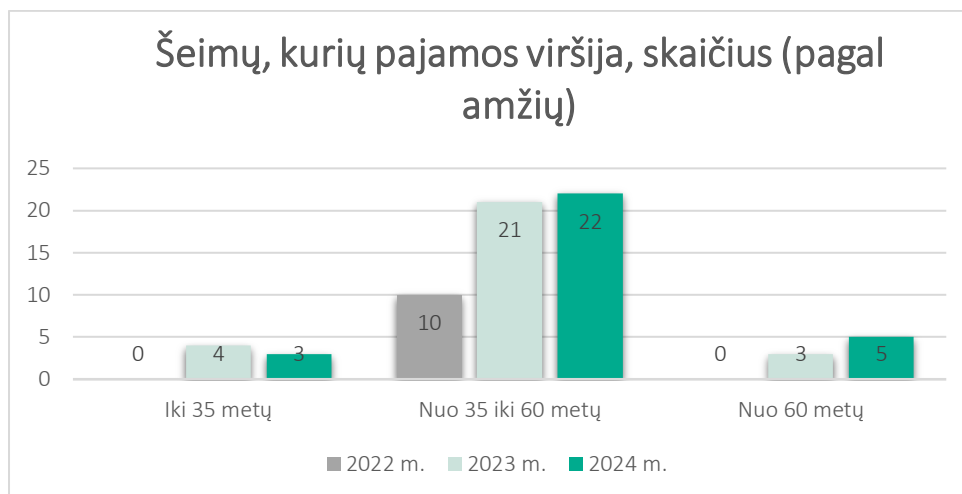
Kaip ir ankstesniais metais, 2024 m. buvo intensyviai dirbama su nuomininkais, gyvenančiais socialiniuose būstuose, kurių pajamos arba turtas viršijo leistinas normas. Šiems asmenims buvo siunčiami informaciniai raštai, kuriuose paaiškinta galimybė pateikti prašymą sudaryti terminuotas (arba su sąlygomis) savivaldybės būsto nuomos sutartis, patikslinti deklaracijas Valstybinėje mokesčių inspekcijoje, taip pat teikiama pagalba ir konsultacijos telefonu bei atliekant būstų patikrinimus.

Žemiau pateikiama išsami analizė apie socialinių būstų gyventojus pagal šeimos narių skaičių, kurių deklaruojamos pajamos arba turtas viršijo įstatyme nustatytus leistinus dydžius 2022, 2023 ir 2024 metais:

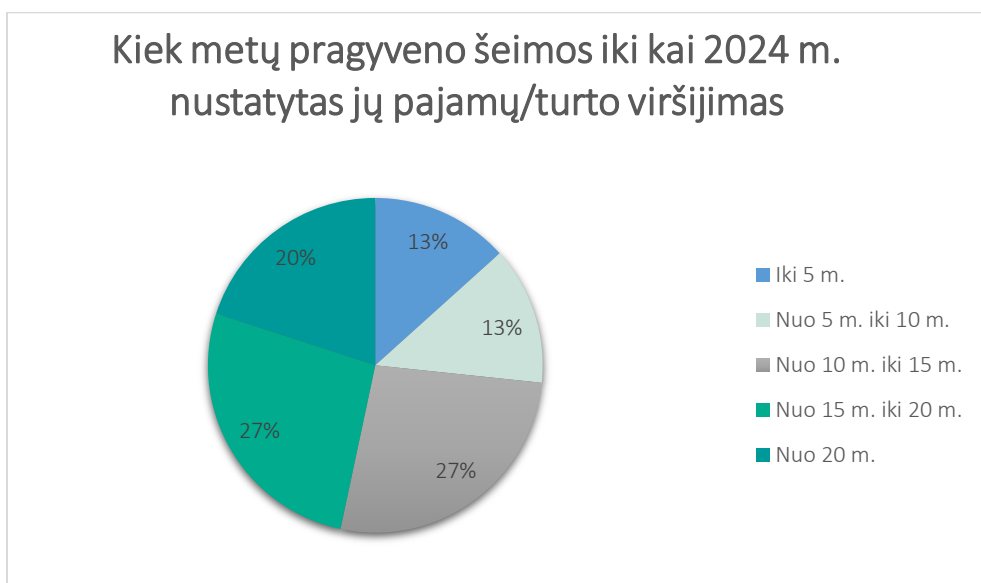


Iš pateikto grafiko matyti, kad 2022 metais leistinus pajamų ar turto dydžius viršijo 10 šeimų. Iš jų daugiausia viršijo dviejų asmenų šeimos, kurių buvo net 4. 2023 metais leistinus pajamų ar turto dydžius viršijo beveik tris kartus daugiau šeimų nei 2022 metais – iš viso 28 šeimos. Iš jų daugiausia viršijo vieno asmens šeimos (net 12 šeimų). 2024 metais pajamų ar turto dydžius viršijo panašus skaičius šeimų, kaip ir 2023 metais – iš viso 30 šeimų. 2024 m. kaip ir 2023 m. tendencija išliko ta pati – daugiausia pajamų ar turto dydžius viršijo vieno asmens šeimos (tokių buvo net 11).

Žemiau pateikiama išsami analizė apie socialiniuose būstuose gyvenančias šeimas, kurių deklaruojamos pajamos arba turtas viršijo įstatyme nustatytus leistinus dydžius 2022, 2023 ir 2024 metais pagal šeimos narių amžių:



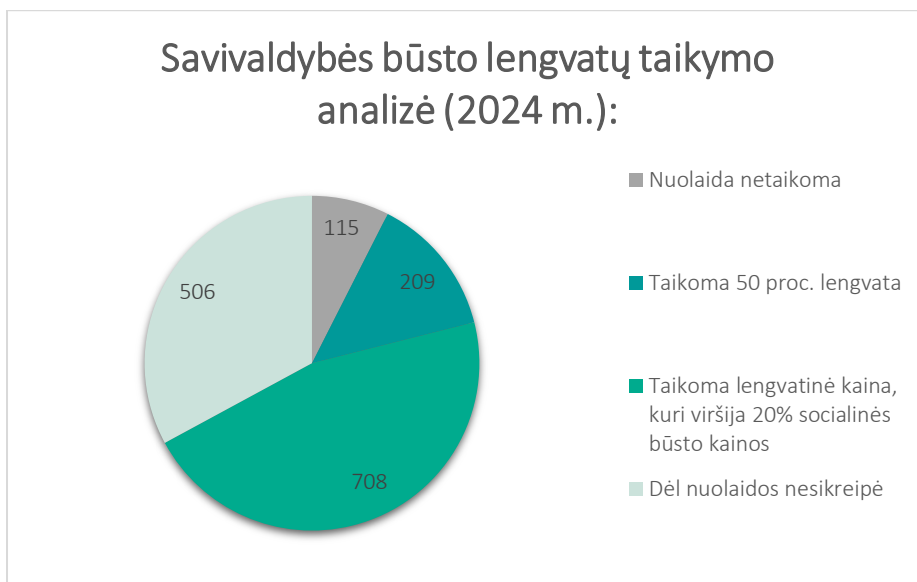
Atlikus analizę, nustatyta, kiek metų socialiniuose būstuose pragyveno nuomininkų šeimos iki kai 2024 m. nustatytas jų pajamų arba turto viršijimas Įstatyme nustatytiems leistiniams dydžiams. Paaiškėjo, kad daugiausiai, net 27 proc., šeimų pragyveno socialiniame būste nuo 10 iki 15 metų, o 13 proc. – nuo 15 iki 20 metų. Vidutinė gyvenimo trukmė (iki 2024 m. kai nustatytas pajamų arba turto viršijimas) yra 14 metų.



2024 metai	Vnt.	Pajamų intervalas
Iki 5 m.	4	2 120-10 205 Eur pajamos, turtas neviršija
Nuo 5 m. iki 10 m.	4	434-13 089 Eur pajamos, turtas neviršija
Nuo 10 m. iki 15 m.	8	1 121-13 445 Eur pajamos, turtas neviršija
Nuo 15 m. iki 20 m.	8	101-10 200 Eur pajamos, turtas neviršija
Nuo 20 m.	6	795-13 945 Eur pajamos, turtas neviršija

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

Savivaldybės būsto nuomininkai, kurie nuomoja būstą ne socialinio būsto nuomos sąlygomis, tačiau susiduria su sunkesne finansine situacija, taip pat turėjo galimybę kreiptis dėl būsto nuomos mokesčio lengvatų 2024 metais. Tam jie turėjo pateikti Metinę gyventojų (šeimos) turto deklaraciją už 2023 metus, įskaitant gautas pajamas. Atlikus analizę, paaiškėjo, kad didesnė dalis nuomininkų (67 proc.) kreipėsi dėl nuomos mokesčio nuolaidos. Iš jų tik 7 proc. nuolaida nebuvo pritaikyta, o kitiems buvo taikoma 50 proc. lengvata nuomos kainai. Kai kuriems nuomininkams, priklausantiems specialioms asmenų kategorijoms, taikoma nuomos kaina, viršijanti 20 proc. socialinio būsto nuomos kainos. Iš šios analizės galima daryti išvadą, kad nemaža dalis (60 proc.) savivaldybės būsto nuomininkų yra sunkiau besiverčiantys asmenys (šeimos), kuriems reikalinga parama nuomojantis būstą.



Kitas stebimas rodiklis – Mažinti klientų skaičių, kurių nepriteista skola yra didesnė nei 6 mėn.

Darbas su Įmonės skolomis yra vykdomas vadovaujantis SJ „Vilniaus miesto būstas“ Susidariusių skolų už Vilniaus miesto savivaldybės ir socialinį būstą išieškojimo tvarkos aprašu (patvirtintu Įmonės direktoriaus 2024-06-10 įsakymu Nr. 1.23-24/78) (toliau – Tvarkos aprašas), skolų išieškojimo etapus sudaro:

- 1) Skolų prevencija;
- 2) Ikiteisminis skolų išieškojimas;
- 3) Teisminis skolų išieškojimas;
- 4) Skolų išieškojimas vykdymo (po teismo sprendimo) procese;
- 5) Skolų nurašymas.

1) Skolų prevencija:

- nuomininkų informavimas dėl pajamų ir turto deklaracijų pateikimo;
- nemokių nuomininkų butų tikrinimas (priminimas dėl galimybių kreiptis dėl nuomos mokesčio sumažinimo, siūloma kreiptis dėl paramos suteikimo dėl nuomos mokesčio sumokėjimo į Socialinių išmokų skyrių),
- įvertinimas gautų turto ir pajamų deklaracijų ir socialiai pažeidžiamiausių asmenų ir šeimų atleidimas nuo nuomos mokesčio ar jo sumažinimas, būsto pakeitimas į mažesnio ploto, savivaldybės būsto nuomos sutarties keitimas į socialinio būsto.

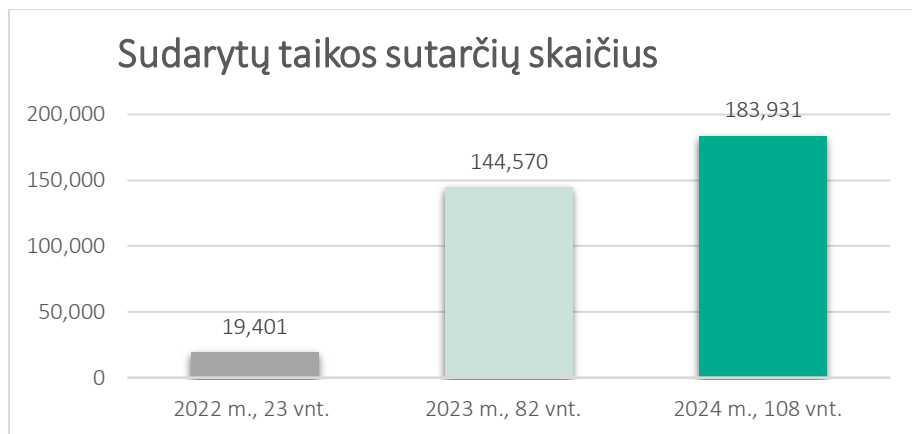
2) Ikiteisminis skolų išieškojimas:

- skambučiai, pranešimai nuomininkams dėl susidariusių įsiskolinimų: tikslas – raginti nuomininkus susimokėti įsiskolinimus, siekiant išvengti teisminių procedūrų ir papildomų bylinėjimosi bei vykdymo išlaidų. Pažymėtina, kad

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

2024 m. buvo išsiųsti 1044 vnt. pranešimai nuomininkams, 2023 m. – 726 vnt. tokių pranešimų, 2022 m. – 806 vnt. Per 2024 m. paskambinta 1379 skolininkams.

- taikos (mokėjimo išdėstymo grafikų) sutarčių sudarymas: tikslas – sumažinti teisminių bylų skaičių bei jų administravimo išlaidas, taip pat sudaryti palankesnes sąlygas susidariusių skolų sumokėjimui socialinio būsto nuomininkams, turintiems finansinių sunkumų. Kaip matyti iš žemiau pateikto grafiko, 2024 m. pasirašytos 108 taikos sutartys 183 931 Eur sumai, 2023 m. – 82 vnt. 144 570 Eur sumai, 2022 m. – 23 taikos sutartys 19 401 Eur sumai. Paminėtina, kad 2024 m. pasirašomų taikos sutarčių skaičius išaugo daugiau kaip devynis kartus, lyginant su 2022 m.



Taikos sutarčių vykdymas:

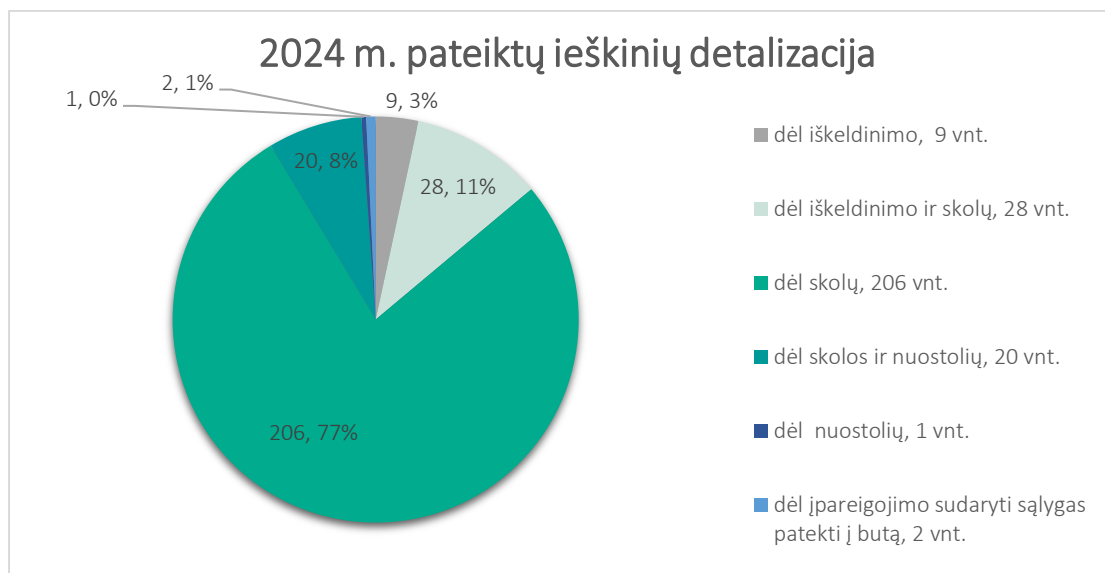
Metai	Pasirašytų Taikos sutarčių sk.	Pilnai atsiskaitė	Pateiktas vykdomasis raštas	Nesuejo terminas
2022 m.	23	16	7	0
2023 m.	82	43	13	26
2024 m.	108	36	3	69
Viso:	213	95	23	95

2022-2024 m. pasirašytų taikos sutarčių suma sudaro 347 901 Eur. Iš jų 199 845,31 Eur, kas sudaro 57 proc., yra apmokėta. Neapmokėtas taikos sutarčių likutis sudaro 43 proc. 148 057,21 Eur. Pažymėtina, kad taikos sutarčių, kurių mokėjimo terminas dar nesuejo yra 45 proc.

Taikos sutartys 2022-2024 m.	Suma, Eur	proc.
Pasirašyta	347 902,52	
Pilnai atsiskaitė	199 845,31	57
Neapmokėta	148 057,21	43

3) Teisminis skolų išieškojimas:

Per 2024 m. SJ „Vilniaus miesto būstas“ pateikė teismams 266 ieškinius (52 proc. daugiau nei 2023 m.), kurių bendra pareikštų reikalavimų suma sudaro 594 000 Eur. Iš 266 pateiktų ieškinių 206 ieškiniai pateikti dėl skolų, 9 ieškiniai dėl išskeldinimo, 28 ieškiniai dėl išskeldinimo ir skolų, 1 ieškinys dėl nuostolių, 20 ieškinių dėl skolos ir nuostolių ir 2 ieškiniai dėl įpareigojimo sudaryti sąlygas pateikti į būstą.



2022-2024 m. paduotų ieškinių suma sudaro 1 163 453 Eur. Iš jų 323 468 Eur (28 proc.) yra išieškota.

Ieškiniai 2022-2024 m.	Suma, Eur	proc.
Priteista	1 163 453,22	100
Išieškota	323 468,27	28
Neišieškota	839 984,95	72

Strateginis uždavinys – Didinti klientų, gavusių paramą būstu skaičių

Šio uždavinio stebimas rodiklis – Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti paslaugų skaičius. *

Nuomos mokesčio dalies kompensacijos.

Dėl būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos (toliau – Kompensacija) mokėjimo per 2024 m. buvo gauti 5 384 (2023 m. – 6 744) prašymai, iš kurių 3 629 (2023 m. – 519) prašymai buvo nepatenkinti, nes nuo 2024-01-02 pasikeitė ir įsigaliojo Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimai dėl Kompensacijos (naujos skyrimo sąlygos, nustatyti papildomi reikalaujami dokumentai, nauja Kompensacijos dydžio apskaičiavimo tvarka, sumažėjęs Kompensacijos dydis), kurie apsunkino paramos gavimą. Didžioji dalis besikreipiančių klientų neatitiko įstatymo keliamų reikalavimų, dėl ko buvo priimti neigiami sprendimai ir Kompensacijos neskirtos.

Būtina pažymėti, kad 2024 m. buvo patvirtinta parama nebegaunantiems Kompensacijos. Vilniaus miesto savivaldybė nusprendė pagelbėti labiausiai pažeidžiamiems asmenims ir šeimoms, nebegaunantiems būsto nuomos kompensacijos, ir iš savo biudžeto skirti 1 100 Eur vienkartinę išmoką. Ši išmoka buvo skiriama asmenims ar šeimoms, kurie yra pensinio amžiaus arba vieni augina (globoja) vaiką (-us) ir iki 2023-12-31 naudojo būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą, tačiau po įstatymo pakeičių nuo 2024 m. sausio 2 d. jos nebegalėjo gauti dėl neatitinkančio savo deklaruotų pajamų ir prisiimtų nuomos įsipareigojimų santykio. Per 2024 m. buvo gauta 616 prašymų skirti vienkartinę išmoką, iš kurių parama paskirta 412 šeimų, išmokėta 453 200 Eur suma.

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

2024 metais parengtas 471 įsakymas (2023 m. – 685) dėl Kompensacijos skyrimo. Šiais įsakymais buvo skirtos Kompensacijos 363 (2023 m. – 808) šeimoms, įrašytoms į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, ir 1 392 (2023 m. – 4 158) šeimoms, neįrašytoms į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą.

Iš viso Kompensacija pasinaudojo 22,32 proc. (2023 m. – 50 proc.) šeimų iš laukiančiųjų socialinio būsto sąraše. 2024 m. asmenys taip pat turėjo galimybę naudotis ir papildoma kompensacija, kuri skiriama asmenims, likusiems be tėvų globos, kurie yra įrašyti į Asmenų ar šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašą ir neįgaliesiems, kurie turi teisę išsinuomoti Vilniaus miesto savivaldybės socialinį būstą ne eilės tvarka. Papildoma kompensacija pasinaudojo 18 asmenų.

Per 2024 metus išmokėta 2 357 776 (2023 m. – 10 020 890) Eur Kompensacijų suma.

Įmonė 2024 metais asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į paramą būstui išsinuomoti, išsiuntė 622 (2023 m. – 579) pasiūlymus pasinaudoti Kompensacija.

Parama būstui įsigyti.

2024 metais Įmonė parengė 141 pažymą, patvirtinančias teisę į paramą būstui įsigyti.

Atsižvelgiant į tai, kad 2024 metams subsidijoms iš dalies kompensuojamų būsto kreditų daliai apmokėti buvo panaudoti visi einamųjų metų asignavimai, todėl asmenys ir šeimos, atitinkantys Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatytus reikalavimus, buvo įrašomi į Asmenų ir šeimų, laukiančių subsidijos valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti, sąrašą. 2024 m. minėtame sąraše buvo įtrauktos 45 šeimos. Šioms šeimoms (39 iš 45), Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijai, leidus, 2025 m. vasarį buvo išduotos pažymos, patvirtinančios teisę į paramą būstui įsigyti.

Įrašymas į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą.

2024 metais buvo gauti 655 prašymai įrašyti į sąrašą socialinio būsto nuomai, iš kurių 546 prašymai patenkinti, 109 prašymai nepatenkinti (iš 2024 metais patenkintų 546 prašymų, 2 šeimos išvyko gyventi į kitą savivaldybę; 3 asmenys mirė; 1 asmuo sudarė santuoką, todėl šeima buvo apjungta bei 1 asmeniui išnuomotas socialinis būstas ne eilės tvarka). Bendras 2024 metų šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą Vilniaus miesto savivaldybėje, sąraše skaičius sudaro 1 617 šeimų (2 943 šeimos nariai).

2024 m. eilės tvarka išnuomoti 75 socialiniai būstai, ne eilės tvarka – 35 socialiniai būstai, iš viso 110 socialinių būstų.

**Būtina pažymėti, kad skaičiuojant rodiklį socialinio būsto eilė nėra priskaičiuojama.*

Strateginis tikslas – Gerinti klientų aptarnavimą

Šio tikslo pasiekiamumo matavimui numatytas rodiklis: Momentinės klientų apklausos (5 balų skalė).

Kliento momentinė apklausa atliekama po kiekvienos įvykdytos paslaugos: po konsultacijos gyvai klientų aptarnavimo centre (Konstitucijos pr. 3) klientas gali įvertinti paslaugos kokybę paspausdamas atitinkamą šypsenėlę (atitinkančią 5 balų vertinimo skalę), po konsultacijos bendruoju įmonės telefonu (8 5 277 9090 arba 19118) klientas gali įvertinti konsultacijos kokybę paspausdamas atitinkamą skaičių 5 balų skalėje (kai 1 labai blogai, o 5 puikiai), Klientas taip pat gali užpildyti klausimyną, gavęs nuorodą kartu su atsakymu ir įvertinti paslaugas 5 balų skalėje (kai 1 labai blogai, o 5 puikiai).

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

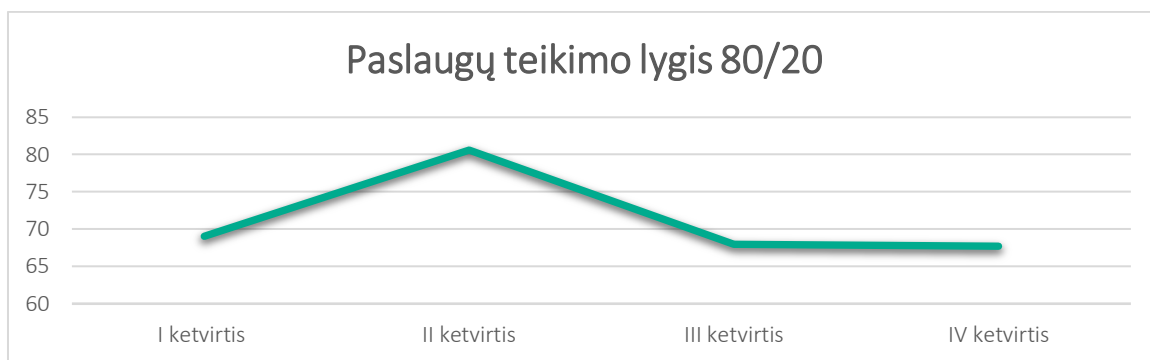
Šis rodiklis apskaičiuojamas įvertinus visais minėtais kanalais gautus klientų atsiliepimus, išvedant svertinį balų vidurkį. 2024 m. momentinės apklausos balas 4,60 iš planuotų 4,45. Rezultatas 2024 m. nuosekliai gerėjo: I ketvirčio rezultatas 4,52 balai, II ketvirčio – 4,53 balai, III ketvirčio – 4,67, IV ketvirčio – 4,7 balai. Augantis momentinės klientų apklausos rezultatas rodo, kad klientai yra patenkinti teikiamomis paslaugomis, jų kokybe, darbuotojų aptarnavimu.

Strateginiam tikslui pasiekti suformuoti 2 pagrindiniai uždaviniai:

Strateginis uždavinys – Didinti klientų pasitenkinimą

Vienas iš stebimų rodiklių – Skambučių, į kuriuos atsiliepiama per 20 sekundžių, dalis.

Įmonės skambučių centras pradėjo veikti nuo 2023-10-16. Per 2024 m. skambučių centras sulaukė 27 368 skambučių, iš kurių atsakė į 22 314 skambučių. Atlikus 2024 m. analizę, buvo nustatyta, kad paslaugų teikimo lygio SLA (*angl. Service level agreement*) rezultatas yra 71,33 proc. atsiliepimų į skambučius per 20 s (I ketvirtis – 69 proc., II ketvirtis – 80,6 proc., III ketvirtis – 68 proc., IV ketvirtis – 67,71 proc.). 2023 m. šis rodiklis buvo gerokai kuklesnis, nes tik 39 proc. skambučių atsiliepi per 40 s.



Pažymėtina, kad skambučių centrui nustatytas paslaugų teikimo lygis SLA:

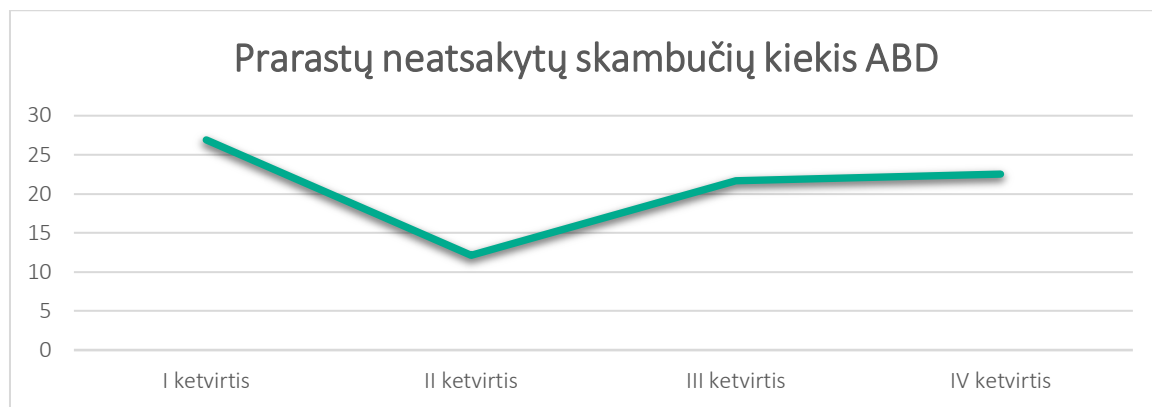
- 80/20 (80 proc. skambučių atsakyta per 20 s);
- prarastų/ neatsakytų skambučių kiekis neturi viršyti 10 proc. ribos;
- pokalbių turinio kokybės vertinimo rodiklis: pirmus šešis paslaugos teikimo mėnesius – ne mažesnis nei 4 balai, vėliau – ne mažesnis kaip 4,8 (vertinimas 5 balų sistemoje, kur 1 – „labai blogai“ ir 5 – „puikiai“).

Pokalbio kokybė 2024 m. buvo 4,7 balo (I ketvirtis – 4,7 balo, II ketvirtis – 4,6 balo, III ketvirtis – 4,7 balo, IV ketvirtis – 4,7 balo):



SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

Prarastų (neatsakytų) skambučių kiekis 2024 m. siekia 20,80 proc. (I ketvirtį – 26,9 proc., II ketvirtį – 12,13 proc., III ketvirtį – 21,68 proc., IV ketvirtį – 22,5 proc.):



Skambučių centro kiekybiniai rodikliai, lyginant su 2023 m., žymiai pagerėjo. Tai lemia ir didesnį klientų pasitenkinimą. Pagal tyrimo rezultatus dažniausiai klientai bendravo su Įmonės specialistais telefonu (42 proc.).

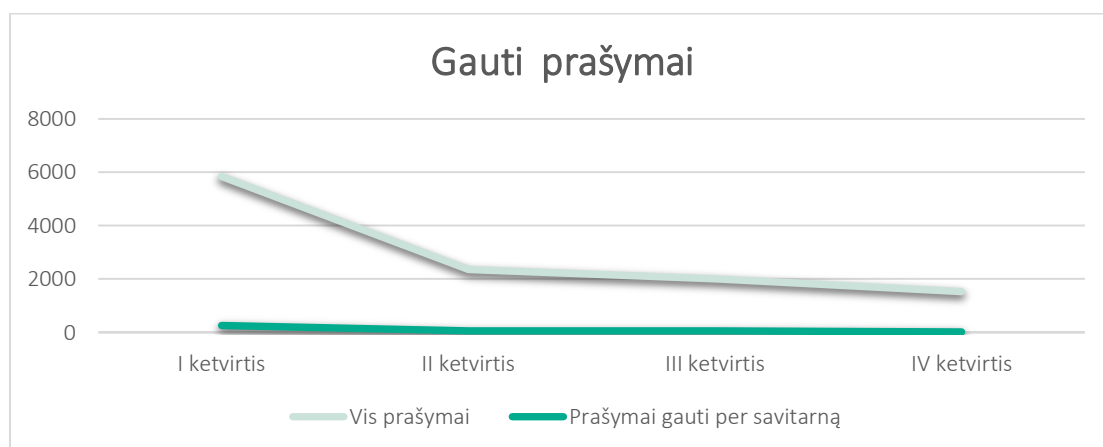
Strateginis uždavinys – Auginti klientų patirtį naudojantis Įmonės teikiamomis elektroninėmis paslaugomis

Šio uždavinio stebimas rodiklis – *Prašymų, pateiktų per www.vmb.lt ir savitarną, dalis nuo visų pateiktų prašymų.*

Pastebėjus tendenciją, kad klientai dažniau teikdavo prašymus el. paštu info@vmb.lt, Įmonė buvo numačiusi įgyvendinti priemonę, kuri skatintų klientus dažniau naudotis savitarnos sistema. Tam buvo planuota įgyvendinti edukaciją, suteikiant galimybę pateikti el. prašymą su konsultanto pagalba, ir skatinti tolimesnį savitarnos naudojimą savarankiškai. Vis dėlto, iki 2024 metų pabaigos ši priemonė nebuvo įgyvendinta dėl didelio gyvai atvykstančių klientų srauto ir žmogiškųjų išteklių trūkumo, reikalingų šiai papildomai priemonei įgyvendinti.

Būtina pabrėžti, kad šiuo metu savitarna, veikianti Įmonės puslapyje, nėra pilnai išvystyta – šiuo metu galima pateikti tik prašymus. Tuo tarpu 2025 metais pradėti savitarnos diegimo darbai, kuriuos užbaigus klientams bus suteikta galimybė ne tik pateikti prašymą, bet ir stebėti jo statusą, gauti ir apmokėti sąskaitas bei pasirašyti sutartis.

2024 m. iš viso gauta 11 748 prašymai, iš jų tik 380 per savitarną, o tai yra tik 3,23 proc. nuo visų gautų prašymų. Ankstesniais metais šis rodiklis nebuvo stebimas. Tikimasi, jog po savitarnos įdiegimo skaičiai gerės.



Strateginė kryptis – Efektyvus turto valdymas

Įmonės akcininkas tikisi, kad Įmonė užtikrins efektyvų jai priklausančio nekilnojamo turto valdymą. Avarinės būklės ir netikslingus renovuoti būstus akcininkas nori, kad Įmonė inicijuotų pardavimą, o už gautas lėšas įsigytų ekonominės klasės ir kokybiškus būstus. Akcininkas taip pat tikisi, kad socialinio būsto priežiūra ir būstų aplinkos švaros bei estetikos standartai bus ne žemesni nei geros kokybės privačių būstų, o socialinio būsto aplinka bus pritaikyta gyventojams su negalia. Be to, akcininkas tikisi, kad ši aplinka skatins teigiamus socialinius įgūdžius ir užkirs kelią neigiamiems socialiniams įgūdžiams.

Atsižvelgiant į šiuos akcininko lūkesčius, Strategijoje buvo formuluojami šie tikslai:

Strateginis tikslas – Gerinti valdomo turto portfelį

Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Būstų su visais patogumais dalis nuo viso būsto portfelio.

2023-12-31 patvirtiname Įmonės valdomų būstų sąrašą buvo 3 167 būstai, iš kurių 2 808 su visais patogumais, o 359 neturėjo bent vieno iš patogumų (miesto vandentiekio ir/ar nuotekų tinklų ir/ar centrinės šildymo sistemos ir/ar maisto gaminiui naudojo SND dujų balioną).

Būstų su visais patogumais dalis sudarė 88,7 proc. viso būstų portfelio, o 2024 metams buvo nustatytas ambicingas tikslas – pasiekti 91,5 proc. būstų su visais patogumais skaičių.

Per 2024 metus Įmonė remontavo būstus, prijungdama juos prie centralizuotų miesto tinklų ir įrengdama alternatyvų šildymo būdą (dujomis arba elektra) vietoje senų krosninių šildymo sistemų. Iš ekonomiškai netikslingų remontuoti būstų gyventojai perkelti į kitus suremontuotus būstus. Nusidėvėję būstai grąžinti savivaldybei ir parduoti aukciono būdu. Taip pat gyventojai buvo skatinami įsigyti savivaldybės būstus, kad galėtų į juos investuoti kaip savininkai.

Per 2024 metus buvo sėkmingai išspręsti vandentiekio, nuotekų, šildymo sistemos keitimo ir SND dujų balionų atsisakymo klausimai arba taikyti kiti sprendimai net 140 būstų.

2024 metais Įmonė ne tik pasiekė, bet ir viršijo užsibrėžtą tikslą – būstų su visais patogumais dalis išaugo iki 92,8 proc. Valdomame turte yra 2 816 būstų su visais patogumais, liko tik 219 būstų, neturinčių bent vieno iš patogumų.

Vandentiekio ir nuotekų įrengimas ar krosninio šildymo sistemos keitimas dažniausiai nepriklauso tik nuo Įmonės iniciatyvos ir pasiryžimo, nes dažnai susiduriama su bendrasavininkų vangumu ir nenoru finansiškai prisidėti prie tinklų įrengimo ar šildymo sistemos keitimo. Šie darbai taip pat priklauso nuo namo bendro naudojimo objektų administratoriaus, kuris pagal teisės aktus yra atsakingas už namo gyventojų balsavimo organizavimą, o vėliau – už darbų vykdymą ir patirtų išlaidų paskirstymą bendrasavininkams. Namo administratoriui nėra prioritetas ar tiesioginė prievolė prijungti administruojamus namus prie centralizuotų tinklų ar keisti šildymo sistemą į alternatyvią. Todėl, esant bendrasavininkų daugumos ir intereso trūkumui, Įmonė susiduria su nepalankia situacija, kuri stabdo procesus.

Šiam tikslui pasiekti suformuoti 3 pagrindiniai uždaviniai:

Strateginis uždavinys – Atnaujinti valdomo turto portfelį

Šio uždavinio stebimas rodiklis – Būstų, atitinkančių Būsto standartą, dalis nuo viso būsto portfelio.

2024-03-20 Įmonė pasirengė ir valdybos posėdyje pristatė būsto standarto projektą. Būsto standartas – tai SJ „Vilniaus miesto būstas“ parengtas dokumentas, apibrėžiantis kriterijus, nurodantys Vilniaus miesto savivaldybės (savininko) lūkesčių deklaracijoje punkte „Socialinio būsto administravimas ir kokybės priežiūra“. Pagal šią deklaraciją, socialinio būsto priežiūra ir būstų aplinkos švaros bei vaizdo standartas turi būti ne žemesnio lygio nei geros kokybės privačių būstų. Būsto standartas taikomas visoms SJ „Vilniaus miesto būstas“ patikėjimo teise valdomoms, nuomojamoms patalpoms, siekiant įvertinti jų techninę ir estetinę būklę pagal Savininko lūkesčių deklaracijoje nustatytus kriterijus.

Pagal minėtą būsto standartą iki 2023 m. pabaigos buvo įvertinti visi Įmonės valdomo turto sąraše esantys butai. Vadovaujantis 2023-12-31 patvirtintu Įmonės valdomo turto sąrašu, nustatyta, kad 419 butų atitiks standartą atlikus buto dalies (pvz., vonios kambario, sanitarinių mazgų, koridoriaus arba virtuvės) remonto darbus, 666 butai atitiks standartą, pašalinus smulkus trūkumus, 555 butams reikalingas viso buto paprastasis (einamasis) remontas, o 74 naujai įsigyti butai dar nebuvo įvertinti. Iš viso 1 453 butai atitinka standartą, kas sudaro 45,88 proc. viso Įmonės valdomo būsto portfelio.

Išsikeltas siektinas rodiklis 2024 metams, kad 50 proc. būstų atitiktų būsto standartą. Per 2024 m. pasiektas rodiklis viršijo lūkesčius – 57 proc.

Įmonės 2024-12-31 patvirtintame valdomo turto sąraše yra 3 035 būstai, iš kurių 366 butai atitiks standartą atlikus buto dalies remonto darbus, 544 butai atitiks standartą, pašalinus smulkus trūkumus, 396 butuose reikalingas viso buto paprastasis (einamasis) remontas, o 1 730 butai atitinka standartą.

Strateginis uždavinys – Plėsti turto portfelį

Du šio uždavinio stebimi rodikliai – Savivaldybės įsigytų socialinių būstų skaičius ir būstų nuomos teisių įsigijimas iš fizinių ir (ar) juridinių asmenų skaičius.

Vykdam socialinių būstų pirkimus bei nuolat stebint rinką, 2023 metais Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu buvo keičiamas Socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašas, juo vadovaujantis būstų pirkimas vykdomas iki šiol.

2024 metais socialinių būstų pirkimas buvo vykdomas tiek skelbiamų, tiek neskelbiamų derybų būdu, derantis su kiekvienu pardavėju individualiai dėl parduodamo būsto kainos. Nupirkus 49 socialinius būstus, patikėjimo teise valdomo turto fondas padidėjo 2 563,99 kv. m naudinguoju plotu.

Palyginimui, 2022 metais buvo įsigyti 148 socialiniai būstai, 2023 metais – 56 socialiniai būstai, o 2024 metais – 49 socialiniai būstai. 2022 metais buvo įsigyta ženkliai daugiau socialinių būstų, kadangi būtent tais metais buvo įsisavinta didžiausia ES lėšomis finansuojamo Socialinio būsto fondo plėtros projekto suma.

Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 2019 metų pakeitimai numatė galimybę savivaldybėms socialinio būsto fondo plėtrą vykdyti pernuomojant rinkoje iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotą tinkamą būstą ir taip asmenis aprūpinti socialiniu būstu.

Minėto įstatymo 5 straipsnio 5 dalyje yra numatyta, kad būstų nuoma ne trumpesniai kaip 5 metų laikotarpiui iš fizinių ar juridinių asmenų (toliau – ilgalaikė nuoma) Vilniaus miesto savivaldybei finansuojama iš valstybės biudžeto

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

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.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023-04-19 sprendimu Nr. 1-1867 nuspręsta įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją socialinio būsto poreikiui tenkinti įsigyti iš fizinių ir (ar) juridinių asmenų 50 būstų nuo 21 iki 47 kv. m nuomos teisę penkeriems metams (su galimybe pratęsti dar du kartus 5 metams).

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-12-15 įsakymu Nr. 30-2868/23 patvirtintas pirkimo sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašas, kuriuo vadovaujantis paskelbtas kvietimas teikti paraiškas skelbiamoms deryboms.

Nesudarius reikiamo kiekio nuomos sutarčių, nuomos įsigijimas bus vykdomas neskelbiamų derybų būdu.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2024-11-29 sprendimu Nr. 1-767 nuspręsta padidinti galimą mokėti 1 kv. m naudingojo ploto nuomos kainą iki 21 Eur (įskaitant galimą nuomos kainos indeksavimą) bei nuspręsta padidinti būstų nuomos iš fizinių ir (ar) juridinių asmenų pagrindu išnuomotų būstų skaičių viename daugiabutyje iki 20 proc. Išnuomotų būstų koncentracijos procentą nuspręsta padidinti atsižvelgiant į tai, kad būstai nepereina savivaldybės nuosavybėn, yra tik laikinai nuomojami. Buvo galimybės rinkoje surasti butą už 15-16 Eur/1 kv. m, tačiau potencialūs nuomotojai bijo 5 metų sutartinių santykių, kadangi net ir pasinaudojus galimybe nuomos kainą perskaičiuoti pagal nustatytą formulę, nuomos kainos lubos būtų 16 Eur/1 kv. m. Atsižvelgiant į tai, buvo priimtas sprendimas koreguoti 2023-04-20 tarybos sprendimą Nr. 1-1867 nustatant 21 Eur/1 kv. m nuomos kainą įskaitant galimą indeksavimą.

Primintina, kad 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.

Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai ir VŠĮ „Centrinė projektų valdymo agentūra“ 2022-01-13 priėmus sprendimą pakeisti Europos sąjungos struktūrinių fondų lėšomis finansuojamo Socialinio būsto plėtros projekto finansavimo sutartį pasirenkant būstų pirkimo alternatyvą, didžiausia tinkamų finansuoti išlaidų suma iš 6 981 628,24 Eur pasikeitė į 9 836 199,53 Eur. Atitinkamai prisidėjimas prie projekto pasiskirstė sekančiai: ES dalis – 5 934 384,00 Eur (60,33 proc.), Vilniaus miesto savivaldybės dalis – 3 901 815,53 Eur (39,67 proc.).

2024-02-05 po Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos pritarimo gautas VŠĮ „Centrinė projektų valdymo agentūra“ raštas dėl projekto finansavimo sutarties keitimo, kuriame pažymėta, kad Vilniaus regiono plėtros tarybai priėmus sprendimą dėl papildomo finansavimo skyrimo Socialinio būsto plėtros projektui, sumažėja projekto vykdytojo prisidėjimo dalis iki 2 603 869,04 Eur ir atitinkamai sudaro 27 proc.

Vilniaus miesto savivaldybė inicijuoto sutarties pakeitimo dėka prisidedant prie šio projekto sutaupė apie 1,3 mln. lėšų.

2024-03 buvo gautas papildomas ES finansavimas 733 370,11 Eur, nes kitos Vilniaus regiono savivaldybės neįsisavino joms skirto finansavimo.

Vykdant ES struktūrinių fondų lėšomis finansuojamą projektą, Duomenų mainų svetainėje (DMS) uždeklaruota 114 įsigytų būstų. Vilniaus regiono siektas socialinių būstų pirkimo ir naujų socialinių būstų statybos rodiklis yra pasiektas. Įsisavintų lėšų procentas yra 99 proc. (ne 100 proc. dėl vykdomų teisminių ginčų). Yra pateiktas galutinis mokėjimo prašymas, projekto būsena – baigtas.

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

Kitos iniciatyvos, susijusios su valdomo turto portfelio gerinimu

Strateginių projektų Šiltnamių g. 38 ir Saltoniškių g. 54 vystymas.

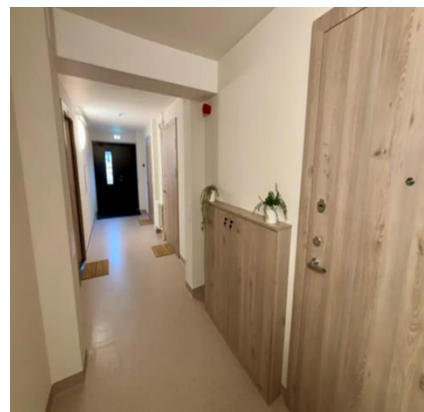
SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2024 m. užbaigė „Šiltų namų“ projekto Šiltnamių g. 38, Vilniuje, pirmojo aukšto kapitalinio remonto darbus pagal 2023 m. parengtą kapitalinio remonto projektą ir gautą statybą leidžiantį dokumentą. Pagal parengtą projektą, iš apleistų bendrabučio patalpų buvo įrengta 17 kompaktiškų būstų su modernia bendruomenės patalpa – skalbykla.

Butuose atlikta pilna sienų ir lubų apdaila, įrengtos laminato plokščių grindys, virtuvės zona su baldais ir buitine technika (orkaitė, viryklė, šaldytuvas, gartraukis). Sanitariniuose mazguose įrengta grindų ir sienų hidroizoliacija, keraminių plytelių grindų ir sienų danga. Taip pat įrengti unitazai, dušo kabinos, praustuvės, vonios džiovintuvai (gyvatukai). Patalpose pakeisti radiatoriai ir visi vandentiekio ir kanalizacijos vamzdiniai. Visose patalpose įrengta nauja elektros instaliacija, butuose – mini rekuperatoriai, o bendruomenės patalpose/skalbykloje – rekuperacinė sistema. Visuose butuose pakeistos durys ir langai, įrengta priešgaisrinė sistema. Patekimas į patalpas įrengtas iš pastato šono, pandusu užtikrintas patekimas žmonėms su negalia.

Prieš



Po



Plačiau apie „Šiltų namų“ projektą: <https://www.vmb.lt/2025/04/vilnius-pristato-isskirtini-socialinio-busto-konversijos-projekta-apeistas-bendrabucio-auktas-prikeltas-naujam-gyvenimui/>

Taip pat SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2024 m. parengė pastato Saltoniškių g. 54, Vilniuje, pirmojo aukšto projektinius pasiūlymus 8 naujų butų įrengimui šiuo metu neeksploatuojamose patalpose.

Šiuo metu patalpos yra negyvenamos, anksčiau buvo įrengtos kaip komercinės paskirties patalpos. Pirmajame pastato aukšte esančioje erdvėje bus suformuoti butai, atidalijant atskirus turtinius vienetus pastate, įrengiant butus su sanitariniais mazgais ir virtuvės erdvėmis. Butuose bus atlikta pilna sienų ir lubų apdaila, įrengtos laminato plokščių grindys, virtuvės zona. Sanitariniame mazge numatytas grindų ir sienų hidroizoliacijos įrengimas, keraminių plytelių grindų ir sienų danga, unitazų, dušo kabinų įrengimas, praustuvių įrengimas vonioje ir virtuvėje, vonios

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

džiovintuvų (gyvatukų) įrengimas, nauji vamzdynai. Taip pat numatytas naujos elektros instaliacijos, kištukinių lizdų ir apšvietimo įrengimas, rekuperatoriai. Visuose butuose bus keičiamos durys ir langai.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ lėšomis parengtas bandomasis projektas bendrabučio V. Pietario g. 8, Vilniuje, bendrų stovų įrengimui su galimybe prijungti visus bendrabučio kambarius prie tinklų, kambariuose įrengiant atskirus sanitarinius mazgus.

Įmonė per 2024 metus dalyvavo ir kituose projektuose, susijusiuose su būsto portfelio kokybės gerinimu, t. y. dalyvavo pastatų atnaujinimo (modernizavimo), programose:

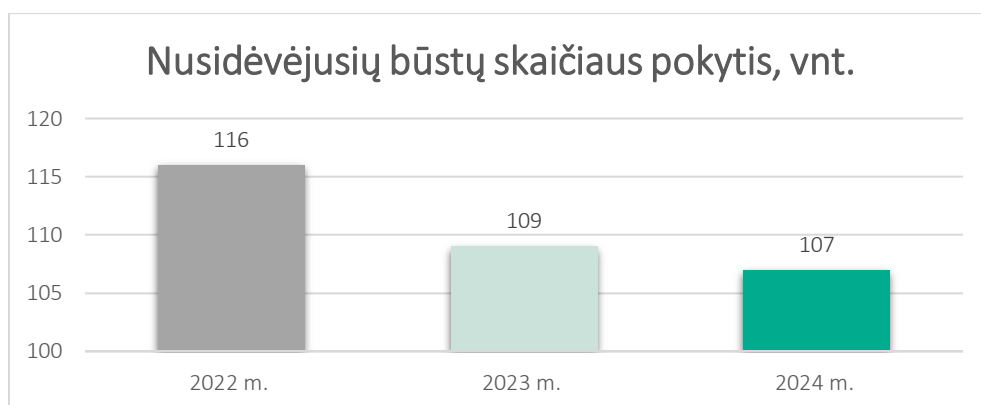
- pastatų atnaujinimo (modernizavimo) programoje – dėl 68 daugiabučių namų;
- kaimynijų programoje – dėl 4 daugiabučių namų.

Strateginė iniciatyva – netikslingo remonuoti, daugiau nei 60 proc., nusidėvėjusio būsto kiekio mažinimas

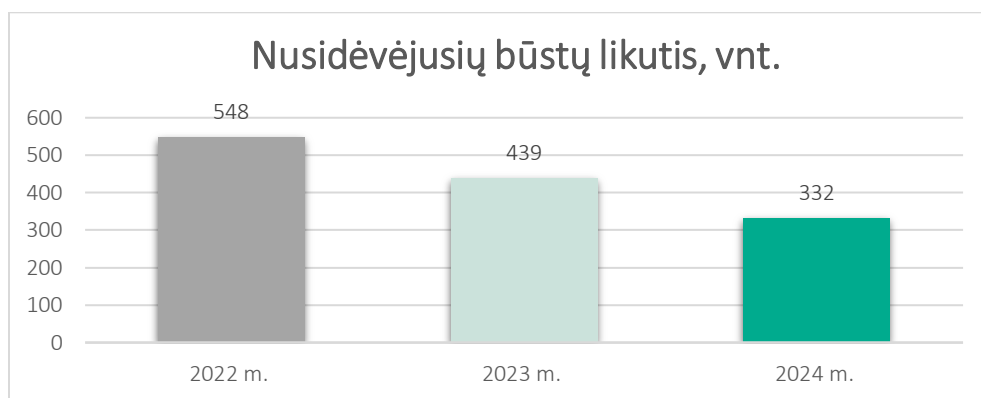
Dar viena iš priemonių gerinant turto portfelio kokybę yra mažinti nusidėvėjusių daugiau nei 60 proc., netinkamų gyventi ir netikslingų remonuoti būstų kiekį, gautas lėšas (50 proc.) pardavus nusidėvėjusius ir netinkamus gyventi būstus aukciono būdu, panaudojant socialinių būstų, atitinkančių aukščiausius reikalavimus, pirkimui.

2024 metais Įmonės valdybos posėdyje buvo patvirtintas nusidėvėjusio per 60 proc., socialinių ir savivaldybės būstų rodiklis – sumažinti nusidėvėjusių būstų skaičių 80 vnt. Vadovaujantis minėtu pavedimu, socialinių ir savivaldybės būstų skaičius 2024 metais buvo sumažintas 107 būstais (t. y. nuo 439 iki 332 objektų).

Žemiau pateikiamas nusidėvėjusių virš 60 proc. būstų skaičiaus mažinimo rodiklis trijų metų laikotarpyje :



Žemiau pateikiamas nusidėvėjusių virš 60 proc. būstų likučio trijų metų palyginimas:



Strateginis tikslas – Užtikrinti nenuostolingą Įmonės veiklą

Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Grynojo pelno marža.

Ankstesniais metais Įmonei buvo keliamas tikslas dirbti nenuostolingai, tačiau patvirtinus Strategiją 2023-2026 metams, buvo nustatytas naujas tikslas – kiekvienais metais dirbti pelningai. Šis tikslas laikomas pasiektu, kai ataskaitiniu laikotarpiu Įmonė nepatiria nuostolio, o audituotas finansinis rezultatas yra pelnas. Pokytis vertinamas kas ketvirtį, o bendras metų rezultatas apibendrinamas metų pabaigoje.

Pagrindines Įmonės veiklos pajamas sudaro nuomos mokestis, surenkamas iš Savivaldybės būsto nuomininkų. Apskaičiuojant Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčius taikomas Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015-07-29 sprendimu Nr. 1-130. Nors nuomos mokesčio apskaičiavimo formulėje numatyti dydžiai yra reglamentuoti ir Savivaldybės būsto nuomos kaina vis dar nesiekia rinkoje egzistuojančių nuomos kainų, per pastaruosius metus Įmonės veikla buvo nenuostolinga.

2023 m. pavyko uždirbti 905 177 Eur grynojo pelno. Pagrindinė pelno augimo priežastis buvo išaugusios patalpų nuomos pajamos, kurios 2023 m. didėjo 43 proc. lyginant su 2022 m. Atsižvelgiant į tai, 2023 m. grynojo pelno marža siekė net 14,4 proc.

2024 m. ir vėlesniems metams buvo planuota mažesnė grynojo pelno marža, nes prognozuojamas jos mažėjimas dėl didelių investicijų 2024–2026 m. laikotarpiui. 2024 m. siektinas rodiklis buvo 7 proc., kurio nepavyko pasiekti. 2024m. Grynojo pelno marža siekia (-1,5) proc.

Išsamesnė informacija apie priežastis, lėmusias grynojo pelno mažėjimą bei kitus finansinius rodiklius, pateikta skyriuje – „2024 m. finansiniai rezultatai, investicijos ir pelno įmokų politika“.

Šiam tikslui pasiekti suformuoti 2 pagrindiniai uždaviniai:

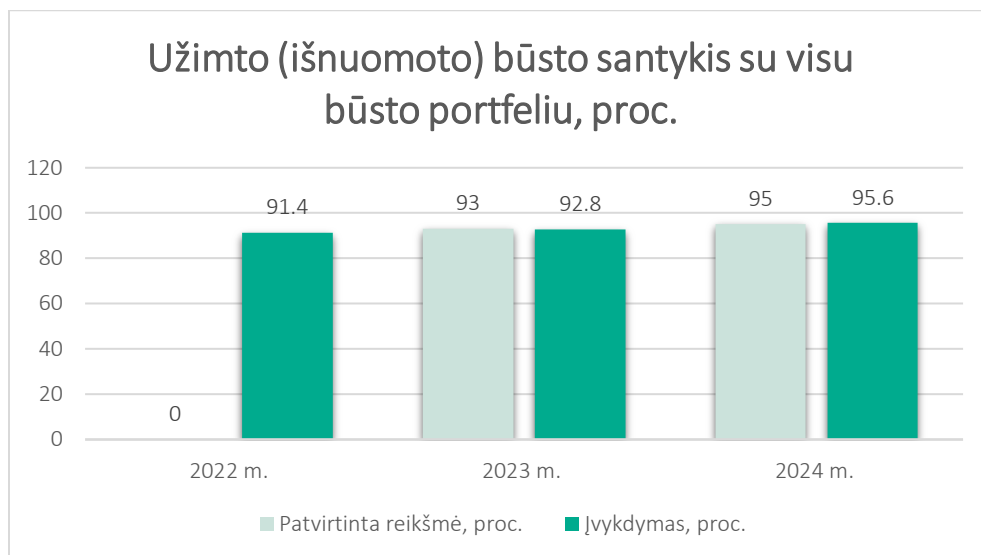
Strateginis uždavinys – Didinti būsto užimtumą.

Šiam uždaviniui įgyvendinti stebimas rodiklis – užimto (išnuomoto) būsto santykis su visu būsto portfeliu.

Uždavinys išsikeltas, siekiant operatyviai išnuomoti laisvus suremontuotus arba tinkamus gyventi būstus ir nepatirti (ar patirti kuo mažiau) turto išlaikymo kaštų, kurie ženkliai išauga turtui ilgesnį laiką esant neužimtam. 2024 m. buvo siekiama, kad būsto užimtumo santykis su visu būsto portfeliu, sudarytų 95 proc.

Metų pabaigoje buvo likę 134 laisvi butai:

- 43 butai, kuriuose vykdomi ilgalaikiai projektai (įrenginėjami sanitariniai mazgai, įvedamas vandentiekis, kanalizacijos įvadas), todėl išnuomoti nėra galimybės;
- 16 laisvų butų, dėl kurių vykdomos pardavimo procedūros bendrasavininkams;
- Su 72 butais dirbama (skaičiuojamos sąmatos, remontuojami, gauti sutikimai dėl apgyvendinimo, rezervuoti butai, skirti grįžtančių tremtinių šeimoms ir t. t.);
- 3 netikslingi remontuoti butai (vykdomi atstatymo darbai pagal planą, juridinių faktų panaikinimas VĮ "Registrų centras" arba Tinkamumo gyventi ar tikslingumo remontuoti aktų rengimas).



Strateginis uždavinys – Tvariai (subalansuotai) išlaikyti turto valdymo kaštų lygį

Šiam uždaviniui įgyvendinti stebimas rodiklis – tiesioginės sąnaudos susijusios su būsto portfeliu, Eur / kv. m / m.

Šio rodiklio tikslas – užtikrinti efektyvų ir nenuostolingą turto valdymą, kuris būtų pagrįstas subalansuotomis sąnaudomis ir pelningumu. Tačiau, analizuojant Įmonės valdomą būsto portfelį, pastebima, kad tiesioginės sąnaudos, susijusios su 1 kv. m. būstų valdymu, yra augančios. Šis augimas pirmiausia yra susijęs su didėjančiomis sąnaudomis būsto remonto darbams ir būsto priežiūros išlaidoms.

Be to, reikšmingą įtaką šiems pokyčiams turi ir investicijos į strateginius projektus, kurie apima tiek infrastruktūros gerinimą, modernizavimą, tiek plėtrą, ir yra būtini norint užtikrinti ilgalaikį būsto vertės ir Įmonės augimą.

	2022 m.	2023 m.	2024 m.
Tiesioginės sąnaudos, susijusios su būsto portfeliu, Eur / kv. m / m	17,09 Eur	26 Eur	30,87 Eur
Visos Įmonės sąnaudos, tenkančios 1 kv. m, Eur / kv. m / m.	30 Eur	39 Eur	44,84 Eur

Strateginė kryptis – Moderni ir bendruomeniška organizacija

Lūkesčių deklaracijoje Įmonės akcininkas išreiškė viltį, kad Įmonė skirs ypatingą dėmesį žmogiškųjų išteklių valdymui. Akcininkas tikisi, jog Įmonė ne tik efektyviai valdys savo darbuotojus, bet ir atsižvelgs į ateities iššūkius, užtikrindama aiškų jų valdymą, veiklos įvertinimą ir motyvavimą.

Tuo pačiu, akcininkas nori, kad Įmonė užsitikrintų tokią reputaciją visuomenėje, kad žmonės žiūrėtų į ją ir jos paslaugų gavėjus su empatija ir be jokio smerkimo. Tai reiškia, kad Įmonė turi veikti atvirai ir kurti teigiamą įvaizdį, rodydama, kad socialinis būstas nėra gėdingas veiksmas ar nuosprendis, o tik „tarpinė stotelė“ ir reikalinga pagalba. Akcininkas taip pat pabrėžia, kad būtų labai svarbu viešinti galimybę gauti nuomos mokesčio kompensaciją, ypač studentams, kad ši informacija pasiektų tuos, kuriems ji gali būti naudinga.

Galiausiai, nors akcininkas tiesiogiai nemini IT brandos, jis tikisi, kad Įmonė nuolat analizuos savo veiklos procesus ir taikys moderniausias vadybos priemones bei metodikas jų efektyvumui gerinti. Tai rodo, kad Įmonė turėtų pasitelkti naujausias technologijas ir sprendimus, kurie padėtų ne tik optimizuoti veiklą, bet ir užtikrinti skaidrumą bei prisitaikyti prie nuolat kintančių rinkos poreikių.

Atsižvelgiant į šiuos akcininko lūkesčius, Strategijoje buvo formuluojami šie 3 tikslai: auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas, viešinti Įmonės teikiamas paslaugas, kelti procesinės brandos lygį.

Strateginis tikslas – Auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas

Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Darbuotojų įsitraukimo indeksas.

Suprasdama, kad Įmonės sėkmė priklauso nuo darbuotojų atsidavimo ir įsitraukimo į Įmonės veiklą, o darbuotojų profesionalumas ir ekspertiškumas yra Įmonės stiprybė, Įmonė savo veikloje kaip vieną iš tikslų kelia – auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas. Įmonė yra numačiusi kasmet rengti darbuotojų įsitraukimo tyrimus, kurių tikslas gauti grįžtamąjį ryšį iš darbuotojų, ir sistemingai analizuojant rezultatus, tobulinti praktikas, padedančias kurti įtraukiančią ir motyvuojančią darbo aplinką.

Įmonės darbuotojų įsitraukimo tyrimas atliktas jau trečią kartą (2023 m. buvo atliekamas net du kartus balandžio ir gruodžio mėnesiais bei 2024 m. gruodį). Gauti rezultatai atlikus tyrimą 2024 metų gruodžio mėnesį tikrai pradžiugino: įsitraukimas į darbą, pasitenkinimas bei darbuotojų įgalinimas išaugo gana ženkliai bei lenkia Lietuvos ir sektoriaus vidurkius.

Bendras darbuotojų lojalumo rodiklis (eNPS) pakilo nuo -9 iki 12. Teigiamas eNPS rodiklis prisideda prie teigiamo Įmonės įvaizdžio darbo rinkoje.

Apibendrinant darbuotojų komentarus, tikėtina, kad eNPS rodiklį 2024 metais pagerino tokie pokyčiai kaip: IT ir skaitmenizavimo iniciatyvos, tam tikrų procesų robotizavimas, atlyginimo augimas, priedai.

	2023 m. balandis, proc.	2023 m. gruodis, proc.	2024 m. gruodis, proc.	LT 2024 m., proc.	Sektorius - VVĮ 2024 m., proc.
Įsitraukimas	60	70	78	60	63
Pasitenkinimas	59	68	71	56	61
Įgalinimas	70	77	81	64	67
Darbuotojų lojalumo rodiklis (eNPS).	-9	10	12	4	6

3 sritys, kurios 2024 m. buvo įvertintos geriausiai:

- Bendradarbiavimas;
- Psichologinis saugumas;
- Tiesioginis vadovas.

5 sritys, kurios 2024 m. buvo vertintos prasčiausiai:

- Komunikacija;
- Aukščiausioji vadovybė;
- Talentų valdymas;
- Karjeros galimybės;
- Darbo ir poilsio balansas.

Tyrimo rezultatai parodė, kad svarbu ir toliau stiprinti ir palaikyti šias aukštai vertinamas sritis: verslo etika ir kultūra, Įmonės įvaizdis, darbuotojų įgalinimas, darbinė veikla. Be to, numatyta, kad ateityje reikės skirti daugiau dėmesio tokioms sritims kaip darbo sąlygos, atlygis ir priedai, siekiant užtikrinti ilgalaikį darbuotojų pasitenkinimą ir motyvaciją.

Kiekvieną kartą atlikus tyrimus Įmonė, pasitelkdama darbuotojus, sudaro veiksmų planą darbuotojų įsitraukimui didinti. Tai buvo atlikta ir po 2023 m. gruodžio mėnesio tyrimo. Galima paminėti šias 2024 m. įgyvendintas priemones, kuriomis Įmonė siekė kurti stipresnę ir motyvuotą darbuotojų komandą:

- Skatindama didesnę darbuotojų įsitraukimą ir dėmesį jų nuomonei, Įmonė dažniau pradėjo taikyti apklausos metodą dėl mokymų ar švenčių poreikio bei kitų kolektyvui svarbių klausimų;
- Intranete aktyviai dalinamasi ne tik naujienomis, bet ir klientų bei kolegų padėkomis, skelbiami Įmonės grupių pasiekimai, savanorystės, projektų eiga, informuojama apie laisvas pozicijas Įmonėje ir darbuotojų paiešką;
- Įmonė atliko ir darbuotojams pristatė darbo užmokesčio palyginimą su rinka, skatindama juos užduoti klausimus ir gilinti žinias apie taikomą atlygio sistemą;
- Peržiūrėtos motyvavimo taisyklės, suderintos su profesine sąjunga ir valdyba (patvirtinimas planuojamas 2025 m. pirmoje pusėje);
- Sukurta išeinančio darbuotojo apklausos forma;
- 2024 m. Įmonė organizavo arba dalyvavo 14 komandos formavimo iniciatyvų, įskaitant savanorystę, ekskursijas ir Įmonės šventes.

Po 2024 m. gruodį atlikto darbuotojų įsitraukimo tyrimo rezultatai buvo aptarti su darbuotojais ir kartu sukurtas veiksmų planas ateinantiems metams. Įmonė sieks šių iniciatyvų įgyvendinimo, kad pagerintų darbuotojų patirtį ir užtikrintų darnią darbo aplinką. 2025 m. Įmonė didžiausią dėmesį skirs šiems aspektams:

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

- Darbuotojų karjeros galimybėms. Planuojama dalintis sukaupta gerąja patirtimi (vidinė darbuotojų mentorystė, vidiniai mokymai). Įmonė skatins papildomų kompetencijų auginimą, taip pat vertikalią ir horizontalią karjerą;
- Darbo ir poilsio balansui / darbo sąlygoms. Planuojama parengti procesų žemėlapių, labiau struktūruoti ir dokumentuoti hibridinį darbo modelį, išlaikyti „Tyliuosius penktadienius“;
- Komunikacijai. Bus gerinama vidinė ir išorinė komunikacija (aktyviau naudojamas Įmonės intranetas, tinklalapis, socialiniai tinklai), periodiškai organizuojami pokalbiai su vadovais (1:1).

Tikslui – Auginti darbuotojų įsitraukimą ir kompetencijas – pasiekti suformuoti 2 pagrindiniai uždaviniai:

Strateginis uždavinys – Didinti darbuotojų įsitraukimą

Šiam uždaviniui įgyvendinti stebimas rodiklis – Komandos formavimo iniciatyvos

Darbuotojų įsitraukimas yra raktas į Įmonės sėkmę – kai žmonės jaučiasi svarbūs ir motyvuoti, jų darbas tampa kur kas efektyvesnis, o pasiekimai – reikšmingesni. Siekiant užtikrinti darbuotojų įsitraukimą, svarbu sukurti pozityvų mikroklimatą, kuriame visi jaustųsi saugūs ir vertinami. Komandiniai renginiai yra puiki galimybė ne tik atsipalaiduoti ir pabendrauti, bet ir užmegzti tvirtesnius ryšius, kurie dar labiau motyvuoja siekti geresnių rezultatų kartu.

Įmonė 2024 m. buvo numačiusi suorganizuoti bent 8 renginius darbuotojų komandos formavimui ir įsitraukimo didinimui. Į šį rodiklį įtraukiami renginiai, kurie finansuojami iš Įmonės lėšų, renginiai darbo metu; komandų savanorystės, savanoriaujant darbo metu, arba išnaudojant laisvadienius savanorystei, komandų išvykos ir ekskursijos.

Nors 2023 metais šis rodiklis nebuvo stebimas, dėmesys Įmonės mikroklimatui išliko nuolatinis ir prioritetinis. Tais metais buvo suorganizuoti renginiai: Įmonės gimtadienis, komandų pusryčiai, savanorystė – negalių turinčių nuomininkų langų plovimas bei strateginio planavimo sesija vadovams ir naujiems lyderiams. Be to, Įmonė suplanavo laiko valdymo mokymus su komandos formavimo elementais, Užgavėnių šventę, Kalėdų šventę, prieškalėdinį biuro puošimą su visu kolektyvu ir kūrybinės dirbtuvės, kurios dar labiau sustiprino darbuotojų ryšius ir įsitraukimą.

Per 2024 metus Įmonė skyrė dar didesnę dėmesį komandiniams renginiams ir komandų ryšio stiprinimui. 2024 metais suorganizuota net 14 renginių ir savanorystės iniciatyvų, o savanorystė, be abejo, tapo vienu iš labiausiai įkvepiančių momentų. Tai ne tik galimybė komandai pabūti kartu, bet ir nuveikti kažką prasmingo, kas suteikia kiekvienam darbuotojui jausmą, kad jie prisideda prie kažko didesnio ir reikšmingo.

Strateginis uždavinys – Ugdyti esamus darbuotojus

Šiam uždaviniui įgyvendinti stebimas rodiklis – Darbuotojui tenkantis mokymo valandų skaičius

Akivaizdu, jog darbuotojų profesionalumas ir ekspertiškumas yra Įmonės stiprybė, todėl darbuotojų ugdymas Įmonėje suprantamas kaip svarbi investicija į veiklos sėkmę. Atsižvelgiant į tai Įmonė padidino mokymuisi skirtas lėšas biudžete ir stengiasi formuoti nuolatinio augimo kultūrą ir aplinką, suteikdama darbuotojams įrankius tobulėti bei kelti savo kvalifikaciją.

Darbuotojų ugdymas Įmonėje grindžiamas savanoriškumo (darbuotojai rodo iniciatyvą ir nori tobulėti, kiekvienas darbuotojas yra atsakingas už savo saviugdą, profesinį tobulėjimą ir augimą), teigiamo vadovų požiūrio į mokymąsi (vadovai stengiasi ieškoti ir sudaryti sąlygas darbuotojų tobulėjimui), tikslingumo ir atsipirkimo (darbuotojo mokymasis turi būti naudingas Įmonei ir susijęs su atliekamomis funkcijomis ar numatytomis ateities

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

atsakomybėmis), bendradarbiavimo (darbuotojai, jų vadovai ir už personalą atsakingi darbuotojai bendradarbiauja, siekdami kurti ir vystyti nuolatinio tobulėjimo ir augimo kultūrą), ir lygių galimybių principais.

Galima pasidžiaugti, jog per 2024 m. vienas darbuotojas mokėsi ne mažiau kaip 29 akademines valandas.

2024 m. atliktas darbuotojų kompetencijų vertinimas pagal Įmonės Kompetencijų matricą ir sudaryti mokymų planai, užtikrinant darbuotojų kompetencijų auginimą bei pakeičiamumą.

Paminėtini reikšmingiausi mokymai visam kolektyvui apie: kibernetinį saugumą, asmens duomenų apsaugą, civilinę saugą, korupcijos prevenciją, psichologinio smurto prevenciją, viešąjį kabėjimą, projektų valdymą, dirbtinį intelektą.

Darbuotojų mokymui taip pat buvo išnaudojamos ir kitos turimos priemonės: mokymasis darbo vietoje, dalyvavimas STT mokymų el. platformoje, vidiniai mokymai, kai darbuotojas savo žiniomis dalinasi su kitais darbuotojais (IT vadovo mokymai apie dirbtinį intelektą), 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 naujų kuratoriais ir pan.

Strateginis tikslas – Kelti procesinės brandos lygį

Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Pasiektas IT brandos lygis

2024 m. organizacija pasiekė 2 informacinių technologijų (toliau – IT) brandos lygį, vadovaudamasi TOGAF (angl. The Open Group Architecture Framework, liet. Atviro standarto architektūros kūrimo metodika) architektūros metodologija.

Buvo įgyvendinti šie esminiai pokyčiai ir patobulinimai:

- *Architektūros valdymas.* Naujai kuriamoms ir vystomoms informacinėms sistemoms (toliau – IS) keliama standartizuoti architektūriniai, technologiniai ir saugos reikalavimai. Rengiant IS pirkimo dokumentus, taikomi aiškūs architektūriniai principai. Automatizuotų sprendimų kūrimo gairės grindžiamos architektūros principais.

- *IT strateginis vaidmuo.* Identifikuota IT vizija, apibrėžti strateginiai principai ir IT vaidmuo Įmonėje. IT tampa integralia verslo strategijos dalimi, o technologiniai sprendimai planuojami kaip priemonė strateginiams tikslams pasiekti.

- *Architektūros standartai.* Naudojami architektūriniai standartai informacinių sistemų kūrimo ir vystymo procese, remiamasi plačiai pripažinta gerąja praktika. Nors standartai dar nėra pilnai unifikuoti, jų taikymas jau yra nuoseklus.

- *IT ir verslo sąsaja.* IT tikslai glaudžiai susieti su Įmonės strateginiais tikslais. IT poreikiai integruoti į biudžeto planavimo procesą, o IT investicijos yra tikslingai planuojamos tiek sistemų plėtrai, tiek priežiūrai.

- *IT pokyčių valdymas.* Sukurtas IT pokyčių registras „MS SharePoint“ sistemoje. Veikia trys pokyčių tvirtinimo procesai: dėl teisinių reikalavimų, planinių pokyčių su suplanuotomis pajamomis ir neplaninių pokyčių, kuriems nenumatytas biudžetas.

- *Dokumentų valdymas.* IT dokumentai turi priskirtus savininkus ir yra periodiškai atnaujinami.

- *Komunikacija ir informavimas.* Įmonės vadovų lygmenyje vykdomas nuolatinis dalijimasis informacija apie IT veiklas. Darbuotojai apie IT ir saugos pokyčius informuojami vidiniuose komunikacijos kanaluose (Intranete).

- *Išorinių paslaugų valdymas.* Paslaugų tiekėjų ir gavėjų atsakomybės aiškiai apibrėžtos sutartinėse nuostatose, taikomose IS kūrimo ir vystymo veiklose.

Siekiant pereiti į aukštesnį IT brandos lygį, Įmonė numato šiuos tobulinimo veiksmus:

- Unifikuoti architektūros standartus ir parengti jų visumos rinkinį, taikomą visose IS kūrimo bei vystymo veiklose;

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

- Įdiegti formalų IT architektūros valdymo mechanizmą (architektūros valdybą ar atskirą atsakomybę už architektūrą);
- Sukurti ir taikyti IT architektūros kokybės vertinimo rodiklius (KPI);
- Užtikrinti glaudesnę IT architektūros ir veiklos procesų integraciją;
- Integruoti pokyčių valdymo procesą su architektūrinių sprendimų vertinimu;
- Pradėti nuosekliai taikyti TOGAF architektūros kūrimo metodus (ADM, angl. Architecture Development Method) informacinių sistemų gyvavimo cikle.

Tikslui – Kelti procesinės brandos lygį – pasiekti suformuoti 2 pagrindiniai uždaviniai:

Strateginis uždavinys – Efektyvinti Įmonės procesus

Šiam uždaviniui įgyvendinti stebimas rodiklis – Pertvarkytų/ automatizuotų procesų skaičius. – 5 vnt.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nusprendė efektyviau valdyti savo procesus ir padidinti darbo našumą pasinaudodama informacinėmis technologijomis. Buvo atliktas išsamus Įmonės procesų analizės etapas, identifikuojant esamus trūkumus ir galimas tobulinimo sritis. Remiantis atlikta analize, buvo įgyvendinti šie veiksmai:

- *Procesų automatizavimas.* Įmonėje įdiegta procesų automatizavimo platforma UiPath, kurios pagalba buvo pradėti kurti programiniai robotai Įmonei leidžiantys automatizuoti pasikartojančias užduotis, tokias kaip sąskaitų faktūrų tvirtinimas, atostogų tvarkaraščių tvirtinimas, būsto nuomos dalies kompensacijos skyrimas ir kitas veiklos sritis apimančios procesai. Jų pagalba siekiama sumažinti darbo krūvį bei padidinti darbo našumą.
- *Bendradarbiavimo įrankiai.* Įmonė įdiegė bendradarbiavimo platformą, kuri leido darbuotojams efektyviau bendrauti, dalintis dokumentais ir valdyti projektus. Tai pagerino komunikaciją ir bendradarbiavimą tarp skirtingų Įmonės grupių ir padidino darbo efektyvumą.
- *Periodinės peržiūros ir tobulinimai.* Įmonė reguliariai peržiūrėjo savo procesus ir įrankius, siekdamas identifikuoti galimus tobulinimo taškus ir prisitaikyti prie besikeičiančių veiklos poreikių ir informacinių technologijų.

Strateginis uždavinys – Užtikrinti IT sistemų kibernetinę saugą

Šiam uždaviniui įgyvendinti stebimas rodiklis – IT audito metu nustatytų neatitikimų/ pažeidimų ištaisymas

2024 metais buvo kryptingai dirbama siekiant užtikrinti Įmonės IT sistemų kibernetinę saugą. Buvo atliktas išsamus IT auditas, kurio metu identifikuotos silpnosios vietos ir neatitiktys informacinių sistemų saugumo valdyme. Atsižvelgiant į audito rekomendacijas, parengtas veiksmų planas, kuris apėmė tiek techninius, tiek organizacinius sprendimus.

Buvo ištaisyta 80 proc. nustatytų neatitikimų. Įgyvendintos priemonės apėmė:

- saugumo spragų šalinimą kritinėse sistemose;
- saugumo politikų ir vidaus taisyklių atnaujinimą;
- ugniasienių ir antivirusinių sistemų atnaujinimą;
- darbuotojų mokymus apie kibernetinius pavojus ir informacinio saugumo svarbą.

Taip pat buvo atlikti vidiniai patikrinimai, siekiant įvertinti įgyvendintų priemonių efektyvumą ir identifikuoti likusias silpnąsias vietas.

Planuojami veiksmai. Siekdamas dar labiau sumažinti IT sistemų pažeidžiamumus, 2025 m. ir toliau sistemingai taisysime audito metu nustatytas spragas. Bus tęsiamas bendradarbiavimas su vidiniais ir išoriniais saugumo ekspertais, stiprinamos stebėsenos priemonės, atliekami reguliarūs saugumo testai ir darbuotojų informuotumo

kampanijos. Taip siekiama nuosekliai gerinti Įmonės atsparumą kibernetinėms grėsmėms ir užtikrinti saugią informacinių technologijų infrastruktūrą.

Strateginis tikslas – Viešinti Įmonės teikiamas paslaugas

Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Įmonės paslaugų (kompensacijų ir subsidijų) žinomumo indeksas

2024 m. gruodžio mėn. – 2025 m. sausio mėn. vykdyta vilniečių apklausa, kurios imtis – 1000 apklaustųjų. 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.

53 proc. apklaustųjų įvardijo, kad, norint gauti paramą būstui, jo nuomai ar paskolai, reikia kreiptis į Vilniaus miesto savivaldybę, o 6 proc. – į SĮ „Vilniaus miesto būstas“. Tačiau į klausimą „Ar Jums yra tekę girdėti apie savivaldybės įmonę „Vilniaus miesto būstas“? 65 proc. vilniečių atsakė „Taip“ – šis skaičius nuo 2023 m. šiek tiek paaugo (2023 m. buvo 63 proc.).

Vertinant informuotumą apie paramos būstui formas ir sąlygas, apie subsidiją pirmajam būstui įsigyti žinojo 78 proc. respondentų (2023 m. – 79 proc.), apie nuomos mokesčio kompensaciją – 65 proc. (2023 m. 70 proc.), o apie socialinį būstą – 72 proc. (2023 m. – 79 proc.).

Žinomumas svyruoja dėl pagrindinių dviejų priežasčių:

- Ne pirmi metai Įmonė neturėjo galimybės plačiau komunikuoti apie subsidijas dėl lėšų valstybės biudžete trūkumo, taip pat Socialinės apsaugos ir darbo ministerija nesutinka ir su platesniu būsto nuomos kompensacijų viešinimu dėl ribotų biudžeto galimybių;
- 2023 m., kai Įmonė sulaukė didžiulio kiekio būsto nuomos kompensacijų prašymų ir nepatenkinti klientai su skundais dėl vėluojančių jų nagrinėjimo kreipėsi į žiniasklaidą, kompensacijų žinomumo rodiklis buvo stipriai pašokęs. Išsprendus šią bėdą, 2024 m. jis šiek tiek nukrito.

Kiti reikšmingesni apklausos rodikliai:

- 53 proc. nurodo, kad, norint gauti paramą būstu, reikėtų kreiptis į savivaldybę ar seniūniją (2023 m. – 56 proc.) arba į banką (22 proc.; 2023 m. – 19 proc.). 6 proc. apklaustųjų konkrečiai įvardijo SĮ „Vilniaus miesto būstas“;
- Apie SĮ „Vilniaus miesto būstas“ girdėjo 65 proc. vilniečių (2024 m. – 63 proc.);
- 66 proc. (2023 m. – 62 proc.) vilniečių mano, jog Įmonė administruoja socialinius būstus ir kitokią paramą būstu. 33 proc. (2024 m. – 36 proc.) mano, kad Įmonė užsiima daugiabučių pastatų administravimu ir technine priežiūra;
- Su teiginiu, kad Įmonės teikiamos paslaugos yra reikalingos ir naudingos vilniečiams, sutinka 91 proc. (2023 m. – 93 proc.) apie šią įmonę girdėjusių respondentų;
- Sąvoka „socialinis būstas“ dažniausiai asocijuojama su nemokamu būstu asmenims, kuriems reikia finansinės pagalbos ar integracijos (26 proc.; 2023 m. – 30 proc.), nepasiturinčiais asmenimis (24 proc.; 2023 m. – 33 proc.), valstybės parama, priežiūra ar pašalpomis (10 proc.; 2023 m. – 15 proc.), taip pat su apleista, netvarkinga aplinka, skurdu ir asocialiais žmonėmis, benamiais (po 10 proc.);
- 47 proc. tyrimo dalyvių susiklosčius situacijai ir prireikus kito būsto, svarstytų galimybę kreiptis dėl paramos būstui. 38 proc. kreiptųsi tik jeigu nebūtų kitos išeities;
- 56 proc. apklaustųjų nežino jokių kriterijų norint gauti paramą būstu. 28 proc. jų nežino, bet žino, kur dėl to kreiptis.

Atsižvelgiant į gautus apklausos rezultatus ir išvadas, parengtas veiksmų planas Įmonės paslaugų žinomumui didinti, į kurį įtrauktos šios pagrindinės priemonės:

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

- Suplanuota komunikacija socialiniuose tinkluose „Facebook“ ir „LinkedIn“ (įrašai, komunikacija su klientais specialiu kanalu);
- Pranešimai žiniasklaidai;
- Įvairūs renginiai ir socialinės iniciatyvos;
- Svarstomas naujienlaiškių poreikis.

Tikslui – Viešinti įmonės teikiamas paslaugas – pasiekti suformuotas 1 uždavinys:

Strateginis uždavinys – Formuoti teigiamą požiūrį į paramos gavėjus ir Įmonės teikiamas paslaugas

Uždaviniui įgyvendinti stebimas rodiklis – Teigiami ir neutralūs paminėjimai internetinėje žiniasklaidoje.

Iš viso per 2024 metus Įmonė buvo paminėta 152 publikacijose. Iš jų 95 buvo paminėta teigiamai (iš jų apmokėto turinio buvo 2 publikacijos), 6 neigiamai, 51 neutraliai (Įmonė paminėta kontekste). Neigiamo tono publikacijos buvo dviem temomis:

- Sprogusio Viršuliškių daugiabučio gyventojai kreipėsi į žurnalistus dėl namo atstatymo klausimų, o pastarieji situaciją nušvietė itin tendencingai;
- Vienos socialinio būsto nuomininkės kaimynai kreipėsi į žiniasklaidą su skundais, esą ji gyvena netvarkingai. Remiantis įmonės turima informacija, šie kaltinimai buvo nepagrįsti.

2024 m. pavasarį buvo organizuota pagalbos akcija judėjimo negalią turintiems socialinio būsto gyventojams (nuplauti langai iš išorės ir perdažytos negalią turinčių asmenų judėjimui skirtos nuovažos (pandusai)). Įmonė pasidalino šia gera žinia savo ir Savivaldybės svetainėje, socialiuose tinkluose bei žiniasklaidoje.

Rugsėjo 1-osios proga drauge su daugiabučių namų administratoriumi „Civinity“ buvo organizuota bendra socialinė akcija, kurios metu sunkiau besiverčiančių daugiavaikių šeimų vaikams buvo nuvežta įvairių mokyklinių priemonių.

2024 M. TVARUMO ATASKAITA

Apie tvarumo ataskaitą

Ši „Vilniaus miesto būstas“ tvarumo ataskaita apima laikotarpį nuo 2024-01-01 iki 2024-12-31. Tai viena iš pirmųjų Įmonės tvarumo ataskaitų. 2023 m. ataskaita buvo pirmoji ir parengta jau po metinės veiklos ataskaitos (2024 m. pabaigoje), todėl skelbta atskirai. 2024 m. tvarumo ataskaita rengiama kartu su metine veiklos ataskaita – integruotu formatu.

Įmonės tvarumo ataskaita parengta savanoriškai, siekiant apžvelgti iki šiol Įmonės vykdytas su tvarumu susijusias veiklas ir per 2024 m. pasiektą pažangą aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos (ASV) srityse.

Šia Tvarumo ataskaita siekiama pasiruošti atskaitomybei pagal Įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvos (toliau – CSRD, angl. Corporate Sustainability Reporting Directive) nuostatas ir gaires. Tvarumo ataskaita parengta remiantis Europos finansinės atskaitomybės patarimo komiteto (EFRAG, European Financial Reporting Advisory Group) sudarytomis savanoriškų tvarumo ataskaitų teikimo pagal Europos tvarumo atskaitomybės standartus (toliau – ETAS, angl. European Sustainability Reporting Standards) rekomendacijomis, skirtomis mažoms ir vidutinėms įmonėms. Tuo pačiu, Įmonė planuoja savo tvarumo ataskaitas rengti pagal šias rekomendacijas iki tol, kol atskaitomybė pagal CSRD taps privaloma, arba kol Įmonė priims kitą sprendimą.

Šioje ataskaitoje informacija atskleidžiama pasitelkus pagrindinių atskleidimų ir naratyvo (politikos, veiksmai ir tikslai) principus (pagal savanoriškai taikomus ETAS). Tvarumo ataskaitos struktūrą sudaro keturi skyriai – Bendroji informacija ir Aplinkosaugos srities, Socialinės srities bei Valdysenos srities atskleidimai. Informacija ataskaitoje atskleidžiama remiantis reikšmingumo principu.

Ataskaitoje pateikiama informacija taip pat atspindi Įmonės indėlį siekiant Jungtinių Tautų Darnaus vystymosi tikslų (angl. Sustainable Development Goals).

Požiūris į tvarumą ir tikslai

Įmonė supranta, kad tvarumas yra neatsiejama jos veiklos dalis, todėl dar 2023 m. buvo išsikeltas tikslas – 2024 m. parengti Ši „Vilniaus miesto būstas“ tvarumo strategiją. Įmonė tiki, kad tvariais principais grindžiama veikla prisideda prie didesnės vertės kūrimo tiek pačiai organizacijai, tiek jos klientams bei visuomenei.

Šiuo metu tvarumo srities koordinavimas nėra priskirtas jokiame konkrečiame Įmonės struktūriniame padaliniui (išsamesnė informacija apie funkcijų paskirstymą bei socialinių, valdysenos ir kitų sričių valdymą pateikiama šios veiklos ataskaitos 3 skyriuje – „Apie įmonę“). Veiklos strategijoje 2023–2026 m. buvo numatyta parengti Įmonės tvarumo strategiją, šios iniciatyvos įgyvendinimas pavestas Veiklos palaikymo skyriui, kaip ir nauja iniciatyva peržiūretoje ir atnaujinamoje strategijoje 2025–2028 m. – Nulinės emisijos (NET ZERO) strategijos parengimas 2025 metais.

Iki 2024 m. gruodžio Įmonėje tvarumas nebuvo valdomas strategiškai – iniciatyvos buvo įgyvendinamos siekiant daryti teigiamą pokytį Įmonės veikloje, tačiau neturint aiškos tvarumo strategijos ir veiksmų plano. Tvarumo iniciatyvos buvo planuojamos, o susijusių tikslų siekta atsižvelgiant į suinteresuotųjų šalių lūkesčius bei problemas, kylančias skirtingose veiklos srityse ir etapuose.

2022 m. Įmonė gavo savininko rekomendacijas dėl aplinkosaugos, socialinių ir tvaraus valdymo principų taikymo (Vilniaus miesto savivaldybės ir jos įmonių bei įstaigų aplinkosaugos, socialines ir tvaraus valdymo gairės, patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-25 įsakymu 30-1518/22). Todėl

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

svarbiu postūmiu tvarumo kryptį tapo 2023 m. pradžioje patvirtinta Įmonės [Socialinės atsakomybės politika](#), kuria įsipareigota veikloje integruoti aplinkosaugos, socialinius ir gerosios valdysenos (ASV) aspektus (politika, patvirtinta SJ „Vilniaus miesto būstas“ valdybos 2023-08-28 protokolu Nr. 9 /2023). Atsižvelgdama į savo veiklos specifiką bei vadovaudamasi misija, vizija, vertybėmis, Įmonė nusprendė įgyvendinti socialinės atsakomybės iniciatyvas santykiuose su aplinka (aplinkosaugoje), organizacija, partneriais ir visuomene.

Nuo 2023 m. Įmonė siekia pokyčių ASV srityse, atsižvelgdama į reikšmingiausias tvarumo temas. Ataskaitiniu laikotarpiu buvo numatytos trumpalaikės kryptys ir tikslai, padedantys mažinti neigiamą Įmonės veiklos poveikį aplinkai bei suinteresuotosioms šalims (pagal kuriuos Įmonė gyveno iki Tvarumo strategijos patvirtinimo, t.y. 2024 m. gruodžio mėn). Taip pat nustatyti Jungtinių Tautų darnaus vystymosi tikslai (toliau – DVT, angl. SDGs – Sustainable Development Goals), prie kurių Įmonė siekia prisidėti.

Tvarumo kryptys, tikslai ir 2023-2024 m. rezultatai:

Tema	Kryptis / tikslas	2023 m. faktas	2024 m. faktas	DVT tikslai
Aplinkosaugos sritis				
Poveikis klimato kaitai	Per 2024 m. parengti Įmonės tvarumo strategiją, numatančią prioritetines Įmonės tvarumo kryptis, tikslus ir siektinus rodiklius	Netaikoma	Parengta. Patvirtinta 2024-12-13	13CLIMATE ACTION 12RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION
	Pradėti sekti Įmonės CO ₂ emisijas: už 2024 m. apskaičiuoti Įmonės CO ₂ emisijas 1 Srities (Scope 1) ir 2 Srities (Scope 2) apimtimis ir nustatyti mažinimo tikslus bei veiksmų planą	Netaikoma	Netaikoma. Bus atlikta 2025 m. retrospektyviai	
Socialinė sritis				
Darbuotojų gerovė	Siekti, kad darbuotojų įsitraukimo į darbą rodiklis būtų ne mažesnis nei 62 proc.	70 proc.	78 proc.	8DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH
Klientų patirtis	Užtikrinti stabilią ar aukštesnę teikiamų paslaugų kokybę siekiant, kad klientų pasitenkinimas Įmonės paslaugomis išliktų arba būtų didesnis nei 7 balai.	7,14 balo (iš 10)	7,45 balo (iš 10)	11SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 3GOOD HEALTH AND WELL-BEING 10REDUCED INEQUALITIES
Valdysenos sritis				
Valdymas	Tobulinti gerosios valdysenos praktikas ir siekti, kad gerosios valdysenos indekso balas būtų ne mažesnis nei A-	A-	A-*	16PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS
*2024 m. vertinimas neatliktas apie tai plačiau skyriuje – „Valdysenos sritis“, „Verslo etika“.				

Svarbus žingsnis Įmonės tvarumo srityje buvo vadovų komandos įtrauktis. 2024 m. antroje pusėje daug dėmesio skirta vadovų edukacijai ir kompetencijų stiprinimui. Buvo organizuoti mokymai bendrosiomis tvarumo temomis. Vadovai taip pat dalyvavo Tvarumo strategijos kūrimo procese – strateginėse sesijose.

Šio proceso rezultatas – 2024 m. parengta ir patvirtinta pirmoji Įmonės [Tvarumo strategija](#) (direktoriaus 2024-12-13 įsakymu Nr. 1.23-24/144). Siekdamą kryptingai veikti aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos (ASV) srityse, Įmonė strategijoje nustatė pagrindines tvarumo kryptis. Jos parinktos remiantis ES Tvarumo atskaitomybės standartais (ETAS), numatytais Įmonių informacijos apie tvarumą teikimo direktyvoje (CSRD).

Įgyvendindama šią strategiją, Įmonė siekia prisidėti prie Jungtinių Tautų Darnaus vystymosi tikslų (DVT). Daugiausia dėmesio bus skiriama šešiems prioritetiniams tikslams: sumažinta nelygybė, tvarūs miestai ir bendruomenės, deramasis darbas ir ekonominis augimas, atsakingas vartojimas ir gamyba, klimato kaitos poveikio švelninimas, taika ir stiprios institucijos. Apie tai plačiau kitame skyriuje – „Tvarumo strategijos kryptys“.

Reikšmingiausi poveikiai ir rizikos tvarumo srityje

Vertinimas

Iki šiol Įmonė nėra atlikusi reikšmingumo ir dvejojo reikšmingumo vertinimų, tačiau, siekiant geriau suprasti veiklos poveikius ir pasirengti atskaitomybei ateityje, 2024 m. strateginių sesijų metu buvo atlikta reikšmingumo savianalizė. Savianalizė padės pagrindus dvejojo reikšmingumo vertinimo pagal ETAS reikalavimus atlikimui ateityje. Savianalizės tikslas – geriau suprasti organizacijos veiklos daromą poveikį aplinkai bei žmonėms, taip pat – įvertinti su tvarumu susijusias rizikas.

Siekiant nustatyti Įmonei reikšmingas tvarumo temas, vadovautasi ETAS galimų reikšmingų temų / įtakų sąrašu (angl. Material Topics, Level 1). Proceso metu daugiausiai dėmesio buvo skiriama Įmonės poveikiui aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos (ASV) srityse. Šiam tikslui nuspręsta pasitelkti vidinius ekspertus – vadovus ir įvairių sričių darbuotojus, turinčius nuolatinį kontaktą su pagrindinėmis Įmonės suinteresuotomis šalimis, geriausiai suprantančius jų lūkesčius, problemas ir Įmonės jiems daromą poveikį. Taip pat buvo atsižvelgta į Įmonės atliekamų kasmetinių apklausų rezultatus (klientų pasitenkinimo, darbuotojų įsitraukimo ir paslaugų žinomumo tyrimus). Šie tyrimai atskleidžia tiesioginį suinteresuotųjų šalių lūkestį bei Įmonės veiklos ir jos poveikio vertinimą.

Pagrindinės Įmonės suinteresuotos šalys tvarumo srityje, vertinant Įmonės poveikio dydį suinteresuotai šaliai ir suinteresuotos šalies įtakos dydį organizacijos veiklai: darbuotojai, klientai, akcininkas, valdyba ir vadovybė, partneriai, valstybinės ir kitos institucijos. Didžiausią poveikį organizacija daro bei didžiausią įtaką jos veiklai turi klientai bei darbuotojai.

Reikšmingiausios tvarumo temos ir poveikiai

Reikšmingumo savianalizės metu nustatyta, kad Įmonei reikšmingos ETAS temos: Klimato kaita, Išteklių naudojimas ir žiedinė ekonomika, Sava darbo jėga, Paveikiamos bendruomenės, Vartotojai ir galutiniai naudotojai, Vertės grandinės darbuotojai ir Verslo etika. Įmonei reikšmingos ETAS temos ir su jomis susiję reikšmingi Įmonės poveikiai bei rizikos plačiau atskleidžiamos žemiau pateikiamoje lentelėje. Visi lentelėje išdėstyti reikšmingi poveikiai yra neigiami ir esami, nes pirmosios reikšmingumo savianalizės metu daugiausiai dėmesio buvo skiriama pagrindiniams poveikiams, reikalaujantiems greičiausių ir didžiausių sprendimų, nustatyti.

Detali informacija apie Įmonės poveikių ir rizikų valdymą, įgyvendintas ir vykdomas iniciatyvas bei rodiklius yra pateikiama atskiruose teminiuose Tvarumo ataskaitos skyriuose: „Aplinkosaugos sritis“, „Socialinė sritis“ ir „Valdysena“.

Reikšminga tema	Poveikis/ Rizika	Reikšmingas poveikis/rizika	Aprašymas
		Aplinkosaugos sritis	
Klimato kaita	Poveikis	ŠESD emisijos įmonės veikloje ir procesuose	Įmonė nematuoja ir neseka savo ŠESD pėdsako, iki 2024 m. gruodžio nebuvo nusimačiusi tikslų ir kol kas dar neturi parengusi mažinimo plano. Nors Įmonės biuras – A+ energinės klasės pastate, o visa naudojama energija – iš atsinaujinančių išteklių, transporto parkas nėra elektrifikuotas, Įmonė valdo didelę dalį žemos energetinio efektyvumo klasės būstų, kasmet atlieka didelės jų dalies remontą.
	Poveikis	Energetiškai neefektyvūs socialiniai būstai	Didelė Įmonei perduoto ir patikėjimo teise valdomo turto dalis yra fiziškai nusidėvėjusi, nemaža dalis valdomų būstų neturi patogumų (centrinio šildymo, vandentiekio, nuotekų, dujotiekio), yra pastatuose, kurių energetinio efektyvumo klasė – žema.
Ištekliai, žiedinė ekonomika	Poveikis	Įmlūs medžiagoms, ištekliams ir daug atliekų generuojantys būstai	Kasmet Įmonė remontuoja atlaisvintus socialinius būstus, dalyvauja valdomo portfelio kokybės gerinimo iniciatyvose. Remonto ir renovacijos darbai reikalauja daug išteklių (statybinės ir apdailos medžiagos, durys, el. įranga), o jų metu susidaro dideli kiekiai atliekų.
		Socialinė sritis	
Sava darbo jėga Vertės grandinės darbuotojai	Poveikis	Nepakankamas darbuotojų gerovės užtikrinimas	Atlikus darbuotojų apklausas, dėmesio reikalaujančios sritys: darbo sąlygos, darbo ir poilsio balansas, atlygis ir priedai. Be to, tam tikrų sričių darbuotojai, tiesiogiai bendraujantys su klientais, dažniau patiria stresą ir įtampą. Dėl neplanuotai išaugusių darbų srauto darbuotojams padidėja darbo krūvis ir išauga viršvalandžių tikimybė.
	Rizika	Nelaimingi atsitikimai dėl darbo saugos pažeidimų ar rizikingų darbo sąlygų	Kasmet atliekami būstų remonto darbai pasitelkus išorės partnerius, todėl iškyla nelaimingų atsitikimų dėl darbo saugos pažeidimų rizika. Taip pat, incidentų ir/ar nelaimingų atsitikimų rizika dėl klientų kaltės kyla ir vidiniams Įmonės darbuotojams, vykstantiems į socialinius ir savivaldybės būstus.
Vartotojai ir galutiniai naudotojai	Poveikis	Aiškios, suprantamos ir greitai gaunamos informacijos apie paslaugas ir procesus trūkumas	Atliktos klientų apklausos parodė, kad trūksta efektyvios komunikacijos su klientais, t. y. informacijos, kuri būtų pateikiama aiškiai ir suprantamai, informavimo apie procesus, jų etapus ir eigą, galimybės operatyviai sulaukti atsakymo.
Paveikiamos bendruomenės	Poveikis	Bendruomenės kylančios problemos dėl apgyvendintų klientų	Didelė dalis būstų, kuriuose gali būti apgyvendinami labiau socialiai pažeidžiami asmenys, yra daugiabučiuose. Dėl apgyvendintų asmenų, stokojančių socialinių įgūdžių ar susiduriančių su gyvenimo iššūkiais, bendruomenėse iškyla problemų dėl triukšmo, tvarkos, saugumo ir kt.
		Valdysenos sritis	
	Rizika	Kibernetinis saugumas / Asmens duomenų apsauga	Įmonė valdo didelį kiekį duomenų, todėl duomenų saugumas yra itin svarbus. Nors informacinės sistemos pradėtos atnaujinti, jų modernizavimui vis dar reikia reikšmingų investicijų ir laiko. Dėl to išlieka rizika prarasti duomenis dėl techninės įrangos ar sistemų gedimų, kibernetinės saugos pažeidimų ar žmoniškųjų klaidų.

Pagrindinės suinteresuotos šalys

Siekdama užtikrinti atsakingą veiklą, Įmonė supranta suinteresuotųjų šalių įtraukimo poreikį ir svarbą. Vykdydama veiklą, Įmonė atsižvelgia į suinteresuotųjų šalių lūkesčius ir poreikius, siekia priimti sprendimus, atitinkančius jų interesus. Toliau pateiktoje lentelėje nurodytos pagrindinės Įmonės suinteresuotosios šalys, jų lūkesčiai tvarumo veiklų atžvilgiu ir Įmonės taikomi įtraukimo į veiklą būdai.

Klientai	- Pagarbus, mandagus ir etiškas bendravimas - Greita ir kokybiška paslauga, tiksli ir aiški, lengvai suprantama informacija, savalaikis informavimas - Skaidrumas ir atvirumas - Būstų, pritaikytų pagal individualius poreikius, suteikimas ir ekonomiškumas, leidžiantis sumažinti išlaidas.	- Vilniaus miesto savivaldybės bendras klientų aptarnavimo centras su gyvos konsultacijos galimybe, skambučių centras, savitarnos platforma - Reguliariai lankomi socialinių ir savivaldybės būstų gyventojai - Atliekamos reguliarios klientų apklausos - Informacija viešinama interneto puslapyje, socialiniuose tinkluose, siunčiama sms žinutėmis, laiškais/priminimais, kitais išoriniais kanalais ir žiniasklaidoje
Darbuotojai	- Teisingas atlygis - Saugios ir sveikos darbo sąlygos, darbo ir poilsio balansas, galimybės profesiniam tobulėjimui - Etiška organizacija	- Dalijamasi informacija apie Įmonės veiklas, naujienas ir iniciatyvas intranete, skatinama atvirumo kultūra ir skaidrumas - Vykdomos darbuotojų apklausos, darbuotojų įsitraukimo, lojalumo tyrimai (eNPS), apklausos dėl Įmonės renginių/iniciatyvų - Organizuojami naujų politikų/taisyklių pristatymai - Skatinami periodiniai pokalbiai (1:1 formatu) su darbuotojais - Investuojama į vadovų komandos ir darbuotojų kompetencijų kėlimą
Akcinkas, valdyba ir vadovybė	- ŠESD emisijų mažinimas, atsakingas išteklių valdymas - Darbuotojų gerovė ir sveikata - Skaidrumas ir atskaitomybė, organizacijos atsparumas ir skaitmenizavimas - Klientų patirties gerinimas ir kokybiškų paslaugų teikimas, aukštas paslaugų prieinamumo lygis	- Organizuojami susirinkimai bei susitikimai - Dalyvaujama sinergijos projektuose - Skelbiamos veiklos ataskaitos ir teikiama kita informacija
Partneriai	- Darbuotojų ir rangovų sauga bei sveikata - Etiškas verslas, antikorupcija ir skaidrumas	- Vykdomi viešieji pirkimai, teikiama susijusi informacija - Dalyvaujama „Skaidrumo akademijos“ veikloje
Bendruomenės	- Bendruomenės gerovė, saugi kaimynystė - Etiška, skaidri, atsakinga Įmonės veikla	- Įmonė prisideda prie infrastruktūros ir aplinkos gerinimo bendruomenėse - Įmonė siekia palaikyti dialogą – inicijuoja arba dalyvauja gyvuose susitikimuose su suinteresuotomis šalimis
Valstybinės ir kitos institucijos	- ŠESD emisijų stebėjimas ir mažinimas, atsakingas išteklių valdymas - Darbuotojų gerovė ir sveikata - Skaidrumas ir atskaitomybė, organizacijos atsparumas ir skaitmenizavimas	- Įmonė stebi reguliacinius pokyčius - Bendradarbiauja su įvairiomis institucijomis, teikdama jiems informaciją, rengdama ataskaitas, viešindama informaciją

Tvarumo strategija ir jos kryptys

Visa Įmonės veikla glaudžiai susijusi su tvarumo principais ir socialine atsakomybe. Įmonės pagrindinė funkcija – administruoti paramos priemonės, skirtas būstui įsigyti ar išsinuomoti Vilniaus mieste. Įmonė rūpinasi ir socialinio būsto fondo plėtra, jo priežiūra bei atnaujinimu, ieško naujų paramos formų, prisidedama prie būsto prieinamumo didinimo ir socialinio teisingumo stiprinimo mieste.

Įmonei itin svarbu, kad parama pasiektų tuos vilniečius, kuriems jos labiausiai reikia, ir būtent tuo metu, kai ji yra reikalingiausia. Todėl Įmonė nuolat ieško naujų paramos formų, jų plėtros galimybių, o taip pat aktyviai prisideda prie teisinio reglamentavimo tobulinimo. Vienas iš prioritetų – didinti miestiečių informuotumą apie įvairias paramos galimybes, gerinti visuomenės nuomonę apie paramos gavėjus bei griauti nusistovėjusius stereotipus. Tokiu būdu siekiama mažinti socialinę atskirtį ir skatinti visuomenės integraciją.

Įmonė taip pat atsakingai ir efektyviai valdo Vilniaus patikėtą jai turtą, siekia tvarios plėtros, rūpinasi klientų gerove, užtikrina greitą ir kokybišką paslaugų teikimą. Konsultuoja būsto paramos klausimais ir padeda parinkti tinkamiausias pagalbos formas kiekvieno individualioje situacijoje.

Atsižvelgiant į tai, Įmonės socialinės atsakomybės bei tvarumo principų įgyvendinimas atspindi ir bendruose Įmonės veiklos rodikliuose, kurie išsamiai aprašyti šioje veiklos ataskaitoje skyriuose „Pagrindiniai rodikliai“ ir „Strategija ir jos įgyvendinimas“.

Ilgą laiką tvarumo ir socialinės atsakomybės klausimai Įmonės veikloje nebuvo išskiriami kaip atskira sritis – jie buvo integruoti į kasdienes veiklas, tačiau nevaldomi kryptingai. Aiškesnis požiūris į šią temą pradėtas formuoti tik 2022–2023 m., kai buvo parengta Įmonės socialinės atsakomybės politika ir išsikeltas tikslas per 2024 m. sukurti ir patvirtinti Tvarumo strategiją.

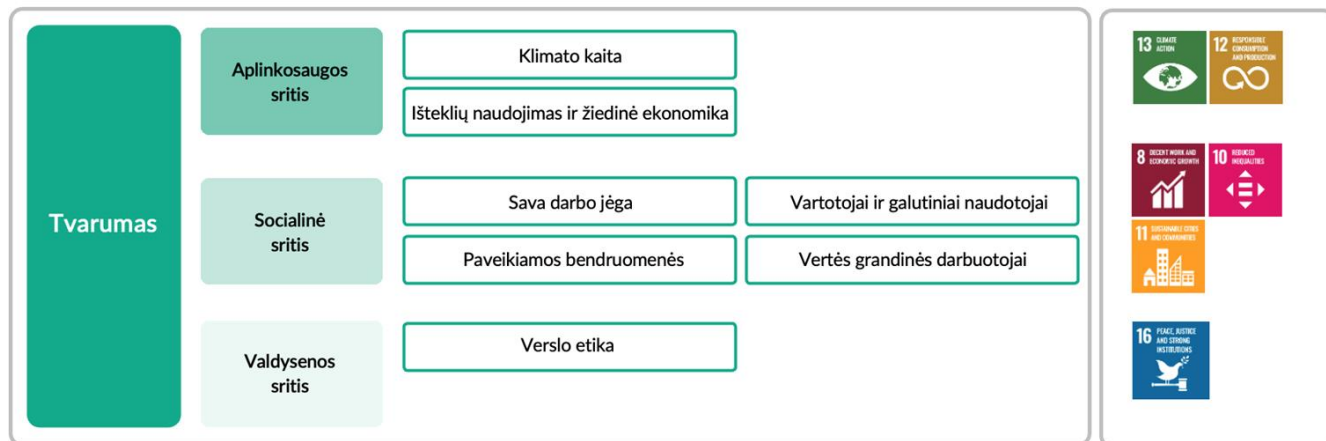
Siekdama tvarumo principus taikyti nuosekliai ir strategiškai, Įmonė 2024 m. gruodžio mėn. patvirtino savo pirmąją [Tvarumo strategiją](#). Joje išskirtos pagrindinės tvarumo kryptys – svarbiausios ir aktualiausios temos, kurioms Įmonė skirs daugiausia dėmesio. Strategijoje apibrėžtos veiklos aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos (ASV) srityse, vadovaujantis ES direktyva dėl įmonių informacijos apie tvarumą teikimo (CSRD) bei Europos tvarumo atskaitomybės standartais (ETAS).

Iki šiol tvarumo iniciatyvos buvo įgyvendinamos reaguojant į suinteresuotųjų šalių lūkesčius bei konkrečius iššūkius, kylančius įvairiose veiklos srityse. Nors šios iniciatyvos turėjo teigiamą poveikį, jų įgyvendinimui trūko nuoseklios strateginės krypties bei aiškaus veiksmų plano.

Parengta Tvarumo strategija Įmonei suteikia galimybę sistemiškai vertinti savo poveikį aplinkai ir suinteresuotosioms šalims, nustatyti prioritetines sritis ir planuoti tikslingus veiksmus šiam poveikiui mažinti ar švelninti.

Įgyvendindama Tvarumo strategiją, Įmonė siekia prisidėti ir prie Jungtinių Tautų Darnaus vystymosi tikslų (DVT). Didžiausias dėmesys skiriamas šešiems prioritetiniams tikslams:

- sumažinta nelygybė;
- tvarūs miestai ir bendruomenės;
- deramasis darbas ir ekonominis augimas;
- atsakingas vartojimas ir gamyba;
- klimato kaitos poveikio švelninimas;
- taika ir stiprios institucijos.



APLINKOSAUGOS SRITIS

B3 – Energija ir ŠESD emisijos

Požiūris ir politikos

Įmonė supranta, kad jos veikla turi būti vykdoma taip, jog darytų kuo mažesnę neigiamą ilgalaikę poveikį aplinkai ir padėtų ją išsaugoti ateities kartoms. Nors iki šiol veiklos poveikis klimato kaitai nebuvo įtrauktas į Įmonės strateginius dokumentus, artimiausiu ataskaitiniu laikotarpiu planuojama pradėti sekti veiklos metu išskiriamą anglies dioksido (CO₂) pėdsaką ir imtis veiksmų jam mažinti. Tokiu būdu Įmonė siekia prisidėti prie klimato kaitos švelninimo.

Atsinaujinusioje Veiklos strategijoje 2025–2028 m. laikotarpiui jau yra numatyta strateginė iniciatyva – iki 2025 m. parengti Nulinės emisijos (NET ZERO) strategiją, apskaičiuoti šiltnamio efektą sukeliančių dujų (ŠESD) emisijas už 2024 metus ir pradėti jų nuolatinį stebėsenos procesą.

Visgi pirmuoju reikšmingu žingsniu, atkreipiant dėmesį į Įmonės poveikį aplinkai, tapo 2023 m. viduryje patvirtinta Socialinės atsakomybės politika. Šia politika Įmonė įsipareigojo aplinkosaugos principus integruoti tiek į vidinius veiklos procesus, tiek ir į išorinius santykius.

Šiuo įsipareigojimu Įmonė siekia:

- mažinti Įmonės neigiamą poveikį aplinkai ir prisidėti prie darnaus vystymosi;
- skaitmenizuoti ir tobulinti procesus, nuolat ieškoti ekonomiškai pagrįstų modernių sprendimų, technologijų, kurios prisidėtų prie aplinkos išsaugojimo;
- vykdyti žaliuosius pirkimus siekiant įsigyti prekių, paslaugų ar darbų, darančių kuo mažesnę poveikį aplinkai įvairiuose prekės, paslaugos ar darbo gyvavimo ciklo etapuose;
- diegti aplinką tausojančius sprendimus valdomuose būstuose;
- skatinti darbuotojų sąmoningą rūpinimąsi aplinka bei gamtos tausojimu, palaikyti darbuotojų aplinkosaugos ir ekologijos iniciatyvas
- prisidėti prie Vilniaus žalinimo projektų, dalyvauti apželdinimo veiklose;
- skelbti Tvarumo ataskaitas.

Įmonė supranta, kad nemažą dalį CO₂ emisijų sukuria Įmonės valdomi būstai (socialiniai būstai ir savivaldybės būstai), kurių dalis yra nusidėvėję, neturintys patogumų, energetiškai neefektyvūs. Mažinti tokių būstų dalį Įmonės

portfelyje ir gerinti valdomo portfelio kokybę – strateginis Įmonės veiklos tikslas jau keletą metų iš eilės. Įsigyjant naujus socialinius būstus, prioritetas teikiamas esantiems ne žemesnės nei D energinės klasės pastatuose.

Veiksmai

Iki šiol, siekdama mažinti savo veikloje sukuriamas ŠESD emisijas ir neigiamą įtaką aplinkai apskritai, taip pat – prisidėti prie klimato kaitos švelninimo, Įmonė įgyvendino pavienės iniciatyvas ir veiksmus:

- Iki ataskaitinio laikotarpio, dar 2021 m., Įmonė persikėlė į naujas ir modernias nuomos pagrindu valdomas patalpas A+ energetinės klasės pastate. Biurų pastatas suprojektuotas ir pastatytas pagal tarptautinio BREEAM standarto reikalavimus. Į biurą darbuotojai skatinami atvykti dviračiais ar viešuoju transportu. Tuo tikslu užtikrinamos patogios dviračių laikymo ir higienos sąlygos, visi darbuotojai gali naudotis Vilniečio kortelėmis.

- Visa Įmonės biure naudojama elektros energija – iš atsinaujinančių šaltinių. Įmonės klientų aptarnavimas vykdomas bendrame Vilniaus miesto savivaldybės įmonių aptarnavimo centre, kuriame naudojama švari elektros energija. Čia Įmonė nuomojasi 2 darbo vietas.

- Per 2024 m. Įmonės nusidėvėjusio per 60 proc., remontuoti netinkamų ir neefektyvių būstų skaičius sumažintas 107 būstais (2023 m. – 109 vnt.).

- Savivaldybės ir socialiniuose būstuose pradėti taikyti energiją taupantys ir aplinkai draugiški sprendimai: energiją tausojantys elektros prietaisai (pvz. LED elektros lemputės, A klasės viryklės, pagal galimybes keičiamas šildymo būdas į oras – oras, oras – vanduo). Šildymo būdas iš krosninio pakeistas į dujinį 21 objekte, 3 objektuose - į oras-oras.;

- 2024 m. patvirtinti minimalūs reikalavimai medžiagoms (jų klasei ir atsparumui), įrangai (energetiniam efektyvumui), parengtos rekomendacijos medžiagų pasirinkimui atsižvelgiant į jų pavojingumą ir kt. Reikalavimai ir rekomendacijos įtraukti į viešuosius pirkimus.

- Įmonė vykdo žaliuosius pirkimus, kurių metu siekia įsigyti prekių, paslaugų ar darbų, darančių kuo mažesnę poveikį aplinkai įvairiuose prekės, paslaugos ar darbo gyvavimo ciklo etapuose. Vykdamas mažos vertės viešuosius pirkimus, po kurių sudarytas sutartis privaloma paskelbti pagal Viešųjų pirkimų įstatymo 86 straipsnio 9 dalį, 2024 m. visi 102 įvykdyti pirkimai atitiko žaliųjų pirkimų reikalavimus (2022 m. 47 pirkimai iš 83 pirkimų, 2023 m. 89 pirkimai iš 91 pirkimo).

- Dar 2023 m. buvo atsisakyta popierinių ataskaitų iš vertintojų, jos pradėtos rengti skaitmeniniu PDF formatu. Per 2024 m. metus buvo atlikti 222 butų vertinimai, todėl turėjome galimybę sutaupyti apie 10 kg popieriaus (jeigu vertiname 222 būstų per metus, kiekviena ataskaita vidutiniškai apie 10 A4 lapų, vienas A4 lapas sveria apie 4,5 g).

- 2024 metais pradėtas įgyvendinti projektas, kurio tikslas – atsisakyti popierinių sąskaitų ir pereiti prie modernesnio bei aplinkai draugiškesnio atsiskaitymo būdo – atsiskaitymo kortelių. Šiuo metu vyksta pereinamasis laikotarpis, kuris tęsis iki 2025 m. gegužės mėnesio. Jo metu gyventojai vis dar turi galimybę gauti popierinę sąskaitą, tačiau jau gali naudotis daugkartinėmis atsiskaitymo kortelėmis. Nuo 2025 m. gegužės 1 d. popierinės sąskaitos nebebus siunčiamos – visi atsiskaitymai vyks tik kortelių pagrindu. Šis pokytis leis ne tik optimizuoti paslaugų teikimo procesus, bet ir prisidės prie aplinkosaugos – per metus bus sutaupoma ne mažiau nei 180 kilogramų popieriaus.

- 2024 metais Įmonė pradėjo įgyvendinti Veiklos ir poilsio zonų įrengimo projektą prie dviejų daugiabučių namų, kuriuose valdo didesnę dalį būstų. Šis projektas pagerins gyvenimo kokybę gyventojams, sukurs vertę aplinkinėms bendruomenėms ir prisidės prie aplinkosaugos. Paskutiniame etape bus atliktas teritorijos apželdinimas, finansuojamas Įmonės, siekiant sukurti tvarias ir žalias erdves. Projektą planuojama užbaigti 2025 metais.

Ateinančio periodo tikslai

2024 m. gruodį patvirtintoje pirmojoje Įmonės Tvarumo strategijoje iškelti ambicingi tikslai ateinančiam laikotarpiui. Klimato kaitos srityje nustatytos keturios pagrindinės kryptys: nulinių ŠESD emisijų pasiekimas, energetiškai efektyvūs būstai, būstų ilgaamžiškumo ir energetinio efektyvumo didinimas ir klientų edukavimas

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

atsakingo vartojimo klausimais. Atsižvelgdami į šias kryptis, buvo suformuluoti šie tikslai, uždaviniai ir sektini rodikliai, kuriais Įmonė vadovausis ateinančius ketverius metus:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai / tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Klimato kaita	Nulinės ŠESD emisijos (NET ZERO) iki 2050 m.	1.1. Pradėti sekti organizacijos veikloje susidaranti 1 ir 2 srities ŠESD emisijas už 2024 m. ataskaitinį laikotarpį ir vėlesnius 1.2. Pasiruošti duomenų rinkimo mechanizmus ir pradėti sekti 3 srities ŠESD emisijas 1.3. Parengti NET ZERO strategiją ir įvertinti, kada Įmonė galėtų šį tikslą įgyvendinti anksčiausiai, bet ne vėliau nei iki 2050 m.
	Auginti energetiškai efektyvių būstų dalį organizacijos valdomame portfelyje	2.1. Per 2026 m. įvertinti valdomo nekilnojamojo turto portfelio energetinį efektyvumą 2.2. Per 2027 m. sudaryti energetiškai efektyvių būstų dalies didinimo planą ir išsikelti strateginį tikslą (Pvz., iki 2035 m. X % Įmonės valdomų socialinių būstų turėtų ne žemesnę nei X energinio naudingumo klasę.)
	Didinti būstų ilgaamžiškumą ir energetinį efektyvumą	3.1. Patvirtinti minimalius reikalavimus medžiagoms (jų klasei), įrangai (energetiniam efektyvumui), parengti rekomendacijas medžiagų pasirinkimui atsižvelgiant į jų pavojingumą ir kt. parametrus per 2024 m. 3.2. Įtraukti šiuos reikalavimus ir rekomendacijas į viešuosius pirkimus (supažindinti tiekėjus, partnerius) nuo 2025 m. 3.3. Sekti pagal šiuos reikalavimus renovuotų būstų skaičių; numatyti vidines būsto remonto klases (pvz., A, B, C) pagal atliekamo remonto apimtį ir siekiamus rezultatus.
	Šviesti ir edukuoti klientus atsakingo vartojimo temomis	4.1. Kasmet peržvelgti ir suplanuoti priemones bei skatinimo įrankius klientų švietimui atsakingo vartojimo tema

B7 – Išteklių naudojimas, žiedinė ekonomika ir atliekų tvarkymas

Požiūris ir politikos

Kaip įtvirtinta Įmonės Socialinės atsakomybės politikoje, Įmonė siekia vadovautis darnaus vystymosi bei taršos prevencijos principais: kasdienėje veikloje skatina darbuotojus rūšiuoti atliekas, atsakingai ir racionaliai naudoti materialinius, energetinius ir gamtinius išteklius (pvz., spausdinti dokumentus popieriuje tik esant būtinybei, taupyti elektrą ir vandenį), ieškoti būdų dar kartą panaudoti atliekas ir taip prisidėti prie taršos bei atliekų susidarymo mažinimo.

Dar 2022 metais, persikeldama į naujas biuro patalpas, Įmonė visus baldus iš senojo biuro padovanojo mokykloms ar kitoms savivaldybės įmonėms, taip skatindama pakartotinį išteklių panaudojimą.

Suprantama, kad Įmonės valdomi būstai, jų eksploatacija ir priežiūra (remonto darbai), reikalauja didelių išteklių ir sukuria atliekų. Siekdama strateginio tikslo – nuolat gerinti valdomų būstų portfelio kokybę – Įmonė įsipareigoja ieškoti tvarių sprendimų, kurie pagerintų atliekamų remonto darbų kokybę. Tai apima gamtai draugiškų ir aukštesnės kokybės medžiagų naudojimą, būstų ilgaamžiškumo didinimą, mažinant poreikį naujoms medžiagoms ir ištekliams, taip pat mažinant atliekų kiekį.

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

Įmonė taip pat siekia vengti nereikalingų remonto darbų: jei būstas yra pakankamai tvarkingas, prieš apgyvendinant naujus gyventojus, teiraujamasi jų nuomonės dėl galimybės apsigyventi be papildomų remonto darbų.

Veiksmai

- Įmonė siekia didinti darbuotojų sąmoningumą išteklių naudojimo ir žiediškumo srityse. Organizuodama šventes, pavyzdžiui, Kalėdas, Įmonė pradėjo naudoti perdirbtas medžiagas papuošimams ir nuomoti Kalėdų eglutę, kuri po švenčių grąžinama į mišką. Be to, skatinamos nematerialios dovanos ir tarp darbuotojų: 2022 m. – apsikeitimas perskaitytomis knygomis, 2023 m. – padėkos vieni kitiems. 2024 m. darbuotojai dovanojo Įmonei kalėdinį žaisliuką, kurį organizacija saugos ir naudos dar ilgus metus, o Įmonė pradžiugino darbuotojus dovanomis (kuriančiomis įspūdžius ir prisiminimus).

- 2024 m. antroje pusėje ypatingas dėmesys buvo skiriamas vadovų edukacijai ir kompetencijų stiprinimui. Organizuoti mokymai bendrosiomis tvarumo temomis, kurie ne tik pagerino vadovų supratimą bendrai apie socialinę atsakomybę, tvarumą, bet ir suteikė praktinių žinių žiediškumo tema.

- Įmonės biure anksčiau buvo numatytos sąlygos komunalinių atliekų rūšiavimui, tačiau tam nebuvo skiriama pakankamai dėmesio. 2024 m. kabinetuose panaikintos šiukšliadėžės, paliekant tik bendras ir rūšiavimui skirtas šiukšliadėžes bendroje biuro erdvėje, kurios dar ir aiškiai sužymėtos. Pradėta sekti mišrių atliekų apskaita. Artimiausiu metu planuojama tobulinti atliekų rūšiavimo sistemą ir įdiegti organinių atliekų rūšiavimo galimybę.

- Kadangi Įmonė nuomojasi dalį patalpų biurų pastate ir neturi sau priskirtų atliekų konteinerių, Įmonės biure susidaranti atliekos apskaitomos bendrąja tvarka, pagal kurią nustatomas ir rinkliavos už atliekų tvarkymą dydis (visame pastate sugeneruojamų atliekų srautas išdalinamas nuomininkams pagal jų užimamą plotą). Pažymima, kad toks apskaitos būdas nėra visiškai tikslus: atliekų srautas gali skirtis priklausomai nuo pastate įsikūrusių nuomininkų skaičiaus, jų vartojimo įpročių.

- Per 2024 m. buvo atnaujinta kompiuterinė įranga, sudarant darbuotojams galimybes dirbti efektyviau ir lankščiau. Tai prisideda prie tvaresnio išteklių naudojimo, nes naudojama modernesnė, energiją taupanti įranga. Senąją įrangą planuojama panaudoti pakartotinai: dalį perduoti perdirbimui arba sunaikinimui, o dalį – parduoti aukciono būdu. Tai padės sumažinti elektroninių atliekų kiekį ir skatins žiedinę ekonomiką.

- Įmonė savo veiklą nuo 2022 m. vykdo naujose biuro patalpose, esančiose A+ energinės klasės pastate. Visa elektros energija, naudojama Įmonės biure – pagaminta iš atsinaujinančių energijos šaltinių. Į elektros energijos ir kitų išteklių suvartojimą nėra įtraukiami Įmonės darbuotojų, aptarnaujančių klientus bendrame klientų aptarnavimo centre, suvartojimo kiekiai, nes ši veikla vykdoma Vilniaus miesto savivaldybei priklausančiose patalpose, kuriose nuomojamos 2 darbo vietos. 2022 m. suvartotos energijos naujame biure kiekis buvo mažesnis, nes šiose patalpose Įmonė veiklą vykdė nepilnus metus.

- Degalai (benzinas ir dyzelinas) Įmonės veikloje naudojami vykdant būstų patikrinimus, įskaitant socialinius ir savivaldybės būstus. Degalų suvartojimo kiekiai priklauso tiek nuo atliktų klientų patikrų skaičiaus, tiek ir nuo būstų išsidėstymo Vilniaus mieste. Bendras suvartotų degalų kiekis 2024 m., lyginant su 2023 m., išliko stabilus. Vis dėlto, 2024 m. dyzelino suvartojimas šiek tiek sumažėjo 72 litrais, o benzino suvartojimas neženkiai didėjo – 94 litrais.

Aplinkosaugos srities rodikliai:

Rodiklis	Matavimo vnt	2022 m.	2023 m.	2024 m.
Atliekos				
Sugeneruotų mišrių atliekų kiekis	t	0,943	1,42	1,69
Ištekliai				
Sunaudoto geriamo vandens kiekis	l	87,54	164	175
Suvartotos el. energijos kiekis	kWh	16 366	26 306	29 814

iš jos, suvartotos el. energijos, pagamintos iš atsinaujinančių energijos išteklių, kiekis	kWh	16 366	26 306	29 814
Suvaroto degalų kiekis pagal rūšį				
dyzelinas	l	745	644	572
benzinas	l	2 840	2 940	3 034

Ateinančio periodo tikslai

Nuo 2024 m. gruodžio įsigaliojusi naujoji Tvarumo strategija numato aiškius tikslus išteklių naudojimo ir žiedinės ekonomikos srityje. Įmonė siekia mažinti atliekų kiekį tiek biuro veikloje, tiek būstų remonto metu, taip pat užtikrinti efektyvų ir atsakingą atliekų rūšiavimą visuose veiklos procesuose. Atsižvelgdami į šias kryptis, buvo suformuluoti šie tikslai, uždaviniai ir sektini rodikliai, kuriais Įmonė vadovausis bent ateinančius ketverius metus:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai / tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Ištekliai, žiedinė ekonomika	Mažinti biure susidarančių atliekų kiekį ir užtikrinti tinkamą jų rūšiavimą	5.1. Atlikti Įmonės biure susidarančių atliekų auditą ir sudaryti pagrindinių atliekų mažinimo planą per 2025 m. I pusmetį 5.2. Sutvarkyti atliekų rūšiavimo sistemą biure bei sudaryti organinių atliekų rūšiavimo galimybę per 2025 m. I pusmetį 5.3 Sudaryti vienkartinio naudojimo išteklių sąrašą ir numatyti jiems alternatyvas (vienkartiniai puodeliai, baterijos ir kt.) per 2025 m. 5.4 Organizuoti atliekų rūšiavimo mokymus darbuotojams ir skatinti jų įtraukimą
	Mažinti atliekų, susidarančių remontuojant būstus, kiekį ir rūpintis tinkamu jų išrūšiavimu	6.1. Nustatyti reikalavimus partneriams, vykdančioms remonto darbus – į sutartis įtraukti reikalavimą teikti duomenis apie susijusius rodiklius, pavyzdžiui: išrūšiuotų atliekų proc.

SOCIALINĖ SRITIS

B8 – Darbuotojai. Bendroji informacija

Požiūris ir politikos

Darbuotojai – svarbiausia Įmonės ašis, nuo kurios priklauso ne tik sklandi Įmonės veikla, paslaugų kokybė, bet ir organizacijos augimas ir ateitis. Darbuotojai – viena pagrindinių Įmonės suinteresuotų šalių, todėl Įmonė rūpinasi jais ir siekia kurti aukštą darbuotojų gerovę.

Įmonės siekiai, uždaviniai ir įsipareigojimai yra įtvirtinti [Socialinės atsakomybės politikoje](#):

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

- Įmonė gerbia savo darbuotojus, siekdama gerinti darbo sąlygas bei sąžiningai ir teisingai atlyginti už atliktą darbą. Kompetencijas turintiems ir tikslus pasiekiantiems darbuotojams siekiama užtikrinti konkurencingą atlygį Lietuvos darbo rinkos kontekste.

- Įmonė stiprina ryšį su darbuotojais, didina jų motyvaciją ir įsitraukimą.

- Įmonėje draudžiamas bet koks smurtas ir priekabiavimas (įskaitant psichologinį smurtą, mobingą, smurtą ir priekabiavimą dėl lyties) darbo vietose bei su darbu susijusiose veiklose (pvz., pertraukų, išvykų, renginių metu). Siekiama, kad darbuotojai nepatirtų priešiško, neetiško, žeminančio, agresyvių ar įžeidžiančių veiksmų. Įmonė taip pat edukuoja darbuotojus smurto ir priekabiavimo darbe temomis.

- Įmonė palaiko atvirą ir skaidrią komunikaciją su darbuotojais, skatina jų atvirumą bei bendradarbiavimą. Periodiškai vykdomi vadovų pokalbiai su darbuotojais.

- Įmonė skatina darbuotojų profesinį tobulėjimą – organizuoja mokymus, sudaro sąlygas įgūdžių tobulinimui.

- Įmonė užtikrina lygių galimybių principus visuose personalo procesuose – suteikia lygias įsidarbinimo, tobulėjimo ir karjeros galimybes, nediskriminuodama dėl darbuotojo lyties, rasės, kilmės, socialinės padėties, tikėjimo ar kt. Įmonėje galioja patvirtinta Lygių galimybių, smurto ir priekabiavimo prevencijos politika.

- Įmonė skatina lygiavertį dialogą su vadovais, todėl darbuotojai yra įtraukiami į daugelį procesų. Prieš priimdama tam tikrus sprendimus, Įmonė atlieka apklausas ir atsižvelgia į daugumos darbuotojų nuomonę. Taip pat skatinamos ir vertinamos darbuotojų idėjos bei iniciatyvos.

- Įmonė pripažįsta darbuotojų teisę savarankiškai jungtis į profesines sąjungas ar asociacijas bei teisę derėtis su darbdaviu.

- Įmonėje veikia saugus pranešimų kanalas apie psichologinį smurtą, mobingą ar netinkamą elgesį: pranesk@vmb.lt

2023 m. Įmonė pasitvirtino [Žmogiškųjų išteklių politiką](#), kurios tikslas – sukurti efektyvią žmogiškųjų išteklių valdymo sistemą, padėsiančią įgyvendinti Įmonės strateginius tikslus. Šia politika siekiama suformuoti bendrą žmogiškųjų išteklių organizavimo ir valdymo veiksmų bei priemonių sistemą; užtikrinti priimamų sprendimų nuoseklumą, ilgaamžiškumą bei skaidrumą; padėti efektyviai suplanuoti ir vystyti žmogiškuosius išteklius; spręsti naujų kompetentingų, motyvuotų, tikslus pasiekiančių bei Įmonės vertybes atitinkančių darbuotojų pritraukimo bei esamų darbuotojų išlaikymo, įsitraukimo didinimo bei įgalinimo iššūkius.

Žmogiškųjų išteklių valdymo principai, įtvirtinti Įmonės Žmogiškųjų išteklių politikoje:

- Įmonė formuoja bendrą žmogiškųjų išteklių organizavimo ir valdymo veiksmų bei priemonių sistemą, kurios turi būti laikomasi ir kuri turi būti prieinama visiems darbuotojams susipažinti. Darbuotojai turi būti informuoti, kokiais pagrindiniais principais Įmonė vadovaujasi vykdydama žmogiškųjų išteklių valdymo procesus bei priimdama sprendimus;

- Įmonė yra saistoma ir vykdo savo prisiimtus įsipareigojimus darbuotojams. Visi darbuotojai vertinami nešališkai, pagal vienodus standartus, vertinant darbui atlikti svarbias kompetencijas, vertybines nuostatas bei darbo rezultatus;

- už tokį patį ar lygiavertį (vienodą vertę sukuriantį) darbą mokamas vienodas atlygis. Konkretaus darbuotojo darbo užmokestis nustatomas to pareigybės lygio darbo užmokesčio režiuose, atsižvelgiant į darbuotojo kompetencijas, darbo patirtį ir rezultatus;

- Įmonė stengiasi sudaryti sąlygas, kad siekiant užsibrėžtų Įmonės tikslų, kiekvienas darbuotojas ar atskiros jų grupės norėtų ir galėtų atskleisti bei visiškai panaudotų savo potencialą, ugdytų ir plėtotų jį. Įmonė stengiasi formuoti nuolatinį augimą skatinančią aplinką ir sudaryti sąlygas karjeros galimybėms Įmonės viduje, palaiko darbuotojų tiek horizontalią, tiek ir vertikalią karjerą, ugdo savo darbuotojus ir, esant galimybėms, suteikia daugiau atsakomybių;

- Įmonė nuolat rūpinasi darbo sąlygų gerinimu, imasi visų prevencinių priemonių, skirtų darbuotojų darbingumui, sveikatai ir gyvybei darbe išsaugoti.

Bendrieji darbuotojų rodikliai:

2024 metų pabaigoje įmonėje dirbo 58 darbuotojai. Bendras patvirtintų etatų skaičius – 64. Moterų skaičius įmonės kolektyve išlieka ženkliai didesnis nei vyrų (vyrų sudaro tik 14 proc.), nors įmonė ieškodama naujų kandidatų visada užtikrina lyčių lygiateisiškumo principus. Įmonės atlygio sistema taip pat užtikrina vienodas atlygio galimybes, nepriklausomai nuo lyties. Tikėtina, kad lyčių skirtumą įmonėje suponuoja darbo specifika.

Nuo 2021 metų įmonė atlieka darbuotojų apklausas, kuriomis matuojamas darbuotojų pasitenkinimas darbu ir darbovieta, o nuo 2023 m. pradėtas matuoti ir darbuotojų įsitraukimas, įgalinimas ir lojalumas (eNPS). 2023 m. apklausos buvo atliktos du kartus – balandžio ir gruodžio mėn., siekiant ne tik įvertinti pradinę darbuotojų įsitraukimo situaciją, bet ir pradėti įgyvendinti gerinimo iniciatyvas ir pamatuoti pasiektą pažangą. 2024 m. apklausa buvo atliekama gruodžio mėn. ir ji atskleidė, kad visi pagrindiniai rodikliai (įsitraukimas, pasitenkinimas, įgalinimas ir eNPS) pagerėjo. Pagrindinės to priežastys – gerėjančios darbo sąlygos (lankstus darbo pradžios ir pabaigos laikas, hibridinis darbo modelis, padidėjęs darbuotojų skaičius), IT projektai, palengvinantys darbą (procesų automatizavimas, IT ir skaitmenizavimo pokyčiai), lanksčios darbo sąlygos.

Džiugu, kad darbuotojų kaita įmonėje nuosekliai mažėja ir 2024 m. ji siekė 9 proc. Nutrauktų darbo sutarčių skaičius 2024 m. – 9 (2023 m. – 17). Iš jų dvi buvo terminuotos darbo sutartys. Taip pat fiksuojamas nežymus darbo santykių nutraukimų šalių susitarimu ar darbuotojo iniciatyva sumažėjimas – 2024 m. tokių atvejų buvo 6 (2023 m. – 7). Ypač ryškus pokytis matomas bandomuoju laikotarpiu nutrauktų darbo sutarčių skaičiuje – 2024 m. buvo nutraukta vos viena sutartis (2023 m. tokių atvejų buvo net 6). Pažymėtina ir tai, kad 2024 m. nebuvo nė vieno atvejo, kai darbo santykiai būtų nutraukti dėl netinkamo pareigų vykdymo. Detalesnė informacija apie darbuotojų kaitą pateikiama skyriuje – „Žmogiškieji ištekliai“.

Rodiklis	Matavimo vnt.	2022 m.	2023 m.	2024 m.
Darbuotojų skaičius				
Bendras darbuotojų skaičius	Vnt.	47	59	58
Darbuotojų skaičius, neįtraukiant esančių vaiko priežiūros atostogose	Vnt.	45	57	55
Darbuotojų skaičius pagal darbo sutarties tipą				
Nuolatinių (neterminuota darbo sutartis) darbuotojų skaičius	Vnt.	39	49	54
Nenuolatinių (terminuota darbo sutartis) darbuotojų skaičius	Vnt.	8	10	4
Darbuotojų pasiskirstymas pagal lytį				
Moterys		42	51	50
Vyrai		5	8	8
Darbuotojų kaita	Proc.	10	11	9
Darbuotojų pasitenkinimo apklausa				
Darbuotojų lojalumo rodiklis (eNPS)	Skč.	n. a.	10	12
Darbuotojų įsitraukimas	Proc.	n. a.	70	78
Darbuotojų pasitenkinimas	Proc.	n. a.	68	71
Darbuotojų įgalinimas	Proc.	n. a.	77	81

B9 – Darbuotojai. Sauga, sveikata ir gerovė

Požiūris ir politikos

Užtikrinti darbuotojų fizinį saugumą ir psichologinę sveikatą darbe – viena iš Įmonės prioritetinių kryptų. Įmonė tiki, kad asmeninė sveikata ir gerovė padeda išlaikyti darbuotojų motyvaciją, skatina jų įsitraukimą ir leidžia geriau realizuoti savo potencialą darbe.

Įmonė siekia užtikrinti darbuotojų saugą ir sveikatą, todėl taiko įvairias prevencines priemones, skirtas darbuotojų darbingumui, sveikatai ir gyvybei išsaugoti. Taip pat kuriamos darbo sąlygos, padedančios išlaikyti asmeninio ir profesinio gyvenimo balansą: sudaromos sąlygos derinti darbo ir šeimos įsipareigojimus, suteikiama galimybė dirbti lanksčiu grafiku. Šie principai įtvirtinti Įmonės Socialinės atsakomybės ir Žmogiškųjų išteklių politikose.

Rūpindamasi darbuotojų fizine ir psichologine savijauta, Įmonė suteikia papildomą sveikatos draudimą, kurio lėšos gali būti naudojamos sveikatos patikrinimui, gydymuisi, sveikatinimosi priemonėms įsigyti, taip pat kompensuojamos psichologo konsultacijos. Visi darbuotojai yra draudžiami nuo nelaimingų atsitikimų.

Siekdama išlaikyti, motyvuoti esamus darbuotojus ir pritraukti naujų, Įmonė taiko papildomas skatinamąsias priemones bei siūlo vertę kuriančias naudų programas – tokias kaip papildomos poilsio dienos tėvams, ar sutrumpintas darbo laikas auginantiems vaiką iki 3 metų, sveikatingumo dienos, išmokos gimus vaikui ar netekus artimojo.

Įmonė investuoja į darbuotojų kompetencijų ugdymą. Tai vienas iš strateginių Įmonės tikslų, aiškiai įvardytas 2023–2026 m. veiklos strategijoje (kaip ir atnaujinamoje 2025–2028 m. strategijoje). Įmonė nuosekliai didina mokymuisi skiriamų lėšų dalį biudžete, kuria nuolatinio augimo kultūrą ir ugdymui palankią aplinką, suteikia darbuotojams priemones tobulėti bei kelti kvalifikaciją.

Darbuotojų ugdymas Įmonėje grindžiamas savanoriškumu (darbuotojai rodo iniciatyvą ir nori tobulėti, kiekvienas darbuotojas yra atsakingas už savo saviugdą, profesinį tobulėjimą ir augimą), teigiamo vadovų požiūrio į mokymąsi (vadovai stengiasi ieškoti ir sudaryti sąlygas darbuotojų tobulėjimui), tikslingumo ir atsipirkimo (darbuotojo mokymasis turi būti naudingas Įmonei ir susijęs su atliekamomis funkcijomis ar numatytomis ateities atsakomybėmis), bendradarbiavimo (darbuotojai, jų vadovai ir už personalą atsakingi darbuotojai bendradarbiauja, siekdami kurti ir vystyti nuolatinio tobulėjimo ir augimo kultūrą), ir lygių galimybių principais.

Veiksmai

- 2024 metais Įmonė žengė reikšmingą žingsnį efektyvinant personalo veiklos procesus – pradėta jų automatizacija. Patvirtinta nauja atostogų ir laisvadienių suteikimo tvarka, supaprastinta prašymų teikimo sistema. Nuo šiol darbuotojai gali pateikti prašymus Įmonės intranete vos keliais mygtukų paspaudimais. Taip pat atsisakyta direktoriaus įsakymų tvirtinant atostogas ar laisvadienes, todėl visa procedūra tapo greitesnė ir patogesnė.

- Tais pačiais metais peržiūrėtos ir atnaujintos Nuotolinio darbo tvarkos taisyklės, o intranete įdiegta nauja sistema prašymams dirbti iš namų. Darbuotojai gali paprastai užpildyti prašymą, kurį vadovas gali patvirtinti arba atmesti. Taip pat suteikta galimybė matyti, kurie kolegos dirba iš biuro, siekiant lengviau planuoti susitikimus ir komandinius darbus.

- Dar vienas patobulinimas – Įmonės intranete sukurta darbuotojo kortelė, kurioje kiekvienas darbuotojas gali matyti su savimi susijusią informaciją: jam perduotą įrangą, atostogų grafiką, laisvadienių ir nuotolinio darbo prašymus ir kt. Iki 2025 metų planuojama šią sistemą dar labiau išplėsti, integruojant atostogų likučių skaičiavimą, naujų darbuotojų įvedimo procesus, veiklos vertinimus ir kitus svarbius personalo valdymo aspektus.

- 2024 m. Įmonė įgyvendino procesų automatizavimo sprendimus, kurie padeda atsisakyti pasikartojančių veiksmų ir leidžia darbuotojams sutelkti dėmesį į prasmingesnes, didesnę vertę kuriančias veiklas. Sukurtas automatizuotas procesas, skirtas sistemingai apdoroti sąskaitas, gaunamas už laisvus butus, vadovaujantis iš anksto

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

apibrėžtomis taisyklėmis. Po sąskaitų apdorojimo vykdomas objektų laisvumo tikrinimas, identifikuojant tuos, kurie neatitinka nustatytų kriterijų. 2025 metais Įmonė numato toliau tobulinti šį sprendimą – planuojama patobulinti objektų laisvumo tikrinimo etapą bei automatizuoti informacijos importavimo į apskaitos sistemą „Rivilė“ procesą. Tokie žingsniai prisideda prie efektyvesnio darbo organizavimo, išteklių taupymo ir skaidresnių veiklos procesų užtikrinimo.

- Nuo 2023 m. įsigaliojo ir 2024 m. tęsiamas „Tyliųjų penktadienių“ susitarimas. Penktadieniais sutarta vieni kitų netrukdyti skambučiais, nebūtinais laiškais, neorganizuoti pasitarimų, mokymų ir kitokių bendrų veiklų, ir išnaudoti „Tyliojo penktadienio“ teikiamą galimybę turėti daugiau ramaus laiko darbui, saviugdai ar net poilsiui, jei visi savaitės darbai padaryti, o rezultatai neprastėja.

- 2024 m. papildoma nauda tėveliams, kurie augina vaikus iki 3 m., jų pageidavimu taikant sutrumpintą 32 val. per savaitę darbo laiko normą, o už nedirbtą darbo laiko normos dalį paliekant nustatytą darbo užmokestį (DK 112 str.) pasinaudojo 5 darbuotojai.

- 2024 m. Įmonė parengė Darbuotojų emocinio atsparumo stiprinimo planą, kuriuo siekiama nuosekliai rūpintis darbuotojų psichologine gerove ir ilgalaikiu emociniu atsparumu. Plane numatytos įvairios iniciatyvos, apimančios informavimą, prevenciją, konsultavimo galimybes bei sveikatinimo veiklas.

- Darbuotojai buvo periodiškai informuojami apie galimybę pasinaudoti nemokamomis psichologų konsultacijomis per platformą www.vilniussveikiau.lt. Taip pat skatinti aktyviai dalyvauti nuotolinėse mankštose, kurios padeda palaikyti gerą savijautą darbo metu.

- Tęsiamas papildomo sveikatos draudimo įsigijimas, suteikiantis galimybę apmokėti psichologo konsultacijas.

- Organizuoti įvairūs teminiai mokymai, skirti emociniam atsparumui ir psichologinei sveikatai palaikyti ir gerinti: „Apie santykius komandoje“ – Turto valdymo grupės nariams, siekiant stiprinti komandinius ryšius, motyvaciją ir įsitraukimą; „Kaip suteikti grįžtamąjį ryšį“ – lyderiams, stiprinant konstruktyvų bendravimą; „Poilsis ir atsipalaidavimas“, „Psichologinio smurto ir priekabiavimo prevencija“, „Psichikos sveikatos stiprinimas darbe“ – visiems darbuotojams, ugdamat sąmoningą požiūrį į savijautą darbe bei emocinį saugumą.

- Atsižvelgiant į darbuotojų darbo pobūdį, 2025 m. suplanuoti specializuoti mokymai tiems, kurie tiesiogiai bendrauja su klientais – tai mediacijos pagrindų mokymai ir supervizijos, padėsiančios geriau valdyti stresines situacijas bei stiprinti emocinį atsparumą kontaktiniame darbe.

- Nuo 2024 m. su visais darbuotojais buvo suderintos ir patvirtintos kompetencijų matricos, taip pat bendros grupių matricos. Įmonės kompetencijų matricos padės lengviau planuoti žmogiškuosius išteklius, užtikrinti darbuotojų pakeičiamumui reikalingas kompetencijas ir sudarys galimybes esant poreikiui dalinti darbo krūvį.

- Įmonė nuosekliai skatina darbuotojus mokytis ir tobulėti – tiek dalyvaujant bendruose, Įmonės organizuojamuose mokymuose, tiek individualiai. Bendras mokymams skirtas laikas 2024 m. siekė 29,5 akademinės valandos.

- Be profesinio tobulėjimo, Įmonė skatina darbuotojų įsitraukimą į savanoriškas ir socialines iniciatyvas. 2024 m. Įmonės komandos savanoriavo Maisto banke bei projekte Vilniaus vorai (LŠS Paramos Ukrainai grupė). Taip pat buvo surengtos akcijos Įmonės klientams, turintiems negalią – plauti langai, dažyti pandusai. Kartu su partneriais „Civinity“ pasveikintos daugiavaikės šeimos Rugsėjo 1-osios proga. Dar viena graži iniciatyva – piešinių konkursas darbuotojų ir klientų vaikams tema „Mano svajonių namai“.

Mokymų temos:

Visiems darbuotojams	Projektų valdymas
	Pirmosios pagalbos teikimas
	Civilinė sauga
	Darbuotojų emocinio atsparumo ugdymas
	Korupcijos prevencija
	Kibernetinė sauga
	Dirbtinio intelekto mokymai

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

	Asmens duomenų sauga
	Psichologinio smurto prevencija
Individualūs mokymai	Anglų kalba, darbo su Excel programa, dirbtinio intelekto taikymo, darbo su sudėtingais klientais ir kt. mokymai
Vadovams	Grįžtamojo ryšio mokymai
	Viešasis kalbėjimas (dalyvavo ir kiti darbuotojai)
	Vadovų konferencija
	Tvarumas ir socialinė atsakomybė

Su darbuotojų sauga ir sveikata, atlygiu, mokymais ir įgūdžių ugdymu susiję rodikliai

Rodiklis	Matavimo vnt.	2022 m.	2023 m.	2024m.
Nelaimingi atsitikimai ir incidentai				
Nelaimingų atsitikimų darbe skaičius	Vnt.	0	0	1
Incidentų darbe skaičius	Vnt.	n.a.	n.a.	1
Papildomų naudų paketas				
Bendra papildomo naudų paketo vertė	Eur	59 715	152 574	172 609
Papildomo naudų paketo vertė vienam nuolatiniam darbuotojui	Eur	1 327	2 586	2 925
Papildomas sveikatos draudimas				
Bendra papildomo sveikatos draudimo ir draudimo nuo nelaimingų atsitikimų vertė	Eur	13 235	24 149	33 980
Papildomo sveikatos draudimo ir draudimo nuo nelaimingų atsitikimų vertė vienam darbuotojui	Eur	294	409	525
Atlygis				
Vidutinis mėnesinis atlyginimas prieš mokesčius				
Vadovų	Eur	3 230	3 402	4458
Aukštesnio lygmens specialistų	Eur	2 031	2 220	2730
Specialistų	Eur	1 403	1 447	1829
Mokymai, kompetencijų ugdymas				
Per metus surengtų mokymų skaičius	Vnt.	22	30	48
Metinis mokymo val. skaičius vienam darbuotojui	Val.	4	22	29

Ataskaitiniais metais buvo užfiksuoti du su darbu susiję įvykiai – vienas incidentas ir vienas nelaimingas atsitikimas darbo metu. Incidentas kilo dėl konfliktinio kliento elgesio Įmonės darbuotojos atžvilgiu. Situacija buvo greitai

suvaldyta, o darbuotojai žala nebuvo padaryta. Nelaimingas atsitikimas buvo pripažintas lengvu – darbuotoja pateko į eismo įvykį vykdamą pas klientą. Avarijos kaltininku buvo pripažinta kita eismo dalyvė. Įmonė nuosekliai vertina rizikas, susijusias su darbuotojų sauga, ir siekia stiprinti prevencines priemones bei didinti darbuotojų saugumo jausmą tiek fizinėje, tiek emocinėje darbo aplinkoje.

Plačiau apie Įmonės atlygio politiką, rodiklius bei rezultatus aprašyta skyriuje – „B10 – Atlygis, kolektyvinės sutartys ir mokymai“.

B10 – Atlygis, kolektyvinės sutartys ir mokymai

Požiūris ir politikos

Atlygis

Įmonė, siekdama išlikti konkurencingu darbdaviu ir užtikrinti darbuotojų motyvaciją bei ilgalaikį įsitraukimą, nuosekliai investuoja į sąžiningą ir konkurencingą atlygį. Nuo 2021 m. vykdomi darbuotojų pasitenkinimo tyrimai, o nuo 2023 m. – įsitraukimo ir lojalumo apklausos rodo, kad darbo užmokestis išlieka viena jautriausių sričių, reikalaujančių pokyčių ir dėmesio.

Reaguodama į tai, Įmonė 2023 m. patvirtino naują [Atlygio politiką](#) (valdybos 2023-02-27 sprendimas, protokolas Nr. 3/2023) ir pradėjo taikyti atnaujintą atlygio sistemą. Politikoje įtvirtintas įsipareigojimas mokėti konkurencingą atlygį, užtikrinti vienodą atlygį už tokį patį darbą ir diferencijuoti jį remiantis tik darbuotojo kompetencijomis, patirtimi ir pasiektais rezultatais.

Šie pokyčiai prisidėjo prie didesnio atlygio skaidrumo ir teisingumo, o Įmonės konkurencingumą rinkoje atspindintis palyginamasis koeficientas per ketverius metus reikšmingai išaugo – nuo 70,5 proc. iki 83,1 proc. (70,5 proc. – 2021 m., 76,5 proc. – 2022 m., 77,8 proc. – 2023 m. iki 83,1 proc. 2024 m.). Šis augimas atspindi Įmonės tvarią kryptį darbuotojų gerovės srityje.

Įmonės atlygio sistema grindžiama aiškia pareigybių struktūra ir lygių sistema, sukurta pagal tarptautinę metodiką. Pareigybės vertinamos pagal atsakomybę, sprendimų priėmimo lygį, reikalingas žinias bei patirtį – vertinami pareigybės reikalavimai, o ne darbuotojai asmeniškai. Pareigybių lygiai peržiūrimi pagal poreikį, bet ne rečiau kaip kas trejus metus.

Darbuotojų atlyginimą sudaro pastovioji atlygio dalis (PAD), kintamoji atlygio dalis (KAD), kitas piniginis atlygis bei papildomos naudos. PAD nustatomas pagal rinkos medianą, o jo režiai kiekvienam pareigybės lygiui svyruoja nuo 80 iki 120 proc. nuo rinkos atskaitos taško. Išimtys taikomos tik išskirtiniais atvejais.

KAD skiriama kartą per metus pagal Įmonės ir individualių darbuotojo tikslų įgyvendinimą bei vertybių laikymąsi. Ji gali siekti iki dviejų pastoviosios atlygio dalies dydžių per metus. KAD nėra skiriama, jei darbuotojas nesilaiko Įmonės vertybių.

Pagrindiniai Įmonės atlygio sistemos principai užtikrina skaidrumą, nediskriminavimą ir teisingą atlygio diferenciaciją:

- Kiekvienam darbuotojui turi būti aišku, kaip nustatomas jo atlygis ir nuo kokių kompetencijų, kvalifikacijos bei darbo rezultatų jis priklauso.
- Atlygis skiriamas nediskriminuojant pagal amžių, lytį, rasę, tautybę, socialinę padėtį ar kitus asmeninius bruožus.
- Įmonė taiko konkurencingą atlygio politiką – tikslus pasiekiantiems ir kompetentingiems darbuotojams atlyginama ne mažiau nei rinkos vidurkis (mediana).

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

- Už vienodą arba lygiavertį darbą mokamas vienodas atlygis, o to paties pareigybės lygio darbuotojų atlygio skirtumai turi būti pagrįsti ir atitikti nustatytas politikos ribas.
- Atlygio dydis pareigybės režiuose diferencijuojamas atsižvelgiant į darbuotojo kompetencijas, patirtį ir pasiektus rezultatus.

Veiksmai

- 2024 m. pirmoje pusėje Įmonė peržiūrėjo pareigybių žemėlapiį po 2023-07-01 įvykusių struktūrinių pertvarkymų. Suklasifikavo pareigybes pagal lygius, šeimas ir pošeimas, taip užtikrindama galimybę tiksliau lyginti su rinkoje esančiomis panašiomis pareigybėmis.
- Kiekvienam pareigybės lygiui nustatyti atlygio rėžiai, o nuo 2025 m. šie rėžiai grindžiami visos Lietuvos įmonių atlyginimų duomenų medianomis (vietoje anksčiau taikytų valstybės kapitalo įmonių (VKĮ) duomenų). Rėžiai nustatyti 80–120 proc. ribose nuo rinkos medianos. Tai buvo įvertinta planuojant 2024 m. biudžetą.
- Svarbiausi Direktorius įsakymai, susiję su darbuotojų darbo užmokesčiu:
- SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2024-02-02 įsakymas „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pareigybių lygių ir pastoviosios atlygio dalies rėžių patvirtinimo“ Nr. 1.23-24/19;
- SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2024-02-23 įsakymas „Dėl vienkartinės kintamosios darbo užmokesčio dalies skyrimo už 2023 m. veiklos rezultatus“ Nr. 1.23-24/30;
- SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2024-03-13 įsakymas „Dėl vienkartinės kintamosios darbo užmokesčio dalies skyrimo ir pastoviosios atlygio dalies nustatymo“ Nr. 1.23-24/38.
- Įmonės darbo užmokesčio fondas 2024 metais sudarė 2 119 335 Eur, palyginus su 2023 metų darbo užmokesčio fondu 1 600 139* padidėjo 32 proc. Vidutinis atlygis prieš mokesčius išaugo visose darbuotojų grupėse – vadovų, aukštesnio lygmens specialistų ir specialistų. Pagrindinės tai lėmusios priežastys darbuotojų pastoviosios atlygio dalies (PAD) didėjimas.
- Darbo užmokestis pagal darbuotojų grupes:

		2022 m.		2023 m.		2024 m.	
		Darbuotojų skaičius	Vidutinis etatinis atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius	Vidutinis etatinis atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius*	Vidutinis etatinis atlyginimas, Eur
VADOVAI	Įmonės vadovas, grupių ir funkciniai vadovai	8	3 230	11	3 402	9	4 458
AUKŠTESNIŲ LYGMENŲ SPECIALISTAI	Finansininkas, komandų lyderiai, partneriai	18	2 031	24	2 220	20	2 730
SPECIALISTAI	Koordinatoriai, teisininkai, buhalteriai, konsultantai, referentas, informacijos administratorius	37	1 403	42	1 447	39	1 829

*Skaičius skiriasi nuo Veiklos ataskaitoje už 2023 m. pateiktos sumos (1 569 373 Eur) dėl to, jog į pateiktą sumą nebuvo įtraukta Sodros mokesčiai iš Įmonės lėšų. Įmonės darbo užmokesčio fondas 2024 metais be Sodros mokesčių iš Įmonės lėšų palyginimui sudarytų 2 079 235 Eur.

Siekdama pritraukti, išlaikyti ir motyvuoti darbuotojus, Įmonė nuosekliai investuoja į papildomas darbuotojų naudas, kurios prisideda prie darbo aplinkos gerinimo, emocinio saugumo stiprinimo bei ilgalaikės darbuotojų gerovės kūrimo. Įmonėje taikomos įvairios papildomos naudos: papildomos poilsio dienos tėvams (tėvadieniai ir

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

mamadieniai), sveikatingumo dienos, papildomas sveikatos draudimas, draudimas nuo nelaimingų atsitikimų, išmokos gimus vaikui, mirus artimajam ir kt.

2024 metais darbuotojui tenkančių papildomų naudų vertė pasiekė 2 925 Eur (be darbo užmokesčio). Lyginant su 2023 m. (2 586 Eur), tai – 13 proc. augimas. Toks rezultatas rodo ne tik kryptingą investicijų didėjimą, bet ir tvarų požiūrį į darbuotojų gerovę.

Šį augimą lėmė keli pagrindiniai veiksniai:

- vis daugiau darbuotojų aktyviai naudojosi mamadieniais / tėvadieniais bei sveikatingumo dienomis;
- didėjant pastoviajai atlygio daliai (PAD) ir atitinkamai vidutiniam darbo užmokesčiui (VDU), augo ir išmokų dydžiai;
- teisinių pokyčių poveikis – minimali mėnesinė alga (MMA) Lietuvoje 2024 m. išaugo 10 proc., tai tiesiogiai paveikė ir motyvavimo priemonių vertes (pvz., išmokos dydį gimus vaikui, kuris priklauso nuo MMA dydžio);
- daugiau lėšų skirta mokymams ir kvalifikacijos kėlimui;
- vienam darbuotojui tenkanti papildomo sveikatos draudimo suma 2024 m. padidėjo nuo 409 Eur 2023 m. iki 525 Eur 2024 m., o tai yra net 28 proc. daugiau.

Įmonės vadovo atlygis

Direktoriaus darbo užmokestis nustatomas pagal šiuos teisės aktus: Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 10 straipsnio 17 dalį, Lietuvos Respublikos pareiginės algos bazinio dydžio nustatymo ir asignavimų darbo užmokesčiui perskaičiavimo įstatymą, Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024-02-26 potvarkiu Nr. 955-269/24 patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės valdomų įmonių vadovų darbo apmokėjimo, valdybų ir audito komitetų narių atlygio nustatymo tvarkos aprašą (toliau – Aprašas).

Vadovo darbo užmokestis susideda iš:

- Mėnesinės algos, kurią nustatant rekomenduojama atsižvelgti į Savivaldybės valdomos įmonės kategoriją;
- Kintamosios atlygio dalies, kuri turėtų neviršyti 30 proc. mėnesinės algos ir yra nustatoma Mero sprendimu;
- Premijos, kuri skiriama už pasiektus metinius ir strateginius tikslus – ją skiria Meras, pasibaigus finansiniams metams ir patvirtinus finansinių ataskaitų rinkinius bei valdybai įvertinus metinių ir strategijos tikslų įgyvendinimą.

Papildomai vadovui gali būti skiriamos:

- Materialinės pašalpos (iki 5 MMA), jei susidaro sunki materialinė padėtis (ligos, artimųjų netektis, stichinės nelaimės ir pan.);
- Kompensacijos nutraukiant darbo sutartį šalių susitarimu – ne daugiau nei 2 vidutiniai mėnesiniai atlyginimai.

Vidutinis Įmonės vadovo darbo užmokestis, priedai ir premijos 2022-2024 m.:

	2022 m.	2023 m.	2024 m.
	Eur/mėn.	Eur/mėn.	Eur/mėn.
Priskaičiuotas darbo užmokestis	4 427	4 670	5 368
Priedai, premijos	4 681	19 217	17 003

Įmonės Tvarumo strategija numato aiškius tikslus socialinėje srityje. Pagrindiniai Įmonės siekiai, susiję su darbuotojais – sukurti į darbuotoją orientuotą, įtraukią ir palaikančią darbo aplinką bei užtikrinti darbuotojų saugą ir sveikatą. Siekdama įgyvendinti kryptingus pokyčius ir daryti teigiamą poveikį svarbiausioms suinteresuotosioms šalims, Įmonė yra išsikėlusį konkrečius tikslus, uždavinius ir sektinus rodiklius, susijusius su nuosava darbo jėga:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai /tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Sava darbo jėga	Į darbuotoją orientuota darbovietė	1.1. Didinti darbuotojų įsitraukimą (Įsitraukimo balas ≥ 68) 1.2. Skatinti darbuotojų kompetencijų augimą ir įgūdžių formavimą (Darbuotojui tenkantis mokymo valandų skaičius 2025 m. – 24 akad. val./metus)
	Saugūs ir sveiki darbuotojai	2.1. Remiantis 2023 m. Įmonės profesinės rizikos įvertinimu ir prevenciniu priemonių planu, numatyti nelaimingų atsitikimų / incidentų apskaitos principus ir nustatyti siektinus rodiklius 2.4. Supažindinti darbuotojus su naujomis tvarkomis ir vykdyti komunikaciją

B11 – Vertės grandinės darbuotojai, paveikiamos bendruomenės, vartotojai ir galutiniai naudotojai

Požiūris ir politikos

Vykdydama savo veiklą bei bendraudama ar bendradarbiaudama su klientais, partneriais, bendruomenėmis ir visuomenės atstovais, Įmonė siekia atsižvelgti į jų lūkesčius. Tais atvejais, kai Įmonės veikla gali turėti neigiamą poveikį, stengiamasi jį kiek įmanoma sumažinti. Įmonė visuomet vadovaujasi viena iš savo pagrindinių vertybių – pagarba žmogui. Ši vertybė 2024 metais buvo kryptingai puoselėjama įvairiose srityse: tiek santykiuose su klientais, tiek rūpinantis darbuotojais, tiek bendradarbiaujant su visuomene.

Įmonės santykius su klientais, partneriais ir bendruomenėmis apibrėžia [Socialinės atsakomybės politika](#), [Klientų aptarnavimo politika](#) bei Klientų aptarnavimo taisyklės.

2025 m. Įmonė yra numachiusi parengti ir Tiekėjų etikos kodeksą.

Klientai

Įmonė siekia nuosekliai gerinti klientams teikiamų paslaugų kokybę, užtikrindama aukštą aptarnavimo lygį. Nuolat matuojamas klientų pasitenkinimo lygis, sistemingai analizuojami rezultatai bei tobulinamos taikomos praktikos, siekiant kurti didesnę vertę klientams.

Įmonė nuosekliai investuoja į paslaugų skaitmenizavimą ir modernizavimą, siekdama, kad klientai paslaugas galėtų gauti greičiau, patogiau ir neišeidami iš namų. Tokiu būdu ne tik taupomas klientų laikas bei kelionių išlaidos, bet ir tausojami gamtiniai ištekliai. Tarp svarbiausių strateginių iniciatyvų – savitarnos sprendimų diegimas: nuo galimybės apmokėti sąskaitas, pasirašyti sutartis elektroniniu būdu iki prašymų būsenos stebėjimo įrankių. Šie sprendimai leis dar labiau pagerinti klientų patirtį ir užtikrinti kokybišką paslaugų teikimą nuotoliniu būdu.

Įmonė nuosekliai siekia gerinti valdomo turto portfelio kokybę, kad sudarytų sąlygas klientams gyventi patogesniuose, saugesniuose, energetiškai efektyvesniuose ir geresnę gyvenimo patirtį užtikrinančiuose būstuose.

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

Šie tikslai įgyvendinami mažinant nusidėvėjusių, neefektyvių ir netikslingų remontuoti būstų dalį portfelyje, keičiant juos patogesniais ir patrauklesniais, taip pat remontuojant bei gerinant esamų būstų kokybę. Daug dėmesio skiriama ir būstų pritaikymui pagal individualius klientų poreikius. Įmonė dirba ir su būstų pritaikymu negalią turintiems asmenims.

Įmonė taip pat organizuoja socialines akcijas ir iniciatyvas, kuriomis siekiama formuoti pozityvesnę visuomenės nuomonę, griauti nusistovėjusius stereotipus apie paramos gavėjus, mažinti jų socialinę atskirtį ir skatinti įtraukią bei solidarumą grįstą visuomenę.

Veiksmai

- Įmonės klientų aptarnavimas buvo perkeltas į Vilniaus miesto savivaldybės klientų aptarnavimo centrą, kuris yra pritaikytas specialiųjų poreikių turintiems asmenims bei užsieniečiams. Čia klientai gali vieno apsilankymo metu išspręsti kelis skirtingus klausimus, taip taupydami savo laiką.

- Savivaldybės ir socialiniuose būstuose Įmonė pradėjo diegti energiją taupančius bei aplinką tausojančius sprendimus, kurie padeda mažinti klientų išlaidas. Tarp jų – A klasės elektros prietaisai (pvz., LED lemputės, taupios viryklės), o esant galimybėms, senas šildymo būdas keičiamas į efektyvesnį – „oras–oras“ arba „oras–vanduo“. 2024 m. šildymo sistema iš krosninės į dujinę buvo pakeista 21 objekte, o 3 objektuose – į „oras–oras“ sistemą.

- Įmonė naudoja saugesnes, kokybiškesnes medžiagas. 2024 m. buvo patvirtinti minimalūs reikalavimai statybinėms medžiagoms (jų klasei ir atsparumui), taip pat įrangos energetiniam efektyvumui. Parengtos rekomendacijos dėl medžiagų pasirinkimo, atsižvelgiant į jų poveikį sveikatai bei aplinkai. Šie reikalavimai ir rekomendacijos įtraukti į viešųjų pirkimų dokumentaciją.

- Toliau vystomi savitarnos sprendimai, leidžiantys klientams patogiai atlikti svarbiausias veiklas – nuo sąskaitų apmokėjimo iki sutarčių pasirašymo elektroniniu būdu. Šios iniciatyvos įgyvendinimas pradėtas 2024 m., o užbaigti numatoma 2025 m. pirmąjį pusmetį.

- Lygiagrečiai Įmonė įgyvendina projektą, susijusį su popierinių sąskaitų keitimu į daugkartines atsiskaitymo korteles. Ši iniciatyva ne tik prisidės prie popieriaus vartojimo mažinimo ir aplinkos apsaugos, bet ir padidins patogumą klientams – ypač tiems, kurie susiduria su sąskaitų vėlavimu ar jų nepristatymu. Atsiskaitymo procesas taps greitesnis, patogesnis ir patikimesnis.

- 2024 m. įgyvendintas vmb.lt svetainės dizaino bei funkcionalumų naujinimo projektas, kad svetainė atitiktų visus informacijos prieinamumo reikalavimus ir klientams būtų patogų joje rasti reikiamą informaciją.

- 2024 m. Įmonė pradėjo įgyvendinti Veiklos ir poilsio zonų įrengimo projektą prie dviejų daugiabučių namų, kuriuose valdo didžiąją dalį būstų. Šis projektas skirtas pagerinti gyvenimo kokybę tiek esamiems gyventojams, tiek aplinkinių bendruomenių nariams.

- Siekdama prisidėti prie socialinio tvarumo stiprinimo, Įmonė deda pastangas formuoti pozityvesnį visuomenės požiūrį į paramos gavėjus, mažinti socialinę atskirtį bei griauti vis dar gajus stereotipus. Viena iš iniciatyvų šia kryptimi – 2024 m. organizuotas vaikų piešinių konkursas „Mano svajonių namai“, į kurį buvo kviečiami dalyvauti tiek Įmonės darbuotojų, tiek klientų vaikai. Šio konkurso tikslas – paskatinti visuomenę pažvelgti į vaikus, gyvenančius socialiniuose būstuose, per empatijos ir lygybės prizmę. Nors šie vaikai negalėjo pasirinkti savo gyvenimo aplinkybių, jie, kaip ir visi kiti, turi teisę svajoti, kurti ir būti matomi ne per paramos gavėjo etiketę, o per savo individualumą. Piešiniai atskleidė universalias vaikų svajones apie jaukius, saugius, pilnavertiškus namus – nepriklausomai nuo jų socialinės padėties ar šeimos statuso.

- Atliktas Įmonės klientų patenkinimo tyrimas atskleidė, kad klientai teikiamas paslaugas vertina palankiai – Įmonei skirtų balų vidurkis siekė 7,45 balo iš 10.

Partneriai

Įmonė laikosi etiško, skaidraus ir sąžiningo bendradarbiavimo principų, taikomų santykiuose su klientais, tiekėjais, rangovais ir paslaugų teikėjais (plačiau apie tai – dalyje „Valdysenos sritis“).

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

Įmonė siekia bendradarbiauti su fiziniais ir juridiniais asmenimis, kurie savo veikloje vadovaujasi socialiai atsakingo verslo principais. Tokia partnerystė padeda Įmonei siekti tvarios, atsakingos ir vertę kuriančios veiklos. Tuo pačiu Įmonė atsisako bendradarbiavimo su asmenimis ar organizacijomis, kurie piktnaudžiauja kitais, pažeidžia žmogaus teises ar yra tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su agresiją vykdančiomis šalimis, įskaitant jų subteikėjus.

Bendruomenės

Įmonės paslaugos teikiamos Vilniaus gyventojams, iš kurių dalis apsigyvena savivaldybės valdomuose ar socialiniuose būstuose, esančiuose įvairiose miesto dalyse. Vykdydama savo veiklą ir teikdama paslaugas, Įmonė susiduria su bendruomenėmis ir kuria dialogą, siekdama prisidėti prie jų gerovės.

Įmonė inicijuoja ir organizuoja bendras veiklas, kuriomis atnaujinami bendro naudojimo objektai – remontuojamos laiptinės ir bendro naudojimo patalpos, dažomi pandusai, įrengiamos laisvalaikio ir poilsio zonos, įgyvendinami renovacijos ir kaimynijų stiprinimo projektai.

Veiksmai

- 2024 m. pavasarį, kaip ir 2022 bei 2023 metais, buvo organizuota pagalbos akcija socialinio būsto gyventojams, turintiems judėjimo negalią. Akcijos metu nuplauti langai iš išorės bei perdažytos nuovažos (pandusai), skirtos judėjimo negalią turintiems asmenims, taip užtikrinant saugesnę, patogesnę ir pagarba grįstą gyvenamąją aplinką. Skatintas kaimynų ir bendruomenės įsitraukimas.

- 2024 m. rugsėjo 1-osios proga, bendradarbiaujant su daugiabučių namų administratoriumi „Civinity“, buvo surengta socialinė akcija – sunkiau besiverčiančių daugiavaikių šeimų vaikams perduotos įvairios mokyklinės priemonės. Ši iniciatyva prisidėjo prie socialinės atskirties mažinimo ir ugdymo sąlygų gerinimo.

- Tais pačiais metais Įmonė pradėjo įgyvendinti Veiklos ir poilsio zonų įrengimo projektą prie dviejų daugiabučių namų, kuriuose valdo didžiąją dalį būstų. Įrengtos sporto ir laisvalaikio erdvės bus prieinamos ne tik gyventojams, bet ir aplinkinių bendruomenių nariams, skatins fizinį aktyvumą, kaimynystės ryšius bei socialinę įtrauktį.

- 2024 metais Įmonė, kaip ir ankstesniais laikotarpiais, tęsė savo pažadą gerinti gyvenamąją aplinką – savo lėšomis prisidėjo prie bendro naudojimo patalpų ir konstrukcijų remonto daugiabučiuose namuose. Šios iniciatyvos ne tik prisideda prie kasdienės gyventojų gerovės, bet ir užtikrina būsto ilgaamžiškumą bei tvarią pastatų priežiūrą. Per 2024 metus Įmonė dalyvavo arba finansiškai prisidėjo prie remonto darbų 43-iose objektuose. Atliekami darbai apėmė: bendrųjų inžinerinių tinklų remontą – 1 objektas; laiptinių langų keitimą – 6 objektai; laiptinių remontą – 8 objektai; balkonų remontą – 6 objektai; stogų ir fasadų remontą – 10 objektų; kitus numatytus darbus – 12 objektų.

- Visus metus Įmonė aktyviai bendravo su bendruomenėmis – dalyvavo susitikimuose, sprendė aktualius klausimus, įsitraukė į mediacijos procedūras, siekdama konstruktyvaus dialogo ir bendrų sprendimų. Tokios pastangos padeda stiprinti pasitikėjimą tarp Įmonės ir bendruomenių, bei kurti tvaresnę, įtraukesnę miesto gyvenimo aplinką. Per metus buvo surengta 11 susitikimų su gyventojais ir mediatoriais. Mediacijos proceso metu pavyko pasiekti susitarimą tarp gyventojos ir nuomininkų – šalys įsipareigojo siekti didesnės tarpusavio tolerancijos, laikytis bendro gyvenimo taisyklių, stebėti keliamo triukšmo lygį ir gerbti kaimyniškus santykius.

Ateinančio periodo tikslai

Nuo 2024 m. gruodžio įsigaliojusi naujoji Įmonės Tvarumo strategija apibrėžia aiškius tikslus socialinėje srityje. Pagrindiniai Įmonės siekiai, susiję su klientais, partneriais ir vietos bendruomenėmis, apima: aiškių, informatyvių ir greitų paslaugų teikimą, vietos bendruomenių gerovės kūrimą, nulinę toleranciją nelaimingiems atsitikimams. Siekdama įgyvendinti tvarius pokyčius ir daryti apčiuopiamą teigiamą poveikį svarbiausioms suinteresuotosioms šalims – klientams, partneriams ir paveikiamoms bendruomenėms – Įmonė yra išsikėlusį konkrečius tikslus, uždavinius ir sektinus rodiklius, kurių įgyvendinimo sieks artimiausius ketverius metus:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai /tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Vertės grandinės darbuotojai	Nulis rangovų mirčių, susijusių su darbu	3.1. Į sutartis su partneriais įtraukti sąlygas ir Etikos kodeksą, kad su organizacija bendradarbiaujantys rangovai, atliekantys būstų remonto paslaugas, suteiktų visas reikiamas darbų saugos priemones bei mokymus darbuotojams ir nuolat sektų saugos taisyklių laikymąsi darbo vietoje 3.2. Įtraukti papildomą priedą (deklaraciją) prie sutarties apie rangovo atitikimą keliamiems saugos reikalavimams 3.3. Rinkti informaciją apie įvykusius mirtinus atsitikimus iš rangovų
Paveikiamos bendruomenės	Kurti vietos bendruomenių gerovę	4.1. Sudaryti bendruomenės skundų/ konfliktų sprendimų, susijusių su valdomo būsto fondu, sistemą, numatyti siektinus rodiklius (iki 2028 m.) 4.2. Tikslingai investuoti į bendruomenės infrastruktūros gerinimą siekiant kurti gerus tarpusavio santykius (rodiklis – Eur/metus)
Vartotojai ir galutiniai naudotojai	Užtikrinti teikiamų paslaugų aiškumą, informatyvumą ir greitį	5.1. Įvesti tarpinį informavimą ir vykdyti palaikomąją komunikaciją su klientais per 2025 m. (savitarnos sistemos tobulinimas, siekiant automatizuoti informavimą apie statusą) 5.2. Didinti skaitmeniniu būdu (savitarnoje) pateiktų prašymų skaičių – 25 proc. per 2026 m. (strateginis veiklos tikslas) 5.3. Didinti skambučių, į kuriuos atsiliepta per 20 s, dalį ≥ 90 proc. per 2026 m. (strateginis veiklos tikslas)
	Užtikrinti asmens duomenų apsaugą	7.1. Per 2025 m. tobulinti klientų duomenų saugos sprendimus, vadovaujantis 2024 m. atlikto audito išvadomis

VALDYSENOS SRITIS

Verslo etika

Įmonei ir jos suinteresuotosioms šalims itin svarbu, kad Įmonės veikla būtų grindžiama etikos, skaidrumo, sąžiningumo ir atsakomybės principais, vadovaujantis aukštais moralės standartais. Įmonė supranta, jog šių vertybių laikymasis yra esminis pasitikėjimo pagrindas, nuo kurio priklauso ne tik jos reputacija, bet ir ilgalaikis veiklos tęstinumas.

Įmonės politikos ir tvarkos

Lygių galimybių, smurto ir priekabiavimo prevencijos politika

Žmogiškųjų išteklių valdymo politika

Socialinės atsakomybės politika

Atlygio politika

Klientų aptarnavimo politika

Korupcijos prevencijos politika

IT saugumo politika

Skaidrumo gairių laikymasis

Įmonei nėra privalomai taikomas Vyriausybės 2010-07-14 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 suprata forma, užtikrinti savo veiklos viešumą, visuomenės informuotumą ir pasitikėjimo lygį. Įmonė svarbiausius savo veiklos dokumentus (įstatus, savininko lūkesčių deklaraciją, veiklos strategiją, finansinių ataskaitų rinkinius ir metinių finansinių ataskaitų auditoriaus išvadą, viešųjų pirkimų dokumentus, atlygio ir kitas politikas) bei informaciją apie Įmonę, struktūrą, vadovo duomenis, valdybos narių duomenis, darbo užmokestį bei kitą informaciją skelbia viešai savo interneto svetainėje. Įmonė kasmet rengia ir viešina Įmonės metines veiklos ataskaitas, kurios apima Skaidrumo gairėse nurodytus reikalavimus (verslo modelio aprašymą, informaciją apie svarbius įvykius per finansinius metus ir po jų, strategijoje numatytų tikslų įgyvendinimo rezultatus, pelningumo, likvidumo, turto apyvartumo, skolos rodiklius, investicinius projektus, rizikų valdymą, atlyginimų politikos įgyvendinimą bei informaciją apie darbo užmokesčio fondą, vidutinį mėnesinį darbo užmokestį ir kt.);

Gerosios valdysenos indeksas

2022 m. Įmonė savanoriškai kreipėsi į VšĮ „Valdymo koordinavimo centras“ dėl gerosios valdysenos indekso vertinimo. 2023 m. vasarį gautoje pirmojo vertinimo ataskaitoje (už 2021/22 m.) Įmonės bendras rodiklis buvo B. Vertinimų išklotinė:

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

Atsižvelgdama į pateiktas rekomendacijas, Įmonė įgyvendino korekcinis veiksmus ir metų pabaigoje kreipėsi dėl pakartotinio vertinimo. 2024 m. sausį gautas atnaujintas įvertinimas (už 2022/23 m.) parodė reikšmingą pažangą – bendras rezultatas pagerėjo iki A-:

- Skaidrumas – B (+1 lygis)
- Kolegialūs organai – A (be pokyčių)
- Strateginis planavimas ir įgyvendinimas – A (+0,5 lygio)

Rekomendacijų pagrindu Įmonė parengė ir įgyvendino priemonių planą, kuris atspindi 2023 ir 2024 m. veiklos ataskaitose bei naujoje 2025–2028 m. strategijoje.

2024 m. pabaigoje Įmonė pakartotinai kreipėsi dėl naujo vertinimo, tačiau buvo informuota, kad šiuo metu vertinimai savivaldybių valdomoms įmonėms laikinai nevykdomi dėl kitų projektų užimtumo. Tikimasi, kad vertinimas bus atnaujintas 2025 m., atsiradus galimybei.

Korupcijos prevencija

Požiūris ir politikos

Įmonė savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymu, Įmonės korupcijos prevencijos politika, taip pat atsižvelgia į Antikorupcinės aplinkos kūrimo ir įgyvendinimo vadovo viešajam sektoriui rekomendacijas. Įmonėje yra paskirtas atsakingas asmuo, kuris užtikrina antikorupcinės politikos įgyvendinimą bei vykdo korupcijos prevenciją ir kontrolę.

Įmonė griežtai pasisako prieš bet kokia korupcijos apraiškas. Įmonėje netoleruojamos jokios korupcijos formos, siekiama vengti viešųjų ir privačių interesų konfliktų. Visa veikla grindžiama nešališkumo, skaidrumo ir nulinės tolerancijos korupcijai principais. Įmonė netoleruoja dovanų ar svetingumo, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai galėtų būti suprantami kaip atlygis, poveikio darymas ar protegavimas.

Siekdama užkirsti kelią bet kokioms korupcijos apraiškoms, Įmonė edukuoja darbuotojus bei skatina juos pranešti apie pastebėtus atvejus, galinčius turėti ar turinčius įtakos Įmonės veiklai. Šiuo tikslu jau nuo 2023 metų veikia Įmonės vidinis pranešimų kanalas pranesk@vmb.lt.

Vidiniu pranešimų kanalu gali 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 gali pateikti pranešimus apie patiriamą psichologinį smurtą, mobingą ar netinkamo elgesio atvejus.

Siekdama užtikrinti veiklos skaidrumą ir informuoti visuomenę, Įmonė viešai skelbia svarbiausius veiklos dokumentus savo interneto svetainėje bei aktyviai dalyvauja iniciatyvose, tokiose kaip „Skaidrumo akademija“.

2024 m. bendras Įmonės atsparumo korupcijai lygis (AKL) „Skaidrumo akademijos“ buvo įvertintas 73 proc. (2022 m. – 46 proc., 2023 m. 66 proc.).

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 Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos įstatyme.

Veiksmai

- 2024 m. Įmonė peržiūrėjo ir patvirtino atnaujintą Korupcijos prevencijos politiką. 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;

- 2024 m. ypatingas dėmesys buvo skirtas dovanų politikos peržiūrai. Politika papildyta nuostatomis, reglamentuojančiomis nulinės dovanų politikos taikymą Įmonėje. Pakeitimais įvestas gautų dovanų registras (ataskaitiniu periodu užregistruotos 5 dovanos, visos buvo grąžintos), sukurta dovanų vertinimo komisija bei

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ 2024 M. VEIKLOS ATASKAITA

pakoreguotos išimtinės nuostatos. Šie pakeitimai buvo pristatyti darbuotojams, taip pat pateiktos rekomendacijos, kaip elgtis gavus pasiūlymą priimti dovaną.

- Ataskaitiniu laikotarpiu visi Įmonės darbuotojai išklause mokymus, pateiktus Specialiųjų tyrimų tarnybos (STT) elektroninėje mokymų platformoje. 2024 m. mokymai apėmė tokias temas kaip: „Korupcijos samprata“, „Korupcijos prevencija visuomenei“, „Interesų konfliktai“, „Dovanų politika“, „Pranešėjų apsauga“, „Viešieji pirkimai“, „Personalo patikimumo užtikrinimas“, „Korupcijos pasireiškimo tikimybė“. Mokymai buvo paskirstyti atsižvelgiant į darbuotojų pareigyles ir įvertinant, kurie mokymai jiems būtų naudingiausi, o po priskirtų mokymų darbuotojai turėjo privalomai išspręsti žinių patikrinimo testus.

- Įmonėje yra paskirti atsakingi asmenys (Veiklos palaikymo grupės teisininkas – atitikties koordinatorius ir šios grupės vadovas), kurie užtikrina antikorpūcinės politikos įgyvendinimą bei vykdo korupcijos prevencijos ir kontrolės veiklas. Už šią sritį atsakingi darbuotojai, o taip pat – pagal galimybes ir kiti Įmonės darbuotojai – dalyvauja Specialiųjų tyrimų tarnybos (STT) organizuojamuose antikorpūcinio sąmoningumo didinimo mokymuose.

- Periodiškai vyksta konsultacijos ir pažangos aptarimai su „Skaidrumo akademijos“ mentoriumi, siekiant nuolat tobulinti antikorpūcinę praktiką ir didinti skaidrumą Įmonės veikloje.

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

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

Kibernetinė sauga ir duomenų apsauga

Įmonė tvarko ir valdo asmens duomenis, todėl duomenų apsauga bei kibernetinio saugumo užtikrinimas yra strategiškai svarbūs prioritetai. Ataskaitiniu laikotarpiu didelis dėmesys buvo skiriamas IT sistemų brandos didinimui, vidinių procesų peržiūrai, optimizavimui, pertvarkymui bei automatizavimui, siekiant sustiprinti bendrą saugumo lygį.

2024 m. Įmonėje buvo atlikti Įmonės asmens duomenų saugos ir atitikties Bendrajam duomenų apsaugos reglamentui (BDAR) auditas bei IT saugos auditas, kurie padėjo įvertinti esamą situaciją ir numatyti tolesnes saugumo stiprinimo kryptis. Atsižvelgiant į audito rekomendacijas, parengti veiksmų planai, kurie apėmė tiek techninius, tiek organizacinius sprendimus.

Veiksmai

- Buvo ištaisyta didžioji dalis IT audito metu nustatytų neatitikimų. Įgyvendintos priemonės apėmė saugumo spragų šalinimą kritinėse sistemose; saugumo politikų ir vidaus taisyklių atnaujinimą; ugniasienių ir antivirusinių sistemų atnaujinimą; darbuotojų mokymus apie kibernetinius pavojus ir informacinio saugumo svarbą.

- Organizuoti mokymai darbuotojams asmens duomenų apsaugos ir kibernetinio saugumo temomis, siekiant auginti jų sąmoningumą.

- Atlikti darbuotojų kibernetinio sąmoningumo vertinimo testai (angl. phishing);

- Ataskaitiniu laikotarpiu buvo atliktas asmens duomenų apsaugos auditas, kurio metu buvo įvertintos Įmonės taikomos apsaugos priemonės. Siekiant stiprinti asmens duomenų apsaugą, atsižvelgta į gautas pastabas bei pakoreguoti vidaus teisės aktai bei papildomai peržiūrėtos ir apribotos darbuotojų prieigos teisės.

- 2024 m. Įmonė pasiekė 2 IT brandos lygį, įgyvendinusi šiuos esminius pokyčius: identifikuota IT vizija, apibrėžti strateginiai principai ir IT vaidmuo Įmonėje, sukurtas IT pokyčių registras „MS SharePoint“ sistemoje, naujai kuriamoms ir vystomoms informacinėms sistemoms keliami standartizuoti architektūriniai, technologiniai ir saugos reikalavimai, o rengiant IS pirkimo dokumentus, taikomi aiškūs architektūriniai principai. Plačiau apie įgyvendinta priemones pateikiama skyriuje – „Strateginis tikslas – Kelti procesinės brandos lygį“.

Su Įmonės valdymu, pažeidimais susiję rodikliai

2024-12-31 Įmonės valdybą sudarė 5 nariai. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje tarp valdybos narių buvo 3 moterys ir 2 vyrai. Lyčių sudėtis Įmonės valdyboje per pastaruosius trejus metus nekito, išskyrus 2023 m., kai iki valdybos kadencijos pabaigos likus kiek daugiau nei pusmečiui, iš valdybos narių atsistatydino Rokas Uscila. Ši valdyba savo kadenciją baigė mažesne sudėtimi – 4 valdybos nariai, iš jų 3 moterys ir 1 vyras. Apie tai plačiau skyriuje – „Kolegialus valdymo organas – valdyba“

Tiek ataskaitiniu laikotarpiu, tiek ir ankstesniais – 2022, 2023 ir 2024 metais – Įmonėje nebuvo užfiksuota pažeidimų, susijusių su korupcija ar žmogaus teisių pažeidimais. Vis dėlto, 2024 m. per vidinį pranešimų kanalą buvo gautas vienas pranešimas dėl galimai patiriamo mobingo. Pranešimas buvo išnagrinėtas vadovaujantis Įmonės vidinėmis skundų nagrinėjimo procedūromis. Pažeidimų nenustatyta, tačiau pateiktos rekomendacijos dėl tobulintinų sričių, siekiant stiprinti prevenciją ir užtikrinti palankią darbo aplinką.

Siekdama užkirsti kelią korupcijos bei žmogaus teisių pažeidimams, Įmonė nuosekliai įgyvendina prevencines priemones. 2023 m. Įmonės darbuotojams pirmą kartą buvo surengti mokymai diskriminacijos prevencijos tema, o nuo 2022 m. reguliariai organizuojami mokymai apie psichologinio smurto ir mobingo prevenciją. Įmonė taip pat užtikrina, kad visi darbuotojai nuolat gilintų žinias korupcijos prevencijos srityje ir būtų susipažinę su galiojančiomis antikorupcijos politikomis bei vidinėmis procedūromis.

Rodiklis	Matavimo vnt.	2022 m.	2023m.	2024 m.
Korupcijos prevencija				
Darbuotojų, susipažinusių su Įmonės antikorupcijos politikomis ir procedūromis, dalis	Proc.	100	100	100
Korupcijos pažeidimai				
Užfiksuotas korupcijos incidentų skaičius	Vnt.	0	0	0
Gautų pranešimų apie korupcijos pažeidimus skaičius	Vnt.	0	0	0
Žmogaus teisės				
Gauti pranešimai dėl diskriminacijos	Vnt.	0	0	0
Nustatyti žmogaus teisių pažeidimai	Vnt.	0	0	0
Pranešimų dėl lygių teisių pažeidimo darbe skaičius	Vnt.	0	0	0
Mokymų, skatinančių diskriminacijos mažinimą darbo aplinkoje, skaičius	Vnt.	n. a.	2	1
Valdybos sudėtis – pasiskirstymas pagal lytį				
Moterys	Vnt.	3	3	3
Vyrai	Vnt.	2	1*	2

Ateinančio periodo tikslai

Nuo 2024 m. gruodžio įsigaliojusi naujoji Tvarumo strategija numato aiškius tikslus valdysenos srityje. Įmonė siekia užtikrinti etišką ir skaidrią organizacijos veiklą. Atsižvelgdami į tai, buvo suformuluoti šie tikslai, uždaviniai ir sektini rodikliai, kuriais Įmonė vadovausis bent ateinančius ketverius metus:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai / Tikslai ir rodikliai / Uždaviniai
Verslo etika	Užtikrinti etišką ir skaidrią organizacijos veiklą	1.1. Edukuoti darbuotojus korupcijos prevencijos, interesų konflikto prevencijos temomis 1.2. Periodiškai matuoti darbuotojų toleranciją korupcijai (Darbuotojų, netoleruojančių korupcijos, dalis – ne mažesnė nei 90 proc.) Užtikrinti skaidrią atskaitomybę suinteresuotosioms šalims, kasmet su finansinėmis ataskaitomis teikti organizacijos tvarumo ataskaitas (Gerosios valdysenos rodiklis – ne žemesnis nei A)

SI "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS" Į. K. 124568293

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

NAUGARDUKO G. 98, VILNIUS

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2024 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2025-04-18

(ataskaitos sudarymo data)

12 mėn.

(ataskaitinis laikotarpis)

Eur

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		85 870 082	79 127 730
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	16 077	5 250
1.1.	Plėtros darbai		0	0
1.2.	Programinė įranga		13 500	5 250
1.3.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		2 577	0
1.4.	Kitas nematerialusis turtas			
1.5.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	82 264 073	77 031 860
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		13 156	2 892
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		8 759	19 806
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		73 942	43 177
2.6.	Investicinis turtas		82 168 216	76 965 985
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai		82 168 216	76 965 985
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybės) darbai			
3.	FINANSINIS TURTAS	3	2 500 000	1 000 000
3.1.	Po vieno metų gautinos sumos			0
3.2.	Kitas finansinis turtas		2 500 000	1 000 000
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	4	1 089 932	1 090 620
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		1 089 932	1 090 620
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		2 743 296	5 474 442
1.	ATSARGOS	5	977 945	370 293
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		140	1 918
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		637 854	
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti			
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai		339 951	368 375
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	7	1 553 010	1 316 951
2.1.	Pirkėjų skolos		1 493 950	1 292 851
2.2.	Kitos gautinos sumos		59 060	24 100
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI	8	212 341	3 787 198
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	24 798	21 315
	TURTO IŠ VISO		88 638 176	84 623 487
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		87 467 424	83 572 002
1.	ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	9	87 331 130	82 430 608

2.	TURTĄ, KURIS PAGAL ĮSTATYMUS GALI BŪTI TIK VALSTYBĖS NUOSAVYBĖ, ATITINKANTIS KAPITALAS			
3.	CENTRALIZUOTAI VALDOMĄ VALSTYBĖS TURTĄ ATITINKANTIS KAPITALAS			
4.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
5.	REZERVAI		157 070	0
5.1.	Privalomasis		57 070	
5.2.	Kiti rezervai		100 000	
6.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		-20 776	1 141 394
6.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		-91 027	905 175
6.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		70 251	236 219
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI		0	0
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		1 170 752	1 039 135
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		0	0
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms			
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	10	1 170 752	1 039 135
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			0
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			0
2.3.	Gauti avansai		162 700	28 370
2.4.	Skolos tiekėjams		487 253	263 097
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		455	45 975
2.7.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		407 541	354 473
2.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		112 803	347 220
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		0	12 350
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		88 638 176	84 623 487

Direktorė
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Rosita Žibeliene
(vardas ir pavardė)

Buhalterė
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio)
arba galinčio tvarkyti apskaitą kito
asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Božena Orševska
(vardas ir pavardė)

Pelno (nuostolių) ataskaitos forma

SĮ "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS"

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

NAUGARDUKO G. 98, VILNIUS

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2024 M. GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2025-04-18
(ataskaitos sudarymo data)

12 mėn.
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	11	5 633 310	6 277 812
2.	Pardavimo savikaina	12	-2 581 741	-2 096 861
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		3 051 569	4 180 951
5.	Pardavimo sąnaudos	12	-1 023 871	-857 876
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	12	-2 456 672	-2 423 160
7.	Kitos veiklos rezultatai	11	89 972	12 590
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	11	264 650	157 630
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	12	-15 692	-11 710
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		-90 044	1 058 425
14.	Pelno mokestis	12	-983	-153 250
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		-91 027	905 175

Direktorė
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Rosita Žibilienė
(vardas ir pavardė)

Buhalterė
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

Božena Orševska
(vardas ir pavardė)

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei imonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2024 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

(ataskaitos sudarymo data)

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir
valiuta)

	Įmonės savininko kapitalas	Turta, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkantis kapitalas	Centralizuotai valdomą valstybės turta atitinkantis kapitalas	Perkainojimo rezervas		Privalomasis rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirs-tytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto				
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	66 436 989							-1 052 443	65 384 546
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								0	
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								1 288 662	1 288 662
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	66 436 989	-	-	-	-	-	-	236 219	66 673 208

22. Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									0
23. Sudaryti rezervai						57070	100000		157 070
24. Panaudoti rezervai									0
25. Įmonės savininko kapitalo didinimas (mažinimas)									0
26. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	87 331 130	-	-	-	-	57070	100000	-20 776	87 467 424

Direktorė
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Rosita Žibilienė
(vardas ir pavardė)

Būhalterė
(vyriausiojo buhalterio (būhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Božena Orševska
(vardas ir pavardė)

Netiesioginiu būdu sudaromos valstybės įmonių
ir savivaldybės įmonių pinigų srautų ataskaitos
forma

SI "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS"
(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

NAUGARDUKO G. 98, VILNIUS
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2024 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2025-04-18
(ataskaitos sudarymo data)

12 mėn.
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pasta-bos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		-91 027	905 175
1.2.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		1 066 381	950 739
1.3.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		0	-2 540
1.4.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		-248 958	-7 372
1.5.	Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas		-28 622	392 770
1.6.	Po vieno metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.7.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)		688	107 275
1.8.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		-636 076	-1 794
1.9.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		28 424	-62 680
1.10.	Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		-201 099	-50 667
1.11.	Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		-34 960	-7 767
1.12.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.13.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukaupytų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		-3 483	3 746
1.14.	Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)			
1.15.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)			0
1.16.	Pagal vekselius ir čekius po vieno metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.17.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		358 486	109 528
1.18.	Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.19.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		-45 520	7 075

1.20.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		53 068	135 432
1.21.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		-234 417	321 503
1.22.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)		-3 483	12 350
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		-20 598	2 812 863
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		-1 389 500	-1 812 102
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		0	2 450
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
2.5.	Paskolų suteikimas			
2.6.	Paskolų susigrąžinimas			
2.7.	Gautos palūkanos		264 650	16 294
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-1 500 000	-1 000 000
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		-2 624 850	-2 793 358
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		-913 717	
3.1.1.	Įmonės savininko kapitalo didinimas			
3.1.2.	I valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno įmoka		-913 717	
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-15 692	-8 922
3.2.1.	Paskolų gavimas			
3.2.2.	Paskolų grąžinimas			
3.2.3.	Sumokėtos palūkanos		-15 692	-8 922
3.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.5.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.6.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.7.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
3.2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		-929 409	-8 922
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		-3 574 857	10 583
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		3 787 198	3 776 615
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		212 341	3 787 198

Direktorė
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Rosita Žibelienė
(vardas ir pavardė)

Buhalterė
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Božena Orševska
(vardas ir pavardė)

2025-04-18

VILNIAUS
MIESTO
BŪSTAS



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI DALIS

Ši „Vilniaus miesto būstas“ (toliau – Įmonė) yra iš Vilniaus miesto savivaldybės turto įsteigtas ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo. Įmonės kodas 124568293.

Įmonė nuosavybės teise priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, patikėjimo teise valdo, perduoda, naudoja bei disponuoja jos įgytą turtą.

Įmonės teisinė forma yra savivaldybės įmonė.

Įmonės buveinė – Naugarduko g. 98, Vilniuje.

Įmonė savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, kitais teisės aktais, Įmonės įstatais ir Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos sprendimais.

Įmonės finansiniai metai yra kalendoriniai metai.

Įmonės veiklos laikotarpis neribotas.

Įmonė savo veiklą pradėjo 2008 metų pabaigoje po UAB „Bendruva“, kuri įregistruota 1998 m. rugpjūčio 25 d., pertvarkymo į savivaldybės įmonę, perėmus visus UAB „Bendruva“ įsipareigojimus.

Pagrindinis įmonės tikslas - administruoti ir prižiūrėti Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamąsias bei negyvenamąsias patalpas, skirtas gyventojams naudotis kaip pagalbinėmis patalpomis. Įmonės veiklos tikslai ir funkcijos išdėstyti Įmonės įstatuose.

2023 m. gruodžio 31 d. įmonėje dirbo 58 darbuotojų, 2024 m. gruodžio 31 d. – 59 darbuotojai.

APSKAITOS POLITIKA

Sudarant 2024 metų finansinę atskaitomybę, Įmonė vadovavosi šiais bendraisiais principais:

- ▣ veiklos tęstinumo (tvarkant Įmonės apskaitą daroma prielaida, kad Įmonės veikos laikotarpis neribotas ir įmonę nenumatoma likviduoti),
- ▣ periodiškumo (Įmonės veikla tvarkant apskaitą suskirstoma į finansinius metus arba kitos trukmės ataskaitinius laikotarpius, kuriems pasibaigus sudaroma finansinė atskaitomybė),
- ▣ kaupimo (pajamos registruojamos tada, kai jos uždirbamos, o sąnaudos – jų susidarymo metu, neatsižvelgiant į pinigų gavimą ar išmokėjimą),
- ▣ įmonės (Įmonė laikoma atskiru apskaitos vienetu. Į apskaitą įtraukiamas tik Įmonės turtas, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai),

- ☐ piniginio mato (visas Įmonės turtas, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai finansinėje atskaitomybėje išreiškiami pinigais),
- ☐ palyginimo (pajamos, uždirbtos per ataskaitinį laikotarpį, siejamos su to laikotarpio sąnaudomis uždirbant tas pajamas. Sąnaudos, tenkančios skirtingiems ataskaitiniams laikotarpiams, paskirstomos laikotarpiams, per kuriuos Įmonė uždirbs pajamų),
- ☐ atsargumo (Įmonė pasirenka tokius apskaitos metodus, kuriais Įmonės turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų vertė negali būti nepagrįstai padidinta arba nepagrįstai sumažinta),
- ☐ turinio svarbos (ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai į apskaitą traukiami pagal jų turinį ir ekonominę prasmę, ne tik pagal jų juridinę formą),
- ☐ pastovumo (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),
- ☐ neutralumo (apskaitos informacija pateikiama objektyviai ir nešališkai. Jos pateikimas neturėtų daryti įtakos apskaitos informacijos vartotojų priimamiems sprendimams ir juo neturėtų būti siekiama iš anksto numatyto rezultato).

Įmonės informacija yra reikšminga, jei jos nepateikimas ar neatskleidimas gali turėti įtakos finansinių ataskaitų informacijos vartotojų priimamiems sprendimams.

Įmonės finansinių ataskaitų straipsnis laikomas reikšmingu, kai jo dydis yra:

- ☐ iki 2 proc. finansinėse ataskaitose pateikiamų pardavimo pajamų ir/ar gauto finansavimo;
- ☐ iki 2 proc. finansinėse ataskaitose pateikiamo grynojo pelno;
- ☐ 1 proc. finansinėse ataskaitose pateikiamos viso turto balansinės vertės.

Įmonės 2024 metų finansinė atskaitomybė parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos, Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 3 d. nutarimu Nr. 719 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“ su vėlesniais jo pakeitimais, Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (toliau – LFAS) bei 2016 m. gruodžio 30 d. Įmonės direktoriaus įsakymu Nr. 1.23-16/114 patvirtinta Apskaitos politika.

Nematerialusis turtas apskaitomas pagal 13-ojo LFAS „Nematerialusis turtas“ reikalavimus.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nematerialųjį turtą sudaro plėtros darbai, kuriuos sudaro Įmonės internetinis puslapis, programinė įranga, t. y. įvairios programos, naudojamos Įmonės veikloje: „Rivilė“, „Sąmata“, kitos kompiuterinės programos ir šių programų licencijos.

Įmonėje nustatyta minimali įsigijimo savikaina, nuo kurios įsigyjamasis nematerialusis turtas turi būti priskiriamas ilgalaikiam turtui – 200 Eur. Numatyta nematerialiojo turto likvidacinė vertė 0 Eur. Naudingo tarnavimo laikas – 3 metai.

Jeigu išlaidos neatitinka nematerialiojo turto apibrėžimo, jos pripažįstamos sąnaudomis jų susidarymo metu. Jei, pasikeitus aplinkybėms, apskaitoje įregistruotas turtas neatitinka turto priskyrimo nematerialiam turtui požymių, jis nurašomas.

Įsigijus nematerialųjį turtą, jis apskaitoje registruojamas įsigijimo savikaina. Balanse jis parodomas likutine verte, kuri apskaičiuojama iš įsigijimo savikainos atimant sukauptą amortizaciją. Amortizacija skaičiuojama tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu.

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas pagal 12-ojo LFAS „Ilgalaikis materialusis turtas“ reikalavimus, jeigu jis atitinka visus žemiau išvardytus požymius:

- ☐ ketinama jį naudoti įmonės veikloje ilgiau nei vienerius metus;
- ☐ įmonė gali patikimai nustatyti turto įsigijimo (pasigaminimo) savikainą;
- ☐ įmonė pagrįstai tikisi gauti iš turto ekonominės naudos būsimais laikotarpiais;
- ☐ turto įsigijimo (pasigaminimo) savikaina yra ne mažesnė už minimalią ilgalaikio materialiojo turto vieneto savikainą;
- ☐ įmonei yra perduota su materialiuoju turtu susijusi rizika.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ilgalaikį materialųjį turtą sudaro gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos, transporto priemonės, kompiuterinė technika, biuro baldai. Įmonės nustatyta ilgalaikio materialiojo turto minimali įsigijimo vertė (išskyrus investicinį turtą) – 200 Eur. Visų ilgalaikio materialiojo turto vienetų likvidacinė vertė – 0,29 Eur, išskyrus pastatus ir statinius, kuriems nuo 2012 m. sausio 1 d. taikoma likvidacinė vertė lygi 10% jų įsigijimo savikainos. Nustatytas ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laikas:

1. butai, gyvenamosios patalpos – 40 – 120 metų (priklausomai nuo statybos produkto, iš kurio statinys pastatytas).
2. negyvenamosios (biuro) patalpos – 10 – 20 metų;
3. biuro baldai – 6 metai;
4. kompiuterinė įranga – 3 metai;
5. lengvieji automobiliai – 6 metai;
6. kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai – 3-6 metai.

Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu. Įsigytas ilgalaikis materialusis turtas apskaitoje užregistruojamas įsigijimo savikaina be PVM. Balanse ilgalaikis turtas parodomas iš įsigijimo savikainos atėmus sukauptą nusidėvėjimą, t. y. likutine verte.

Kai ilgalaikis materialusis turtas nebeatitinka turto priskyrimo ilgalaikiam materialiajam turtui požymių, jis turi būti nurašomas.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2024 gruodžio 12d. įsakymu Nr. 1.23-24/145 1.3 punkte „Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ statybos-remonto darbų išlaidų priskyrimo apskaitoje taisyklių nustatytas pakeitimas - darbai, kurių vertė yra didesnė nei 300 Eur, didina suremontuoto turto vertę.

Turtas, kurio paskirtis – gauti pajamų tik iš nuomos ir (arba) turto vertės padidėjimo, apskaitoje gali būti priskiriamas investiciniam turtui.

Ilgalaikį finansinį turtą įmonė apskaito pagal 18-ojo LFAS „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ reikalavimus, taip pat vadovaujantis 7-ojo LFAS „Apskaitos politikos, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidų taisymas“ nuostatomis.

Atsargos įmonės finansinėje atskaitomybėje registruojamos įsigijimo kaina. Jas sudaro įmonės veikloje naudojamos kanceliarinės ir ūkinės prekės, mažavertis inventorių ir kuras. Naujai įsigytų atsargų, tokių kaip kanceliarinės, ūkinės prekės, mažavertio inventoriaus savikaina nurašoma iš karto po jų perdavimo naudoti ir pripažįstama ataskaitinio laikotarpio sąnaudomis.

Mažavertis inventorių, net ir jo vertę perkėlus į to laikotarpio, kurį jis buvo įsigytas, sąnaudas, iki faktinio jo naudojimo laiko pabaigos apskaitomas kiekyne išraiška.

Mažavertiu inventorių taip pat pripažįstamas ilgalaikis materialusis turtas, kuris neatitinka vieno ilgalaikio turto požymių – minimalios įsigijimo vertės. Jis apskaitomas kiekyne išraiška pagal jo buvimo vietą.

Įsigytas kuras nurašomas į sąnaudas vadovaujantis įmonėje patvirtintomis kuro sunaudojimo normomis, priklausomai nuo automobilio modelio. Atsargų apskaitos tvarka nustatyta vadovaujantis 9-ojo LFAS „Atsargos“ nuostatomis.

Išankstiniai apmokėjimai – tai įmonės iš anksto sumokėtos sumos tiekėjams už atsargas ar paslaugas, kurias įmonė gaus vėliau. Išlaidos, susijusios su būsimaisiais laikotarpiais, apskaitomos kaip būsimųjų laikotarpių sąnaudos trumpalaikio turto dalyje ir į sąnaudas nurašomos kas mėnesį lygiomis dalimis.

Per vienerius metus gautinos sumos įmonėje apskaitomos ir didžiąja dalimi balanse parodomos pagal 18-ojo LFAS „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ reikalavimus.

Per vienerius metus gautinomis sumomis laikomos visos skolos įmonei, gautinos per 12 mėnesių nuo paskutinės ataskaitinio laikotarpio dienos, neatsižvelgiant į skolos pobūdį ir šaltinius. Įmonėje gautinomis sumomis laikomas šis trumpalaikis turtas: su patalpų nuoma ir priežiūra susijusios gautinos sumos, iš Savivaldybės gautinos sumos, kitos gautinos sumos.

Piniginiam turtui priskiriami visi įmonės bankų sąskaitose turimi pinigai ir pinigų ekvivalentai. Įmonės apskaitoje piniginis turtas registruojamas nacionaline valiuta – eurai.

Dotacijomis įmonė pripažįsta ataskaitinio ar praėjusio laikotarpio išlaidoms ir negautoms pajamoms kompensuoti skirtas dotacijas (subsидijas). Jos apskaitomos pagal 21-ojo LFAS „Dotacijos ir subsidijos“ reikalavimus.

Įmonės nuosavas kapitalas suformuotas vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 12 straipsnio nuostata, kad įmonės savininko kapitalą sudaro įmonės savininko jai perduoto turto vertė, jei perduodant turtą nenurodyta kitaip. Jis apskaitomas vadovaujantis 8-ojo LFAS „Nuosavas kapitalas“ nuostatomis. Savininko kapitalas mažinamas, kai įmonei perduotas turtas teisės aktų nustatyta tvarka grąžinamas Savivaldybei arba jos nurodymu perduodamas kitam asmeniui.

Nuosavas kapitalas – Įmonės turto dalis, likusi iš viso turto atėmus įsipareigojimus.

Įmonės savininko kapitalą sudaro jai perduoto turto vertė, kuri nurodoma turto perdavimo akte. Savininko kapitalas didinamas savivaldybės perduoto turto verte. Savininko kapitalo mažinimas apskaitoje registruojamas, kai Įmonei perduotas turtas teisės aktų nustatyta tvarka grąžinamas Savivaldybei arba Savivaldybės nurodymu turtas perduodamas kitam asmeniui. Turto gavimas registruojamas kas ketvirtį ir pateikiama kapitalo ataskaita 1 kartą per ketvirtį, ketvirčiui pasibaigus iki 15 d. Kapitalo ataskaita turi būti suderinta su Vilniaus miesto savivaldybė.

Įsipareigojimai registruojami ir pripažįstami pagal 31-ąją LFAS „Atlygis darbuotojui“, 18-ąją „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“, kitus standartus. Įsipareigojimu laikoma prievolė, atsirandanti dėl atliktų ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių, kuri turės būti įvykdyta ir kurios dydį galima objektyviai nustatyti. Kai kurie įsipareigojimai gali būti nustatomi skaičiavimo būdu.

Įsipareigojimus Įmonė skirsto į po vienerių metų mokėtinas sumas ir ilgalaikius įsipareigojimus ir per vienerius metus mokėtinas sumas ir ilgalaikius įsipareigojimus.

Pardavimo pajamas Įmonė pripažįsta pagal 10-ojo LFAS „Pajamos“ reikalavimus.

Pajamomis laikomas tik ekonominės naudos padidėjimas, pasireiškiantis turto padidėjimu arba įsipareigojimų sumažėjimu. Pajamos įvertinamos gauto arba gautino atlygio tikrąja verte.

Įmonės tipinėms veiklos pajamoms yra priskiriamos:

- ☐ patalpų nuomos pajamos,
- ☐ gautos patalpų nuomos mokesčio kompensacijos,
- ☐ įvairios kitos suteiktų paslaugų pajamos.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti išsinuomoti įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1487 patvirtinta Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos mokesčių ir būsto išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2015 m. liepos 29 d. sprendimu Nr. 1-130 patvirtino naują Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašą. Nauja tvarka pradėta taikyti nuo 2015 m. spalio 1 d., todėl visas nuomininkams priskaičiuotas nuomos mokestis pripažįstamas Įmonės pajamomis.

Kitos veiklos pajamomis Įmonė pripažįsta pelną dėl ilgalaikio turto perleidimo, apmokėtų beviltiškų skolų pajamas, kitas netipinės veiklos pajamas.

Finansinės ir investicinės veiklos pajamoms priskiriamos:

- ☐ baudos ir delspinigiai už pradelstą pirkėjų įsiskolinimą;
- ☐ palūkanų pajamos;
- ☐ kitos finansinės-investicinės veiklos pajamos.

Veiklos sąnaudų apskaita tvarkoma pagal 11-ąją LFAS „Sąnaudos“.

Sąnaudomis Įmonėje laikomas ekonominės naudos sumažėjimas.

Sąnaudomis pripažįstama tik ta išlaidų dalis, kuri yra patirta uždirbant ataskaitinio laikotarpio pajamas. Registruojant sąnaudas apskaitoje, jos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo momentą.

Pardavimo savikainoje apskaitomos išlaidos, betarpiškai susijusios su patalpų nuomos paslaugų teikimu. Pardavimo, bendrosiose ir administracinėse sąnaudose apskaitomos išlaidos, susijusios su visa tipine įmonės veikla per ataskaitinį laikotarpį. Kitos veiklos sąnaudomis pripažįstamos ilgalaikio turto perleidimo nuostolis ir kitos netipinės veiklos sąnaudos. Finansinės-investicinės veiklos sąnaudose apskaitomos mokėtinios baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, kitos su skolomis susijusios sąnaudos.

AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

1. Ilgalaikis nematerialusis turtas

	Pradinė vertė	Nusidėvėjimas	Likutinė vertė
Nematerialusis turtas	51 215	45 965	5 250
Likutis 2023 12 31	t.sk.		
Programinė įranga			
Likutis 2023 12 31	40 803	35 553	5 250
Įsigyta	13 500		13 500
Amortizacija		5 250	-5 250
Nurašyta	-6 985	-6 985	
Likutis 2024 12 31	47318	33 818	5 250
	Licencijos		
Likutis 2023 12 31	5 663	5 663	0
Įsigyta	2 728		2 728
Amortizacija		151	-151
Nurašyta	-2 847	-2 847	
Likutis 2024 12 31	5 544	2 967	2577
	Plėtros darbai		
Likutis 2023 12 31	4 750	4 750	0
Amortizacija			
Likutis 2024 12 31	4 750	4 750	0
Nematerialusis turtas			
Likutis 2024 12 31	51 215	35 138	16 077

2. Ilgalaikis materialusis turtas

	Pradinė vertė	Nusidėvėjimas	Likutinė vertė
Ilgalaikis materialusis turtas	97 233 312	20 201 452	77 031 860
2023 12 31	t.sk.		
Negyvenamosios patalpos			
Likutis 2023 12 31	19 478	16 586	2 892
Nusidėvėjimas		1 906	-1 906
Nurašyta	-12	-12	

Koregavimas	12 171		12 171
Likutis 2024 12 31	31 636	18 480	13 156
Transporto priemonės			
Likutis 2023 12 31	92 636	72 830	19 806
Nusidėvėjimas		11 047	-11 047
Likutis 2024 12 31	92 636	83 877	8 759
Biuro baldai, technika			
Likutis 2023 12 31	154 648	111 471	43 177
Nupirktas	61 395		61 395
Nusidėvėjimas		30 630	-30 630
Nurašymas	-12 794	-12 794	
Likutis 2024 12 31	203 249	129 307	73 942
Gyvenamosios patalpos, butai(investicinis turtas)			
Likutis 2023 12 31	96 966 551	20 000 565	76 965 986
Gautos patalpos iš VMS	6 366 174	40 559	6 325 615
VMS grąžintos patalpos	-1 502 419	-970 422	-531 997
Nurašytos (privatizuotos)patalpos	-1 351 201	-499 030	-852 171
Savikainos padidėjimas dėl atlikto remonto	1 290 163		1 290 163
Nusidėvėjimas		1 017 169	-1 017 169
Koregavimas	8 269	20 480	-12 211
Likutis 2024 12 31	101 777 537	19 609 321	82 168 216
Ilgalaikis materialusis turtas 2024.12.31	102 105 058	19 840 985	82 264 073

3. Finansinis turtas

Finansinis turtas			
Likutis 2023 12 31	1 000 000	0,00	1 000 000
Kitas ilgalaikis finansinis turtas (idėlis Šiaulių banke)	1 500 000	0,00	1 500 000
Likutis 2024 12 31	2 500 000	0,00	2 500 000

4. Kitas ilgalaikis turtas

Kitas ilgalaikis turtas			
Likutis 2023.12.31	1 090 620	0,00	1 090 620
Atidėto pelno mokesčio turtas		688	-688
Likutis 2024.12.31	1 090 620	688	1 089 932

5. Atsargos, išankstiniai apmokėjimai

ATSARGOS, SUMOKĖTI AVANSAI	2024 12 31	2023 12 31
ATSARGOS, IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI	977 945	370 293
Mažavertis inventorių	0	1 820
Kuras	140	98
Sumokėti avansai paslaugų tiekėjams	63 653	95 536
Privalomosios kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui	276 298	272 839

IT vystymo projektai	8 622	0
Nebaigta statyba – nebaigti remontai	629 232	0

6. Ateinančių laikotarpių sąnaudos.

ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS	2024 12 31	2023 12 31
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS , IŠ JŲ:	24 798	21 315
Būsimųjų laikotarpių sąnaudos	24 798	21 315

7. Per vienerius metus gautinos sumos.

Per vienus metus gautinomis sumomis laikomos visos skolos Įmonei, gautinos per 12 mėnesių nuo paskutinės ataskaitinio laikotarpio dienos, neatsižvelgiant į skolos pobūdį ir šaltinius.

Įmonėje gautinomis sumomis laikomas šis trumpalaikis turtas:

- su patalpų nuoma bei priežiūra susijusios gautinos sumos;
- iš savivaldybės gautinos sumos;
- kitos gautinos sumos.

GAUTINOS SUMOS	2024 12 31	2023 12 31
PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	1 553 010	1 316 951
GAUTINOS SUMOS UŽ PATALPŲ NUOMĄ BEI JŲ PRIEŽIŪRĄ	1 209 238	1 096 499
Pirkėjų įsiskolinimas už patalpų nuomą	2 962 900	2 561 543
VMS įsiskolinimas (pagal valstybės garantiją)	6 445	10 714
Pirkėjų įsiskolinimas už šildymą ir karštą vandenį	255 854	287 630
Kitos pirkėjų skolos	454	12 560
Abejotinos skolos	-2 016 415	-1 775 948
IŠ SAVIVALDYBĖS GAUTINOS SUMOS	284 712	196 352
Kitos gautinos sumos	42 539	26 057
Kompensacijos už patalpų nuomą	0	19 638
Gautinos nuomos mokesčio dalies kompensacijos	187 237	79 337
Už laisvų butų komunalines paslaugas gautinos sumos	54 936	71 320
KITOS GAUTINOS SUMOS	59 060	24 100
Atgautinos sumos 2024 12 19*	12 688	0
Išankstiniai apmokėjimai biudžetui	42 438	24 100
Darbuotojų skolos už telefonus	3 934	0

*2024.12.19 Įmonė susidūrė su finansiniu incidentu, kai dėl sukčiavimo Įmonė patyrė 171 442 Eur žalą. Šiuo metu, dėl prarastos sumos, vyksta ikiteisminis tyrimas. Žinoma, kad 2025 m. sausio mėn. bus atgauta 12 688 Eur suma. Nebaigta teisinei bylai (dėl prarastos sumos atgavimo), 158 754 Eur, buvo suformuoti atidėjiniai.

8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Juos sudaro grynieji pinigai sąskaitose ir pinigai kelyje, t. y. apskaitomi įmonei priklausantys, bet dar nesantys banko sąskaitose pinigai.

PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	2024 12 31	2023 12 31
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI, IŠ JŲ:	212 341	3 787 198
SĄSKAITOS BANKUOSE	192 596	3 726 005
PINIGAI KELYJE	19 745	61 193

2024 metais įmonė kasos operacijų nevykdė.

9. Įmonės savininko (savivaldybės) kapitalas

Įmonės savininko kapitalą sudaro įmonei perduoto turto vertė, kuri nurodoma turto perdavimo akte.

Savininko kapitalo didinimas apskaitoje registruojamas savivaldybės perduoto turto verte ir mažinamas, kai perduotas turtas nustatyta tvarka yra grąžinamas savivaldybei arba savivaldybės nurodymu perduodamas kitam asmeniui.

ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	2024 12 31	2023 12 31
Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pradžioje	82 430 608	66 436 989
Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pabaigoje	87 372 380	82 430 608
Nepatvirtintas (IV ketv. Kapitalas)	-41 250	
Patvirtintas Įmonės savininko kapitalas 2024.09.30d.	87 331 130	

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2024 m. lapkričio 08 d. sprendimu buvo patvirtintas SJ „Vilniaus miesto būstas“ savininko kapitalo pokytis 2024 m. rugsėjo 30 d.

10. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

ĮSIPAREIGOJIMAI	2024 12 31	2023 12 31
MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	1 170 752	1 039 135
ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	0	0
TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI:	1 170 752	1 039 135
ĮSIPAREIGOJIMAI TIEKĖJAMS:	487 253	263 097
GAUTI IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI:	162 700	28 370
Išankstiniai apmokėjimai už nuomą	117 450	21 970
Gautas turto vertintojų užstatas pagal sutartis	4 000	6 400
Gautas turtas per IV ketv. (dar nepatvirtintas kapitalas)	41 250	
PELNO MOKESČIO ĮSIPAREIGOJIMAI	455	45 975
SU DARBO SANTYKIAIS SUSIJĘ ĮSIPAREIGOJIMAI:	407 541	354 473
Mokėtinas darbo užmokestis	225	
Mokėtinos soc. draudimo įmokos	31 363	30 740

Mokėtinas GPM	1 256	3 808
Atostoginių kaupimai, soc.dr. įmokos	107 481	97 842
Metinių premijų kaupiniai, Eur	267 210	222 083
Kitos mokėtinos sumos, Eur	6	0
KITI MOKĖTINOS SUMOS:	112 803	347 220
Aplinkos taršos mokestis	33	43
Pridėtinės vertės mokestis	93 031	20 851
Išieškotas įsiskolinimas pagal regresus ir susitarimus	19 739	9 007
Kitos mokėtinos sumos	0	39
Būsto dalies nuomos mokesčio kompensavimas (LT)	0	306 688
Būsto dalies nuomos mokesčio kompensavimas (UŽ)	0	10 592

11. Pajamos.

PAJAMOS	2024 01 01 - 2024 12 31	2023 01 01 - 2023 12 31
PAJAMOS UŽ SUTEIKTAS PASLAUGAS	5 633 310	6 277 812
Patalpų nuomos pajamos, Eur	5 270 514	5 547 681
Kompensacijos, Eur	294 230	311 533
4% administravimo mokestis, Eur	68 566	418 598
KITOS VEIKLOS PAJAMOS	89 972	12 590
Pajamos iš VMS pagal susitarimą, Eur	56 000	4 083
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas	0	2 450
Kitos netipinės veiklos pajamos, Eur	2 260	6 057
Kitos gautos pajamos, Eur	10 178	
Gautas žalos kompensavimas, Eur	21 534	
FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS PAJAMOS	264 650	157 630
Palūkanų ir kitos panašios pajamos, Eur	194 097	112 894
Delspinigiai už pradelstą pirkėjų įsiskolinimą, Eur	70 547	36 690
Teigiama valiutų kursų pasikeitimo įtaka	6	
Gautas žalos kompensavimas, Eur		8 046

12. Sąnaudos

SĄNAUDOS	2024 01 01 - 2024 12 31	2023 01 01 - 2023 12 31
SUTEIKTŲ PASLAUGŲ SAVIKAINA	2 581 741	2 096 861
Investicinio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1 017 502	901 006
Su patalpų administravimu, priežiūra bei skolų administravimu susijusių darbuotojų darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	1 564 239	1 195 855
PARDAVIMŲ SĄNAUDOS	1 023 871	857 876
Neprivatizuotų patalpų sąnaudos	4 617	
Patalpų remonto ir rekonstrukcijos sąnaudos	868 553	857 876
Kitos su nuomos paslaugų pardavimais susijusios sąnaudos	150 701	
BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS	2 456 672	2 423 160

Administracijos darbuotojų darbo užmokesčio, soc. draudimo sąnaudos, atostogų kaupimai	620 923	524 009
Nematerialiojo turto nusidėvėjimo sąnaudos	5 401	8 490
IT nusidėvėjimo sąnaudos	43 478	41 213
IT eksploatacijos ir remonto sąnaudos	81 064	62 293
Veiklos mokesčių sąnaudos	705 759	690 461
Ryšių, pašto sąnaudos	20 380	14 694
Reprezentacinės sąnaudos	4 666	
Biuro patalpų eksploatavimo sąnaudos	126 458	128 324
Transporto eksploatavimo ir kuro sąnaudos	7 500	10 716
Abejotinos skolos	240 467	299 309
Beviltiškų skolų nurašymo sąnaudos	84 577	212 434
Valdybos narių darbo atlygis	82 884	70 649
Kanceliarinės, mažaverčio inventoriaus sąnaudos	10 010	4 574
Skelbimų sąnaudos	2 737	2 283
Prenumeratos sąnaudos	1 683	
Darbų saugos sąnaudos	4 604	4 801
Bankų sąnaudos	5 167	11 139
Buhalterinės programos aptarnavimo sąnaudos	44 220	26 748
Komisinis mokestis už įmokų surinkimą	4 234	3 118
Seminarai, mokymai, kursai	44 341	73 247
Draudimo sąnaudos	27 367	66 270
Įmonės veiklos procesų auditas	62 645	2 600
Komunikacijos strategijos įgyvendinimo sąnaudos	9 000	7 133
Komandiruočių sąnaudos	1 642	1 249
Informacinės saugos paslaugos	8 375	
ID kortelės pirkėjams	1 854	
Atidėjinių sąnaudos	158 754	
Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	46 482	68 527
Kitos su nuomos pardavimais susijusios sąnaudos		88 879
PALŪKANOS IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	15 692	11 710
Palūkanos, renovacija	15 621	8 922
Neigiama valiutų kursų pasikeitimo įtaka	6	0
Netesybos	66	2 788
PELNO MOKESČIAI	983	153 250
Pelno mokestis	455	45 975
Atidėtas pelno mokesčio turtas	688	107 275
Praėjusio laikotarpio pelno mokesčio koregavimas	-160	

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 15 straipsnio 4 punkto nuostatos 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.

Kadangi 2023 metais Įmonė dirbo pelningai, buvo atlikti pervedimai į rezervus.

Paskirstytasis pelnas (nuostolis) praėjusių finansinių (2023) metų pabaigoje 1 141 037 Eur.

Atliktas pelno paskirstymas:

Suformuotas privalomasis rezervas - -57 070 Eur

Kiti rezervai – -100 000 Eur

Sumokėta VMS pelno įmoka – -913 717 Eur

Nepaskirstytas pelnas (nuostolis) praėjusių finansinių (2023) metų pabaigoje 70 250 Eur

2024 metų pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą – -90 044 Eur(nuostolis).

2024 metų pelno mokestis - 983

2024 metų grynas nuostolis – -91 027 Eur.

Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) finansinių (2024) metų pabaigoje – -20 776Eur.

13. Poataskaitiniai įvykiai

Įmonėje ūkinės operacijos, ūkiniai įvykių duomenys registruojami apskaitos registruose ūkinės operacijos arba ūkinio įvykio dieną arba iškart po to, kai yra galimybė tai padaryti.

Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2018 m. birželio 14 d. SJ „Vilniaus miesto būstas“ 2017 metų finansinių ataskaitų rinkinio audito ataskaitoje nurodyta, kad Įmonės buhalterinė apskaita būtų tvarkoma pagal teisės aktų reikalavimus, investicinio turto ir savininko kapitalo pokyčius registruoti apskaitoje tik Įmonės savininkui priėmus sprendimus.

14. Nebalansinės sąskaitos

Nebalansinėse sąskaitose Įmonė apskaito turtą ir įsipareigojimus, kurie neatvaizduojami balanse:

- pagal 2010 m. spalio 13 d. Susitarimą dėl skolos apmokėjimo, sudarytą tarp UAB „Vilniaus energija“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, administruojamos iš gyvenamųjų patalpų nuomininkų gautinos skolos už šilumą ir karštą vandenį, susidariusios iki 2010 m. rugpjūčio 31 d.;
- antstoliams sumokėtos ir iš skolininkų gautinos būtinos vykdymo išlaidos, kurios pripažįstamos pajamomis (mažina būtinas skolų administravimo ir vykdymo sąnaudas), kai jos yra skolininkų apmokamos.

Direktorė

Buhalterė

Rosita Žibelienė

Božena Orševska