



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS MERAS

### POTVARKIS DĖL PRITARIMO SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS 2025 METŲ ATASKAITAI IR 2025 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINIO BEI 2025 METŲ PELNO (NUOSTOLIŲ) PASKIRSTYMO SUVESTINĖS PATVIRTINIMO

Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 3 straipsnio 3 dalimi ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 4 straipsnio 4 dalies 7 punktu:

1. P r i t a r i u Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ vadovybės 2025 metų ataskaitai (pridedama).

2. T v i r t i n u:

2.1. Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ 2025 metų finansinių ataskaitų rinkinį, kuriame nurodyti šie balanse fiksuoti pagrindiniai rodikliai: turtas iš viso – 94 466 239 Eur, iš jo: ilgalaikis – 86 507 936 Eur, trumpalaikis – 2 105 442 Eur, ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos – 49 341 Eur; savininkų nuosavybė ir įsipareigojimai iš viso – 94 466 239 Eur, iš jų: įmonės savininko kapitalas – 90 213 926 Eur, nepaskirstytasis pelnas – 486 313 Eur, rezervai – 157 070 Eur, per vienus metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 3 398 565 Eur (pridedama);

2.2. Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ 2025 metų pelno (nuostolių) paskirstymo suvestinę (pridedama).

Meras

Valdas Benkunskas



VILNIAUS  
MIESTO  
BŪSTAS

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS”

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA,  
FINANSINĖS ATASKAITOS IR  
ĮMONĖS VADOVYBĖS ATASKAITA

2025 m. gruodžio 31 d.

Naugarduko g. 98, Vilnius, LT-03160

Tel. +370 5 277 9090

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

[www.vmb.lt](http://www.vmb.lt)

## TURINYS

1. NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	3
2. FINANSINĖS ATASKAITOS.....	5
3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	12
4. ĮMONĖS VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.....	24



## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

Savivaldybės įmonės Vilniaus miesto būstas savininkui

### Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

#### Nuomonė

Mes atlikome Savivaldybės įmonės Vilniaus miesto būstas (toliau – Įmonė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

#### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme, kuris yra taikytinas atliekant finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas). Mes taip pat laikėmės 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.

#### Kiti dalykai

Įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansines ataskaitas auditavo kita auditorė, kuri 2025 m. balandžio 25 d. pareiškė nemodifikuotą nuomonę apie tokias finansines ataskaitas.

#### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės vadovybės 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 apsvastyti, 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 vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis LR valstybės ir savivaldybės įmonių 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.

Auditorius Arūnas Katinas  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000538

UAB Main financial solutions  
S. Konarskio g. 49-806, Vilnius  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001529

Elektroninio parašo data

*Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada*

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

**2025 GRUODŽIO 31 D. BALANSAS**2026-02-1512 mėn.Eur

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		<b>89 847 607</b>	<b>86 507 936</b>
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	130 697	24 699
1.1.	Plėtros darbai			0
1.2.	Programinė įranga		24 000	13 500
1.3.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		1 670	2 577
1.4.	Kitas nematerialusis turtas			
1.5.	Sumokėti avansai ir vystomi nematerialiojo turto projektai		105 028	8 622
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	88 559 492	82 893 305
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		10 705	13 156
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		6	8 759
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		41 270	73 942
2.6.	Investicinis turtas		88 243 193	82 168 216
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai		88 243 193	82 168 216
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai		264 318	629 232
3.	FINANSINIS TURTAS	3	0	2 500 000
3.1.	Po vienu metų gautinos sumos			
3.2.	Kitas finansinis turtas		0	2 500 000
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	4	1 157 418	1 089 932
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		1 157 418	1 089 932
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		<b>4 569 291</b>	<b>2 105 442</b>
1.	ATSARGOS	5	267 744	340 091
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		167	140
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti			
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai		267 577	339 951
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	7	1 245 708	1 553 010
2.1.	Pirkėjų skolos		1 223 349	1 493 950
2.2.	Kitos gautinos sumos		22 359	59 060
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		2 000 000	
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI	8	1 055 839	212 341
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŪNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	<b>49 341</b>	<b>24 798</b>
	TURTO IŠ VISO		<b>94 466 239</b>	<b>88 638 176</b>

	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		<b>90 857 309</b>	<b>87 467 424</b>
1.	ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	9	90 213 926	87 331 130
2.	TURŲ, KURIS PAGAL ĮSTATYMUS GALI BŪTI TIK VALSTYBĖS NUOSAVYBĖ, ATITINKANTIS KAPITALAS			
3.	CENTRALIZUOTAI VALDOMĄ VALSTYBĖS TURŲ ATITINKANTIS KAPITALAS			
4.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
5.	REZERVAI		157 070	157 070
5.1.	Privalomasis		57 070	57 070
5.2.	Kiti rezervai		100 000	100 000
6.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		486 313	-20 776
6.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		507 089	-91 027
6.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		-20 776	70 251
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	10	<b>210 365</b>	
F.	ATIDĖJINIAI		<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	11	<b>3 398 565</b>	<b>1 170 752</b>
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		3 398 565	1 170 752
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		73 055	121 450
2.4.	Skolos tiekėjams		351 605	487 253
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		25 397	455
2.7.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		413 013	407 541
2.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		2 535 495	154 053
H.	SUKAUPTOS SAŪNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		<b>0</b>	<b>0</b>
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		<b>94 466 239</b>	<b>88 638 176</b>

\_\_\_\_\_  
Direktorė

\_\_\_\_\_  
Rosita Žibeliene

\_\_\_\_\_  
Finansininkas

\_\_\_\_\_  
Spartakas Petrovas

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)

**2025 GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**

2026-02-15

12 mėn.

Eur

Eil. Nr.	Straipsniai		Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	12	6 046 190	5 633 310
2.	Pardavimo savikaina	13	-2 838 135	-2 581 741
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>3 208 054</b>	<b>3 051 569</b>
5.	Pardavimo sąnaudos	13	-872 477	-1 023 871
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	13	-2 173 626	-2 456 672
7.	Kitos veiklos rezultatai	12	29 048	89 972
8.	Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	12	280 661	264 650
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	13	-661	-15 692
13.	<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>		<b>471 000</b>	<b>-90 044</b>
14.	Pelno mokestis	14	36 089	-983
15.	<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>507 089</b>	<b>-91 027</b>

Direktorė

Rosita Žibeliienė

Finansininkas

Spartakas Petrovas



11. Centralizuotai valdomą valstybės turta atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									0
12. Sudaryti rezervai						57070	100000		157 070
13. Panaudoti rezervai									0
14. Įmonės savininko kapitalo didinimas (mažinimas)									0
<b>15. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje</b>	<b>87 331 130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57070</b>	<b>100000</b>	<b>-20 776</b>	<b>87 467 424</b>
16. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	2 882 796								2 882 796
17. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)									0
18. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)									0
19. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)								507 089	507 089
20. Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno dalis									0
21. Turta, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									0
22. Centralizuotai valdomą valstybės turta atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									0
23. Sudaryti rezervai									0
24. Panaudoti rezervai									0
25. Įmonės savininko kapitalo didinimas (mažinimas)									0
<b>26. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>90 213 926</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57070</b>	<b>100000</b>	<b>486 313</b>	<b>90 857 309</b>

\_\_\_\_\_  
Direktorė

\_\_\_\_\_  
Finansininkas

\_\_\_\_\_  
Rosita Žibeliene

\_\_\_\_\_  
Spartakas Petrovas

## SĮ "VILNIAUS MIESTO BŪSTAS"

NAUGARDUKO G. 98, VILNIUS

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

**2025 GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**2026-02-1512 mėn.

Eur

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
<b>1.</b>	<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
1.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		507 089	-91 027
1.2.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		1 134 141	1 066 381
1.3.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		-1 038	0
1.4.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		-280 000	-248 958
1.5.	Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas		2 411	-28 622
1.6.	Po vieno metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.7.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)		-67 486	688
1.8.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		-27	-636 076
1.9.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		72 374	28 424
1.10.	Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		270 601	-201 099
1.11.	Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		36 701	-34 960
1.12.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.13.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		-24 543	-3 483
1.14.	Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)			
1.15.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.16.	Pagal vekselius ir čekius po vieno metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.17.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		-184 043	358 486
1.18.	Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.19.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		24 942	-45 520
1.20.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		5 472	53 068
1.21.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		-87 942	-234 417
1.22.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)		0	-3 483
	<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>1 408 653</b>	<b>-20 598</b>

<b>2.</b>	<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		-1 556 558	-1 389 500
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		1 038	0
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
2.5.	Paskolų suteikimas			
2.6.	Paskolų susigrąžinimas			
2.7.	Gautos palūkanos		280 661	264 650
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		710 365	
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			-1 500 000
	<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>-564 494</b>	<b>-2 624 850</b>
<b>3.</b>	<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		0	-913 717
3.1.1.	Įmonės savininko kapitalo didinimas			
3.1.2.	Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno įmoka			-913 717
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-661	-15 692
3.2.1.	Paskolų gavimas			
3.2.2.	Paskolų grąžinimas			
3.2.3.	Sumokėtos palūkanos		-661	-15 692
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			
	<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>-661</b>	<b>-929 409</b>
<b>4.</b>	<b>Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui</b>			
<b>5.</b>	<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>843 498</b>	<b>-3 574 857</b>
<b>6.</b>	<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>212 341</b>	<b>3 787 198</b>
<b>7.</b>	<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>1 055 839</b>	<b>212 341</b>

Direktorė

Rosita Žibeliene

Finansininkas

Spartakas Petrovas

2025 M. GRUOŽIO 31 D. FINANSINIŲ ATASKAITŲ  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## BENDROJI DALIS

SĮ „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.

2024 m. gruodžio 31 d. įmonėje dirbo 59 darbuotojų, 2025 m. gruodžio 31 d. – 61 darbuotojas.

## APSKAITOS POLITIKA

Sudarant 2025 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 atskaitinius 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 srantai 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 turta, 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 2025 m. finansinė atskaitomybė parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos, Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymais, 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 VAS „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 įsigyjamas 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 VAS „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 ir atitinka nusistatytus turto naudingųjų savybių pagerinimo kriterijus, 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 VAS „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ reikalavimus, taip pat vadovaujantis 7-ojo VAS „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, mažavertis 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 kiekine išraiška. Įsigytas kuras nurašomas į sąnaudas vadovaujantis Įmonėje patvirtintomis kuro sunaudojimo normomis, priklausomai nuo automobilio modelio. Atsargų apskaitos tvarka nustatyta vadovaujantis 9-ojo VAS „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 VAS „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 VAS „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 VAS „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-ąjį VASS „Atlygis darbuotojui“, 18-ąjį „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 VAS „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.

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 VAS „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 mokėtinos baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, kitos su skolomis susijusios sąnaudos.

## AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

### 1. Ilgalaikis nematerialusis turtas

Iki 2025 m. nebaigti tiek materialiojo, tiek nematerialiojo turto statybos ir vystymo darbai buvo atskleidžiami Nebaigtos produkcijos ir vykdymo darbų straipsnyje Trumpalaikio turto skyriuje. Remiantis 12 VAS III sk. 10 str. „Ilgalaikiam materialiajam turtui taip pat priskiriamas gautas, bet dar nepradėtas naudoti arba nebaigtas komplektuoti ilgalaikis materialusis turtas. Šiame punkte nurodytas turtas apskaitoje registruojamas atskirai.“ Šis keitimas finansinėse ataskaitose parodytas retrospektyviniu būdu, todėl buvo perskaičiuota 2024 m. ataskaitinių laikotarpių lyginamoji informacija, perkeliant 637 854 EUR Nebaigtos produkcijos ir vykdymų darbų Atsargose, atitinkamai 8 622 Eur į Sumokėtus avansus ir vystomus nematerialiojo turto projektus Nematerialiajame turte ir 629 232 Eur į Sumokėtus avansus ir vykdomus materialiojo turto statybos (gamybos) darbus Materialiajame turte.\*

Šio atskleidimo poveikis įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. balanso duomenims:

Eil. Nr.	Straipsniai	Po pakeitimų	Iki pakeitimų	Poveikis dėl pakeitimų
<b>A.</b>	<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>	<b>86 507 936</b>	<b>85 870 082</b>	<b>637 854</b>
<b>1.</b>	<b>NEMATERIALUSIS TURTAS</b>	<b>24 699</b>	<b>16 077</b>	<b>8 622</b>
1.5.	Sumokėti avansai ir vystomi nematerialiojo turto projektai	8 622	0	8 622
<b>2.</b>	<b>MATERIALUSIS TURTAS</b>	<b>82 893 305</b>	<b>82 264 073</b>	<b>629 232</b>
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai	629 232	0	629 232
<b>B.</b>	<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>	<b>2 105 442</b>	<b>2 743 296</b>	<b>(637 854)</b>
<b>1.</b>	<b>ATSARGOS</b>	<b>340 091</b>	<b>977 945</b>	<b>(637 854)</b>
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	0	637 854	(637 854)

Nematerialusis turtas

	Pradinė vertė	Nusidėvėjimas	Likutinė vertė
<b>Nematerialusis turtas</b>	<b>66 234</b>	<b>41 535</b>	<b>24 699</b>
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>t.sk.</b>		
	Programinė įranga		
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>47 318</b>	<b>33 818</b>	<b>13 500</b>
Įsigyta	15 000		15 000
Amortizacija		4 500	-4 500
Nurašyta			
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>62 318</b>	<b>38 318</b>	<b>24 000</b>
	Licencijos		
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>5 544</b>	<b>2 967</b>	<b>2 577</b>
Įsigyta			
Amortizacija		907	-907
Nurašyta			
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>5 544</b>	<b>3 874</b>	<b>1 670</b>
	Plėtros darbai		
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>4 750</b>	<b>4 750</b>	<b>0</b>
Amortizacija			
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>4 750</b>	<b>4 750</b>	<b>0</b>
	Sumokėti avansai		
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>8 622</b>	<b>0</b>	<b>8 622</b>
Įsigyta	100 066	0	100 066
Perrašymai į kitus straipsnius	-3 660		-3 660
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>105 028</b>	<b>0</b>	<b>105 028</b>
<b>Nematerialusis turtas viso</b>			
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>177 639</b>	<b>46 942</b>	<b>130 697</b>

Visiškai nudėvėto, tačiau vis dar naudojamo įmonės veikloje, ilgalaikio nematerialiojo turto įsigijimo savikaina 2025 m. gruodžio 31 d. sudaro 20 384 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 41 383 EUR), iš jų:

Programinė įranga 12 818 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 33 817 EUR);

Licencijos 2 816 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 2 816 EUR);

Plėtros darbai 4 750 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 4 750 EUR);

## 2. Ilgalaikis materialusis turtas

\*Ilgalaikio materialiojo turto nebaigta statybai atskleisti taikoma ta pati pastaba kaip ir nematerialiajam turtui. Didžiąją dalį ilgalaikio materialiojo turto sudaro patikėjimo teise gaunamos gyvenamosios patalpos. Savivaldybei perduodant savivaldybės ar jos įmonių jau naudotą turtą, vadovaujantis 12-uouju VAS įsigijimo savikaina yra ta, kuri nurodyta perdavimo akte. Jei taip pat yra nurodomi sukauptas nusidėvėjimas ir likutinė vertė, tuomet naudingo tarnavimo laikas tikslinamas, įvertinant pateiktus duomenis ir nusidėvėjimo skaičiavimas termino atžvilgiu tęsiamas, o ne skaičiuojamas iš naujo.

Materialusis turtas

	Pradinė vertė	Nusidėvėjimas	Likutinė vertė
<b>Ilgalaikis materialusis turtas</b>	<b>102 734 290</b>	<b>19 840 985</b>	<b>82 893 305</b>
<b>2024.12.31</b>	<b>t.sk.</b>		
Negyvenamosios patalpos			
<b>Likutis 2024.12.31</b>	<b>31 636</b>	<b>18 480</b>	<b>13 156</b>
Nusidėvėjimas		1 887	-1 887
Nurašyta	-644	-80	-564
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>30 992</b>	<b>20 287</b>	<b>10 705</b>
Transporto priemonės			
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>92 636</b>	<b>83 877</b>	<b>8 759</b>
Nusidėvėjimas		8 753	-8 753
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>92 636</b>	<b>92 630</b>	<b>6</b>
Biuro baldai, technika			
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>203 249</b>	<b>129 307</b>	<b>73 942</b>
Nupirkti	1 259		1 259
Nusidėvėjimas		33 520	-33 520
Nurašymas	-5 299	-4 888	-411
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>199 209</b>	<b>157 939</b>	<b>41 270</b>
Gyvenamosios patalpos, butai (investicinis turtas)			
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>101 777 537</b>	<b>19 609 321</b>	<b>82 168 216</b>
Gautos patalpos iš VMS	5 991 840	8 178	5 983 662
VMS grąžintos patalpos	-694 531	-510 587	-183 944
Nurašytos (privatizuotos) patalpos	-813 307	-366 362	-446 945
Savikainos padidinimas dėl atlikto remonto	1 806 806		1 806 806
Nusidėvėjimas		1 084 602	-1 084 602
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>108 068 345</b>	<b>19 825 152</b>	<b>88 243 193</b>
Sumokėti avansai			
<b>Likutis 2024 12 31</b>	<b>629 232</b>	<b>0</b>	<b>629 232</b>
Pirkti darbų, didinsiančių investicinio turto vertę	1 441 892		1 441 892
Avansų sumažėjimas (investicinio turto vertės didinimas)	-1 806 806		-1 806 806
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>264 318</b>	<b>0</b>	<b>264 318</b>
<b>Materialusis turtas 2025.12.31</b>	<b>108 655 500</b>	<b>20 096 008</b>	<b>88 559 492</b>

Visiškai nudėvėto, tačiau vis dar naudojamo įmonės veikloje, ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo savikaina 2025 m. gruodžio 31 d. sudaro 828 242 EUR (2041 m. gruodžio 31 d. – 1 000 232 EUR), iš jų:

Negyvenamosios patalpos 10 784 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 0 EUR);

Transporto priemonės 92 636 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 26 348 EUR);

Biuro baldai, technika 107 415 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 83 314 EUR);

Gyvenamosios patalpos 617 317 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 890 570 EUR);

### 3. Finansinis turtas

<b>Likutis 2024.12.31</b>	<b>2 500 000</b>
Indėlio dalis perkelta į atsiskaitomąsias sąskaitas	-500 000
Indėliai, kurių terminas baigiasi 2026 m.	-2 000 000
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>0,00</b>

### 4. Kitas ilgalaikis turtas.

Kitą ilgalaikį turtą sudaro atidėtojo pelno mokesčio turtas.

<b>Likutis 2024.12.31</b>	<b>1 089 932</b>
Atidėtojo pelno mokesčio turtas panaudotas 2025 m.	-73 260
Atidėtojo pelno mokesčio padidėjimas dėl Pelno mokesčio tarifo augimo	140 746
<b>Likutis 2025.12.31</b>	<b>1 157 418</b>

### 5. Atsargos, išankstiniai apmokėjimai

ATSARGOS, SUMOKĖTI AVANSAI	2025 12 31	2024 12 31
<b>ATSARGOS, IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI</b>	<b>267 744</b>	<b>340 091</b>
Degalai	167	140
Sumokėti avansai paslaugų tiekėjams	56 053	63 653
Privalomosios kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui	211 523	276 298

### 6. Ateinančių laikotarpių sąnaudos

ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS	2025 12 31	2024 12 31
<b>ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS, IŠ JŲ:</b>	<b>49 341</b>	<b>24 798</b>
Būsimųjų laikotarpių sąnaudos	49 341	24 798

### 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	2025 12 31	2024 12 31
<b>PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS</b>	<b>1 245 708</b>	<b>1 553 010</b>
<b>GAUTINOS SUMOS UŽ PATALPŲ NUOMĄ BEI JŲ PRIEŽIŪRĄ</b>	<b>871 405</b>	<b>1 209 238</b>
Pirkėjų įsiskolinimas už patalpų nuomą	2 990 687	2 962 900
VMS įsiskolinimas (pagal valstybės garantiją)	0	6 445

Pirkėjų įsiskolinimas už šildymą ir karštą vandenį	230 321	255 854
Kitos pirkėjų skolos	1 966	454
Abejotinos skolos	-2 351 569	-2 016 415
<b>IŠ SAVIVALDYBĖS GAUTINOS SUMOS</b>	<b>351 944</b>	<b>284 712</b>
Kitos gautinos sumos	238 922	42 539
Kompensacijos už patalpų nuomą	0	187 237
Už laisvų butų komunalines paslaugas gautinos sumos	17 421	54 936
Gautinos nuomos mokesčio dalies kompensacijos (admin.)	95 601	0
<b>KITOS GAUTINOS SUMOS</b>	<b>22 359</b>	<b>59 060</b>
Išankstiniai apmokėjimai biudžetui	20 514	42 438
Darbuotojų skolos už telefonus	1 845	3 934
Atgautinos sumos 2024 12 19	0	12 688

#### 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	2025 12 31	2024 12 31
<b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI, IŠ JŲ:</b>	<b>1 055 839</b>	<b>212 341</b>
<b>SĄSKAITOS BANKUOSE</b>	<b>1 042 375</b>	<b>192 596</b>
<b>PINIGAI KELYJE</b>	<b>13 464</b>	<b>19 745</b>

2025 m. 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	2025	2024
<b>Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pradžioje</b>	<b>87 331 130</b>	<b>82 430 608</b>
Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pabaigoje	92 724 560	87 372 380
Nepatvirtintas (IV ketv. kapitalas)	-2 510 634	-41 250
<b>Įmonės savininko kapitalas laikotarpio pabaigoje</b>	<b>90 213 926</b>	<b>87 331 130</b>

#### 10. Dotacijos, subsidijos

Dotacijos apskaitomos kaupimo principu, t.y. gautos dotacijos pripažįstamos panaudotomis tais laikotarpiais, kuriais patiriamos su dotacijomis susijusios sąnaudos. Dotacijos, susijusios su turtu, pripažįstamos panaudotomis proporcingai dalimis, tiek, kiek to turto nudėvima (amortizuojama) ir nusidėvėjimo suma pripažįstama sąnaudomis. Registruojant dotacijos panaudojimą, mažinamos nusidėvėjimo (amortizacijos) sąnaudų straipsnių sumos. 2025 m. gruodžio 31 d. dotacijų likutį sudaro dotacijas, susijusias su turtu, tai gautos finansavimo lėšos iš Vilniaus miesto savivaldybės, skirtos ilgalaikiam turtui modernizuoti ar įsigyti.

11. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

ĮSIPAREIGOJIMAI	2025 12 31	2024 12 31
<b>MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>3 398 565</b>	<b>1 170 752</b>
ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	0	0
<b>TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI:</b>	<b>3 398 565</b>	<b>1 170 752</b>
<b>ĮSIPAREIGOJIMAI TIEKĖJAMS:</b>	<b>351 605</b>	<b>487 253</b>
<b>GAUTI IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI:</b>	<b>73 055</b>	<b>121 450</b>
Išankstiniai apmokėjimai už nuomą	72 055	117 450
Gautas turto vertintojų užstatas pagal sutartis	1 000	4 000
<b>PELNO MOKESČIO ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>25 397</b>	<b>455</b>
<b>SU DARBO SANTYKIAIS SUSIJĘ ĮSIPAREIGOJIMAI:</b>	<b>413 013</b>	<b>407 541</b>
Mokėtinas darbo užmokestis	234	225
Mokėtinos soc. draudimo įmokos	-459	31 363
Mokėtinas GPM	410	1 256
Atostoginių kaupimai, soc. dr. įmokos	123 176	107 481
Metinių premijų kaupiniai, soc. dr. įmokos	289 614	267 210
Kitos mokėtinos sumos	39	6
<b>KITOS MOKĖTINOS SUMOS:</b>	<b>2 535 495</b>	<b>154 053</b>
Patikėjimo būdu gautas turtas per IV ketv. (dar nepatvirtintas kapitalas)* - žr. 9 pastabą.	2 510 634	41 250
Aplinkos taršos mokestis	33	33
Pridėtinės vertės mokestis	0	93 031
Išieškotas įsiskolinimas pagal regresus ir susitarimus	24 828	19 739

Dėl duomenų palyginamumo koreguoti palyginamieji 2024 m. duomenys:

nepatvirtintas kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d. iš gautų išankstinių apmokėjimų perkeltas į kitas mokėtinas sumas.

12. Pajamos

PAJAMOS	2025 01 01 - 2025 12 31	2024 01 01 - 2024 12 31
<b>PAJAMOS UŽ SUTEIKTAS PASLAUGAS</b>	<b>6 046 190</b>	<b>5 633 310</b>
Patalpų nuomos pajamos, Eur	5 033 884	5 270 514
Kompensacijos, Eur	881 881	294 230
4% administravimo mokestis, Eur	130 425	68 566
<b>KITOS VEIKLOS PAJAMOS</b>	<b>29 048</b>	<b>89 972</b>
Pajamos iš VMS pagal susitarimą, Eur	28 000	56 000
Kitos netipinės veiklos pajamos, Eur	1 038	33 972
<b>FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS PAJAMOS</b>	<b>280 661</b>	<b>264 650</b>
Palūkanų ir kitos panašios pajamos, Eur	192 370	194 103
Delspinigiai už pradelsimus, Eur	88 291	70 547

## 13. Sąnaudos

SĄNAUDOS	2025 01 01 - 2025 12 31	2024 01 01 - 2024 12 31
<b>SUTEIKTŲ PASLAUGŲ SAVIKAINA</b>	<b>2 838 135</b>	<b>2 581 741</b>
Investicinio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1 084 575	1 017 502
Su patalpų administravimu, priežiūra bei skolų adm. susijusių darbuotojų d. u. ir susijusios sąnaudos	1 753 560	1 564 239
<b>PARDAVIMŲ SĄNAUDOS</b>	<b>872 477</b>	<b>1 023 871</b>
Neprivatizuotų patalpų sąnaudos		4 617
Patalpų remonto ir rekonstrukcijos sąnaudos	778 805	868 553
Kitos su nuomos paslaugų pardavimais susijusios sąnaudos	93 672	150 701
<b>BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS</b>	<b>2 173 626</b>	<b>2 456 672</b>
Administracijos darbuotojų darbo užmokesčio, soc. draudimo sąnaudos, atostogų kaupimai	657 537	620 923
Nematerialiojo turto amortizacijos sąnaudos	5 407	5 401
Materialiojo turto nusidėvėjimo sąnaudos	44 159	43 478
IT eksploatacijos ir remonto sąnaudos	96 635	89 439
Veiklos mokesčių sąnaudos	517 742	705 759
Ryšių, pašto sąnaudos	18 572	20 380
Biuro patalpų eksploatavimo sąnaudos	132 196	126 458
Transporto eksploatavimo ir kuro sąnaudos	8 152	7 500
Abejotinos skolos	335 154	240 467
Beviltiškų skolų nurašymo sąnaudos	72 808	84 577
Valdybos narių darbo atlygis	87 221	82 884
Kanceliarinės, mažaverčio inventoriaus sąnaudos	1 772	11 864
Darbų saugos sąnaudos	4 484	4 604
Bankų sąnaudos	6 179	5 167
Buhalterinės programos aptarnavimo sąnaudos	11 730	44 220
Komisinis mokestis už įmokų surinkimą	3 567	4 234
Seminarai, mokymai, kursai	31 357	44 341
Draudimo sąnaudos	54 811	27 367
Įmonės veiklos auditai	12 500	62 645
Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	71 643	66 210
Atidėjinių sąnaudos		158 754
<b>PALŪKANOS IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS</b>	<b>661</b>	<b>15 692</b>
Palūkanos, renovacija	89	15 621
Netesybos	572	72

Įmonės pagrindiniai vadovaujantieji darbuotojai yra įmonės direktorius, grupių vadovai ir 5 valdybos nariai. Vadovaujantiems darbuotojams nebuvo suteikta paskolų, neatlygintinai perduota turto ar suteikta paslaugų. Įmonės pagrindiniams vadovaujantiems darbuotojams apskaičiuotos sumos:

<b>Rodikliai</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
1. Pagrindinių vadovujančiųjų darbuotojų skaičius per ataskaitinį laikotarpį, iš jų:	14	13
Direktorė ir grupių vadovai	9	8
Valdybos nariai	5	5
2. Vadovaujantiems darbuotojams per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuotos su darbo santykiais susijusios sumos:	527 382	544 377
a) Pagrindinis darbo užmokestis	450 557	474 250
b) Premijos	76 825	70 127
3. Valdybos nariams per ataskaitinį laikotarpį išmokėtas atlygis	81 728	87 221

#### 14. Pelno mokestis

Pelno mokesčio sąnaudas sudaro apskaičiuotas einamųjų metų pelnas ir atidėjo pelno mokesčio sąnaudos (pajamos). Atidėtasis pelno mokestis skaičiuojamas nuo sukauptų mokestinių nuostolių. 2025 m. atidėtąjį pelno mokestį įtakojo ir pelno mokesčio tarifo pasikeitimas (žr. pastabą nr. 4).

<b>Pelno mokestis</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Apskaičiuotas einamųjų metų pelno mokestis	31 397	455
Atidėtasis pelno mokesčio sąnaudos (pajamos)	-67 486	-1 438
<b>Viso pelno mokestis apskaityti pelno (nuostolių ataskaitoje)</b>	<b>-36 089</b>	<b>-983</b>

#### 15. Poataskaitiniai įvykiai

Reikšmingų įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo.

Direktorė

Rosita Žibeliėnė

Finansininkas

Spartakas Petrovas

PATVIRTINTA  
Vilniaus miesto savivaldybės  
Mero 2026 m.      d.  
Potvarkiu Nr.

# SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.



VILNIAUS  
MIESTO  
BŪSTAS

2026 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.....	11
Vertybės.....	11
Organizacinė struktūra.....	12
Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus.....	13
4. IŠTEKLIAI.....	15
Materialiniai ištekliai. Infrastruktūra.....	15
Finansiniai ištekliai.....	16
Žmogiškieji ištekliai.....	16
5. KOLEGEALUS VALDYMO ORGANAS – VALDYBA.....	18
Valdybos paskyrimo aplinkybės.....	18
Pagrindinės valdybos funkcijos.....	18
Valdybos sudėtis ir informacija apie valdybos narius.....	19
Svarbiausi valdybos priimti sprendimai ir aptarti klausimai.....	20
Atlygis valdybos nariams.....	22
6. VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA, RIZIKŲ VERTINIMAS.....	24
Vidaus kontrolės sistema.....	24
Rizikų valdymas.....	26
7. SVARBIAUSI METŲ ĮVYKIAI.....	32
Svarbiausi 2025 m. įvykiai:.....	32
Svarbiausi įvykiai pasibaigus finansiniams metams (2026 m.):.....	37
8. 2025 M. FINANSINIAI REZULTATAI, INVESTICIJOS BEI PELNO ĮMOKŲ POLITIKA.....	39
Valdomas turtas.....	39
2025 m. Finansiniai rezultatai.....	39
Investicijos.....	43

Pelno įmokų politika .....	43
Specialieji įpareigojimai .....	44
Taikomi apskaitos standartai bei rengiamos ataskaitos .....	46
Auditas .....	47
<b>9. PAGRINDINIAI RODIKLIAI.....</b>	<b>48</b>
Įmonės pagrindiniai finansiniai rodikliai .....	48
Įmonės strateginiai rodikliai .....	50
<b>10. STRATEGIJA IR JOS ĮGYVENDINIMAS .....</b>	<b>52</b>
<b>11. Strateginė kryptis – Sklandi kliento kelionė.....</b>	<b>53</b>
Strateginis tikslas – Gerinti klientų patirtį .....	53
Strateginis uždavinys – Didinti įmonės paslaugų žinomumą .....	55
Strateginis uždavinys – Gerinti aptarnavimo kokybę.....	56
Strateginis tikslas – Įgalinti klientų savarankiškumą.....	56
Strateginis uždavinys – Auginti klientų, besinaudojančių Įmonės teikiamomis elektroninėmis paslaugomis, skaičių .....	58
Strateginis uždavinys – Informuoti įmonės klientus apie ekonominių ir socialinių problemų sprendimo būdus .....	59
<b>12. Strateginė kryptis – vertę kurianti ir efektyviai veikianti Įmonė .....</b>	<b>60</b>
Strateginis tikslas – Kelti organizacinę brandą .....	61
Strateginis uždavinys – Didinti darbuotojų lojalumą .....	61
Strateginis uždavinys – Auginti darbuotojų kompetencijas.....	62
Strateginis uždavinys – Užtikrinti tvarią finansinę padėtį.....	64
Strateginis tikslas – Efektyviai valdyti turto portfelį .....	65
Strateginis uždavinys – Gerinti būsto portfelio kokybę .....	65
Strateginis uždavinys – Mažinti netikslingo remontuoti, daugiau nei 60 proc., nusidėvėjusio būsto kiekį .....	67
Strateginis uždavinys – Didinti būsto užimtumą.....	68
Strateginis uždavinys – Mažinti sąnaudų, susijusių su būsto portfeliu, lygį.....	69
Strateginis uždavinys – Mažinti klientų skaičių, kurių nepriteista skola yra didesnė nei 6 mėn., vnt. ....	69
<b>13. Strateginė kryptis – tvari veiklos plėtra.....</b>	<b>71</b>
Strateginis tikslas – Inicijuoti socialinio būsto politikos pokyčius .....	72
Strateginis uždavinys – Teikti pasiūlymus dėl įmonės veiklą reglamentuojančių teisės aktų pokyčių .....	73
Strateginis tikslas – Plėsti prieinamo būsto formas.....	75
Strateginis uždavinys – Įsteigti municipalinio būsto fondą.....	76
Strateginis uždavinys – Didinti turtinių vienetų skaičių, įgyvendinant konversijų projektus .	77
Strateginis uždavinys – Plėsti finansavimo šaltinius .....	77

14. Strateginių iniciatyvų įgyvendinimas.....	78
15. 2025 M. TVARUMO ATASKAITA.....	82
Apie tvarumo ataskaitą .....	82
Požiūris į tvarumą ir tikslai.....	83
Reikšmingiausi poveikiai ir rizikos tvarumo srityje .....	83
Pagrindinės suinteresuotos šalys .....	85
Tvarumo strategija ir jos kryptys .....	86
16. APLINKOSAUGOS SRITIS .....	87
B3 – Energija ir ŠESD emisijos.....	87
B7 – Išteklių naudojimas, žiedinė ekonomika ir atliekų tvarkymas .....	92
17. SOCIALINĖ SRITIS .....	94
B8 – Darbuotojai. Bendroji informacija .....	94
B9 – Darbuotojai. Sauga, sveikata ir gerovė .....	96
B10 – Atlygis, kolektyvinės sutartys.....	99
B11 – Vertės grandinės darbuotojai, paveikiamos bendruomenės, vartotojai ir galutiniai naudotojai .....	101
18. VALDYSENOS SRITIS .....	104
Verslo etika.....	104
Korupcijos prevencija .....	105
Kibernetinė sauga ir duomenų apsauga .....	108

## VADOVO ŽODIS

*Gerbiami kolegos, partneriai ir miesto bendruomenės nariai,*



*Sparčiai augantis Vilnius skatina dar labiau stiprinti būsto prieinamumą, socialinę integraciją ir tvarią miesto plėtrą. Miestas kryptingai ieško sprendimų, kurie užtikrintų orų gyvenimą visoms gyventojų grupėms ir stiprintų bendruomeniškumą. Šiame kontekste mūsų organizacija 2025 metais taip pat žengė į naują brandos etapą — ne tik įgyvendindama projektus ar rodiklius, bet ir stiprindama tai, kas svarbiausia: ryšį su žmonėmis, kuriems dirbame. Šiandien pristatydami Įmonės vadovybės ataskaitą už 2025 m. dalijamės ne vien faktais, bet ir istorija apie pokytį, gimstantį iš pasitikėjimo, bendrystės ir tikėjimo, kad kiekvienas vilnietis turi teisę į orią, saugią ir tvarią gyvenamąją aplinką.*

*Metus pradėjome nuo svarbaus žingsnio — atnaujintos 2025–2028 m. strategijos įgyvendinimo. Strateginės sesijos su vadovų komanda, valdyba ir suinteresuotomis šalimis padėjo iš naujo pažvelgti į mūsų misiją ir atsakomybę. Peržiūrėjome vertės grandinę, įsivertinome savo stiprybes ir iššūkius, išsigrūdinome tikslus, kurie lydės mus ateinančius metus. Tai buvo ne tik*

*dokumentas — tai buvo susitarimas, kaip kartu kursime pokytį.*

*Vienas svarbiausių mūsų įsipareigojimų — sklandi ir pagarbi kliento kelionė. Šiomet klientų pasitenkinimo įvertinimas pakilo iki 7,8 balo iš 10, o rekomendavimo indeksas (NPS) išaugo nuo 18 iki 38. Mane ypač džiugina, kad už šių skaičių slypi žmonės — su savo istorijomis, rūpesčiais ir lūkesčiais — ir kiekvienas jų primena, kodėl mūsų darbas turi prasmę. 79 proc. jų pasakė, kad jaučiasi išgirsti ir tinkamai aptarnauti. Tai didžiulis įvertinimas mūsų komandai, kuri kasdien dirba su empatija, kantrybe ir profesionalumu.*

*Skaitmenizacija tapo dar vienu svarbiu žingsniu į priekį. Daugiau nei 63 proc. visų vilniečių prašymų jau pateikiami elektroniniu būdu, o 2026 m. pradžioje startavusi nauja savitarna iškart parodė, kad žmonėms reikia patogių, aiškių ir prieinamų sprendimų. Tai ne tik technologinis pokytis — tai pagarba žmogaus laikui, patogumui ir kasdieniams poreikiams.*

*Būsto plėtros srityje šie metai buvo išskirtiniai. Užbaigėme Šiltnamių g. 38 bendrabučio konversiją, sukurdami naujas, jaukias ir šiuolaikiškas erdves įvairioms socialinėms grupėms. Projektas „Šilti namai“ tapo ne tik fizine transformacija — tai buvo ir simbolinis žingsnis, parodantis, kad kiekvienas žmogus nusipelno gražios, saugios ir bendruomeniškos aplinkos. 17 modernių butų, bendruomenės erdvė, rekuperacija, garso izoliacija — tai ne tik techniniai sprendimai, tai naujos galimybės žmonėms kurti gyvenimą iš naujo.*

*Metų pabaigoje reikšmingai pasistūmėjo ir Saltoniškių g. 54 projektas — suformuoti 42 turtiniai vienetai, atveriantys kelią vilniečiams į būstą. Tai dar vienas žingsnis link miesto, kuriame būstas yra ne privilegija, o teisė.*

*2025 metais didelį dėmesį skyrėme ir tvarumui — atlikome valdomo turto energinio efektyvumo inventorizaciją, pradėjome ŠESD emisijų skaičiavimą, NET ZERO kryptių formavimą ir vis aktyviau integruojame aplinkosaugos bei socialinės atsakomybės principus į visus mūsų projektus.*

*Tarptautinis bendradarbiavimas šiomet tapo mūsų stiprybe. Priėmėme Suomijos įmonės A-Kruunu Oy delegaciją, dalijomės patirtimi Graikijoje, įsipareigojome suteikti 10 būstų benamystę patiriantiems žmonėms pagal „Housing First“ projektą. Metų pabaigoje gavome kvietimą prisijungti prie Horizon iniciatyvos, kuri leis diegti išmanias*

*technologijas ir kurti tvaresnę miesto infrastruktūrą. Šios partnerystės rodo, kad Vilnius matomas, girdimas ir vertinamas tarptautinėje erdvėje.*

*Didžiuojamės ir tuo, kad 123 mūsų klientai 2025 metais tapo savarankiški — tai daugiau, nei planavome. Už šio skaičiaus slypi tikros istorijos: žmonės, kurie įsigijo būstą, pagerino finansinę padėtį, išsprendė socialinius sunkumus. Tai įrodo, kad mūsų darbas — ne tik administruoti būstus, bet ir padėti žmonėms atsistoti ant kojų.*

*Organizacijos viduje stiprinome procesus, skaidrumą ir kultūrą. Startavo procesinio valdymo diegimo projektas, o metų pabaigoje patvirtintas Įmonės procesų žemėlapis, kuris padės mums veikti dar aiškiau, efektyviau ir atsakingiau.*

*Žvelgdami į 2026 metus, einame pirmyn su aiškia kryptimi ir tvirtu tikėjimu savo misija. Tęsimė pradėtus darbus — stiprinsime partnerystes, miesto galimybes užtikrinti būsto prieinamumą, plėtosime konversijų projektus, kurie įveiklina nenaudojamą turtą ir kuria naujus būstus vilniečiams bei dar aktyviau prisidėsime prie sprendimų, lemiančių būsto politikos ateitį.*

*Dėkoju visiems — kolegoms, partneriams, bendruomenėms ir kiekvienam vilniečiui, kuris pasitiki mūsų darbu. Kartu kuriame ne tik būstus. Kuriame namus, galimybes ir ateitį.*

*SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktorė  
Rosita Žibalienė*

# 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	+370 5 277 9090, 19118
EL. PAŠTAS	<a href="mailto:info@vmb.lt">info@vmb.lt</a>
INTERNETO TINKLAPIS	<a href="http://www.vmb.lt">www.vmb.lt</a>
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 Žibeliienė (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 bei jos įgytą turtą valdo, naudoja, juo disponuoja patikėjimo teise.

### Valdymo organai

Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija	Savivaldybės vykdomoji institucija	Meras
Kolegialus Įmonės valdymo organas	Valdyba	<p>Valdybos* sudėtis 2025 m.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tomas Urmanavičius, nepriklausomas narys;</li> <li>- Ana Parafinaitė, nepriklausoma narė;</li> <li>- Edvardas Tamkevičius, nepriklausomas narys;</li> <li>- Vilma Lajauskaitė, savininką atstovaujantis asmuo;</li> <li>- Agata Isajeva, darbuotojų atstovė.</li> </ul> <p><i>*Valdybos paskyrimo aplinkybės, kadencija, funkcijos, veikla, atlygis už veiklą plačiau atskleisti ataskaitos skyriuje – „Kolegialus valdymo organas – Valdyba“.</i></p>
Vienasmenis Įmonės valdymo organas	Direktorius	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rosita Žibilienė, 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).</li> </ul>

### 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 3 024 būstus, suteikianti daugiausia būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijų (per 2025 m. kompensacijos suteiktos 1 806 šeimoms, o asmenų skaičius dar didesnis, priklausomai nuo šeimos narių skaičiaus), 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, būstų priežiūra ir atnaujinimas, rūpinimasis socialinio būsto plėtra Vilniuje.

Vadovaujantis [SJ „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 pagalbinio 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 teises 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 būdingas spartus kainų augimas ir ribota įperkamo būsto pasiūla. Augant būsto kainoms, vis daugiau gyventojų susiduria su sunkumais įsigyjant nuosavą būstą, todėl didėja valstybės ir savivaldybės teikiamos paramos poreikis. Tai patvirtina didelis vilniečių, besikreipiančių dėl paramos būstui įsigyti ar nuomos mokesčio kompensavimo, skaičius bei nemažėjanti socialinio būsto laukiančių asmenų eilė.

Pastaraisiais metais paramos mechanizmai pasižymėjo dideliu nepastovumu. 2023 m. reikšmingas būsto nuomos mokesčio kompensacijų gavėjų augimas reikalavo greitos Įmonės adaptacijos (buvo persikirstyti žmogiškieji išteklių ir pradėtas procesų automatizavimas). Tačiau 2024 m. du kartus pakeistos ir sugriežtintos teisės aktų nuostatos ženkliai sumažino paramos gavėjų skaičių, nors bendras besikreipiančiųjų srautas išliko panašus. 2025 m. situacija nesikeitė: besikreipiančiųjų srautas išliko didelis, tačiau paramą gavusių asmenų skaičius – panašus. Tai tiesiogiai veikė Įmonės pajamas, kurios priklauso nuo patenkintų prašymų skaičiaus.

Nepastovūs paramos mechanizmai ir rinkos realijų neatitinkantys subsidijų dydžiai (pvz., 53 000 Eur vienišam asmeniui) nepalengvina vilniečiams galimybės įsigyti nuosavą būstą, pasinaudojant valstybės parama būstui įsigyti. Dėl to socialinio būsto laukiančiųjų eilės nesutrumpėja (pastaraisiais metais eilėje laukia daugiau nei 1600 šeimų), o būsto kainoms augant ateityje eilė gali dar labiau ilgėti. Nors susidomėjimas parama būstui įsigyti išlieka didelis (2025 m. gauti net 738 prašymai), ribota skirtų lėšų suma lemia, kad paramos teikimas sustabdomas, kai lėšos pasibaigia. Nepastovūs klientų srautai apsunkina veiklos ir žmogiškųjų išteklių planavimą bei didina reputacinės rizikas, kai klientų nepasitenkinimas nukreipiamas į Įmonę, nepaisant to, kad sprendimai priklauso nuo išorinių institucijų.

Įmonės didžiausia dalis veiklos ir resursų skiriama socialinio ir savivaldybės būsto priežiūrai bei administravimui. Šioje srityje Įmonės veiklą apsunkina keli išoriniai veiksniai: griežtai reglamentuota socialinio būsto nuomos

kainodara, ar taikomos nuomos mokesčio lengvatos savivaldybės būsto nuomininkams, negalėjimas pasirinkti nuomininkų ar savarankiškai keisti nuomos sąlygų. Nemokių nuomininkų išskeldinimo procesai priklauso nuo teismų sprendimų, kurie ne visada būna palankūs, todėl apsunkinamas skolų valdymas ir didinama administracinė našta.

Dėl įstatymais nustatytos griežtos socialinio būsto kainodaros, pajamos iš socialinio būsto nuomos yra nedidelės ir dažnai net nepadengia būsto administravimo bei priežiūros kaštų, o dalis būstų dėl nusidėvėjimo reikalauja investicijų. Nors socialinio būsto klientai yra ilgalaikiai (o tai leidžia pažinti klientus, prognozuoti jų įpročius, individualizuoti paslaugas, planuoti veiklą ir Įmonės pajamas), tačiau neretai susiduriama su žema klientų motyvacija siekti savarankiško apsirūpinimo būstu. Tai sukelia ilgalaikę gyventojų priklausomybę nuo socialinio būsto, stabdo būstų atsilaisvinimą, neleidžia sutrumpinti laukiančiųjų eilių ir trukdo laiku suteikti būstą tiems, kuriems jis reikalingas skubiai.

Savivaldybės būstų, nuomojamų rinkos kainomis, fondas generuoja didesnes pajamas, tačiau jam būdingi ir reikšmingi iššūkiai: didelis turto nusidėvėjimas, augantys klientų lūkesčiai dėl turto kokybės bei nuomos lengvatos taikomos daugiau nei pusei nuomininkų. Be to, Vilniaus rinkos specifika (aukštos remonto darbų kainos) dar labiau didina būsto priežiūros ir remonto sąnaudas. Nors Įmonė investuoja į klientų švietimą ir skatina atsakingą būsto naudojimą, ne visi nuomininkai turi reikiamų įgūdžių ar motyvacijos tinkamai prižiūrėti suteiktą turtą. Dėl to dalis būstų dėvisi greičiau nei numatyta, o jų priežiūrai ir atnaujinimui reikalingos papildomos investicijos. Nusidėvėję būstai gražinami Savivaldybei arba parduodami turintiems teisę įsigyti savivaldybės būsto nuomininkams, tačiau mažėjantis savivaldybės būsto fondas, kartu su didėjančiu lengvatinę kainą gaunančių klientų skaičiumi, mažina stabilias Įmonės pajamas ir didina poreikį diversifikuoti finansavimo šaltinius.

Šis pajamų ribotumas tiesiogiai veikia galimybes plėsti ir atnaujinti būsto fondą. Surenkamas būsto nuomos mokestis, iš kurio finansuojama visa Įmonės veikla, yra nedidelis, ir tik maža dalis fondo nuomojama rinkos kainomis (kaip minėta, socialinio būsto nuoma yra itin žema ir nepadengia administravimo bei priežiūros kaštų, o beveik pusei savivaldybės būstų nuomininkų taikoma lengvatinė kaina). Nors nusidėvėjusių būstų pardavimas leidžia gautas pajamas nukreipti socialinio būsto fondo plėtrai, didelis parduodamų būstų nusidėvėjimas lemia gana žemą jų pardavimo kainą, todėl tai neužtikrina pakankamo finansavimo naujo ir kokybiško būsto įsigijimui.

Kitas iššūkis socialinio būsto plėtrai Vilniaus rinkoje – rasti įperkamą būstą. Būsto kainos tiek pirminėje, tiek antrinėje rinkoje auga, o naujų įperkamų būstų pasiūla yra ribota. Dėl to Įmonė daugiausia perka būstus antrinėje rinkoje, kur kainos taip pat išlieka aukštos. Šie veiksniai tiesiogiai riboja Įmonės galimybes aprūpinti būstu visus socialinio būsto eilėje laukiančius asmenis.

Nors nekilnojamojo turto rinka kelia iššūkių, ji taip pat suteikia naujų galimybių. Įmonė nuolat ieško prieinamo būsto sprendimų, analizuoja kitų šalių praktiką, dalyvauja tarptautiniuose patirties apsikeitimo formatuose ir bendradarbiauja su Socialinės apsaugos ir darbo ministerija bei Vilniaus miesto savivaldybe, siekdama prisidėti prie tvaresnių prieinamo būsto sprendimų kūrimo. Vis didesnę reikšmę įgauna partnerysčių, alternatyvių finansavimo modelių paieška ir tarptautinis bendradarbiavimas, leidžiantis ieškoti inovatyvių sprendimų prieinamo būsto plėtrai.

Įmonės veiklai taip pat tiesiogiai įtaką daro tiek centrinės valdžios pokyčiai ir priimami sprendimai dėl veiklą reglamentuojančių teisės aktų, tiek ir Savivaldybės (Įmonės savininko) priimami sprendimai. Pavyzdžiui, 2025 m. pabaigoje priimtas sprendimas steigti centrinę perkančiąją organizaciją – VšĮ „Vilniaus pirkimų agentūra“, kuri centralizuos savivaldybei pavaldžių įmonių pirkimus ir užtikrins profesionalų koncentraciją vienoje Įmonėje (tikimasi, kad tai pagerins pirkimų kokybę ir skaidrumą), tačiau kartu gali turėti įtakos Įmonės atliekamiems viešiesiems pirkimams – galimi ilgesni jų įgyvendinimo terminai (ypač pradiniame agentūros veiklos etape). Tai kelia riziką laiku neįgyvendinti kai kurių strateginių tikslų, todėl Įmonė aktyviai bendradarbiauja su Savivaldybe ir siekia dalį pirkimų įgyvendinti dar iki jų perdavimo naujai institucijai.

Nepaisant išorinių ribojimų ir rinkos nepastovumo, Įmonė kryptingai siekia užtikrinti socialinio ir savivaldybės būsto administravimo efektyvumą bei prisidėti prie ilgalaikių, tvarių prieinamo būsto sprendimų kūrimo Vilniaus mieste.

## Misija ir vizija

<b>Misija</b>	- Savalaikė ir prieinama parama būstu
---------------	---------------------------------------

Įmonės misija – užtikrinti savalaikę ir prieinamą paramą būstu asmenims ir šeimoms, negalinčioms savarankiškai apsirūpinti būstu, suteikiant jų poreikius atitinkančius sprendimus. Siekiama, kad pagalba būtų suteikta tada, kai jos labiausiai reikia, sudarant prielaidas ilgalaikiam stabilumui ir saugiems, oriems namams.

<b>Vizija</b>	- Kartu link tavo namų
---------------	------------------------

Įmonės vizija – „Kartu link tavo namų“ – atspindi siekį būti patikima partnere, padedančia žmonėms žengti link saugesnio, stabilesnio ir oraus gyvenimo. Įmonė siekia būti šalia tada, kai pagalbos labiausiai reikia: teikti informaciją, padėti pasirinkti tinkamiausią paramos būstu formą, lydėti proceso metu ar nukreipti į patikimus socialinius partnerius.

Vizijoje būsto parama suprantama kaip priemonė, padedanti asmenims ir šeimoms įveikti sudėtingą gyvenimo etapą bei sustiprinti savarankiško gyvenimo galimybes. Kartu pripažįstama, kad daliai gyventojų dėl socialinių ar sveikatos veiksnių parama gali būti ilgalaikė. Todėl svarbiausia – užtikrinti galimybę gauti individualią situaciją atitinkančią paramos formą ir turėti saugius, orių namus, nepriklausomai nuo būsto nuosavybės ir teisinio statuso.

## Vertybės

<b>Pagarba žmogui</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mes gerbiame kiekvieną savo klientą, darbuotoją ir partnerį;</li> <li>- Elgiamės teisingai, etiškai ir skaidriai;</li> <li>- Netoleruojame diskriminacijos ir patyčių.</li> </ul>
-----------------------	--

<b>Atsakomybė</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mes atsakome už savo priimtus sprendimus ir jų rezultatus;</li> <li>- Laikomės žodžio, todėl mumis pasitiki klientai, darbuotojai, partneriai.</li> </ul>
-------------------	--

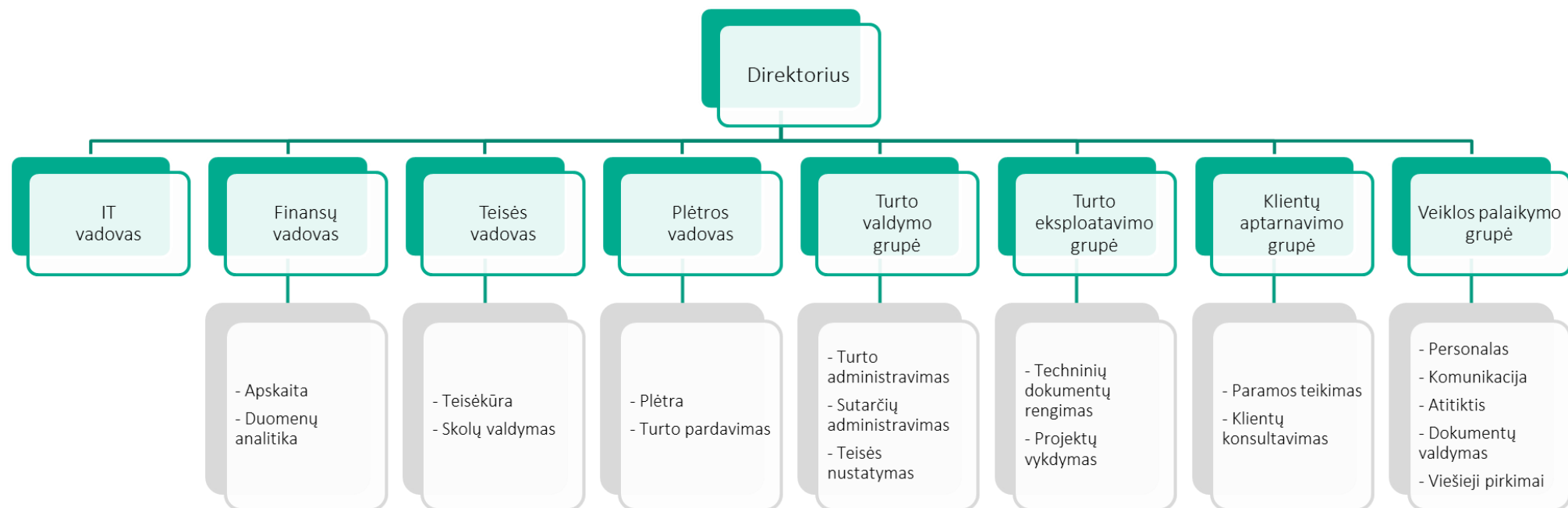
<b>Profesionalumas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mes esame savo srities profesionalai, todėl savo darbe, teikdami paslaugas, siekiame geriausių rezultatų;</li> <li>- Nuolat mokomės ir tobuliname savo profesinius įgūdžius, ugdome naujas kompetencijas;</li> <li>- Esame nuoseklūs, visuomet siekiame aukščiausios kokybės.</li> </ul>
------------------------	---

<b>Pažanga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mes tobulėjame kiekvieną dieną, ieškome naujų kūrybiškų sprendimų ir diegiame inovatyvias priemones tikslams pasiekti;</li> <li>- Esame atviri idėjoms ir naujovėms.</li> </ul>
----------------	--

## Organizacinė struktūra

2025 m. Įmonėje veikė Organizacinė struktūra, įsigaliojusi 2023 m. liepos 1 d. ir patvirtinta Valdybos 2023 m. vasario 27 d. sprendimu (protokolas Nr. 3/2023).

Patvirtintas etatų skaičius – 64.



Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus aprašytos lentelėje žemiau.

## Pagrindinės funkcijos pagal struktūros vienetus

IT grupė	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>	<i>Pagrindinis tikslas</i>
Užtikrinti Įmonės veiklos efektyvumą ir duomenų saugumą, kuriant bei įgyvendinant IT strategiją ir saugumo politiką, diegiant inovatyvius technologinius sprendimus, palaikant kasdienes IT operacijas bei valdant projektus	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 efektyvumą	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 būstu (nagrinėti prašymus, priimti sprendimus dėl paramos skyrimo, informuoti klientus apie paramos skyrimą / neskyrimą ir kt.)	Įgyvendinti žmogiškųjų išteklių valdymą Įmonėje, inicijuoti, organizuoti bei įgyvendinti progresyvių ir efektyvių darbuotojų darbo organizavimo ir vykdymo priemonių diegimą, procesų peržiūrą ir efektyvumą	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>	<i>Pagrindinės funkcijos</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IT strategijos kūrimas ir įgyvendinimas</li> <li>- Kibernetinio saugumo užtikrinimas</li> <li>- Informacinių sistemų ir duomenų valdymas</li> <li>- IT infrastruktūros valdymas</li> <li>- IT projektų valdymas</li> <li>- Technologinių sprendimų diegimas</li> <li>- Tiekėjų ir paslaugų priežiūra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuomos mokesčio apskaičiavimas, sąskaitų išrašymas</li> <li>- Nuomos mokesčio dalies kompensacijų mokėjimas</li> <li>- Įmonės turto, nuosavybės, įsipareigojimų, pajamų, sąnaudų, mokesčių apskaitos vykdymas</li> <li>- Įmonės biudžeto, finansinių ataskaitų rengimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Socialinio būsto fondo plėtros įgyvendinimas, naujų būsto plėtros formų paieška</li> <li>- Būstų įsigijimo procesų administravimas</li> <li>- Ilgalaikės nuomos įsigijimo procesų administravimas</li> <li>- Naujų socialinių būstų statybos /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Įmonės vykdomos veiklos teisėtumo užtikrinimas, sudaromų sutarčių teisinis vertinimas</li> <li>- Įmonės pažeistų teisių gynimas, interesų atstovavimas</li> <li>- teismuose ir kitose ginčų institucijose</li> <li>- Išskeldinimo ir kitų teisminių procesų inicijavimas ir vykdymas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klientų aptarnavimo gyvai ir telefonu užtikrinimas, aptarnavimo kokybės kontrolė</li> <li>- Socialinio būsto eilių administravimas</li> <li>- Nuomos mokesčio dalies kompensacijų administravimas</li> <li>- Paramos būstui įsigyti administravimas</li> <li>- Kitų paramos formų administravimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personalo administravimas</li> <li>- Komunikacijos įgyvendinimas</li> <li>- Viešųjų pirkimų organizavimas ir vykdymas</li> <li>- Įmonės dokumentų registravimas, korespondencijos priėmimas / siuntimas, archyvo tvarkymas, skaitmenizavimas,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuomos sutarčių (bei jų pakeitimų) sudarymas, kontrolė, (iš)registravimas</li> <li>- Klientų informavimas apie prievolę pasitvirtinti teisę į socialinio būsto nuomą bei šios teisės nustatymas</li> <li>- Patalpų tikrinimas, sutarties ar teisės aktų pažeidimų fiksavimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Patalpų techninės būklės vertinimas, remonto darbų poreikio nustatymas</li> <li>- Remonto darbų planavimas, sąmatų skaičiavimas, techninių specifikacijų rengimas</li> <li>- Sutarčių su rangovais pasirašymas, kontrolė, darbų priėmimas</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darbo užmokesčio ir su juo susijusių mokesčių apskaičiavimas ir mokėjimas</li> </ul>	<p>rekonstrukcijos projektų įgyvendinimas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Būsto pardavimo procesų administravimas</li> <li>- Dalyvavimas Europos Sąjungos projektuose, susijusiuose su Įmonės turto ir / ar paslaugų plėtra, gerosios patirties apsikėtimu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Skolų administravimas ir išieškojimas</li> <li>- Teisėkūra (Administracijos direktoriaus įsakymų Tarybos sprendimų projektų rengimas)</li> <li>- Galiojančių teisės aktų analizė, pokyčių stebėseną</li> <li>- Teisės aktų keitimo inicijavimas</li> </ul>	<p>(pvz., papildoma kompensacija romams, likusiems be tėvų globos bei negalią turintiems asmenims ir pan.)</p>	<p>komisijų posėdžių protokolavimas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korupcijos prevencijos įgyvendinimas</li> <li>- Asmens duomenų saugos klausimų kuravimas</li> <li>- Vidaus kontrolės priežiūra</li> <li>- Biuro priežiūra, biuro prekių užsakymas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Išskeldinimo procedūros organizavimas</li> <li>- Gyvenamosios vietos (iš)deklaravimas</li> <li>- Būsto fondų sąrašų sudarymas ir tikslinimas</li> <li>- Patalpų įteisinimas bei inventorinių bylų sudarymas</li> <li>- Nusidėvėjusių būstų skaičiaus mažinimas</li> <li>- Patalpų perdavimas Savivaldybės struktūriniais padaliniais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Patalpų pritaikymo neįgaliesiems organizavimas</li> <li>- Netinkamų patalpų perdavimo savivaldybei inicijavimas</li> <li>- Patalpų rekonstrukcijos projektų įgyvendinimas</li> <li>- Atstovavimas BETA daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais</li> <li>- Dalyvavimas DNSB susirinkimuose būsto priežiūros ar renovacijos klausimais</li> </ul>
--	---	--	---	--	---	--	--

# IŠTEKLIAI

## Materialiniai ištekliai. Infrastruktūra

Įmonė veiklą vykdo moderniose A+ energetinės klasės patalpose, esančiose Naugarduko g. 98, Vilniuje. Šios patalpos valdomos nuomos pagrindu.

Patalpos yra suprojektuotos ir pastatytos pagal tarptautinio BREEAM standarto reikalavimus, užtikrinant aukštą energinį efektyvumą ir darnią plėtrą. Darbo aplinka pritaikyta komfortiškam ir efektyviam darbui, sudarytos geros sąlygos darbuotojams.

Klientų aptarnavimas organizuojamas bendrame Savivaldybės įmonių aptarnavimo centre, adresu Konstitucijos pr. 3, Vilnius. Įmonė čia nuomojasi dvi darbo vietas, kurios yra pritaikytos specialiųjų poreikių turintiems asmenims ir užsieniečiams. Šioje vietoje vykdomas klientų aptarnavimas leidžia Įmonės klientams vieno vizito metu spręsti kelis klausimus (pvz., sudaryti sutartis su paslaugų tiekėjais, pateikti prašymus dėl kompensacijų už šildymą, išspręsti kitus rūpimus klausimus), užtikrina patogų ir efektyvų paslaugų prieinamumą, kliento laiko ir išteklių taupymą.

Įmonė veiklai naudoja šias pagrindines darbo priemones: tarnybiniai lengvieji automobiliai, skirti užduočių vykdymui (detalus sąrašas: <https://www.vmb.lt/imones-automobiliai/>); nešiojamieji ir planšetiniai kompiuteriai, monitoriai, duomenų saugyklos; dokumentų spausdinimo, skenavimo, naikinimo įranga; mobilieji telefonai ir kita smulkioji technika.

Įmonė investuoja į modernias IT priemones, užtikrinančias veiklos efektyvumą ir saugumą: Microsoft 365 licencijos; antivirusinės programos; dokumentų valdymo sistema „Avilys“; užduočių valdymo sistema „PanteraCRM“; buhalterinė programa „Rivilé“. Nuolat atnaujinamas ir tobulinamas Įmonės internetinis tinklalapis: <https://www.vmb.lt>.

Įmonė nuolat analizuoja klientų poreikius ir vertina turimų IT sprendimų efektyvumą. Pastebima, kad dalis šiuo metu naudojamų informacinių sistemų ne visiškai atitinka šiuolaikinius veiklos poreikius ir neišpildo klientų lūkesčių – jos riboja veiklos efektyvumą bei paslaugų kokybę. Atsižvelgiant į tai, atliekamos tikslingos investicijos į skaitmenizavimą bei inovatyvius sprendimus, siekiant užtikrinti patogias, greitas ir kokybiškas paslaugas gyventojams, nepriklausomai nuo jų buvimo vietos.

Viena iš prioritetinių krypčių 2025 m. buvo modernios klientų savitarnos sistemos įdiegimas, kuri suteikia galimybę apmokėti sąskaitas, pateikti prašymus ir stebėti jų būseną, taip pat pasirašyti sutartis nuotoliniu būdu. Tikimasi, jog toks sprendimas ne tik padidins prašymų kokybę, paslaugų prieinamumą vilniečiams, bet ir ženkliai pagerins klientų patirtį ir prisidės prie aplinkosaugos tikslų įgyvendinimo.

IT investicijų ir plėtros kryptys orientuotos į nuoseklų organizacijos brandos didinimą – pereinant nuo fragmentuotų sprendimų prie integruoto, duomenimis grįsto ir į klientą orientuoto veiklos modelio. Kibernetinio saugumo srityje sustiprintos apsaugos priemonės: įdiegta daugiafaktorinė autentifikacija, peržiūrėta atsarginių kopijų strategija, priimtas sprendimas duomenis perkelti į duomenų centrą.

Toliau stiprinant IT funkciją, numatoma modernizuoti finansų, verslo ir klientų valdymo sistemas, optimizuoti taikomus valdymo sprendimus bei konsoliduoti duomenis. 2025 m. parengtas Įmonės procesų žemėlapis bus nuosekliai peržiūrimas ir pildomas, didinant dėmesį procesų analizei, dokumentavimui, tobulinimui ir, esant poreikiui, automatizavimui. Šie veiksmai skirti veiklos efektyvumui didinti, technologiniam atsinaujinimui užtikrinti ir aukštesnei paslaugų kokybei miesto gyventojams pasiekti, kartu nuosekliai gerinant klientų patirtį ir organizacinę brandą.

## Finansiniai ištekliai

Įmonės pagrindinis finansavimo šaltinis yra lėšos, surenkamos iš 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 Europos Sąjungos struktūrinių fondų parama ir Savivaldybės biudžeto pinigai socialinio būsto plėtrai, Lietuvos Respublikos biudžeto lėšos ilgalaikiai nuomai ir nuomos mokesčio dalies kompensavimui. Papildomų kompensacijų mokėjimui (našlaičiams, negalią turintiems asmenims, karo pabėgėliams iš Ukrainos, romų integracijos programos kompensacijoms), vandentiekio ir nuotekų įrengimui, negalią turinčių asmenų būstų pritaikymui pinigai skiriami iš Savivaldybės biudžeto.

Įmonės pajamos 2025 m. augo 6 proc. ir siekė 6 355 899 Eur. Įmonės grynasis pelnas 2025 m. siekė 507 089 Eur, Detalesnė informacija apie Įmonės Finansinius rodiklius pateikiama skyriuje – „2025 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, 2025 m. gruodžio 31 d. Įmonėje dirbo 61 darbuotojas (iš jų 2 darbuotojos buvo vaiko priežiūros atostogose). Lyginant su 2024 m., bendras darbuotojų skaičius didėjo 3 darbuotojais.

Darbuotojų amžiaus vidurkis jaunėjo 1,5 m., atitinkamai ir stažo vidurkis neženkiai (0,4 m.) mažėjo. Įmonės kolektyve moterų skaičius išlieka ženkliai didesnis (82 proc.) nei vyrų (18 proc.), tačiau pastarųjų skaičius 2025 m. augo (3 darbuotojais).

Įmonės darbuotojų išsilavinimas yra aukštas – net 90 proc. darbuotojų turi aukštąjį išsilavinimą. Iš jų apie 52 proc. įgiję magistro laipsnį, o 38 proc. – bakalauro laipsnį (skaičiuojant be vaiko priežiūros atostogose esančių 2 darbuotojų).

Žemiau pateikiamas darbuotojų pasiskirstymas pagal lytį, amžių, darbo stažą Įmonėje:

	2023 m.			2024 m.			2025 m.		
	Moterų	Vyrų	VISO	Moterų	Vyrų	VISO	Moterų	Vyrų	VISO
Darbuotojų skaičius vnt.	51	8	<b>59</b>	50	8	<b>58</b>	50	11	<b>61</b>
Amžiaus vidurkis, m.	42	35,5	<b>43</b>	43,6	37,6	<b>42,8</b>	43,3	39,3	<b>41,3</b>
Stažo vidurkis, m.	5,7	5,2	<b>5,6</b>	5,7	5,1	<b>5,6</b>	5,4	3,5	<b>5,2</b>

Žemiau pateikiamas darbuotojų, dirbusių įmonėje 2025 m. gruodžio 31 d. (išskyrus darbuotojas, buvusius vaiko priežiūros atostogose), pasiskirstymas pagal užimamas pareigas:

		2024 m.	2025 m.
VADOVAI	Įmonės vadovas, grupių ir funkciniai vadovai	8	8
AUKŠTESNIŲ LYGMENŲ SPECIALISTAI	Finansininkas, komandų lyderiai, partneriai	17	17
SPECIALISTAI	Koordinatoriai, teisininkai, buhalteriai, konsultantai, referentas, informacijos administratorius	30	34
		55	59

Pažymėtina, kad 2025 m. darbuotojų kaita išliko stabili ir sudarė 9 proc., tačiau pastebimas padidėjimas bandomuoju laikotarpiu – šiais metais darbo santykiai šiuo pagrindu nutraukti su 4 darbuotojais, kai 2024 m. tokių atvejų buvo tik 1. Be to, 2025 m. fiksuotas vienas atleidimas dėl netinkamo pareigų vykdymo. Pastaruosius dvejus metus tokių atvejų nebuvo.

	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Patvirtinti etatai, vnt.	64 etatai	64 etatai	64 etatai
Viso pasibaigusių / nutrauktų darbo sutarčių, vnt.	17 vnt.	9 vnt.	13 vnt.
- Iš jų savo noru ar šalių susitarimu, vnt.	7 vnt.	6 vnt.	6 vnt.
- Iš jų pasibaigus terminuotai darbo sutarčiai, vnt.	4 vnt.	2 vnt.	1 vnt.
- Iš jų bandomuoju laikotarpiu, vnt.	6 vnt.	1 vnt.	4 vnt.
- Iš jų dėl netinkamo pareigų vykdymo, vnt.	-	-	1 vnt.
- Kitos priežastys (pensija, mirtis ir kt.), vnt.	-	-	1 vnt.
Darbuotojų kaita, proc.	26,5 proc.	14 proc.	20 proc.
Darbuotojų kaita*, proc.	11 proc.	9 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 23<sup>1</sup> 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.

Savivaldybės Mero 2024-02-29 potvarkiu Nr. 955-304/24 paskirta 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.

## 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 teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos sprendimais, jos lūkesčių raštu (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 Įmonės valdybos darbo reglamentas, patvirtintas valdybos 2024-03-28 posėdžio protokolu Nr. 1/2024 (toliau – Reglamentas).

Įmonės valdyba yra atsakinga už organizacinį ir sisteminių 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 pareigybių (etatų) skaičių;
- 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, vadovaudamasis VšĮ „Valdymo koordinavimo centro“ metodinėmis rekomendacijomis. Vertinimo metu taip pat atliekama poreikių analizė, nustatant, kokių kompetencijų reikia valdybos nariams, siekiant Įmonės tikslų.

## Valdybos sudėtis ir informacija apie valdybos narius

Žemiau pateikiama valdybos sudėtis 2025-01-01 – 2025-12-31, taip pat informacija apie valdybos narių išsilavinimą bei einamas pareigas kitose įmonėse, institucijose.

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“ vadovė	Verslo ir vadybos magistras, VILNIUS TECH
Edvardas Tamkevičius	Nepriklausomas valdybos narys	Nuo 2024-03-01 iki 2028-02-29	UAB „TAM Group“ vadovas	Verslo finansai, Vilniaus Universitetas 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
Agata Isajeva	Valdybos narė, darbuotojų atstovė	Nuo 2024-03-01 iki 2028-02-29	SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Plėtros vadovė	Verslo ir vadybos magistras, Lietuvos edukologijos universitetas

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

- <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/savivaldybes-imonės/imonių-valdybos>
- <https://www.vmb.lt/valdymas>

Per 2025 metus įvyko 13 Įmonės valdybos posėdžių, iš kurių 8 įvyko fiziškai susirinkus, 4 buvo mišrus (t. y. fiziškai susirinkus arba tiesiogiai prisijungus per MS Teams platformą), o likęs 1 posėdis organizuotas apklausos būdu.

Žemiau pateikiama informacija apie valdybos narių posėdžių lankomumą 2025 m.:

Valdybos posėdžio data	Valdybos posėdžio tipas	Tomas Urmanavičius	Ana Parafinaitė	Edvardas Tamkevičius	Vilma Lajauskaitė	Agata Isajeva
2025-01-27	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-02-28	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-03-28	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-04-29	Eilinis, fizinis,	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-05-26	Eilinis, fizinis,	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-06-30	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-07-23	Eilinis, apklausos būdu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu	Balsuota el. paštu
2025-08-06	Eilinis, mišrus	Fizinis	Fizinis	Nuotolinis	Fizinis	Fizinis
2025-08-25	Eilinis, mišrus	Fizinis	Nuotolinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-10-01	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-11-17	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-12-01	Eilinis, mišrus	Nuotolinis	Nuotolinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
2025-12-15	Eilinis, fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis	Fizinis
<b>Lankomumas, proc.</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Svarbiausi valdybos priimti sprendimai ir aptarti klausimai

Viso per 2025 m. valdybai pristatyti 99 klausimai (iš kurių 14 procedūriniai, 32 sprendimui ir 53 žiniai).

Žemiau pateikiami svarbiausi per 2025 m. valdybos aptarti klausimai ir priimti sprendimai:

Valdybos posėdžio data	Eil. Nr.	Valdybos posėdžio tipas	Svarbiausi sprendimai, aptarti klausimai
2025-01-27	11/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aptarta Dzūkų g. 10 A, Vilniuje, ekstremali situacija.</li> <li>- Pristatytas tarpinis 2024 m. veiklos rodiklių, tikslų ir projektų įgyvendinimas.</li> <li>- Pristatyti tarpiniai 2024 m. finansiniai ataskaitų rinkiniai, skolų situacija, viešųjų pirkimų plano įgyvendinimas.</li> <li>- Pristatytas Įmonės IT saugos priemonių planas bei informacija dėl Įmonės infrastruktūros saugumo ir kompiuterizuotų darbo vietų priežiūros paslaugų diferencijavimo, IT etatų poreikio.</li> <li>- Pristatyti Įmonės pareigybių darbo užmokesčio rėžiai.</li> </ul>
2025-02-28	12/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatytas 2024 m. biudžeto vykdymas.</li> <li>- Aptarti strateginių sesijų rezultatai.</li> <li>- Pateikta išvada savininkui dėl Įmonės 2025 m. įsigijimo ir skolinimosi plano.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nustatyti 2025 m. veiklos rodikliai bei aptarti metiniai vadovo tikslai 2025 m.</li> <li>- Valdyba atliko savo veiklos vertinimą.</li> </ul>
2025-03-28	13/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatytas darbuotojų įsitraukimo, klientų pasitenkinimo tyrimai ir patvirtinti atitinkami veiksmų planai.</li> <li>- Aptartas žinomumo didinimas ir patvirtintas veiksmų planas.</li> <li>- Aparta IT situacija ir Įmonei pavesta parengti IT strategiją.</li> <li>- Aptartas turto draudimas.</li> </ul>
2025-04-29	14/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pakeista valdybos posėdžio sekretorė.</li> <li>- Patvirtintas 2024 m. Įmonės rodiklių įvykdymas.</li> <li>- Pristatyti Įmonės 2024 m. finansinių ataskaitų rinkiniai, 2024 m. finansinio audito ataskaita ir auditoriaus išvada.</li> <li>- Pateikta išvada dėl Įmonės 2024 m. pelno (nuostolių) paskirstymo projekto bei 2024 m. veiklos ataskaitos.</li> <li>- Pateikta Įmonės savininkui rekomendacija dėl vadovo 2024 m. tikslų įvykdymo rezultatų.</li> <li>- Vadovei nustatyti 2025 m. metiniai tikslai.</li> <li>- Pristatyti 2025 m. tarpiniai finansiniai ataskaitų rinkiniai, tarpinis biudžeto vykdymas, viešųjų pirkimų plano, veiklos rodiklių, tikslų ir projektų įgyvendinimas.</li> <li>- Patvirtintas 2025 m. valdybos darbo planas.</li> </ul>
2025-05-26	15/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatyta asmens duomenų apsaugos situacija Įmonėje.</li> <li>- Patvirtinta Motyvavimo taisyklės ir Atlygio politika bei pateiktos Įmonei rekomendacijos dėl KAD reglamentavimo keitimo.</li> <li>- Pristatytas Atlygio politikos įgyvendinimas.</li> <li>- Pristatyta 2025 m. tarpinė informacija apie rizikų valdymą, IT situaciją.</li> <li>- Nustatyta Įmonės žinomumo, darbuotojų įsitraukimo ir klientų aptarnavimo gerinimo planų vykdymo kontrolė.</li> </ul>
2025-06-30	16/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatyta Įmonės 2025-2028 m. veiklos strategija ir Įmonei pateiktos rekomendacijos dėl jos turinio.</li> <li>- Patvirtintas teisinių iniciatyvų teikimo veiksmų planas.</li> <li>- Pristatyta nuomos mokesčio nuolaidų taikymo sistema vilniečiams.</li> <li>- Pristatyta 2025 m. tarpinė informacija apie skolų situaciją Įmonėje.</li> </ul>
2025-07-23	17/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Savininkui pateikta išvada dėl Įmonės 2025 m.-2028 m. veiklos strategijos.</li> </ul>
2025-08-06	18/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatyta Įmonės 2025 m.-2028 m. IT strategija.</li> <li>- Pristatyti 2025 m. tarpiniai finansiniai ataskaitų rinkiniai, tarpinis biudžeto vykdymas, viešųjų pirkimų plano, veiklos rodiklių, tikslų ir projektų įgyvendinimas.</li> <li>- Pristatyta 2025 m. tarpinė informacija apie rizikų, valdymą, IT situaciją.</li> </ul>
2025-08-25	19/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatyti atlyginimų palyginimas su rinka ir veiksmų planas. Nutarta parengti Įmonės darbuotojų atlygio biudžeto variantus.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aptartos veiklos mokesčių optimizavimo galimybės.</li> <li>- Pristatyta informacija apie skolų situaciją Įmonėje už praėjusį 2025 m. ketvirtį.</li> </ul>
2025-10-01	20/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatytas Įmonės 2026 m. biudžeto (metinių pajamų ir išlaidų sąmatos) projektas, pateiktos pastabos Įmonei.</li> <li>- Aptarta KAD reglamentavimo keitimo koncepcija ir pateiktos rekomendacijos Įmonei.</li> </ul>
2025-11-17	21/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pristatyti 2025 m. tarpiniai finansiniai ataskaitų rinkiniai, tarpinis biudžeto vykdymas, viešųjų pirkimų plano, veiklos rodiklių, tikslų ir projektų įgyvendinimas.</li> <li>- Teikta išvada pritarti Įmonės 2026 m. biudžeto (metinių pajamų ir išlaidų sąmatos) projektui.</li> <li>- Pristatyti 2026 m. planuojamų pirkimai.</li> </ul>
2025-12-01	22/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pateikta išvada savininkui dėl Įmonės 2026 m. įsigijimo ir skolinimosi plano bei atnaujintos Įminės 2025-2028 m. veiklos strategijos projekto.</li> <li>- Įmonei nustatyti 2026 m. veiklos rodikliai ir tikslai.</li> <li>- Pristatyta informacija už praėjusį 2025 m. ketvirtį apie rizikų, skolų valdymą, IT situaciją.</li> </ul>
2025-12-15	23/2025	Eilinis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nustatyta nauja Įmonės organizacinė struktūra (nuo 2026 m. balandžio 1 d.)</li> <li>- Patvirtintas 2026 m. valdybos darbo planas.</li> </ul>

## 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 teises 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 2024-2025 m. palyginimas:

Nuo 2024-03-01 Įmonėje veikianti valdyba:			
Valdybos narys	Statusas	2024 m.	2025 m.
Tomas Urmanavičius	Nepriklausomas narys nuo 2024-03-01, valdybos pirmininkas nuo 2024-03-28	14 189,21 Eur	17 444,12 Eur
Ana Parafinaitė	Nepriklausoma narė nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur	17 444,12 Eur

Nuo 2024-03-01 Įmonėje veikianti valdyba:			
Valdybos narys	Statusas	2024 m.	2025 m.
Edvardas Tamkevičius	Nepriklausomas narys nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur	17 444,12 Eur
Agata Isajeva	Darbuotojų atstovė, valdybos narė nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur	17 444,12 Eur
Vilma Lajauskaitė	Savininką atstovaujantis asmuo, valdybos narė nuo 2024-03-01	14 189,21 Eur	17 444,12 Eur

Papildomos naudos valdybos nariams nebuvo taikomos. Darbuotojų atstovė turėjo galimybę naudotis tomis pačiomis papildomomis naudomis, kurias taikomos Įmonės darbuotojams, pagal Įmonės atlygio sistemą.

# VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA, RIZIKŲ VERTINIMAS

2025 m. pradžioje, Vilniaus miesto savivaldybės mero 2025-02-10 potvarkiu Nr. 955-201/25 patvirtintoje naujoje Lūkesčių deklaracijoje savininkas išdėstė savo lūkesčius Įmonei, akcentuodamas, kad Įmonė turi turėti tinkamas vidaus kontrolės priemones. Tai apima turto apsaugą, sukčiavimo prevenciją bei atitikimą galiojantiems teisės aktams. Savininkas pabrėžė, jog Įmonė turi užtikrinti efektyvias rizikos valdymo praktikas, kuriomis būtų nuolat nustatomos ir vertinamos rizikos, įgyvendinamos tinkamos rizikos mažinimo strategijos ir reguliariai stebimas jų valdymas. Be to, savininkas nurodė, kad Įmonė privalo taikyti tinkamas technines, operacines ir organizacines priemones, kad būtų efektyviai valdomos kibernetiniam ir fiziniam saugumui kylančios rizikos. Įmonė turi stiprinti savo gebėjimus išvengti, o kilus incidentams – tinkamai reaguoti į juos.

Atsižvelgiant į šiuos savininko lūkesčius, šioje ataskaitoje apžvelgiama Įmonės vidaus kontrolės sistema ir rizikų valdymo praktikos, kurios užtikrina efektyvų ir atsakingą veiklos vykdymą.

## Vidaus kontrolės sistema

Įmonėje vidaus kontrolės sistema integruota į kasdienę veiklą ir skirta užtikrinti teisės aktų laikymąsi, turto apsaugą, patikimą finansų valdymą bei teisingos ir savalaikės informacijos teikimą. Vidaus kontrolės politika patvirtinta Direktorius 2022-01-28 įsakymu Nr. 1.23-22/22. Sistema peržiūrima ir tobulinama, atsižvelgiant į veiklos mastą, rizikas ir išorės aplinkos pokyčius.

### *Kontrolės aplinka*

Įmonės veikla grindžiama pagarbos, atsakomybės, profesionalumo ir pažangos vertybėmis, kurios viešai skelbiamos vidiniame Įmonės intranete ir nuo 2026 m. integruojamos į veiklos vertinimo sistemą (Atlygio politika atnaujinta valdybos posėdyje 2026-01-29). Vidaus darbo tvarką ir profesinio elgesio reikalavimus nustato Vidaus darbo tvarkos taisyklės, atnaujintos 2025 m. (Direktorius 2025-04-07 įsakymas Nr. 1.23-25/32). Etikos ir elgesio reikalavimai bus papildomai detalizuojami Darbuotojų etikos kodekse, kurio projektas parengtas 2025 m. ir artimiausiu metu bus teikiamas tvirtinti.

Klientų aptarnavimo principai reglamentuojami Klientų aptarnavimo politika ir Klientų aptarnavimo taisyklėmis (Direktorius 2023-01-11 įsakymai Nr. 1.23-23/11 ir Nr. 1.23-23/12).

Interesų konfliktų prevencijai patvirtintas darbuotojų, privalančių deklaruoti privačius interesus, sąrašas (Direktorius 2023-09-07 įsakymas Nr. 1.23-23/172), o deklaravimo ir nusišalinimo tvarka nustatyta Viešųjų ir privačių interesų derinimo taisyklėse (Direktorius 2024-07-22 įsakymas Nr. 1.23-24/92).

Korupcijos prevencijos nuostatos įtvirtintos Korupcijos prevencijos politikoje (Direktorius 2024-10-02 įsakymas Nr. 1.23-24/111, pakeista 2024-12-23 įsakymu Nr. 1.23-24/151), Pranešimų, gautų vidiniu pranešimų kanalu, teikimo ir nagrinėjimo taisyklėse (Direktorius 2023-01-18 įsakymas Nr. 1.23-23/16, pakeistos 2024-12-12 įsakymu Nr. 1.23-24/143) bei Vidinių tyrimų taisyklėse (Direktorius 2024-09-12 įsakymas Nr. 1.23-24/100). 2025-09-12 įsakymu Nr. NJR-219 patvirtintas 2025–2026 m. antikorpucinės aplinkos kūrimo veiksmų planas, nustatantis pagrindines korupcijos prevencijos kryptis. 2025 m. įdiegta pasitikėjimo linija, kuri nuo 2026 m. sudarys galimybę anonimiškai pranešti apie galimus pažeidimus ar kitas grėsmes viešajam interesui ir Įmonės reputacijai; jos veiklą reglamentuoja Pasitikėjimo linijos taisyklės (Direktorius 2025-06-06 įsakymas Nr. 1.23-25/61).

Įmonėje patvirtinta organizacinė struktūra (Valdybos 2023-02-27 sprendimas, protokolai Nr. 3/2023), 2025 m. ji nesikeitė.

Žmogiškųjų išteklių valdymo principai apibrėžti Žmogiškųjų išteklių ir Socialinės atsakomybės politikose (Valdybos 2023-08-28 sprendimas Nr. 9/2023) bei Atlygio politikoje (Valdybos 2025-05-26 sprendimas Nr. 15/2025), kuri nuo 2026 m. atnaujinama.

Siekiant užtikrinti efektyvią ir savalaikę vidaus kontrolės sistemą, vykdomi periodiniai veiklos vertinimai, organizuojami mokymai darbuotojams, atliekamos darbuotojų, klientų ir vilniečių nuomonės apklausos bei sudaromi veiksmų planai darbuotojų įsitraukimo ir klientų patirties gerinimui. Apie tai plačiau galima skaityti Įmonės vadovybės ataskaitos už 2025 m. skyriuose – „Strategija ir jos įgyvendinimas“ bei „2025 m. Tvarumo ataskaita“.

#### *Rizikų vertinimas ir kontrolės priemonės*

Rizikų vertinimas integruotas į strateginį planavimą – veiklos strategijoje nustatyti tikslai, pagrindinės rizikos ir jų valdymo kryptys (išskirtos 7 pagrindinės rizikos, dauguma – vidutinio lygio). Plačiau apie rizikų valdymą 2025 m. pateikiama žemiau esančiame skyriuje „Rizikų valdymas“.

Įmonėje taikomos šios pagrindinės kontrolės priemonės:

- Įgaliojimų suteikimas ir funkcijų atskyrimas – darbuotojams suteikiami terminuoti įgaliojimai, atsakomybės paskirstytos siekiant mažinti klaidų ir pažeidimų riziką.

- Prieigos kontrolė ir IT saugumas – naudojami unikalūs prisijungimai, dviejų veiksnių autentifikavimas, ribojamos prieigos prie informacinių sistemų; vadovaujamosi Informacinių technologijų saugumo politika (Direktorius 2020-08-07 įsakymas Nr. 1.23-20/83). 2025 m. sudaryta prieigos teisių matrica, diegiami automatizuoti teisių valdymo sprendimai; nustatyta, kad prieigos teisės peržiūrimos ne rečiau kaip kartą per pusmetį. Investuojama į IT infrastruktūros stiprinimą ir procesų robotizavimą, siekiant trumpinti procesų trukmę ir mažinti klaidų tikimybę.

- Draudimai – taikomas darbuotojų papildomas sveikatos draudimas, draudimas nuo nelaimingų atsitikimų, automobilių draudimas, taip pat draudžiami laisvi būstai, taip mažinant finansinių nuostolių riziką.

- Veiklos peržiūra ir reglamentavimas – reguliariai organizuojami administracijos ir padalinių pasitarimai, strateginių tikslų įgyvendinimas kas ketvirtį pristatomas Valdybai. Nuolat peržiūrimi ir atnaujinami veiklą reglamentuojantys vidaus teisės aktai. 2025 m. pradėtas diegti procesinis valdymas.

- Dokumentų ir užduočių valdymui naudojama dokumentų valdymo sistema „Avilys“ (nuo 2024 m. – atnaujinta versija), užtikrinanti procesų skaidrumą, terminų kontrolę ir efektyvų dokumentų valdymą.

- Auditai ir kolegialūs sprendimai – finansų kontrolė vykdoma pagal Finansų kontrolės taisykles (Direktorius 2024-06-17 įsakymas Nr. 1.23-24/83). Finansinių ataskaitų auditas atliekamas kasmet iki balandžio 30 d., kiti auditai vykdomi pagal poreikį (pvz., asmens duomenų apsaugos, IT ar kiti teminiai auditai).

2025 m. Įmonėje veikė šios komisijos ir darbo grupės:

- Viešųjų pirkimų komisija – 39 posėdžiai, 62 klausimai;
- Patalpų remonto darbų komisija – 45 posėdžiai, 183 klausimai;
- Nuomos teisinių santykių nagrinėjimo komisija – 46 posėdžiai, 159 klausimai;
- Būsto administravimo darbo grupė – 50 posėdžių, 430 klausimų.

Kolegialus sprendimų priėmimas stiprina veiklos skaidrumą ir kontrolės efektyvumą.

## Rizikų valdymas

Rizikų identifikavimas ir valdymas 2025 m. išliko svarbia įmonės veiklos dalimi. Rizikos nustatomos, analizuojamos ir vertinamos atsižvelgiant į strateginius tikslus, uždavinius ir išorės aplinką, o valdymas pagrįstas galimos neigiamos įtakos strateginiams tikslams, veiklos tęstinumui, finansams ir reputacijai vertinimu. Priemonės orientuotos į rizikų sumažinimą, išvengimą ar perkėlimą, atsižvelgiant į jų poveikį įmonės veiklai bei į taikomų priemonių efektyvumą ir sąnaudas. Siekiama išlaikyti reikiamą kontrolės lygį, sumažinti rizikų atsiradimo tikimybę ir neigiamus padarinius, užtikrinant nustatytą tikslų įgyvendinimą.

Strategijoje 2023–2026 m., patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2023-12-18 potvarkiu Nr. 955-1466/23, buvo išskirtos įmonės veiklos kryptys, tikslai ir rizikos, galinčios turėti įtakos strateginių tikslų įgyvendinimui, nustatyti atsakingi asmenys rizikos analizei, priemonių įgyvendinimui ir peržiūrai. 2025 m. buvo atliekama veiklos strategijos, o kartu ir strateginių rizikų peržiūra (įskaitant vasario ir lapkričio mėn. strategines sesijas), o atnaujintas rizikų žemėlapis patvirtintas įmonės veiklos strategijoje 2025–2028 m. (Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2025-08-12 potvarkiu Nr. 955-1265/25 ir 2026-01-12 potvarkiu Nr. 955-42/26).

Kitos rizikos ir jų valdymas buvo apibrėžti direktoriaus 2024-01-24 įsakymu Nr. 1.23-24/9, o 2025-01-30 įsakymu Nr. 1.23-25/14 atnaujintas rizikų sąrašas.

Metų eigoje rizikos buvo nuolat stebimos, periodiniai vertinimai atliekami ne rečiau kaip kartą per metus, įvertinant prevencinių priemonių efektyvumą ir poreikį naujoms kontrolės priemonėms, o apie rizikų valdymą informacija kas ketvirtį teikta įmonės Valdybai.

Per 2025 m. buvo stebimos 23 rizikos, iš jų 7 strateginės. Metų pradžioje 3 rizikos (duomenų praradimo, teisės aktų pasikeitimo ir piniginių lėšų praradimo) buvo aukšto lygio, tačiau įgyvendinus suplanuotas priemones jų tikimybė ar poveikis sumažėjo iki vidutinio lygio. Dalies vidutinio lygio rizikų tikimybė ar poveikis sumažėjo iki mažos (6 rizikos). Įvertinus įgyvendinamas kontrolės priemones, rizikų, kurių valdymo priemonės vertintos kaip „daroma viskas“, skaičius padidėjo nuo 6 iki 11, o rizikų, kur dar trūksta kai kurių priemonių, sumažėjo nuo 17 iki 12. Rizikos, kurios sumažintos iki mažo rizikingumo arba kontrolės ir prevencinės priemonės įvertintos kaip „daroma viskas“ laikomos toleruotinomis (tokių fiksuota 14 iš 23).

Atsižvelgiant į 2025 m. stebėsenos rezultatus ir nustatytas tobulintinas sritis, 2026 m. planuojama peržiūrėti rizikų valdymo modelį, atnaujinti vertinimo metodikas, tobulinti pranešimo apie rizikas mechanizmą bei įvertinti galimybes diegti modernesnius ir darbuotojams patogesnius rizikų stebėsenos įrankius, siekiant didesnio proceso efektyvumo ir darbuotojų įsitraukimo.

Žemiau pateikiamas 2025 m. pabaigoje strateginės sesijos metu atnaujintas strateginių rizikų žemėlapis:

## Strateginių rizikų žemėlapis:

Nr.	Rizika	Rizikos veiksniai (priežastys)	Rizikos vertinimas				Rizikos valdymo veiksmai	Atsakingas
			Tikimybė	Poveikis	Rizikos lygio nustatymas	Kontrolės priemonių vertinimas		
1.	<b>ĮMONĖS PAJAMŲ MAŽĖJIMO RIZIKA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuomininkų mokumo mažėjimas ir / arba didėjantis nuolaidų gavėjų ratas;</li> <li>- Geros kokybės savivaldybės būsto, kuris generuoja didžiausias pajamas, pardavimas;</li> <li>- Galimi Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto ir finansavimo tam tikroms sritims pokyčiai;</li> <li>- Neplanuotas ir greitas įstatymų pasikeitimas, dėl kurio pakeičiamos paramos teikimo sąlygos, ribojančios jų gaunančių asmenų skaičių ir staigus klientų skaičiaus mažėjimas;</li> <li>- Finansinio audito pastabos, reikšmingai darančios įtaką apskaitai;</li> <li>- Nesikreipiama į Savivaldybę dėl atsiskaitymų.</li> </ul>	4	3	VIDUTINĖ	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atlikti pinigų srautų prognozes, apimančias numatomas pinigų įplaukas ir išmokas;</li> <li>- Formuoti ir palaikyti finansinį rezervą Įmonės veiklai užtikrinti;</li> <li>- Aktyviai komunikuoti su Savivaldybe dėl atsiskaitymų;</li> <li>- Stebėti ir teikti siūlymus Savivaldybės biudžeto formavimo procese;</li> <li>- Palaikyti glaudų ryšį su nuomininkais, stengiantis juos geriau pažinti ir taikyti veiksmus skolų prevencijai;</li> <li>- Inicijuoti funkcijų peržiūrą ir atsisakyti arba apmokestinti neatlygintinas paslaugas;</li> <li>- Periodiškai peržiūrėti nuomos mokesčių pagal rinkos tendencijas;</li> <li>- Svarstyti galimybes stabdyti geros kokybės savivaldybės turto pardavimą;</li> <li>- 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;</li> <li>- Sumažėjus klientų srautui, perskirstyti grupių funkcijas. Esant poreikiui, inicijuoti struktūrinius pokyčius;</li> <li>- Įgyvendinti popierinių sąskaitų pakeitimo kortelėmis projektą, siekiant užtikrinti patogų ir greitą atsiskaitymą už paslaugas, taupyti lėšas sąskaitų spausdinimui;</li> <li>- Nuolat sekti biudžeto vykdymą, pinigų srautus ir finansinį rezervą;</li> <li>- Aktyviai komunikuoti su vadovų komanda dėl biudžeto vykdymo;</li> <li>- Įvertinti nuomos mokesčio lengvatų ir nuolaidų sistemą, spręsti dėl nuolaidų atsisakymo ar kompensavimo savininko lėšomis.</li> </ul>	Įmonės vadovas
2.	<b>EKONOMIKOS VEIKSNIŲ SVYRAVIMAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staigūs šalies ekonominės situacijos pokyčiai;</li> <li>- Didelė infliacija;</li> <li>- Energetikos išteklių brangimas;</li> <li>- Išaugusios prekių ir/ar paslaugų kainos;</li> <li>- Didėjantis nuolaidų gavėjų skaičius.</li> </ul>	2	2	MAŽA	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atsakingai planuoti biudžetą ir užtikrinti nuolatinę biudžeto įgyvendinimo stebėseną, esant poreikiui, taikyti sąnaudų mažinimą;</li> <li>- Atlikti rinkos sąlygų ir prognozių stebėseną;</li> <li>- Formuoti ir palaikyti finansinį rezervą Įmonės veiklai užtikrinti;</li> <li>- Periodiškai peržiūrėti nuomos mokesčių pagal rinkos tendencijas;</li> <li>- Dalyvauti daugiabučių namų renovacijoje ir skatinti labai nusidėvėjusio turto pardavimą;</li> <li>- Svarstyti galimybes stabdyti geros kokybės savivaldybės turto pardavimą.</li> </ul>	Įmonės vadovas

							<ul style="list-style-type: none"> <li>- Įvertinti nuomos mokesčio lengvatų ir nuolaidų sistemą, spręsti dėl nuolaidų atsisakymo ar kompensavimo savininko lėšomis</li> </ul>	
3.	<b>ĮMONĖS STRATEGINIŲ TIKSLŲ VEIKLOS PLANŲ, UŽDAVINIŲ, PRISIIMTŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ NEĮGYVENDINIMO RIZIKA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sprendimų priėmimas ir įgyvendinimas (plačiaja prasme) dažnai priklauso nuo politinės įtakos;</li> <li>- Dėl išorinių šalių dalyvavimo kritiniame kelyje / procesuose kylanti veiklos planų, uždavinių, projektų, strateginių iniciatyvų neįgyvendinimo rizika.</li> <li>- Dėl Įmonės pirkimų virš 15 000 Eur perdavimo naujai įsteigta VŠĮ „Vilniaus pirkimų agentūrai“ bei galimai ilgesnių pirkimų terminų kylanti rizika neįgyvendinti suplanuotų tikslų ar strateginių projektų</li> </ul>	2	4	VIDUTINĖ	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktyviai komunikuoti su Įmonės veiklą kuruojančiais Savivaldybės atstovais;</li> <li>- Aktyviai stebėti Vilniaus miesto tarybos darbotvarkę;</li> <li>- Teikti pasiūlymus ir pastebėjimus;</li> <li>- Teikti pasiūlymus dėl Savivaldybės biudžeto formavimo;</li> <li>- Inicijuoti diskusijas / susitikimus su valstybės / miesto / savivaldybių atstovais, svarstant Įmonės veiklos sritį liečiančius aktualius klausimus;</li> <li>- Inicijuoti / siūlyti socialinę politiką liečiančių teisės aktų keitimus, atsižvelgiant į Įmonės turimas patirtis bei kompetencijas;</li> <li>- Aktyviai komunikuoti su suinteresuotomis grupėmis;</li> <li>- Parengti aiškius ir išsamius sprendimus bei nustatyti aiškius terminus;</li> <li>- Savalaikiai aptarti, šviesti suinteresuotas grupes ir atsakingus darbuotojus apie siūlomus sprendimus, miesto viziją, Įmonės lūkesčius;</li> <li>- Peržiūrėti ir, esant galimybei, atsisakyti perteklinių veiksmų;</li> <li>- Inicijuoti / siūlyti teisės aktų pakeitimus, siekiant pakeisti / eliminuoti atskirus etapus;</li> <li>- Aktyviai komunikuoti su Savivaldybe ir naujos įstaigos administracija;</li> <li>- Didesnę dalį svarbių pirkimų atlikti 2026 m. I ketv. iki pirkimų perdavimo naujajai agentūrai</li> </ul>	Įmonės vadovas
4.	<b>IT SPRENDIMŲ MODERNIZAVIMO IR PALAIKYMŲ RIZIKA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IT sprendimų gyvavimo ciklo ypatumai, kai naudojami įrankiai ir sistemos reikalauja periodinių atnaujinimų ar modernizavimo, kad būtų palaikomas funkcionalumas, saugos ir veiklos tęstinumas.</li> <li>- Technologinės architektūros evoliucija rinkoje, dėl kurios esami informaciniai sprendimai gali tapti riboti integravimo, plėtros ar adaptyvumo aspektu.</li> <li>- Įmonėje naudojami individualiai sukurti moduliai, kurių palaikymą užtikrina tik vienas tiekėjas, dėl to atsiranda tiekėjo priklausomybės (angl. <i>vendor lock-in</i>) ir sprendimų tęstinumo rizika.</li> </ul>	2	4	VIDUTINĖ	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investuojama į IT sistemų atnaujinimą;</li> <li>- Įgyvendinamas IT sistemų pertvarkos planas;</li> <li>- Nuolatos sekama ir domimasi rinkoje siūlomais naujais IT produktais, paslaugų paketais, kainomis, atsiliepimais, esant poreikiui, konsultuojamasi su savo srities specialistais;</li> <li>- Inicijuojamos diskusijos su Savivaldybe, kitomis Savivaldybės įmonėmis, organizacijomis dėl Informacinių sistemų integracijų;</li> <li>- Esant ribotai Įmonės specifika atitinkančių įrankių pasiūlai, investuojama į naujų sprendimų kūrimą ir vystymą, užtikrinant savalaikį sukurtų produktų dokumentavimą ir palaikymą;</li> <li>- Siekiama taikyti sistemų konsolidavimą, projektuojant sistemas, naudotis „nuo lentynos“ principu. Siekiama prisitaikyti standartinės sistemos prie Įmonės veiklos.</li> </ul>	IT vadovas

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalis IT sprendimų neturi alternatyvių palaikymo ar plėtros galimybių, nes specifiniai funkcionalumai nėra paremti atviro standarto technologijomis.</li> <li>- Padidėję organizacijos veiklos ir klientų poreikiai, kuriems tenkinti reikalingas didesnis sistemų lankstumas, funkcionalumo plėtra ir integracijų galimybės.</li> <li>- Skirtingų sistemas palaikančių tiekėjų technologiniai skirtumai, kurie apsunkina IT architektūros vientisumą ir sistemų integraciją.</li> <li>- Natūraliai augantis duomenų ir procesų apimtis sudėtingumas, didinantis poreikį adaptuoti ar keisti esamus IT įrankius, kad jie tinkamai palaikytų veiklos procesus.</li> </ul>						
5.	<b>DUOMENŲ PRARADIMO RIZIKA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pasenusios IT sistemos ir dėl to kylanti duomenų praradimo rizika;</li> <li>- Didelis saugomų duomenų kiekis;</li> <li>- Žmogiškos klaidos;</li> <li>- Tikimybė dėl sistemų gedimo, gaisro, užliejimo duomenis prarasti.</li> </ul>	2	4	VIDUTINĖ	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investuojama į IT sistemų atnaujinimą;</li> <li>- Periodiškai atliekami išoriniai IT audita ir gaunamos tikslinės rekomendacijos;</li> <li>- Nuolatos sekama ir domimasi rinkoje siūlomais naujais IT produktais;</li> <li>- Inventorizuojami, audituojami saugomi duomenys ir gaunamos tikslinės rekomendacijos dėl duomenų tvarkymo;</li> <li>- Archyvuojami ir vėliau naikinami duomenys, kurių saugojimo terminas yra pasibaigęs;</li> <li>- Peržiūrimos ir panaudojamos kitų įmonių gerosios praktikos (dokumentų saugojimo, duomenų apsaikos);</li> <li>- Periodiškai edukuojami darbuotojai, atliekami „phishing“ testai;</li> <li>- Apibrėžiamos duomenų apsaikos taisyklės;</li> <li>- Atnaujinta duomenų valdymo sistema;</li> <li>- Rengiamos Informacijos saugos, IS Incidentų politikos, prieigų matricos.</li> </ul>	IT vadovas
6.	<b>KONCENTRUOTŲ IR SUNKIAI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dėl vieno žmogaus pasikeitimo nedidelėje komandoje kylanti</li> </ul>	2	2	MAŽA	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parengta Kompetencijų matrica ir sudaromi individualūs mokymų planai, užtikrinant darbuotojų pakeičiamumą;</li> <li>- Organizuojami vidiniai mokymai;</li> </ul>	Veiklos palaikymo

	<b>PAKEIČIAMŲ KOMPETENCIJŲ PRARADIMO RIZIKA</b>	koncentruotų, sunkiai pakeičiamų bei Įmonei svarbių kompetencijų praradimo rizika					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stebimi esamų darbuotojų poreikiai ir sudaromos jų lūkesčius atitinkančios darbo sąlygos;</li> <li>- Stebimos darbo rinkos tendencijos ir diegiamos darbuotojų motyvacinės priemonės pagal vyraujančias rinkos tendencijas;</li> <li>- Auginamas darbo užmokestis, kad jis atitiktų rinkos tendencijas;</li> <li>- Rengiamas procesų žemėlapis, kuriame bus aiškiai aprašyti procesai instrukcijos;</li> <li>- Esant poreikiui, pasitelkiama profesionali pagalba perkant išorės paslaugas.</li> </ul>	grupės vadovas
7.	<b>NELAIMINGŲ ATSTITIKIMŲ, SUSIJUSIŲ SU VALDOMU TURTU, RIZIKA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Didelė Įmonės patikėjimo teise valdomo turto dalis yra fiziškai nusidėvėjusi, dalis neturi patogumų;</li> <li>- Įmonė neturi galimybės pasirinkti klientų;</li> <li>- Įmonės klientai neneša atsakomybės už Įmonės jiems suteiktą turtą;</li> <li>- Įvykus nenumatytam nelaimingam atsitikimui, Įmonė, galimai, savomis lėšomis turėtų padengti nuostolį, o tai daro įtaką neplanuotoms Įmonės sąnaudoms</li> </ul>	4	3	VIDUTINĖ	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informuojami namo administratoriai apie pastebėtus bendrų patalpų / pastato defektus;</li> <li>- Periodiškai organizuojami būstų patikrinimai;</li> <li>- Vykdomas nuomininkų perkėlimas iš netikslingų (nusidėvėjusių) remontuoti patalpų;</li> <li>- Skatinamas nusidėvėjusio turto pardavimas ir / ar netikslingų (nusidėvėjusių) remontuoti patalpų grąžinimas į Savivaldybės balansą;</li> <li>- Investuojama į turto atnaujinimą ir patogumų įrengimą, užtikrinant būsto atitikimą parengtam Būsto standartui (Montuojami dūmų detektoriai);</li> <li>- Apdraustas laisvas (neišnuomotas) turtas (svarstyti galimybę apdrausti visus valdomus būstus);</li> <li>- Vykdomas ir periodiškai peržiūrimas bei tobulinamas Ekstremalių situacijų ir nelaimingų atsitikimų, susijusių su valdomu turto, valdymo planas;</li> <li>- Esant poreikiui, inicijuoti Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo pokyčius;</li> <li>- Planuojant biudžetą, nusimatyti tam tikrą rezervą nenumatytiems atvejams, kadangi išlaidos daro įtaką biudžeto vykdymo nuokrypiui bei įmonės finansiniams rezultatams.</li> </ul>	Turto eksploatavimo grupės vadovas

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>		
<b>Labai tikėtina</b>	5 balai	Tikimybė, kad įvykis įvyks, yra didelė (dažniau nei 1 k. / 0,5 m.)	<b>Kritinis</b>	5 balai	Poveikis siejamas su įmonės veiklos sutrikimais, kurie gali sąlygoti tikslų nepasiekimą ir bankroto tikimybę (maksimalus galimas nuostolis daugiau nei 500 000 Eur).	<b>Daroma viskas</b>	1 balas	Daroma viskas ir jokie papildomi rizikos valdymo veiksmai nėra reikalingi.
<b>Gana tikėtina</b>	4 balai	Tikimybė, kad įvykis įvyks, vertinama kaip pakankamai reali (1 k. / 1 m.)	<b>Reikšmingas</b>	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)	<b>Daroma pakankamai</b>	2 balai	Taikoma nemažai rizikos valdymo priemonių, tačiau dar gali būti reikalinga atlikti 1-2 papildomus rizikos valdymo veiksmus.
<b>Tikėtina</b>	3 balai	Įvykis gali įvykti (1 k. / 3 m.)	<b>Vidutinis</b>	3 balai	Poveikis turi tam tikrą neigiamą poveikį tikslų pasiekimui (maksimalus galimas nuostolis iki 100 000 Eur).	<b>Daroma nepakankamai</b>	3 balai	Yra taikomi rizikos valdymo veiksmai, tačiau jie yra nepakankami rizikai suvaldyti.
<b>Nelabai tikėtina</b>	2 balai	Įvykis įmanomas, tačiau nelabai tikėtinas (1 k. / virš 3 m.)	<b>Nežymus</b>	2 balai	Trumpalaikio pobūdžio ir nesąlygojantis reikšmingo veiklos sutrikimo įvykis (maksimalus galimas nuostolis iki 30 000 Eur).	<b>Nedaroma beveik nieko</b>	4 balai	Yra taikomos 1-2 rizikos priemonės, kurių neužtenka rizikai suvaldyti.
<b>Mažai tikėtina</b>	1 balas	Nėra numatoma, kad įvykis įvyks	<b>Nereikšmingas</b>	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).	<b>Nedaroma visiškai nieko</b>	5 balai	Kai netaikomi visiškai jokie rizikos valdymo veiksmai.

<b>POVEIKIS</b>	Labai didelis	5	10	15	20	25
	Didelis	4	8	12	16	20
	Vidutinis	3	6	9	12	15
	Mažas	2	4	6	8	10
	Labai mažas	1	2	3	4	5
		Labai maža	Maža	Vidutinė	Didelė	Labai didelė
<b>TIKIMYBĖ</b>						

<b>MAŽA RIZIKA</b>	Esamos rizikos valdymo priemonės yra pakankamos, nereikia imtis papildomų veiksmų. Kartą per metus atliekama rizikos stebėseną.
<b>VIDUTINĖ RIZIKA</b>	Rizikų reikia reguliariai stebėti, kas pusę metų atlikti rizikos svarbos dinamikos įvertinimą. Dėti pastangas rizikos sumažinimui iki toleruojamos rizikos.
<b>DIDELĖ RIZIKA</b>	Vadovų sprendimo reikalaujanti rizika. Siekiama sumažinti rizikos pasireiškimo tikimybę ir poveikį iki toleruojamos rizikos. Rizika mažinama, nustatant papildomas kontrolės priemones. Parengiamas rizikos valdymo planas.

## SVARBIAUSI METŲ ĮVYKIAI

### Svarbiausi 2025 m. įvykiai:

Sausis

<p>ĮMONĖS ŽINOMUMO TYRIMAS</p>	<p>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.). Tyrimo rezultatai sudarė pagrindą kryptingai stiprinti komunikaciją ir didinti teikiamų paslaugų žinomumą tikslinėse auditorijose.</p>
<p>KLIENTŲ PASITENKINIMO TYRIMAS</p>	<p>Atliktas klientų pasitenkinimo tyrimas už 2024 m. Tyrimo imtį sudarė 186 respondentai – Įmonės klientai, per pastaruosius dvejus metus bendravę su Įmonės specialistais. Tyrimas parodė, kad Įmonės teikiamas paslaugas apklausoje dalyvavę klientai vertina pakankamai gerai: Įmonei skirtų balų nuo 1 iki 10 (1 – „labai blogai“, 10 – „puikiai“) vidurkis sudaro 7,45 balo. Tyrimo rezultatai leido objektyviai įvertinti klientų nuomonę apie paslaugų kokybę ir planuoti priemones klientų patirčiai gerinti.</p>
<p>DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO TYRIMAS</p>	<p>Atliktas įsitraukimo tyrimas už 2024 m. Dalyvavo 91 proc. darbuotojų. Remiantis tyrimo rezultatais, pastebimas 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). Tyrimo rezultatai suteikė pagrindą toliau kryptingai planuoti priemones ir stiprinti darbuotojų motyvaciją, įsitraukimą ir organizacijos kultūrą.</p>
<p>SUTARTIS PASTATO SALTONIŠKIŲ G. 54 PROJEKTAVIMO PASLAUGOMS</p>	<p>Pasirašyta svarbi projektavimo sutartis dėl gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastato, esančio Saltoniškių g. 54, patalpų Nr. 1 kapitalinio remonto projekto parengimo. Projektas apima naujų kadastrinių vienetų formavimą ir patalpų paskirties keitimą – pirmajame pastato aukšte numatoma įrengti 8 gyvenamosios paskirties butus, o rūsio, budėtojo ir lifto šachtos patalpas suformuoti kaip atskirus pagalbinės paskirties</p>

		turtinius vienetus. Šis projektas strategiškai svarbus, nes prisideda prie įvairių socialinių grupių gyvenamosios infrastruktūros plėtros ir patalpų naudojimo efektyvumo didinimo.
Vasaris	STRATEGINĖ SESIJA	Sausio-vasario mėnesiais įvykdytos strateginės sesijos su vadovų komanda, suinteresuotomis šalimis ir Įmonės valdyba. Sesijų metu, vadovaujantis atnaujintu savininko lūkesčių laišku, buvo iš esmės peržiūrėta Įmonės veiklos strategija, vertės grandinė, konkurencinė aplinka, atlikta SSGG analizė, įvertintos ir atnaujintos strateginės kryptys. Be to, buvo sudarytas tikslų ir uždavinių žemėlapis, nustatyti pagrindiniai rodikliai ateinančių ketverių metų (2025-2028 m.) periodui. Pakeitimai patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2025-08-12 potvarkiu Nr. 955-1265/25
	NAUJAS SAVININKO LŪKESČIŲ LAIŠKAS	Vilniaus miesto savivaldybės mero 2025-02-10 potvarkiu Nr. 955-201/25 patvirtintas savininko lūkesčių raštas Įmonei. Šis dokumentas užtikrina aiškias gaires ir prioritetus Įmonės veiklai, sudarant pagrindą strateginiam planavimui ir rezultatų vertinimui.
	2025 M. PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ PLANAS (BIUDŽETAS)	Vilniaus miesto savivaldybės mero 2025-02-20 potvarkiu Nr. 955-247/25 patvirtintas Įmonės 2025 m. pajamų ir sąnaudų planas (biudžetas), pagal kurį Įmonė gyveno 2025 m. Jis suteikė finansinį pagrindą efektyviam veiklos planavimui, išteklių paskirstymui ir strateginių tikslų įgyvendinimui.
	ŠILTNAMIŲ G. 38 PROJEKTO UŽBAIGIMAS	Užbaigtas svarbus projektas – 2025-02-13 pasirašyta deklaracija apie statybos užbaigimą pastate, esančiame Šiltnamių g. 38. Sėkmingai įgyvendintas bendrabučių konversijos į 15 kv. m. dydžio būstus projektas, sukuriant naujas gyvenamąsias erdves ir išplečiant būsto prieinamumą įvairioms socialinėms grupėms.
Kovas	PROCESINIO VALDYMO DIEGIMO PROJEKTAS	Startavo projektas, kurio pagrindinis siekis – sukurti aiškią, standartizuotą ir skaidrią procesų valdymo struktūrą, kuri užtikrintų efektyvesnį veiklos organizavimą, atsakomybių apibrėžtumą, rizikų valdymą bei paslaugų kokybės gerinimą.
	BENDRABUČIO V. PIETARIO G. 8 INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS PERTVARKA	Patvirtintas pastato–bendrabučio, esančio V. Pietario g. 8, vandentiekio ir nuotekų sistemos paprastojo remonto projektas. Projekto metu numatyta iš esmės pertvarkyti bendrąsias pastato inžinerines sistemas, sudarant galimybę kiekvienam butui prisijungti prie atnaujintų

		vandentiekio ir nuotekų tinklą. Šis projektas yra išskirtinis ir strategiškai svarbus, nes galimybė prisijungti prie tinklų sudaroma ne tik Įmonės klientams, bet ir visiems pastato gyventojams – taip stiprinamas bendruomeniškumas, didinamas infrastruktūros tvarumas bei kuriama ilgalaikė socialinė ir praktinė nauda visam namui.
<b>Balandis</b>	SOCIALINIO BŪSTO KONVERSIJOS PROJEKTO „ŠILTI NAMAI“ PRISTATYMAS VISUOMENEI	Visuomenei pristatytas užbaigtas socialinio būsto konversijos projektas „Šilti namai“, į kurį investuota daugiau nei pusė milijono eurų. Įgyvendinant projektą, Lazdynuose esančio bendrabučio apleistas pirmas aukštas pertvarkytas į 17 modernių butų su bendruomenės erdve. Kiekviename 15 kv. m. dydžio bute dabar įrengtos atskiros virtuvės zonos ir vonios kambariai, kokybiška garso izoliacija, sumontuota rekuperacinė sistema. Didelėje bendruomenės erdvėje su knygomis ir stalo žaidimais papildomai įrengta ir moderni skalbykla.
<b>Gegužė</b>	ŽYDINČIŲ KRŪMŲ SODINIMO AKCIJA	Siekiant atkreipti visuomenės narių dėmesį, kad socialinis būstas yra ne tik stogas virš galvos, bet ir kiekvieno žmogaus teisė į orią, gražią bei saugią gyvenamąją aplinką, socialinio būsto konversijos projekto „Šilti namai“ prieigose pasodinta 17 žydinčių – alyvų, jazminų, hortenzijų – krūmų. Juos naujakuriams dovanuoja Savivaldybė. Apželdinant aplinką buvo siekiama sukurti gražesnę bei žalesnę aplinką, galinčią tapti svarbia socialinės atskirties mažinimo priemone, skatinančia išeiti į kiemą, pabendrauti, jaustis saugiai bei oriai.
	PROJEKTAS „HOUSING FIRST“	Įmonė aktyviai dalyvavo ES finansuojamo benamystės projekto „Housing First“ dokumentų rengime ir partnerių atrankos procese. 2025-05-29 pasirašyta jungtinės veiklos sutartis, pagal kurią Įmonė įsipareigoja projekto laikotarpiu suteikti benamiams 10 būstų.
<b>Birželis</b>	PAPILDOMA KOMPENSACIJA ROMAMS	2025-06-04 Vilniaus miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. 1-1096 patvirtino papildomos būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos romų tautybės asmenims skyrimo sąlygas. Per metus šia parama pasinaudojo 35 šeimos (68 asmenys), jiems išmokėta 33 921 49 Eur suma, o Įmonė administravo paramos teikimą, prisidedant prie socialinės įtraukties ir gyvenimo sąlygų gerinimo.
	SUSITIKIMAS SU SUOMIŲ DELEGACIJA	Vilniuje surengtas susitikimas su Suomijos įmonės „A-Kruunu Oy“ delegacija (27 dalyviai). Svečiai susipažino su miesto architektūra, gerąja praktika ir Įmonės veikla – socialinio būsto

		plėtra, parama būstui išsinuomoti, statistika, taip pat aplankė bendrabučio konversijos „Šilti namai“ patalpas.
Liepa	PASKELBTAS KVIETIMAS TEIKTI PRAŠYMUS PARAMAI BŪSTUI ĮSIGYTI	2025-07-28 – 2025-08-14 paskelbtas kvietimas teikti prašymus dėl paramos būstui įsigyti. Per šį laikotarpį gauti 738 prašymai, išduotos 127 pažymos, o Įmonė nagrinėjo prašymus, prisidėdama prie sklandaus paramos suteikimo ir gyventojų galimybių įsigyti būstą didinimo.
Rugpjūtis	VEIKLOS STRATEGIJA	Patvirtinta atnaujinta Įmonės 2025–2028 m. veiklos strategija (Vilniaus miesto savivaldybės Mero potvarkiu Nr. 955-1265/25), nustatanti pagrindines veiklos kryptis ir tikslus ateinantiems metams. Pagal šią strategiją Įmonė gyveno 2025 m. metais.
Rugsėjis	BUIVIDIŠKIŲ G. 26 GALIMYBIŲ STUDIJA	Pasirašyta sutartis dėl architektūros galimybių studijos administracinės paskirties pastatui, esančiam Buivydiškių g. 26. Tai svarbus strateginis projektas, leidžiantis įvertinti pastato rekonstrukcijos arba naujos statybos galimybes ir planuoti efektyvų erdvių panaudojimą ateityje ir Įmonės valdomo turto plėtrą.
	STT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖ	2025-09-09 gauta LR specialiųjų tyrimų tarnybos (STT) korupcijos rizikos analizės išvada dėl savivaldybių būsto fondo valdymo procesų. Įmonė gavo vieną rekomendacinio pobūdžio pasiūlymą dėl kritinės antikorupcinės pastabos ir vieną – dėl kitų antikorupcinių pastabų. Į juos atsižvelgta, stiprinant skaidrumą ir prevenciją.
	SOCIALINĖ KAMPANIJA „(NE)SVETIMAS KAIMYNAS“	2025 m. rugsėjį–spalį Vilniuje įgyvendinta socialinė kampanija „(Ne)svetimas kaimynas“, pristatanti socialinio būsto gyventojų istorijas per plakatus, dokumentinius vaizdo siužetus ir interaktyvią instaliaciją. Kampanija prisidėjo prie socialinio jautrumo didinimo, stereotipų mažinimo ir bendruomeniškumo skatinimo sostinėje.
Spalis	GEROSIOS PATIRTIES DALYBOS GRAIKIJOJE	2025-10-21 – 2025-10-23 Savivaldybės vicemerė Simona Bieliūnė su Įmonės atstovėmis dalyvavo projekto SHARE partnerių susitikime Larisos mieste, Graikijoje. Vizito metu buvo susipažinta su gerosios patirties pavyzdžiais ir sprendimais, skirtais prieinamo būsto iššūkiams spręsti, taip pat stiprintas tarptautinis bendradarbiavimas bei inovacijų pritaikymas praktikoje. Vizito metu kilusi idėja dėl apskaitos prietaisų (pavyzdžiui, elektros energijos skaitiklių) duomenų panaudojimo būstų užimtumui stebėti bus įgyvendinama ir

		Vilniuje. Tai padės greičiau nustatyti nebegyvenamus būstus ir efektyviau valdyti Savivaldybės būsto fondą.
	KIBERNETINIO SAUGUMO MĖNUO	Minėtas kibernetinio saugumo mėnuo, skatinant saugią skaitmeninių praktikų taikymą ir darbuotojų sąmoningumą.
Lapkritis	STRATEGINĖ SESIJA	2025-11-12 įvykdyta strateginė sesija su vadovų komanda. Peržiūrėta Įmonės 2025–2028 m. veiklos strategija, atnaujinta SSGG analizė, koreguoti veiklos rodikliai ir aprašymai bei įvertintos strateginės rizikos; pakeitimai patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2026-01-12 potvarkiu Nr. 955-42/26. Sesijos rezultatai užtikrina nuoseklų strateginių tikslų įgyvendinimą ir veiklos planų tikslumą ateinančiam laikotarpiui.
	SALTONIŠKIŲ G. 54 TURTINIŲ VIENETŲ SUFORMAVIMAS	Saltoniškių g. 54 patalpose (3044 kv. m), priklausančiose valdyti patikėjimo teise, pagal gautą pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų naudojimo galimybę, suformuoti ir VĮ „Registru centras“ užregistruoti 42 atskiri turtiniai vienetai. Tai svarbu, nes be šio žingsnio nebūtų galima vykdyti patalpų rekonstrukcijos ir įgyvendinti tolimesnio projekto, kurio tikslas – sukurti daugiau gyvenamosios paskirties būstų vilniečiams.
	POILSIO IR VEIKLOS ZONŲ ĮRENGIMAS	Karaliaučiaus g. 5A ir Linksmoji g. 125 įrengtos naujos poilsio ir veiklos zonos su sporto įrenginių aikštelėmis. Šios erdvės skirtos vietos gyventojų laisvalaikiui, fiziniam aktyvumui ir bendruomeniškumo skatinimui – gyventojai gali aktyviai leisti laiką gryname ore ir sportuoti jiems patogiu metu. Įrengtos zonos pritaikytos kasdieniam naudojimui, o 2026 m. planuojamas papildomas apželdinimas dar labiau pagerins aplinkos estetiką ir komfortą. Ši iniciatyva svarbi, nes stiprina bendruomeniškumą, skatina sveiką gyvenimo būdą ir gerina gyvenamąją aplinką vilniečiams.
	KVIETIMAS DALYVAUTI ES PROJEKTE PASTATŲ ENERGETINIAM EFEKTYVUMUI DIDINTI	2025 m. Įmonė gavo kvietimą dalyvauti Europos projekte Horizon – CL5-2026-02-D4-02 „Išmanesni pastatai, kaip energetikos sistemos dalis didesniai efektyvumui ir lankstumui užtikrinti – visuomeninio pasirengimo bandomasis projektas“. Įmonės atstovai aktyviai dalyvauja susitikimuose su Europos partneriais. Projekto tikslas – trijose skirtingo klimato

		<p>šalyse įdiegti išmanias technologijas gyvenamosiose ir administracinėse patalpose, siekiant didesnio energijos efektyvumo; projekto biudžetas viršija 4 mln. Eur ir Įmonės dalyvavimas prisideda prie inovacijų diegimo, energijos sąnaudų optimizavimo bei tvarios infrastruktūros kūrimo vilniečiams.</p>
Gruodis	NUOMOS MOKESČIO KOEFICIENTŲ POKYČIAI	<p>Nuomos mokesčio apskaičiavimas reglamentuotas Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašu (2015-07-29 sprendimas Nr. 1-130). 2025-12-17 sprendimu Nr. 1-1590 buvo atnaujintas aprašo 1 priedas „Amortizacinių atskaitymų normatyvai pastato nusidėvėjimui atkurti“, aktualizuojant pastatų nusidėvėjimo trukmę. Tai tiesiogiai veikia nuomos mokesčio apskaičiavimą ir gali lemti pajamų pokyčius.</p>
	ĮMONĖS PROCESŲ ŽEMĖLAPIS	<p>Įmonės direktorė įsakymu Nr. 1.23-25/119 patvirtino Įmonės procesų žemėlapi. Šis žemėlapis svarbus, nes užtikrina aiškią procesų struktūrą, atsakomybių pasiskirstymą ir efektyvesnę organizaciją.</p>

Svarbiausi įvykiai pasibaigus finansiniams metams (2026 m.):

Sausis	NARYSTĖ CENTRINĖJE PROJEKTŲ VALDYBOS ASOCIACIJOJE	<p>Įmonė įstojo į Centrinę projektų valdybos asociaciją. Tai suteikia galimybes stiprinti projektų valdymo kompetencijas ir taikyti pažangias praktikas. Asociacijos renginiuose ir mokymuose planuoja dalyvauti 5 Įmonės darbuotojai, dirbantys su projektais.</p>
	ĮMONĖS ŽINOMUMO TYRIMAS	<p>Atliktas Įmonės žinomumo tyrimas už 2025 m. Išaugo paslaugų teikėjo žinomumas – 69 proc. (buvo – 59 proc.). Tyrimo rezultatai leidžia įvertinti paslaugų žinomumo augimą ir planuoti veiksmingas komunikacijos priemones, stiprinančias Įmonės įvaizdį.</p>
	KLIENTŲ PASITENKINIMO TYRIMAS	<p>Atliktas klientų pasitenkinimo tyrimas, kuriame dalyvavo 239 respondentai, per pastaruosius du metus bendravę su Įmonės specialistais. Tyrimo rezultatai rodo, kad Įmonės paslaugos vertinamos gerai, vidurkis – 7,8 balo iš 10.</p>

	DARBUOTOJŲ eNPS TYRIMAS	Atliktas darbuotojų lojalumo eNPS tyrimas su 75 proc. įsitraukimu, vykdytas savarankiškai, per „Microsoft Forms“ platformą. Rezultatai parodė reikšmingą proveržį – eNPS pakilo iki 54, ženkliai viršijant ankstesnius rodiklius (buvo – 12). Tai svarbu, nes rezultatai rodo didelį darbuotojų pasitenkinimą ir įsitraukimą, stiprinant organizacijos kultūrą bei motyvaciją.
	ATNAUJINTA VEIKLOS STRATEGIJA	Mero 2026-01-12 potvarkiu Nr. 955-42/26 patvirtinta atnaujinta Įmonės veiklos strategija 2025-2028 m.
	ĮMONĖS SAVITARNOS STARTAS	Startavo atnaujinta Įmonės savitarna. Įgyvendinus 2025 m. diegimo darbus, gyventojams suteikiama patogią nuotolinę prieigą prie paslaugų – galima sudaryti sutartis, apmokėti sąskaitas, pateikti prašymus ar užklausas, taupant laiką, mažinant popieriaus naudojimą, kelionių poreikį bei didinant paslaugų efektyvumą ir tvarumą.
Vasaris	„CITY TO CITY EXCHANGE“ MAINŲ VIZITAS	2026-02-09 – 2026-02-11 Įmonėje įvyko pirmas ES lėšomis finansuojamo projekto „City-to-City Exchange“ mainų vizitas, kurio metu lankėsi partneriai iš Čekijos (Zlino) ir Ispanijos (Fuenlabrados), lydimi EUI moderatorės Danielos Patti. Projektas suteikia galimybę dalintis gerąja patirtimi savivaldybių būsto valdymo ir socialinio būsto srityse, stiprinant tarptautinį bendradarbiavimą ir inovacijų pritaikymą.
Kovas	SKAIDRUMO AKADEMIJOS ĮVERTINIMAS	Gautas „Skaidrumo akademijos“ įvertinimas. Įmonės atsparumo korupcijai lygis siekia 84 proc. Keturios sritys įvertintos kaip labai aukšto lygio (skaidrumo kultūra, rizikų valdymas, pranešėjų apsauga, korupcijos prevencijos programos ir įgyvendinimo planai), šešios sritys – kaip aukšto lygio, o viena sritis (vidaus auditas ir vidiniai tyrimai) – kaip žemo lygio.

# 2025 M. FINANSINIAI REZULTATAI, INVESTICIJOS BEI PELNO ĮMOKŲ POLITIKA

## Valdomas turtas

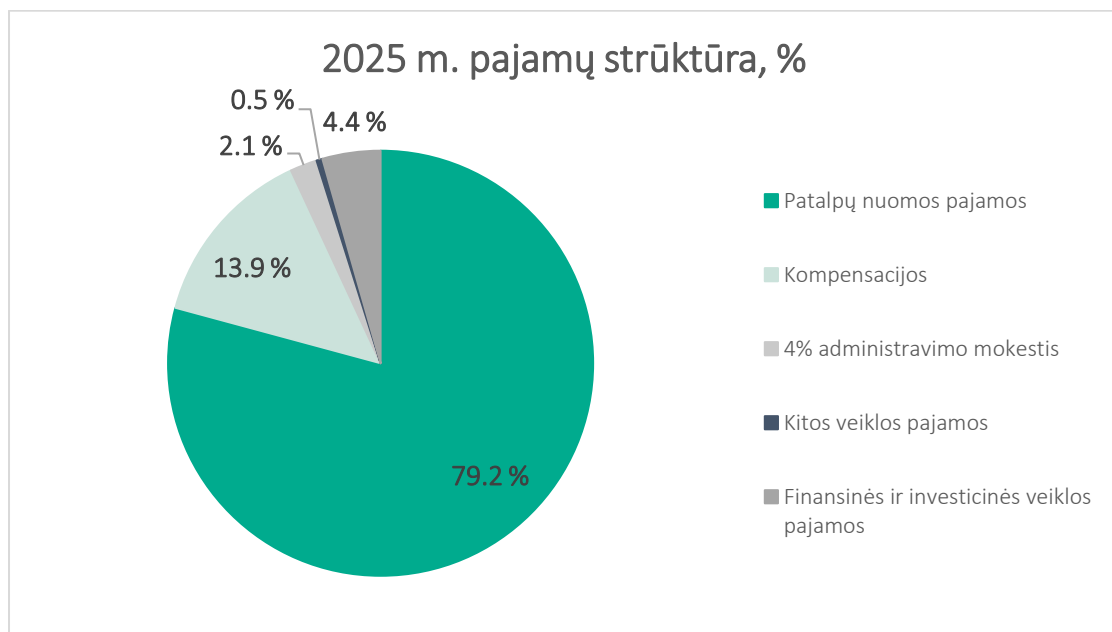
Įmonė 2024-12-31 valdė 135 545,3 kv. m. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio gyvenamųjų patalpų ploto, o 2025-12-31 – 133 047,46 kv. m. gyvenamųjų patalpų ploto. Tokį patalpų ploto pokytį sąlygojo tai, kad Įmonė per 2025 m. iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus gavo 49 turtinius vienetus administravimui, grąžino 70 turtinių vienetų, nurašė 43 turtinius vienetus parduotų butų bei patalpų.

Nuo 2025 metų Įmonė nebaigtą statybą, didinsiančią investicinio turto (nuomojamų gyvenamųjų patalpų) vertę taip pat apskaito ilgalaikio turto straipsnyje, turto vertės buvo pakoreguotos retrospektyviai siekiant išlaikyti duomenų palyginamumo principą. Viso valdomo ilgalaikio turto balansinė vertė:

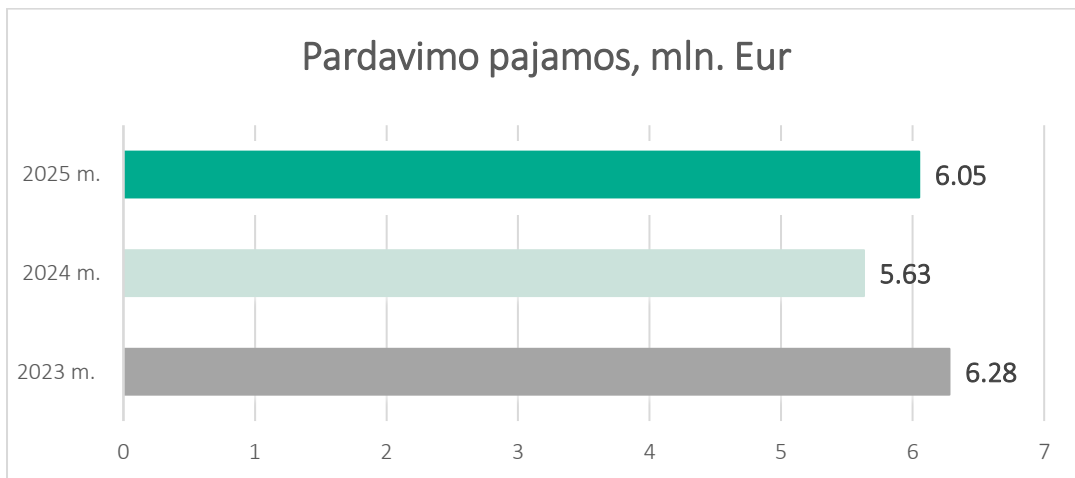
2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
79 127 730 Eur	86 507 936 Eur	89 847 607

## 2025 m. Finansiniai rezultatai

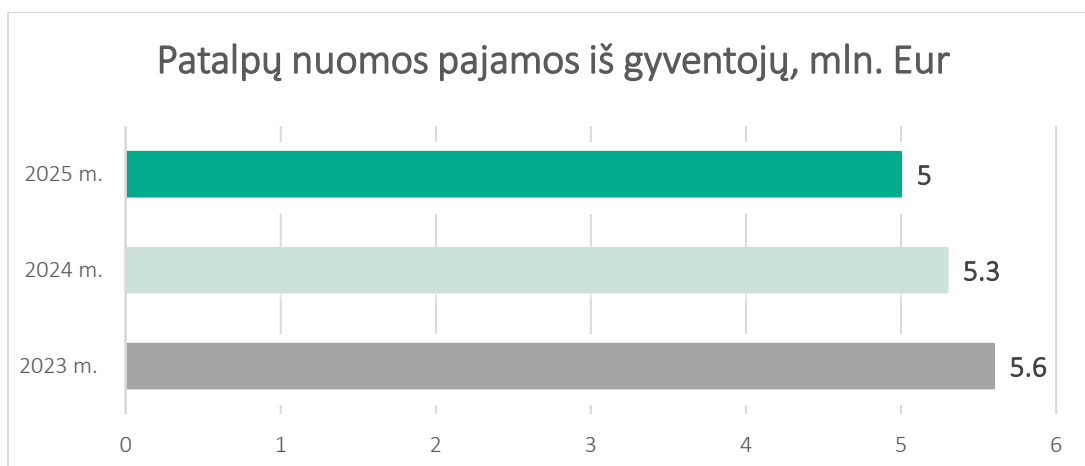
Įmonės pajamos 2025 m. siekė 6 355 899 Eur. Palyginti su 2024 m. (5 987 932 Eur), jos paaugo 6 proc. Didžiąją dalį pajamų sudarė pagrindinės veiklos pajamos, kurios susideda iš suteiktų patalpų nuomos paslaugų pajamų, gautų kompensacijų iš Savivaldybės ir kompensacijoms administruoti skirtų pajamų. Likusias pajamas 2025 m. sudarė kita veikla (29 046 Eur) bei finansinė ir investicinė veikla (280 6610 Eur). Šiek tiek ženklėsnis finansinės ir investicinės veiklos augimas. Jam įtaką darė išaugusios Įmonės indėlio palūkanų pajamos bei gauta didesnė delspinigių suma iš gyventojų.

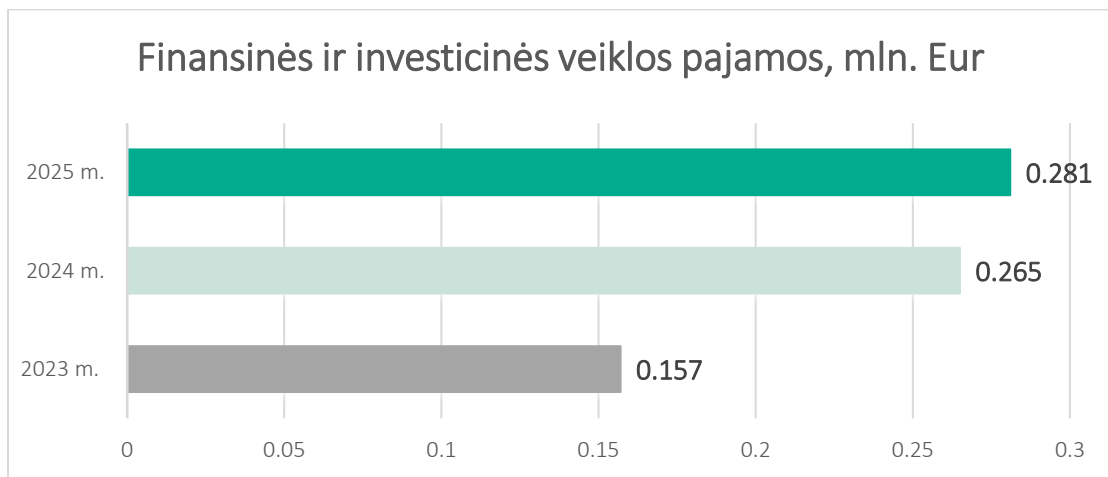
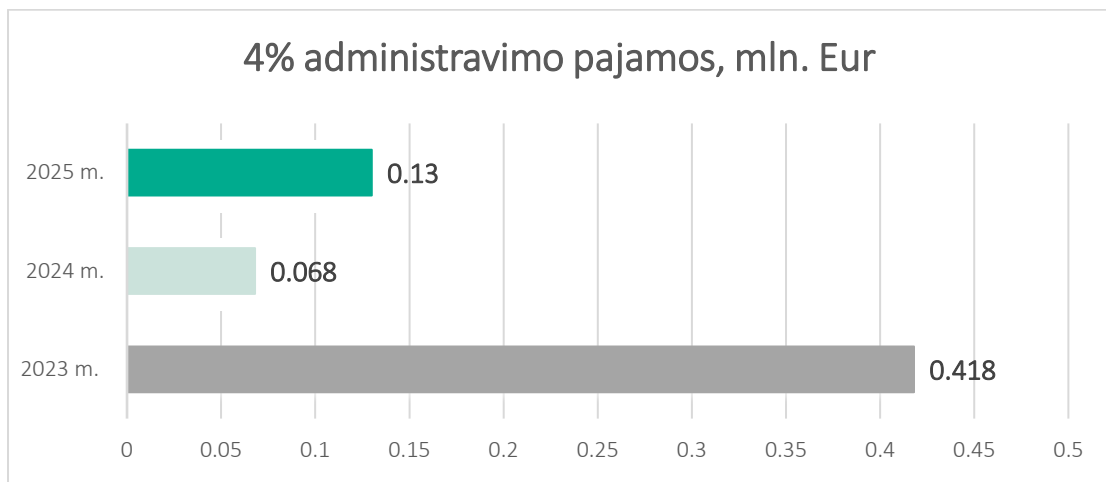
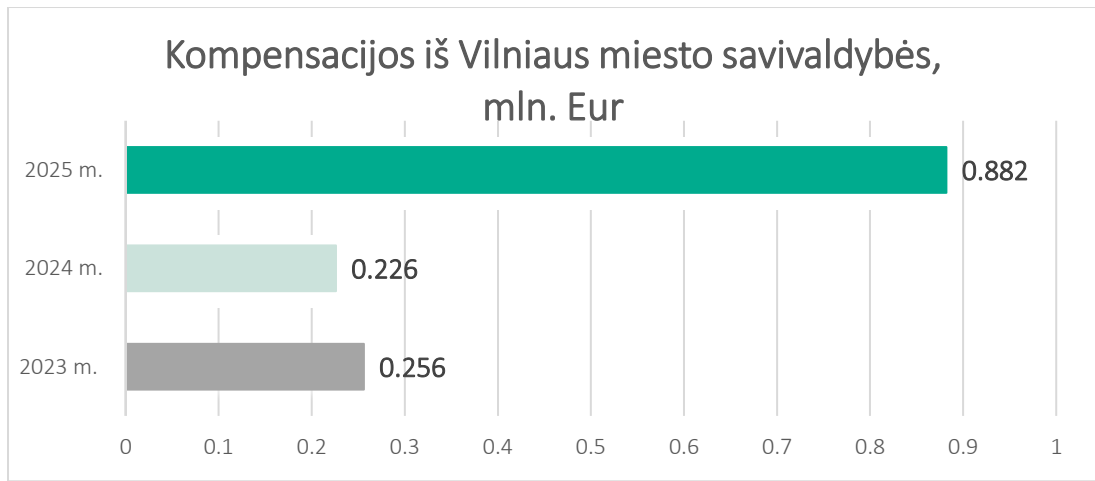


Įmonės pagrindinės veiklos pajamos 2025 m. sudarė 6 046 190 Eur ir, lyginant su 2024 m. (5 633 310Eur), jos augo 7,3 proc.

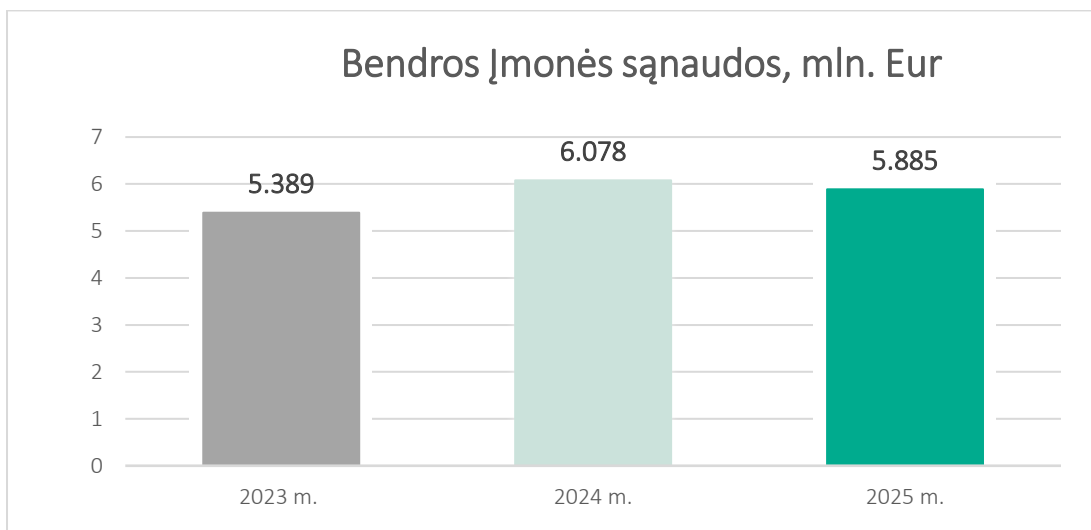


2025 m. Įmonės patalpų nuomos pajamos, lyginant su 2024 m., sumažėjo. Sumažėjo pajamos iš Savivaldybės būstų nuomininkų, kurie nuomoja būstus ne socialinio būsto nuomos sąlygomis ir moka rinkos kainą atitinkantį nuomos mokestį. Šiems būstams 2025 metais taikyta sąlyginai daugiau perskaičiavimų, pritaikant lengvatines kainas numatytas įstatymuose ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendime. Šio tipo nuomininkų skaičius mažėja ir dėl to, kad atsisakoma nudėvėto, neefektyvaus šio tipo būsto. Kadangi pagrindinė įmonės veikla yra socialinio būsto nuoma, plečiasi socialinio būsto fondas, tačiau įstatymiškai nustatyta socialinio būsto kainodara nesudaro galimybių nuomos pajamų augimui. Didelę įtaką pajamų lygio išlaikymui ir augimui sudarė Vilniaus miesto savivaldybės kompensuotos jų tarybos sprendimais patvirtintos patalpų nuomos nuolaidos. Ryškų augimą lėmė nuolaidų, taikytų savivaldybės būsto fondui vadovaujantis 2015 m. liepos 29 d. tarybos sprendimu patvirtinta tvarka, kompensavimas, kas sudarė virš 0,55 mln. Eur.

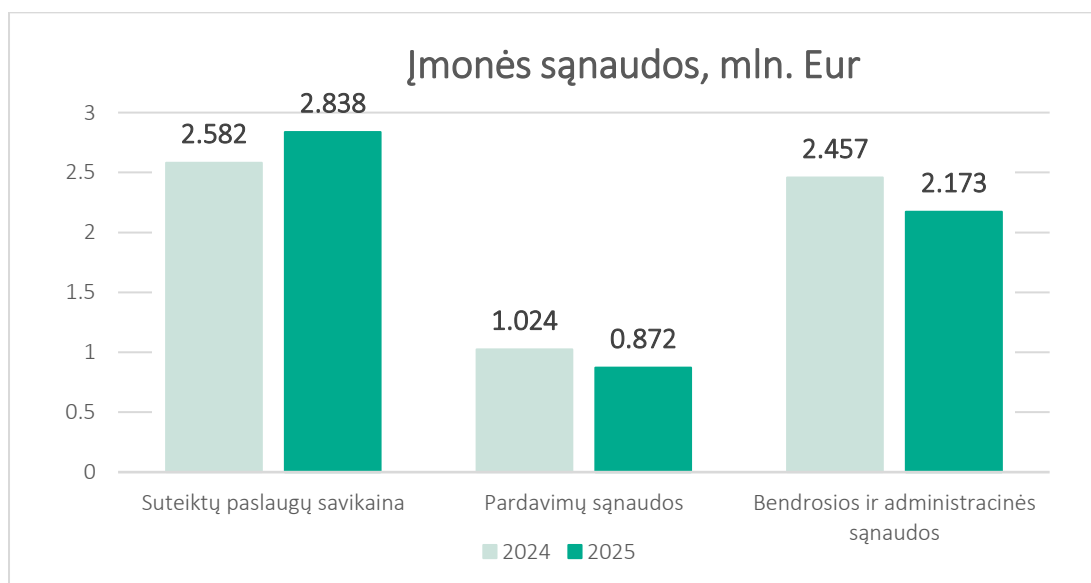




Įmonės sąnaudos pagrindinei ir finansinei veiklai vykdyti 2025 m. sudarė 5 884 899 Eur. Lyginat su 2024 m. (6 077 976 Eur), jos sumažėjo 3 proc.



Nors bendros sąnaudos kito sąlyginai nedaug, skirtingi jų straipsniai kito netolygiai. Pardavimų savikaina augo 10 proc. Šio sąnaudų straipsnio augimas susijęs su tiesiogiai su patalpų nuoma susijusių darbuotojų darbo užmokesčio bei didėjančio turto portfelio nusidėvėjimo sąnaudų augimu. Tuo tarpu pardavimų sąnaudos mažėjo 15 proc. dėl mažesnių remonto darbų ir kitų su nuomos paslaugų pardavimu susijusių sąnaudų mažėjimo. Bendrosios ir administracinės sąnaudos mažėjo 12 proc. Šių sąnaudų mažėjimas daugiausiai susijęs su atidėjinių ir veiklos mokesčių sąnaudų mažėjimu.



Įmonės grynasis pelnas 2025 m. siekė 507 089 Eur, 2024 m. uždirbo nuostolį (- 91 027 Eur). Didžiausią įtaką grynojo pelno ženkliai augimui turėjo aukščiau minėti pajamų augimo ir sąnaudų mažėjimo straipsniai.

Įmonės nuosavas kapitalas 2025 m. sudarė 90 857 309 Eur, t. y. 4 proc. daugiau nei 2024 m. (87 467 424 Eur).

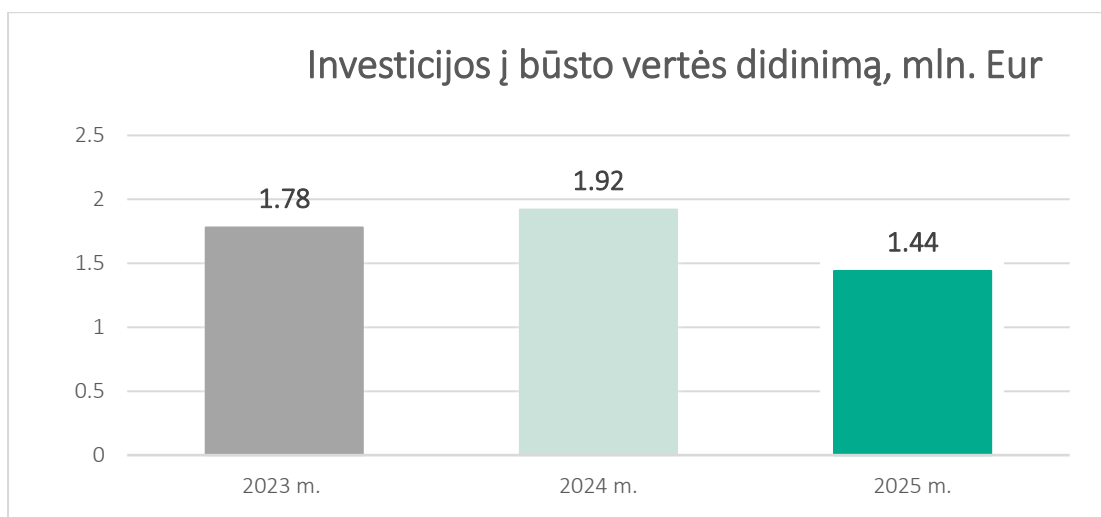
## Investicijos

2025 m. Įmonė tęsia investicijas į valdomo būsto atitikimą prisiimtam standartui. 2025 m. šiam tikslui investuota 1 442 tūkst. Eur., o turto vertė 2025 m. buvo viso padidinta 1 807 tūkst. Eur suma (tame tarpe ir projektų, kurie prasidėjo 2024 m., bet buvo baigti 2025 m. verte). Taip pat tęsiamos investicijos į IT sistemų modernizavimą, kur 2025 investuota virš 115 tūkst. Eur.

Visos šios investicijos atitinka Įmonės strateginius tikslus ir buvo finansuojamos iš nuosavų Įmonės lėšų. Ateityje Įmonė ir toliau planuoja investuoti į būstų remontą, siekiant, kad visas valdomas būstas atitiktų pasitvirtinę standartą, o tuo pačiu ir būtų patrauklus socialinis būstas.

Be to, 2025 m. pabaigai Įmonė 2 000 000 Eur lėšų turėjo įveiklintas į terminuotą indėlį, tai 0,5 mln. Eur mažiau nei 2024 m/ pabaigoje.

2025 m. Įmonėje buvo naujinama ir vystoma Įmonės savitarna, o atnaujinta versija jau sėkmingai startavo 2026 m. sausio mėn. pabaigoje. 2026 m. taip pat planuojama ypatingą dėmesį teikti klientų valdymo sistemos (CRM) ir apskaitos sistemų modernizavimui, šiems projektams numatoma skirti iki 120 tūkst. Eur investicijų.



## 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 bei 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) 2024 m. pabaigoje buvo –20 776 Eur (nuostolis). 2025 m. Įmonė dirbo pelningai, uždirbtas 507 089 Eur grynas pelnas, taip pat yra kitų rezervų likutis 100 000 Eur, todėl paskirstytinas rezultatas

viso – 586 323 Eur. Remiantis Savivaldybės įmonių įstatymu privaloma atlikti pelno paskirstymą į privalomąjį rezervą – ne mažiau 29 316 Eur, planuojama skirti 58 600 į kitus rezervus. Pelno įmoka Savivaldybei sudarytų 498 407 Eur.

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

## Specialieji įpareigojimai

Specialieji įpareigojimai apibrėžti Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme kaip įmonės funkcijos, kurias ji įpareigota atlikti pagal įstatymus, Vyriausybės nutarimus ar savivaldybės tarybos sprendimus, kad būtų užtikrintas konkrečių socialinių, strateginių ir politinių valstybės ar savivaldybės tikslų įgyvendinimas.

2024 m. 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.

Kadangi specialieji įsipareigojimai patvirtinti 2024 metų pabaigoje, nuo 2025 metų pradėta rengtis tinkamam Specialiųjų įsipareigojimų atskleidimui, remiantis LR ekonomikos ir inovacijų ministro įsakymu Nr. 4-1100 patvirtintomis Valstybės valdomų įmonių, jų dukterinių bendrovių ir savivaldybių valdomų įmonių specialiųjų įpareigojimų nustatymo ir informacijos pateikimo rekomendacijomis (toliau Rekomendacijos).

2025 m. įmonė atliko sąnaudų priskyrimą specialioms įpareigojimams taikant EBPO organizacijos ir Rekomendacijose rekomenduojamą Visiškai paskirstytųjų sąnaudų metodą sąnaudoms, kurias galima tiesiogiai priskirti specialiesiems įsipareigojimams ir Veiklų apimtims pagrįstą sąnaudų apskaitos metodą sąnaudoms, kurių negalima tiesiogiai priskirti. Tie patys principai pritaikyti ir skirstant pajamas. Kadangi 2024 metais tokia informacija nebuvo renkama, atskleidžiami veiklos rezultatai už 2025 pagal spec. įpareigojimus.

Tęsimas Įmonės apskaitos procesų pritaikymas pilnam ir tinkamam specialiųjų įpareigojimų ir atskleidžiant juos 2026 m. finansinėse ataskaitose planuojama atskleisti tiek balansines dalis, tiek retrospektyvinius duomenis.

Žemiau pateikiame pelno (nuostolių) ataskaitos finansinę informaciją pagal atliekamas funkcijas:

Rodiklis	Iš viso, Eur	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
Pardavimo pajamos	6,046,189.77	5,915,764.44	130,425.33	0.00
Pardavimo savikaina	-2,838,135.28	-2,523,277.22	-187,650.33	-127,207.73
<b>Bendrasis pelnas</b>	<b>3,208,054.49</b>	<b>3,392,487.22</b>	<b>-57,225.00</b>	<b>-127,207.73</b>
<b>Bendrasis pelningumas, %</b>	<b>53%</b>	<b>57%</b>	<b>-44%</b>	
Pardavimo sąnaudos	-872,477	-872,477		
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	-2,173,626	-2,035,626	-85,344	-52,789
Kitos veiklos rezultatas	29,048	29,048		
<b>Veiklos pelnas</b>	<b>191,000</b>	<b>513,432</b>	<b>-142,569</b>	<b>-179,996</b>
<b>Veiklos pelningumas, %</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>	<b>-109%</b>	
Finansinės veiklos pajamos	280,661	280,661		
Finansinės veiklos sąnaudos	-661	-661		
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>	<b>471,000</b>	<b>793,433</b>	<b>-142,569</b>	<b>-179,996</b>
Pelno mokestis	36,089			
<b>Grynasis pelnas</b>	<b>507,089</b>			

## Taikomi apskaitos standartai bei rengiamos ataskaitos

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

- Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymas;
- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartai;
- Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymas;
- Lietuvos Respublikos darbo kodeksas;
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas;
- kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais.

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

- *Įmonės principu*. Vadovaujantis šiuo principu Įmonė laikoma atskiru apskaitos vienetu. Į apskaitą įtraukiamas tik Įmonės turtas, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai;
- *veiklos tęstinumo principu*. Tvarkant Įmonės apskaitą daroma prielaida, kad Įmonės veiklos laikotarpis neribotas ir Įmonę nenumatoma likviduoti;
- *periodiškumo principu*. Įmonės veikla tvarkant apskaitą suskirstoma į finansinius metus arba kitos trukmės ataskaitinius 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 turta, nuosavą kapitalą ir įsipareigojimus;
- *piniginio mato principu*. Visas Įmonės turtas, nuosavas kapitalas, įsipareigojimai, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai finansinėje atskaitomybėje išreiškiami pinigais;
- *kaupimo principu*. Pajamos registruojamos tada, kai jos uždirbamos, o sąnaudos – jų susidarymo metu, neatsižvelgiant į pinigų gavimą ar išmokėjimą;
- *palyginimo principu*. Pajamos, uždirbtos per atskaitinį laikotarpį, siejamos su to laikotarpio sąnaudomis uždirbant tas pajamas. Sąnaudos, tenkančios skirtingiems atskaitiniams laikotarpiams, paskirstomos laikotarpiams, per kuriuos Įmonė uždirbs pajamų;
- *atsargumo principu*. Įmonė pasirenka tokius apskaitos metodus, kuriais Įmonės turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų vertė negali būti nepagrįstai padidinta arba nepagrįstai sumažinta;
- *neutralumo principu*. Apskaitos informacija pateikiama objektyviai ir nešališkai. Jos pateikimas neturėtų daryti įtakos apskaitos informacijos vartotojų priimamiems sprendimams ir juo neturėtų būtų siekiama iš anksto numatyto rezultato;
- *turinio svarbos principu*. Ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai į apskaitą traukiami pagal jų turinį ir ekonominę prasmę, ne tik pagal jų juridinę formą.

Įmonės finansiniai metai trunka 12 mėn. ir prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d. Įmonės apskaita tvarkoma dvejybinio įrašo. Įmonėje apskaita tvarkoma ir apskaitos dokumentai surašomi naudojant Lietuvos Respublikos piniginių vienetą – Eurą. 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;
- Įmonės vadovybės ataskaita.

Tarpinės finansinės ataskaitos rengiamos periodiškai: už pirmą ketvirtį, pusmetį, devynis mėn. 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 Įmonės vadovybės ataskaita kartu su auditoriaus išvada skelbiami viešai Juridinių asmenų registre įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka. Tarpinės finansinės ataskaitos ir Įmonės vadovybės 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 2025 m. finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti sudarė sutartį su UAB „Main financial solutions“. Paslaugos vertė sudaro 6 037,90 Eur su PVM.

Kitų, su auditu nesusijusių paslaugų, nesuteikta.

## PAGRINDINIAI RODIKLIAI

### Įmonės pagrindiniai finansiniai rodikliai

Pagrindiniai finansiniai rodikliai	2023 m.	2024 m.	2025 m.	2025 m. vs 2023 m. (%)	2025 m. vs 2024 m. (%)
Pajamos mln. Eur	6.448	5.988	6.356	-1,43	6,15
Sąnaudos mln. Eur	5.389	6.078	5.884	9,19	-3,19
EBITDA mln. Eur	1.863	0.73	1.323	-28,99	81,23
Grynasis pelnas mln. Eur	0.905	-0.091	0.507	-43,98	
<b>Pelningumo rodikliai</b>					
EBITDA marža (%)	29.68	12.1	21.9	-26,21	80,99
Grynojo pelno marža (%)	14.4	-1.5	8.4	-41,67	
Nuosavo kapitalo grąža (ROE) (%)	1.08	0	0.56	-48,15	
Turto grąža (ROA) (%)	1.07	0	0.54	-49,53	
<b>Balanso rodikliai</b>					
Turtas mln. Eur	84.623	88.638	94.466	11,63	6,58
T. sk. Pirkėjų skolos mln. Eur	1.316	1.553	1.223	-7,07	-21,25
Nuosavas kapitalas mln. Eur	83.572	87.467	90.857	8,72	3,88
Įsipareigojimai mln. Eur	1.039	1.17	3.399	227,14	190,51
<b>Likvidumo rodikliai</b>					
Grynasis apyvartinis kapitalas mln. Eur	4.435	1.572	1.171	-73,60	-25,51
Bendrojo likvidumo koeficientas	5.27	2.34	1.344	-74,50	-42,56
<b>Apyvartumo rodikliai</b>					
Turto apyvartumo koeficientas	0.07	0.07	0.07	0,00	0,00
Gautinų sumų apyvartumas dienomis	77	97	74	-3,90	-23,71

Vertinant pastarųjų trejų metų pagrindinius Įmonės finansinius rodiklius, išsiskiria 2024 m. rodikliai, kai Įmonė metus užbaigė nuostolingai, todėl kai kurie rodikliai sunkiai palyginami, o pelningumo procentiniai pokyčiai lyginant 2025 ir 2024 metus nėra pateikiami.

2025 m. pajamos\* augo 6 proc., tačiau 2023 m. lygio nepasiekė. Tai daugiausiai susiję su tuo, kad mažėja savivaldybės būsto fonde, generuojančio beveik 80 proc. nuomos pajamų, valdomų būstų ir jiems taikomų nuolaidų, numatytų įstatyme bei Vilniaus miesto savivaldybės nustatytoje tvarkoje.

Sąnaudos\* 2025 m., lyginant su 2024 m., sumažėjo virš 3 proc., daugiausiai dėl veiklos mokesčių, atidėjinių, remonto sąnaudų sumažėjimo. Dėl pajamų augimo ir sąnaudų mažėjimo EBITDA augo beveik dvigubai ir pasiekė 1,323 mln. EUR (2024 m. 0,73 mln. Eur). Įmonė 2025 m. dirbo pelningai, grynasis pelnas sudarė 0,507 mln. Eur, o grynojo pelno marža 8,4 proc. Nors pelningumo rodikliai 2025 m., lyginant su 2023 m., yra 40-50 proc. prastesni, jie atitinka Įmonės nusistatytus strateginius rodiklius, ir vertintini teigiamai po nuostolingų 2024 metų. Nuosavo kapitalo ir turto grąžos rodikliai taip pat atspindi augančio kapitalo ir turto bei 2025 m. 44 proc. mažesnio pelno nei 2023 m. tendencijas. Šie rodikliai proporcingai mažėja lyginant 2023-2025 m. laikotarpius.

Balanso rodikliuose nuosaikūs pokyčiai: Turtas paaugo 6,6, nuosavas kapitalas padidėjo 3,9 proc. Įsipareigojimai padidėjo beveik 191 proc., tačiau tai daugiausiai susiję su savininko nepatvirtinto kapitalo likučiu metų pabaigai, kuris 2025 m. pabaigai sudarė net 2,51 mln. Eur (pvz. 2024 m. šis likutis buvo 0,04 mln. Eur). Savininko nepatvirtinto kapitalo likutį sudaro Įmonei 2025 m. IV ketvirtį perduotas turtas, tačiau dar savininko kapitalo didinimas dar nėra patvirtintas. Šis rodiklis smarkiai koreguoja įsipareigojimus, jo nevertinant įsipareigojimai būtų viso labo 0,89 mln. Eur ir būtų 24 proc. mažesni nei 2024 metais.

Dėl tų pačių įsipareigojimų augimo priešasčių mažėjo ir likvidumo rodikliai, tačiau jie išlieka teigiami ir rodo Įmonės gebėjimą įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus.

Turto apyvartumas stabilus, t. y. turtas nenaudojamas efektyviau nei anksčiau. Skolų surinkimo ir mokėjimo rodikliai svyruoja, tačiau 2025 m. rodiklis džiugina. Gautinų sumų apyvartumas 2025 m., lyginant su 2024 m., sutrumpėjo net 20 dienų ir yra trumpiausias per šiuos trejus vertinamus metus. Gautinų sumų apyvartumas Įmonėje gerokai ilgesnis nei atsiskaitymo terminas dėl mokumo atžvilgiu problematiškų klientų. Tai daugiausiai asmenys, ieškantys socialinės paramos, nestabiliomis ir nedidelėmis pajamomis, neatsiskaitymo laiku ir vengimo atsiskaityti apskritai problemos yra gan dažnos. Tad šio rodiklio tendencijos rodo galimai taikytas tinkamas skolos valdymo priemones 2025 metais.

\* Pajamos 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

Tikslai ir uždaviniai	Rodikliai	2023 m.	2024 m.	2025 m.
<b>1. Strateginė kryptis – sklandi kliento kelionė</b>				
<b>1.1. Gerinti klientų patirtį</b>	<b>Klientų pasitenkinimas (metinė apklausa), balai</b>	<b>7,14</b>	<b>7,45</b>	<b>7,8</b>
1.1.1. Didinti Įmonės paslaugų žinomumą	Įmonės žinomumo indeksas, proc.	62	59	69
1.1.2. Gerinti aptarnavimo kokybę	Momentinės klientų apklausos (5-balė sistema: langelis / skambučiai / nuoroda), balai	4,4	4,6	4,76
<b>1.2. Įgalinti klientų savarankiškumą</b>	<b>Savarankiškų klientų skaičius (atlaisvinti / privatizuoti / išbraukti), vnt.</b>	<b>nematuota</b>	<b>nematuota</b>	<b>123</b>
1.2.1. Auginti klientų, besinaudojančių Įmonės teikiamomis elektroninėmis paslaugomis, skaičių	Prašymų, pateiktų el. priemonėmis, dalis nuo visų pateiktų prašymų, proc.	0,94	3,23	63,81
1.2.2. Informuoti Įmonės klientus apie ekonominių ir socialinių problemų sprendimo būdus	Į mieste veikiančius patikimus socialinius partnerius nukreiptų klientų skaičius, vnt.	nematuota	nematuota	1 739 Vnt.

Tikslai ir uždaviniai	Rodikliai	2023 m.	2024 m.	2025 m.
<b>2. Strateginė kryptis – vertę kurianti ir efektyviai veikianti Įmonė</b>				
<b>2.1. Kelti organizacinę brandą</b>	<b>Veiklos skaitmenizavimo lygis, balai</b>	<b>nematuota</b>	<b>nematuota</b>	<b>2</b>
2.1.1. Didinti darbuotojų lojalumą	Darbuotojų lojalumo indeksas (eNPS), proc.	9	12	54
2.1.2. Auginti darbuotojų kompetencijas	Mokymų valandų skaičius, akad. val. / darbuotojui	22	29	53
2.1.3. Užtikrinti tvarią finansinę padėtį	Grynojo pelno marža, proc.	14,4	-1,5	8,4
<b>2.2. Efektyviai valdyti turto portfelį</b>	<b>Pajamų ir sąnaudų santykis, proc.</b>	<b>nematuota</b>	<b>0,83</b>	<b>0,72</b>

2.2.1. Gerinti būsto portfelio kokybę	Būstų, atitinkančių Būsto standartą, dalis nuo viso portfelio, proc.	45,88	57	64,03
2.2.2. Mažinti netikslingo remontuoti, daugiau nei 60 proc., nusidėvėjusio būsto kiekį	Nusidėvėjusio būsto likutis, vnt.	439	332	258
2.2.3. Didinti būsto užimtumą	Užimto (išnuomoto) būsto santykis su visu būsto portfeliumi, proc.	92,8	95,6	96,7
2.2.4. Mažinti sąnaudų, susijusių su būsto portfeliumi, lygį	Sąnaudų, susijusių su būsto portfeliumi lygis, Eur / kv. m / m.	26 Eur/kv. m	30,87 Eur/ kv. m	32,64 Eur/kv. m
2.2.5. Mažinti klientų skaičių, kurių nepriteista skola yra didesnė nei 6 mėn., vnt.	Skolininkų skaičius, vnt.	nematuota	306	169

Tikslai ir uždaviniai	Rodikliai	2023 m.	2024 m.	2025 m.
<b>3. Strateginė kryptis – tvari veiklos plėtra</b>				
<b>3.1. Inicijuoti socialinio būsto politikos pokyčius</b>	<b>Socialinio būsto laukimo eilėje vidurkis, metai</b>	<b>nematuota</b>	<b>3,4</b>	<b>2,86</b>
3.1.1. Teikti pasiūlymus dėl Įmonės veiklą reglamentuojančių teisės aktų pokyčių	Pateiktų iniciatyvų skaičius, vnt.	nematuota	nematuota	18
<b>3.2. Plėsti prieinamo būsto formas</b>	<b>Naujos prieinamo būsto formos, vnt.</b>	<b>nematuota</b>	<b>nematuota</b>	<b>1</b>
3.2.1. Įsteigti municipalinio būsto fondą	Municipalinio būsto skaičius, vnt.	nematuota	nematuota	0
3.2.2. Didinti turtinių vienetų skaičių, įgyvendinant konversijų projektus	Iš konversijų sukurtų būstų skaičius, vnt.	nematuota	0	23
3.2.3. Plėsti finansavimo šaltinius	Grynosios skolos ir metinio pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją santykis, kartai	-1,47	1,31	1,77

## STRATEGIJA IR JOS ĮGYVENDINIMAS

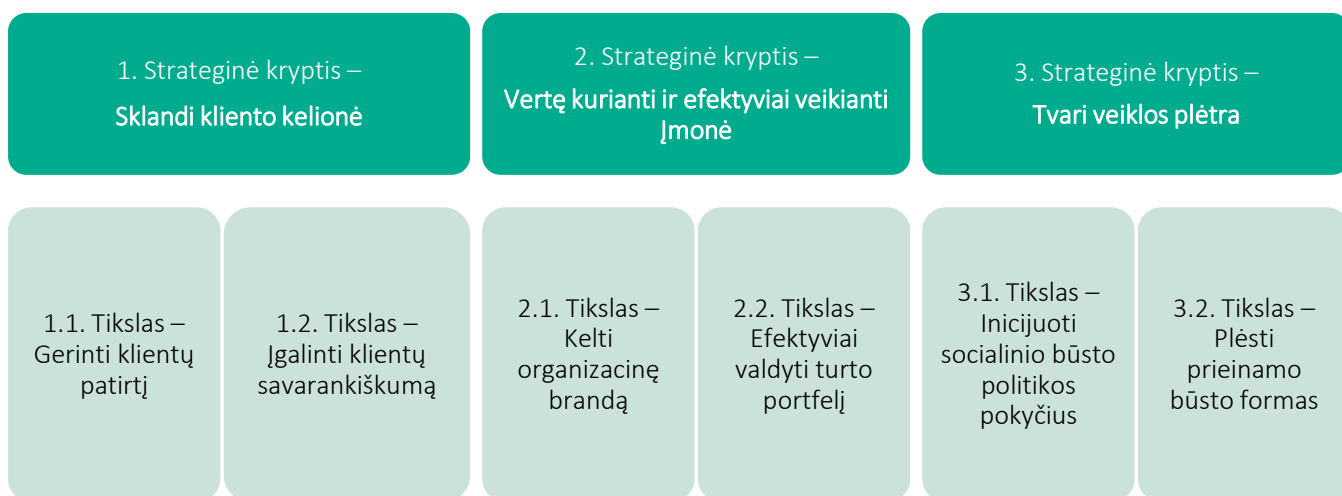
Pagrindinės Įmonės veiklos kryptys ateinančių ketverių metų laikotarpiui (2025-2028 m.) buvo apibrėžtos 2025 m. patvirtintoje [Įmonės veiklos strategijoje](#) (toliau – Strategija). Strategija 2025 m. buvo peržiūrima du kartus, siekiant užtikrinti jos aktualumą ir suderinamumą su atnaujintais savininko – Savivaldybės – lūkesčiais.

Metų pradžioje, gavus naują [savininko lūkesčių raštą](#) (Vilniaus miesto savivaldybės mero 2025-02-10 potvarkis Nr. 955-201/25), Įmonė inicijavo išsamų Strategijos atnaujinimo procesą. Sausio-vasario mėn. surengtos strateginės sesijos su vadovų komanda, suinteresuotomis šalimis ir Įmonės valdyba leido peržiūrėti veiklos strategiją, vertės grandinę, konkurencinę aplinką, atlikti SSGG analizę bei atnaujinti strategines kryptis. Sesijų metu sudarytas tikslų ir uždavinių žemėlapis bei nustatyti pagrindiniai rodikliai 2025-2028 m. laikotarpiui. Strategijos pakeitimai buvo patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2025-08-12 potvarkiu Nr. 955-1265/25.

Antroji strategijos peržiūra, numatyta pagal strategijoje nustatytą peržiūros ciklą, įvyko 2025-11-12 su vadovų komanda. Šios peržiūros metu atlikta SSGG analizės atnaujinimas, tikslinti veiklos rodikliai ir aprašymai, peržiūrėtos strateginės rizikos bei įvertintos taikytinos priemonės. Didesnių pakeitimų nebuvo, o atnaujinimai patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2026-01-12 potvarkiu Nr. 955-42/26.

Strategijos peržiūros metu ypatingas dėmesys buvo skirtas savininko lūkesčių integravimui, subalansuotam tikslų formulavimui suinteresuotųjų šalių atžvilgiu ir tvarumo temų įtraukimu į strateginę darbotvarkę. Išgrynintos trys pagrindinės kryptys – klientų poreikių tenkinimas, efektyvus Įmonės ir turto valdymas bei vertės kūrimas ir tvari organizacijos plėtra. Šių kryptių pagrindu Įmonė planavo ir vykdė savo veiklą 2025 m.

Įmonės strateginės kryptys ir tikslai:



## Strateginė kryptis – Sklandi kliento kelionė

Lūkesčių deklaracijoje Įmonės savininkas nurodė, jog tikisi, kad Įmonė kurs į klientą orientuotą kultūrą. Įmonė skirs ypatingą dėmesį klientų patirties gerinimui tiek kreipimosi dėl paslaugų gavimo laikotarpiu, tiek jų teikimo ar nutraukimo metu. Teikdama klientų poreikius atitinkančias paslaugas, Įmonė ieškos būdų trumpinti jų suteikimo terminus, paprastinti procedūras, naudoti klientams suprantamą kalbą ir kitais būdais tobulinti veiklą.

Įmonė nuolat konsultuosis su klientais, analizuos jų patirtį ir, vadovaudamasi įžvalgomis bei pasiūlymais, imsis konkrečių veiklų. Bus sutelkiamas dėmesys į pasikartojančias tobulintinas bei pasiteisinusias praktikas, pagal poreikį papildys veiklos principus, taisykles ir procesus. Gyventojai turi turėti galimybę teikti atsiliepimus, pasiūlymus, susijusius Įmonės teikiamomis paslaugomis, užmezgant tvirtus santykius su suinteresuotosiomis šalimis ir sukurti ilgalaikę vertę savininkui.

Įmonė sieks tokios savo reputacijos visuomenėje, kad mažėtų stigmatizuojančios nuostatos dėl negalios, lyties, tautybės, socialinio statuso ar kitos grupinės priklausomybės. Į klientus bus žiūrima empatiškai ir pozityviai, atsisakant išankstinių neigiamų nuostatų, skatinant jų savarankiškumą.

Kiek įmanoma, Įmonė įgalins klientus ir padės spręsti socialines, ekonomines ar kitas problemas, dėl kurių tapo reikalingos jos paslaugos, nukreipdama juos į mieste veikiančius patikimus socialinius partnerius. Tam bus kuriamas tvarus, reguliariai veikiantis Savivaldybės administracijos, jai pavaldžių įmonių, įstaigų ir nevyriausybinių organizacijų tinklas, apie kurio teikiamą pagalbą ir paslaugas bus informuojama naudojant įvairias komunikacijos priemones.

Vykdydama paslaugų ir klientų aptarnavimo skaitmenizavimą, Įmonė turi glaudžiai bendradarbiauti su kitomis Savivaldybės įmonėmis, ieškodama naujų bei unifikuotų sprendimų visoms socialinėms klientų grupėms, prisidėti prie bendro Savivaldybės klientų aptarnavimo centro projekto vystymo, vystydama kitus bendrus skaitmeninius įrankius, savitarnos svetainę ar kitas iniciatyvas.

Atsižvelgiant į tai, suformuota viena iš trijų strateginių krypčių Įmonės Strategijoje – Sklandi kliento kelionė. Šioje strateginėje kryptyje keliami pagrindiniai tikslai: gerinti klientų patirtį ir įgalinti klientų savarankiškumą.

### Strateginis tikslas – Gerinti klientų patirtį

*Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Klientų pasitenkinimas (metinė apklausa), balai.*

Atnaujintoje Įmonės Strategijoje ypatingas dėmesys skiriamas kliento patirčiai gerinti ir paslaugų prieinamumui didinti. Siekiant užtikrinti aukštą paslaugų ir aptarnavimo kokybę, svarbus grįžtamasis ryšys, padedantis išsiaiškinti vartotojams svarbiausius paslaugų teikimo aspektus, kuriuos Įmonė nuolat tobulina.

2025 m. Įmonė, siekdama didinti klientų pasitenkinimą, ypatingą dėmesį skyrė paslaugų prieinamumui ir komunikacijos kokybei. Buvo kuriama savitarnos svetainė, startavusi 2026 m. sausio 26 d., sudaranti galimybę klientams, neišėjus iš namų, teikti prašymus, pasitikrinti ir apmokėti sąskaitas bei pasirašyti su būsto nuoma susijusius dokumentus. Organizuotos diskusijos su klientais dėl interneto svetainės patogumo – jų pagrindu supaprastinti ir atnaujinti tekstai, reguliariai peržiūrimas ir pildomas DUK skilties turinys. Klientai aiškiai informuoti apie prašymų nagrinėjimo terminus. Taip pat atnaujinta momentinės apklausos anketa, įtraukiant NPS rodiklį ir pradėta sisteminga rezultatų analizė. Siekiant užtikrinti kokybišką paslaugų teikimą ir klientų aptarnavimą, stiprintos darbuotojų kompetencijos bei užtikrinta vienoda informacijos sklaida apie teisės aktų pokyčius.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

2025 m. gruodžio mėn. atliktas Įmonės klientų pasitenkinimo tyrimas, kuris parodė, ar visus metus įgyvendintas Klientų pasitenkinimo didinimo veiksmų planas veikė. Tyrime dalyvavo 239 respondentai – klientai, per pastaruosius dvejus metus bendravę su Įmonės specialistais. Tyrimas parodė, kad klientai Įmonės paslaugas vertina gerai, vidutinis įvertinimas – 7,8 balo iš 10 (buvo – 7,4 ir 10). Apklausa atskleidė, kad 79 proc. (buvo – 65 proc.) respondentų įvertino Įmonę gerai, labai gerai arba puikiai, o per metus šis rodiklis žymiai (14 proc.) pagerėjo.

Įmonės rekomendavimo indeksas (NPS) pasiekė 38 balus, palyginti su praėjusių metų – 18 balų – šis rodiklis ženkliai išaugo. 57 proc. klientų, suteikusių aukščiausius įvertinimus (9 ir 10 balus), nurodė, kad rekomenduotų Įmonės paslaugas kitiems. 23 proc. klientų buvo neutralūs, skirdami 7–8 balus, o 20 proc. paslaugas vertino kritiškai, suteikdami 1–6 balus. Geriausiai vertinama yra paslaugų kokybė, suteikimo terminai bei atitikimas kliento poreikiams:

- 86 proc. respondentų mano, kad Įmonės teikiamų paslaugų kokybė pagerėjo arba liko tokia pat lygyje;
- 82 proc. mano, kad terminai, per kuriuos suteikiamos paslaugos, yra priimtini;
- 78 proc. mano, kad Įmonės teikiamos paslaugos tenkino jų poreikius.

Geriausiai vertinami aptarnavimo aspektai:

- Patogi paslaugų teikimo vieta (97 proc.);
- Malonus ir mandagus bendravimas su klientais (95 proc.);
- Patogus nustatytas asmenų aptarnavimo laikas (94 proc.).

2025 m. šiek tiek prasčiau (palyginus su kitais rodikliais) vertinamas laukimo laikas iki paslaugos suteikimo:

- 19 proc. respondentų nesutinka su teiginiu, kad laukimo laikas iki paslaugos suteikimo buvo trumpas;
- 39 proc. nepatenkintų skundų ir prašymų nagrinėjimu nurodė, kad pagrindinė nepasitenkinimo priežastis – paslaugos nesuteikimas;
- 21 proc. įvardija vėluojančius atsakymus / sąskaitas, pakartotinius dokumentų siuntimus.

Spontaniškai respondentų dažnai minėtos tobulintinos sritys:

- Informacijos aiškumas, išsamumas (6 proc.);
- Remonto darbų neatlikimas (4 proc.);
- Aptarnavimo kokybė, atmetinas požiūris (2 proc.).

Lyginant 2025 ir 2024 m. pokyčius, vertinimai reikšmingai išaugo tiek bendro įvertinimo, tiek NPS rodiklio atžvilgiu. Teigiamos tendencijos stebimos atsakymuose į klausimus apie paslaugų prieinamumą, paslaugų kokybę (2025 m. patenkinti 86 proc. klientų, 2024 m. – 82 proc.) ir laukimo laiką iki jų suteikimo (2025 m. patenkinti 74 proc. klientų, 2024 m. – 70 proc.). Aukšti įvertinimai išlieka ir darbuotojų profesionalumo bei mandagumo (2025 m. patenkinti 95 proc. klientų, 2024 m. – 94 proc.), aptarnavimo vietos (2025 m. patenkinti 97 proc. klientų, 2024 m. – 88 proc.) ir nustatyto laiko patogumo (2025 m. patenkinti 94 proc. klientų, 2024 m. – 92 proc.), klientų poreikių tenkinimo (2025 m. patenkinti 78 proc. klientų, 2024 m. – 77 proc.) bei paslaugų suteikimo terminų srityse (2025 m. patenkinti 74 proc. klientų, 2024 m. – 70 proc.). Tuo tarpu specialistų teikiamos informacijos aiškumo ir suprantamumo vertinimai šiek tiek prastėjo – 2025 m. specialistų teikiamą informaciją aiškia ir išsamia laikė 90 proc. klientų, tuo tarpu 2024 m. – 94 proc.

Bendrai 8 iš 10 respondentų yra patenkinti Įmonės paslaugomis. Nepasitenkinimo priežastys – nesuteiktos paslaugos (47 proc.) ir ilgos eilės bei biurokratiniai procesai (13 proc.).

Atsižvelgiant į tyrimo rezultatus, parengtas 2026 m. klientų aptarnavimo tobulinimo veiksmų planas. Jame numatoma toliau gerinti paslaugų prieinamumą, išlaikyti darbuotojų profesionalumo ir mandagumo lygį bei aptarnavimo kokybę, daugiau dėmesio skirti teikiamos informacijos aiškumui ir suprantamumui. Plane taip pat numatytas interneto svetainės tobulinimas, užtikrinant jos prieinamumą įvairiems vartotojams. Numatomos priemonės, orientuotos į klientų poreikių ir lūkesčių atliepimą bei paslaugų kokybės palaikymą.

## Strateginis uždavinys – Didinti įmonės paslaugų žinomumą

*Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Įmonės žinomumo indeksas.*

Visus 2025 m. strateginio tikslo įgyvendinimo metu aktyviai komunikuota su klientais, Vilniaus miesto gyventojais, žiniasklaida, darbuotojais ir kitomis auditorijomis.

Įmonės įvaizdis buvo formuojamas tiek socialiniuose tinkluose, tiek vidinėje komunikacijoje. 2025 m. „Facebook“ patalpinti 25 įrašai, „LinkedIn“ – 27 įrašai, o vidiniame intranete reguliariai skelbtos naujienos apie Įmonės veiklą, pasiekimus ir renginius. Klientų informuotumas apie paslaugas, jų suteikimo terminus ir sąlygas buvo didinamas socialiniuose tinkluose (18 įrašų „Facebook“) bei oficialioje svetainėje. Per metus išaugo socialinių tinklų sekėjų skaičius: „Facebook“ – nuo 125 iki 338, „LinkedIn“ – nuo 69 iki 147. Taip pat tęsti partnerystės ir paslaugų pristatymai tikslinėms klientų grupėms, buvo bendradarbiaujama su nevyriausybinėmis organizacijomis (NVO) ir kitomis įstaigomis.

2025 m., siekiant mažinti socialinio būsto stigmatizaciją, įgyvendinta socialinė kampanija „(Ne)svetimas kaimynas“. Kampanija prasidėjo gyventojų apklausa, pagal kurią dirbtinio intelekto (DI) pagalba sukurta plakatų serija su „mitiniu“ ir tikru socialinio būsto gyventoju; plakatai buvo eksponuoti Vilniaus miesto ekranuose. Vėliau visuomenei pristatytos tikrų socialinio būsto gyventojų video istorijos, kurias socialiniuose tinkluose pristatė kampanijos ambasadorė – nuomonės formuotoja Rimantė Kulvinskytė. Kampanija užbaigta interaktyvia instaliacija Katedros aikštėje, kuri leido praeiviams išgirsti tikras istorijas telefono ragelyje. Užfiksuotos reakcijos buvo panaudotos kuriant vaizdo klipą, padėjusį jautriai perteikti tikrų žmonių patirtis. Kampanija pasiekė apie 2,78 mln. kontaktų ir be pagrindinių kampanijos veiksmų dar buvo papildyta nuolatiniu bendradarbiavimu su žiniasklaida, kurios atstovams teikta informacija apie socialinio būsto paramos priemones, pabrėžiant jų tikslus ir atskleidžiant problematiką.

2025 m. gruodžio mėn. – 2026 m. sausio mėn. vykdytoje apklausoje (1 008 respondentai) nustatyta, kad teigiamos nuostatos apie socialinį būstą, paramos priemones ir asmeninius ryšius su paslaugų gavėjais augo, o paslaugų teikėjo žinomumas Vilniuje padidėjo nuo 59 proc. iki 69 proc. Net 55 proc. apklaustųjų nurodė, kad dėl paramos būstui įsigyti, nuomoti ar padengti nuomos išlaidas reikia kreiptis į Vilniaus miesto savivaldybę, 8 proc. – į Įmonę, o 6 proc. – į mikrorajono seniūniją.

Siekiant identifikuoti Įmonės žinomumo indeksą, 2025 m. klausimo formuluotė šiek tiek pasikeitė, patikslinant, kad kalbama apie valstybės ar savivaldybės paramą; klausimo tipas liko atviras. Dėl to gauti rezultatai gali būti nevisiškai palyginami su ankstesnių metų duomenimis, o pastebėti žinomumo pokyčiai gali būti nulemti tiek realių visuomenės žinomumo pokyčių, tiek pakoreguotos klausimo formuluotės poveikio.

Atlikto tyrimo duomenimis, Įmonės žinomumas tarp Vilniaus miesto gyventojų išlieka fragmentiškas: dalis gyventojų informaciją gauna per internetinę žiniasklaidą, draugus ar šeimos narius, oficialius Savivaldybės kanalus, tačiau nemaža dalis negali įvardyti jokio konkretaus šaltinio.

Visgi gyventojų, kurie žino Įmonę, dalis išaugo iki 32 proc. (buvo – 17 proc.), o Įmonės paslaugų naudą įžvelgiančių respondentų dalis išliko labai aukšta (92 proc.).

Tyrimas taip pat parodė, kad didėja gyventojų pasitikėjimas paramos būstu galimybėmis: 30 proc. respondentų nurodė, kad tikrai kreiptųsi dėl paramos (buvo – 20 proc.), 26 proc. pažįsta žmones, kurie naudojami parama (buvo – 16 proc.), o 22 proc. gyventojų teigiamai vertina naujų socialinių būstų atsiradimą savo name ar laiptinėje (buvo – 14 proc.). Nors nuostatos apie paramos gavėjus keičiasi teigiama linkme, socialinis būstas vis dar siejamas su socialine atskirtimi, saugumo ir tvarkos stoka.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Apie Įmonės veiklą ir paramos formas pakankamai informuoti jaučiasi tik apie trečdalis gyventojų, todėl parengtas veiksmų planas žinomumui didinti apima komunikacijos stiprinimą naudojant įvairius kanalus, viešąją erdvę ir bendradarbiavimą su žiniasklaida. Plane numatoma: tęsti komunikaciją socialiniuose tinkluose ir žiniasklaidoje, skatinti vidinę Įmonės komunikaciją, dalintis realiomis istorijomis, teikti aktualią informaciją klientams ir stiprinti Įmonės įvaizdį. Įmonė ypač vertina socialinės akcijos naudą, kuri mažina paramą gaunančių vilniečių atskirtį, todėl ši priemonė bus tęsiama ir 2026 m.

### Strateginis uždavinys – Gerinti aptarnavimo kokybę

*Kitas stebimas rodiklis – Momentinės klientų apklausos (5-balė sistema: langelis / skambučiai / anketa), balai.*

Momentinės klientų apklausos yra nuolatinė priemonė, leidžianti stebėti paslaugų kokybę realiuoju laiku, identifikuoti stipriąsias bei tobulintinas sritis, gauti grįžtamąjį ryšį apie darbuotojų aptarnavimą.

Kliento momentinė apklausa atliekama po kiekvienos paslaugos. Po konsultacijos gyvai klientų aptarnavimo centre (Konstitucijos pr. 3) klientas gali įvertinti paslaugos kokybę, paspausdamas atitinkamą šypsenėlę (5 balų skalėje, kur 1 – labai blogai, 5 – puikiai). Po konsultacijos bendruoju įmonės telefonu (+370 5 277 9090 arba 19118) klientas gali įvertinti konsultacijos kokybę pasirinkdamas atitinkamą skaičių 5 balų skalėje. Klientas taip pat gali užpildyti anketą Įmonės internetiniame puslapyje arba gavęs nuorodą kartu su teikiamu atsakymu, įvertindamas paslaugas 5 balų skalėje.

Momentinės apklausos rodiklis apskaičiuojamas įvertinus visais minėtais kanalais gautus klientų atsiliepimus, išvedant svertinį balų vidurkį. 2025 m. vidutinė reikšmė pasiekė 4,76 balo iš 5 (planuota 4,6 balai). Žemiau pateikiama informacija apie pokytį pagal ketvirčius:

	2024 m.	2025 m.	Pokytis, balais
I ketvirtis	4,52	4,81	0,29
II ketvirtis	4,53	4,76	0,23
III ketvirtis	4,67	4,62	-0,05
IV ketvirtis	4,7	4,81	0,11
<b>Metinis bendras svertinis balų vidurkis:</b>	<b>4,6</b>	<b>4,76</b>	<b>0,16</b>

Augantis momentinės klientų apklausos balas rodo, kad klientai yra patenkinti teikiamomis paslaugomis, jų kokybe ir darbuotojų aptarnavimu. Šie rezultatai leidžia identifikuoti stipriąsias sritis, tęsti gerąją praktiką bei nustatyti tobulintinas sritis. Momentinės apklausos taip pat suteikia galimybę operatyviau reaguoti ir įgyvendinti pokyčius realiuoju laiku, nelaukiant metinių apklausų ar veiklos planų peržiūrėjimo.

Atsižvelgiant į pasiektus rezultatus ir toliau bus kryptingai siekiama palaikyti aukštą klientų pasitenkinimo lygį, nuosekliai tobulinant paslaugų kokybę, klientų aptarnavimo procesus ir darbuotojų kompetencijas, dar labiau stiprinant Įmonės įvaizdį kaip patikimo ir profesionalaus paslaugų teikėjo.

### Strateginis tikslas – Įgalinti klientų savarankiškumą

*Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Savarankiškų klientų skaičius (atlaisvinti / privatizuoti / išbraukti), vnt.*

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Įmonės Savininkas atnaujintame lūkesčių laiške nurodė, kad tikisi, jog Įmonė įgalins klientus spręsti socialines, ekonomines ar kitas problemas, dėl kurių tapo reikalingos jos paslaugos, ir, esant poreikiui, nukreips juos į mieste veikiančius patikimus socialinius partnerius.

Įgyvendindama šį lūkestį bei siekdama, kad parama būstu būtų laikina pagalbos priemonė, o ne nuolatinė būseną, Įmonė 2025 m. nuosekliai komunikavo, jog socialinis būstas yra pereinamoji pagalbos forma („tarpinė stotelė“), skatinanti atsakingą naudojimąsi parama ir savarankiškumo siekimą. Įmonė konsultavo klientus paramos būstu klausimais, pristatė skirtingas paramos formas, atitinkančias individualią situaciją, aiškino socialinio būsto suteikimo ir naudojimo sąlygas, teikė informaciją apie nuomojamo savivaldybės būsto įsigijimo galimybes bei, esant poreikiui, nukreipė į kitas savivaldybės ekosistemos įmones ar socialinius partnerius. Plačiau apie klientus, nukreiptus į Įmonės socialinius partnerius, aprašoma skyriuje „Strateginis uždavinys – Informuoti įmonės klientus apie ekonominių ir socialinių problemų sprendimo būdus“.

Siekdama įvertinti Įmonės taikomų priemonių poveikį ir jų atitiktį Savininko lūkesčiams, Įmonė klientų savarankiškumą apibrėžė kaip kliento gebėjimą spręsti būsto klausimą be tolesnės savivaldybės paramos. Todėl į rodiklį įtraukiami tie klientai, kurių situacija rodo realų perėjimą iš paramos gavėjo statuso į savarankišką gyvenimo etapą. Tai klientai, kurie geranoriškai atlaisvino būstus, įsigiję nuosavą būstą, persikėlę gyventi kitur ar dėl pagerėjusios finansinės padėties viršiję nustatytas pajamų ar turto ribas; klientai, išbraukti iš socialinio būsto eilės, išnykus poreikiui gauti paramą; t klientai, privatizavę nuomojamus būstus ir tapę jų savininkais. Visais šiais atvejais fiksuojamas kokybinis pokytis – kliento finansinės bei socialinės situacijos stabilizavimasis ir gebėjimas savarankiškai spręsti būsto klausimus.

Rodiklis apskaičiuojamas vertinant klientų, kurie geranoriškai atlaisvino būstus (įsigijo nuosavą būstą, persikėlę gyventi kitur, viršijo nustatytas pajamų ar turto ribas), skaičių, iš socialinio būsto eilės išbrauktų klientų skaičių bei klientų, privatizavusių būstus, skaičių. Rodiklio pokytis fiksuojamas ketvirčio pabaigoje, o vertinamas metinis rezultatas.

2025 m. rezultatai: numatytas savarankiškų klientų skaičius 108 vnt., pasiektas – 123 vnt., t. y. planas viršytas 13,9 proc. Iš jų:

- 59 klientai geranoriškai atlaisvino butus;
- 31 klientas buvo išbrauktas iš socialinio būsto eilės;
- 33 klientai privatizavo nuomojamus būstus.

Šis rodiklis parodo Įmonės veiklos efektyvumą ne tik tiesiogiai teikiant paslaugas, bet ir sistemingai skatinant klientų savarankiškumą bei atsakomybę už būsto klausimų sprendimą. Aukštesnis nei planuotas rezultatas rodo, kad konsultacijos, informavimas apie privatizavimo galimybes, socialinio būsto tvarkos aiškinimas ir kryptingas klientų lydėjimas prisidėjo prie savarankiškų sprendimų priėmimo.

Svarbu paminėti, kad metų pradžioje nustatytas strateginio rodiklio planas buvo dar ambicingesnis – numatyta 169 savarankiškais tapusių klientų. Kadangi šis rodiklis naujas ir anksčiau nebuvo sistemingai stebimas, metų pradžioje jis buvo nustatytas preliminariai (2025-08-12 patvirtinta Strategija Nr. 955-1265/25), o metų eigoje patikslintas (2026-01-12 patvirtinta Strategija Nr. 955-42/26).

Rodiklio koregavimą lėmė objektyvios aplinkybės:

- sudėtinga ekonominė situacija ir aukštos būsto kainos, ribojančios klientų galimybes įsigyti būstą (2024 m. būstą įsigijo 51 klientas, 2025 m. – 33);
- augančios nuomos kainos privačiame sektoriuje, dėl kurių mažėjo geranoriškai savivaldybės būsto atsisakančių klientų skaičius (2024 m. – 86, 2025 m. – 59);
- pasikeitęs teisinis reguliavimas dėl savivaldybės būsto pardavimo. Iki 2025 m. liepos 1 d. galioję įsigijimo kainą mažinantys koeficientai (0,7; 0,85; 0,9) sudarė galimybes būstą įsigyti mažesne nei rinkos kaina. 2025 m. rugsėjo mėn. gavus Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos korupcijos rizikos analizės išvadą dėl galimų rizikų

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

taikant tokią kainodarą, nuspręsta Tarybos sprendimo dėl nuolaidų taikymo nepratęsti. Tai taip pat turėjo įtakos savivaldybės būsto įsigijimo apimtims.

2026 m. planuojama stiprinti klientų informavimą apie paskolų ir valstybės subsidijų galimybes, plėtoti bendradarbiavimą su socialiniais partneriais bei toliau kryptingai skatinti klientų perėjimą į savarankišką gyvenimo etapą.

### Strateginis uždavinys – Auginti klientų, besinaudojančių Įmonės teikiamomis elektroninėmis paslaugomis, skaičių

*Šio uždavinio įgyvendinimui stebimas rodiklis – Prašymų, pateiktų el. priemonėmis, dalis nuo visų pateiktų prašymų, proc.*

Viena iš svarbiausių Įmonės veiklos efektyvumo ir paslaugų prieinamumo didinimo krypčių – paslaugų skaitmenizavimas. Elektroninių paslaugų plėtra sudaro galimybę klientams greičiau ir patogiau pateikti prašymus, mažina administracinę naštą, optimizuoja vidinius procesus bei prisideda prie tvaresnio išteklių naudojimo.

2025 m. Įmonė didelį dėmesį skyrė savitarnos sistemos atnaujinimui, siekdama užtikrinti jos patrauklumą, funkcionalumą ir intuityvų naudojimą. Ankstesnė savitarnos sistema sudarė galimybę tik pateikti prašymus, tačiau nesuteikė galimybės stebėti jų nagrinėjimo statuso, gauti ir apmokėti sąskaitų ar pasirašyti sutarčių, todėl buvo naudojama vangiai.

Atsižvelgiant į tai, 2025 m. įdiegta visiškai nauja klientų savitarnos sistema. Atnaujinta sistema sėkmingai pradėjo veikti 2026 m. sausio mėn. Klientai, naudodamiesi savitarnos svetaine, turi galimybę teikti prašymus dėl paramos būstu, stebėti prašymo nagrinėjimo būsenas, gauti ir apmokėti sąskaitas, pasirašyti sutartis, rašyti paklausimus bei žinutes tiesiogiai sistemoje.

Kadangi iki naujos savitarnos starto (tiek 2024 m., tiek 2025 m.) naudojimo apimtys buvo nedidelės (2024 m. – 3,23 proc., 2025 m. iki atnaujinimo – 1,31 proc.), 2025 m. strateginis rodiklis buvo skaičiuojamas vertinant visus elektroniniu būdu pateiktus prašymus – tiek per savitarnos sistemą, tiek elektroniniu paštu.

2025 m. iš viso gauti 13 975 prašymai, iš jų – 8 918 pateikti elektroninėmis priemonėmis, tai sudaro 63,81 proc. visų gautų prašymų. 2025 m. planuota reikšmė savitarroje gautų prašymų – 15 proc. (palyginimui 2024 m. – 1,5 proc.).

2026 m. sausio mėn., pradėjus veikti atnaujintai savitarnei, jau per pirmuosius du metų mėnesius fiksuotas reikšmingas klientų aktyvumo augimas – per savitarną gautų prašymų skaičius viršijo ankstesnių metų pirmojo ketvirčio rezultatą. Palyginimui: 2025 m. per savitarną iš viso gauti 184 prašymai, iš jų per 2025 m. I ketvirtį – 41, o 2026 m. per I ketvirtį gauti 67 prašymai.

Be to, apie 200 klientų yra pradėję pildyti prašymus, tačiau jų dar nepateikė (tikėtina, dėl trūkstamų dokumentų, kuriuos gavę užbaigs pildymą). Tai patvirtina sprendimo aktualumą ir kuriamą pridėtinę vertę klientams.

2026 m. numatomi kaip pereinamieji metai – ir toliau bus vertinami visi elektroniniu būdu pateikti prašymai. 2026 m. pradžioje rengiamas savitarnos populiarinimo planas (numatomos priemonės – komunikacijos kampanijos, konsultacijos, mokymai ir pan.), kuris bus įgyvendinamas visus metus.

Nuo 2027 m. strateginio uždavinio įgyvendinimas bus vertinamas atsižvelgiant tik į per savitarnos sistemą pateiktus prašymus, taip kryptingai orientuojantis į klientų perėjimą prie savitarnos naudojimo.

## Strateginis uždavinys – Informuoti įmonės klientus apie ekonominių ir socialinių problemų sprendimo būdus

Šio uždavinio stebimas rodiklis – Į mieste veikiančius patikimus socialinius partnerius nukreiptų klientų skaičius, vnt.

Įmonės 2025–2028 m. veiklos strategijoje ypatingas dėmesys skiriamas klientų savarankiškumo skatinimui. Klientų nukreipimas į socialinius partnerius yra viena iš praktinių priemonių, padedančių spręsti ekonominius ir socialinius sunkumus, dėl kurių tapo reikalingos Įmonės paslaugos bei ilguoju laikotarpiu mažinti ilgalaikės priklausomybės nuo valstybės ar savivaldybės paramos riziką. Šis rodiklis leidžia įvertinti Įmonės indėlį, stiprinant pažeidžiamų klientų socialinę integraciją ir užtikrinant, kad klientai laiku gautų jų situaciją atitinkančią specializuotą pagalbą.

Rodiklis apskaičiuojamas pagal klientų, per einamuosius metus pirmą kartą nukreiptų į Vilniuje veikiančias patikimas socialinių partnerių organizacijas, skaičių. Pokytis matuojamas kartą per ketvirtį, vertinamas metinis rezultatas.

Nukreipimai vykdomi į šias organizacijas:

- „Vilniaus arkivyskupijos Caritas“;
- Lietuvos sakaliukų sąjungos Vilniaus miesto filialą „Padėk pritapti“;
- Vilniaus miesto socialinių paslaugų centrą;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Socialinių išmokų skyrių;
- Asmens su negalia teisių apsaugos agentūrą prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos;
- Vilniaus apskrities valstybinę mokesčių inspekciją (pastaroji skaičiuojama tik savivaldybės būsto nuomininkų atveju).

Klientai nukreipiami tuomet, kai Įmonės darbuotojai nustato, kad asmuo susiduria su finansiniais ar kitais socialiniais sunkumais, taip pat – pasikeitus būsto nuomos mokesčiui. Nukreipimai gali būti atliekami konsultacijų metu, nagrinėjant prašymus ar skundus, vertinant įsiskolinimus už būsto nuomą ar komunalines paslaugas, bendradarbiaujant su kitomis institucijomis. Informacija klientams teikiama raštu arba žodžiu.

2025 m. planuota nukreipti 1 626 klientus, faktiškai nukreipti 1 739 klientai, t. y. 6,5 proc. daugiau nei planuota. Rezultatas rodo aktyvų Įmonės vaidmenį, identifikuojant klientų poreikius ir laiku pasiūlant jiems išorinę pagalbą.

- I ketv. nukreipti 1 534 klientai (iš jų 1 526 – į Vilniaus apskrities valstybinę mokesčių inspekciją dėl galimybės pasinaudoti būsto nuomos lengvata; 6 – į Vilniaus miesto socialinių paslaugų centrą; 2 – į Socialinių išmokų skyrių);
- II ketv. – 36 klientai (8 – į Socialinių paslaugų centrą, 28 – į Socialinių išmokų skyrių);
- III ketv. – 59 klientai (54 – į Socialinių paslaugų centrą, 5 – į Socialinių išmokų skyrių);
- IV ketv. – 110 klientų (visi – į Socialinių paslaugų centrą).

2025 m. I ketvirtį visi Savivaldybės būstuose gyvenantys nuomininkai (1 526 klientai) buvo informuoti apie pareigą deklaruoti pajamas ir turtą bei galimybę pasinaudoti būsto nuomos mokesčio lengvata. Klientams raštu pasiūlyta iki gegužės 1 d. deklaruoti praėjusių metų pajamas ir turtą bei pateikti deklaracijas Įmonei, siekiant taikyti nuomos mokesčio lengvatas už einamuosius metus. Kadangi Savivaldybės būsto nuomininkai moka rinkos kainą, ši priemonė padeda sumažinti jų finansinę naštą.

Vėlesniais ketvirčiais (iš viso – 213 klientų) nukreipimai buvo susiję su finansiniais sunkumais ar kitomis socialinėmis problemomis.

2025 m. klientai buvo nukreipti į tris iš šešių numatytų organizacijų. Į „Vilniaus arkivyskupijos Caritas“, Lietuvos sakaliukų sąjungos Vilniaus miesto filialą „Padėk pritapti“ ir Asmens su negalia teisių apsaugos agentūrą klientų nukreipta, tačiau tai nereiškia, kad bendradarbiavimas nevyksta – tikėtina, kad atitinkamų paslaugų poreikio nebuvo arba klientai buvo nukreipti kitų institucijų.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Be to, Įmonė bendradarbiavo su Vilniaus miesto krizių centru, „Vilniaus arkivyskupijos Caritas“, vaikų globos namais ir Socialinių paslaugų centru. Partneriams teikta informacija apie reikalingus dokumentus, klientų teises ir galimas paramos formas, organizuoti paslaugų pristatymai partnerių darbuotojams. Tai prisidėjo (arba ateityje dar prisidės) prie sklandesnio ir efektyvesnio pagalbos teikimo.

2026 m. planuojama nukreipti 1 546 klientus, 2027 m. – 1 505, o 2028 m. – 1 485.

Numatoma, kad nukreiptų klientų skaičius kasmet mažės, nes kartą gavę informaciją ir pasinaudoję pagalba, klientai ateityje savarankiškai kreipsis į atitinkamas institucijas. Taip stiprinamas jų gebėjimas spręsti problemas be tarpinio Įmonės įsitraukimo.

Šis rodiklis tiesiogiai siejasi su strateginiu tikslu „Išgalinti klientų savarankiškumą“ ir daro jam tiesioginį poveikį. Minėto tikslo įgyvendinimas plačiau aptariamas atitinkamame skyriuje.

## Strateginė kryptis – vertę kurianti ir efektyviai veikianti Įmonė

2025 m. pradžioje, Vilniaus miesto savivaldybės mero 2025-02-10 potvarkiu Nr. 955-201/25 patvirtintoje Lūkesčių deklaracijoje, Savininkas įvardijo pagrindines Įmonės veiklos kryptis ir prioritetus. Savininkas nurodė, kad tikisi, jog Įmonė savo veiklą vykdys laikydamosi aukščiausių skaidrumo, gerosios valdysenos, etikos ir socialinės atsakomybės standartų. Taip pat pabrėžiama atsakingos organizacijos svarba – tikimasi, kad Įmonė užtikrins darbuotojų gerovę, į sprendimų priėmimą įtrauks suinteresuotąsias šalis, užtikrins skaidrų veiklos valdymą, nuosekliai didins veiklos efektyvumą, sieks ekonominio pagrįstumo ir dirbs nenuostolingai. Pabrėžiama, kad Įmonė turi vadovautis šiuolaikinės vadybos principais, grindžiamais nuolatinio veiklos įsivertinimu ir sistemingu tobulinimu.

Savininkas akcentuoja, kad Įmonė turi tapti pažangia miesto įmone, sklandžiai teikiančia paslaugas ir siūlančia individualius, modernius paramos būstu sprendimus vilniečiams. Tikimasi, kad Įmonė konsultuos klientus ir teiks vertę kuriančius sprendimus, pagrįstus ilgamete patirtimi bei duomenimis, inicijuos sprendimus dėl efektyvaus, bendrąją miesto viziją atitinkančio turto, skirto socialiniams poreikiams, valdymo. Savininkas pabrėžia, kad turi būti užtikrintas nepertraukiamas ir aukštos kokybės paslaugų teikimas, efektyviai ir atsakingai valdomas Įmonei perduotas turtas.

Savininkas taip pat tikisi, kad Įmonė ieškos inovatyvių sprendimų, kuriančių didžiausią vertę paslaugų gavėjams. Šios iniciatyvos turėtų apimti vidinių procesų ir klientų aptarnavimo skaitmenizavimą, naujų technologijų integravimą, paslaugų kokybės gerinimą ir efektyvesnį išteklių valdymą. Pabrėžiama į klientą orientuotų paslaugų svarba, atsižvelgiant į besikeičiančius gyventojų poreikius ir lūkesčius.

Atskirai akcentuojami reikalavimai turto valdymo srityje. Įmonė privalo užtikrinti, kad valdomas turtas atitiktų orias gyvenimo sąlygas. Vykdam socialinio būsto plėtrą, būtina siekti aukštesnės energetinės klasės, įsigyti kokybiškus ir ekonomiškus būstus, išnaudoti privataus sektoriaus galimybes, o atnaujinamuose būstuose taikyti aplinką tausojančius sprendimus. Taip pat keliama pareiga užtikrinti kokybišką ir efektyvų Įmonės balanse esančio bei patikėjimo teise valdomo nekilnojamojo turto (tiek socialinio būsto, tiek savivaldybės turto) portfelio valdymą ir, esant poreikiui, inicijuoti nusidėvėjusio būsto pardavimą.

Atsižvelgiant į šiuos akcininko lūkesčius, Strategijoje buvo formuluojami šie tikslai – kelti organizacinę brandą ir efektyviai valdyti turto portfelį.

## Strateginis tikslas – Kelti organizacinę brandą

*Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Veiklos skaitmenizavimo lygis, balai.*

Ataskaitiniu laikotarpiu nuosekliai stiprinta organizacijos veiklos skaitmenizavimo branda pagal penkias vertinimo dedamąsias: procesų skaitmenizavimą, sistemų integraciją, automatizaciją, duomenų naudojimo pažangumą ir darbuotojų skaitmenines kompetencijas.

Buvo didinama skaitmenizuotų procesų dalis, plečiamos informacinių sistemų integracijos, diegiami automatizavimo sprendimai pagrindinėse veiklos srityse bei stiprinamas duomenimis grįstas sprendimų priėmimas. Taip pat kryptingai investuota į darbuotojų skaitmeninių kompetencijų ugdymą.

Metinis vertinimas atliktas pagal patvirtintą penkių kriterijų, 25 balų metodiką. Gautas bendras balas atspindi pasiektą skaitmenizavimo brandos lygį ir leidžia objektyviai vertinti pokytį bei planuoti tolesnes brandos didinimo priemones.

Įmonė pasiekė antrą (2) veiklos skaitmenizavimo lygį. Pasiektas lygis reiškia, kad esminiai Įmonės procesai yra identifikuoti, dalis aprašyti ir iš dalies skaitmenizuoti, naudojamos pagrindinės informacinės sistemos, o atskirose veiklos srityse taikomi automatizavimo sprendimai. Pradėtas sistemingesnis duomenų naudojimas veiklos sprendimams pagrįsti.

Tuo pačiu nustatyta, kad išlieka tobulintinos sritys – informacinių sistemų tarpusavio integracija, platesnis procesų automatizavimas, duomenų analitikos pažangumas bei vienodo skaitmeninių kompetencijų lygio užtikrinimas visoje organizacijoje.

Pasiektas rezultatas patvirtina kryptingą pažangą skaitmenizavimo srityje ir sudaro pagrindą tolimesniam brandos didinimui.

2026 m. numatoma nuosekliai tęsti organizacijos veiklos skaitmenizavimo stiprinimą. Planuojama didinti procesų automatizavimo apimtį, diegiant sprendimus, skirtus pasikartojančių administracinių funkcijų ir ataskaitų rengimo automatizavimui. Taip pat bus stiprinama informacinių sistemų tarpusavio integracija, siekiant užtikrinti sklandesnį duomenų apsikeitimą, sumažinti rankinį duomenų suvedimą ir duomenų dubliavimą.

Numatoma diegti centralizuotus veiklos rodiklių stebėsenos ir analizės sprendimus, kurie sudarys sąlygas plačiau taikyti duomenimis grįstą valdymą ir didins sprendimų pagrįstumą. Kartu bus tobulinama duomenų kokybės užtikrinimo ir duomenų valdymo praktika, siekiant užtikrinti patikimą ir vientisą informacijos naudojimą Įmonės mastu.

Taip pat planuojama tęsti darbuotojų skaitmeninių kompetencijų stiprinimą, organizuojant tikslinius mokymus ir skatinant praktinį skaitmeninių įgūdžių taikymą kasdienėje veikloje. Numatyti veiksmai orientuoti į sistemingą skaitmenizavimo brandos didinimą ir sudaro prielaidas pereiti į aukštesnį veiklos skaitmenizavimo lygį.

## Strateginis uždavinys – Didinti darbuotojų lojalumą

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Darbuotojų lojalumo indeksas (eNPS)*

Darbuotojų lojalumas yra vienas iš pagrindinių organizacijos efektyvumo veiksnių, tiesiogiai susijęs su Įmonės darbo kokybe, klientų pasitenkinimu ir strateginių tikslų įgyvendinimu.

2025 m. Įmonė savarankiškai atliko anoniminę darbuotojų apklausą, pasitelkdama „Microsoft Forms“ platformą, kurios pagrindinis tikslas buvo nustatyti eNPS (angl. *employee Net Promoter Score*). Klausimas buvo formuluotas taip: „Kaip tikėtina, kad rekomenduotumėte mūsų Įmonę kaip darbovietę žmogui, ieškančiam darbo?“

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

2025 m. darbuotojų eNPS rezultatas siekė 54 balus. Lyginant su ankstesniais metais, pastebimas reikšmingas pagerėjimas: 2023 m. eNPS buvo 9, o 2024 m. – 12.

Apklausoje rezultatai parodė, kad iki aukščiausio – 10 balų – įvertinimo darbuotojams dažniausiai pritrūksta konkurencingesnio darbo užmokesčio (apie 12 iš 41 respondento), didesnių karjeros galimybių (4 iš 41) ir didesnio lankstumo, atliepiančių darbuotojų poreikius (5 iš 41). Tuo pat metu 12 darbuotojų, įvertinę įmonę 10 balų, nurodė, kad šiuo metu nemato esminių trūkumų. Net 41 apklausoje dalyvavęs darbuotojas pasidalino savo įžvalgomis ir pasiūlymais.

Lyginant 2024 ir 2025 metus, pastebimas pagerėjimas šiose srityse:

- Pripažinimas: 2024 m. – 56 proc., 2025 m. – 70 proc.;
- Komunikacija: 2024 m. – 70 proc., 2025 m. – 76 proc.;
- Darbo ir poilsio balansas: 2024 m. – 51 proc., 2025 m. – 76 proc.

Pagerėjimas siejamas su įgyvendintomis iniciatyvomis: mokymusi ir kompetencijų stiprinimu, nuoseklesne vidine komunikacija, pripažinimo kultūros skatinimu bei darbo ir poilsio balanso gerinimu.

2025 m. buvo parengtas ir Valdybai pristatytas darbuotojų įsitraukimo didinimo veiksmų planas, į kurio rengimą įtraukti visi įmonės darbuotojai. Plane numatytos kryptingos priemonės: gerinti karjeros galimybes, darbo ir poilsio balansą, darbo sąlygas, stiprinti eNPS rodiklį, vidinę komunikaciją ir pripažinimo kultūrą.

Plano įgyvendinimo apimtis siekė ne mažiau kaip 90 proc. visų numatytų priemonių. Per ataskaitinį laikotarpį surengta 54 akad. val. išorinių mokymų, periodiškai vyko vadovų ir darbuotojų individualūs 1:1 pokalbiai – iš viso surengti 352 susitikimai. Be to, darbuotojai dalyvavo sinergijos projektuose su kitomis Savivaldybės įmonėmis tvarumo, projektų valdymo, klientų aptarnavimo ir personalo valdymo srityse. Įmonės intranete reguliariai dalintasi grupių veiklos rezultatais, klientų padėkomis ir kita aktualia informacija, taip didinant pasididžiavimą savo grupių veiklomis, įmonės rezultatais, skaidrumumu ir bendradarbiavimu.

2026 m. planuojama tęsti daugelį 2025 m. įgyvendintų priemonių ir inicijuoti naujas. Pagrindinis dėmesys bus skiriamas karjeros galimybėms, darbo ir poilsio balansui, vidinei komunikacijai ir pripažinimui. Strateginio tikslo – darbuotojų kompetencijų augimo – įgyvendinimas numatytas ne mažiau kaip 40 akad. val. vienam darbuotojui.

Planuojamos naujos priemonės: „Idėjų dėžutės“ įgyvendinimo stebėseną; video reportažo „Kodėl renkuosi SĮ „Vilniaus miesto būstas“ sukūrimas; mentorytės gairių parengimas ir įgyvendinimas; kitos iniciatyvos, skirtos darbuotojų įsitraukimo ir lojalumo skatinimui.

Tokiu būdu, 2025-2026 m. įgyvendintos priemonės ne tik gerina darbuotojų patirtį, bet ir tiesiogiai prisideda prie įmonės efektyvumo bei klientų aptarnavimo kokybės.

## Strateginis uždavinys – Auginti darbuotojų kompetencijas

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Mokymų valandų skaičius, akad. val. / darbuotojui.*

Darbuotojų kompetencijų stiprinimas yra esminė sąlyga organizacijos brandai, veiklos efektyvumui ir paslaugų kokybei užtikrinti. Investicijos į mokymąsi gerina klientų aptarnavimo kokybę, stiprina darbuotojų įsitraukimą ir kuria pažangią, besimokančią organizaciją.

2025 m. vienam darbuotojui vidutiniškai teko 53,7 akademinės mokymų valandos (tuo tarpu 2023 m. – 22 akad. val., 2024 m. – 29 akad. val.). Didelis dėmesys skirtas tiek privalomųjų, tiek kompetencijas plečiančių mokymų organizavimui.

2025 m. darbuotojai daugiausiai stiprino procesinio valdymo kompetencijas – mokėsi procesų braižymo ir skaitymo, siekiant aiškesnio veiklos struktūravimo ir efektyvesnio procesų tobulinimo. Po mokymų buvo išgrynintas įmonės

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

procesų sąrašas, parengtas ir patvirtintas procesų žemėlapis, pradėtos rengti procesų schemas ir aprašai. Jų rengimas ir tobulinimas numatytas tęsti ir 2026 m.

Taip pat išklausti pagrindiniai privalomi mokymai: kibernetinio saugumo, asmens duomenų apsaugos, civilinės saugos, psichologinio smurto ir antikorporcinio švietimo temomis.

Visiems Įmonės darbuotojams vyko mokymai temomis „Džiaugsmas darbe: kaip rasti ir neprarasti?“, ugdomasis renginys „Gyvenimas audroje“, taip pat mokymai emocinio atsparumo stiprinimo temomis.

Darbuotojai, dirbantys su klientais, dalyvavo trijų dienų mediacijos mokymų cikle „Konfliktų valdymas pasitelkiant mediacijos metodą“ bei supervizijose, kurių metu buvo analizuojami sudėtingi praktiniai atvejai ir ieškoma sprendimų realioms situacijoms. Tai prisidėjo prie konstruktyvesnio konfliktų valdymo ir kokybiškesnio klientų aptarnavimo. Mokymai bus kartojami ir 2026 m. darbuotojams, kurie nedalyvavo mokymuose 2025 m.

Vadovams ir lyderiams organizuoti specializuoti mokymai, orientuoti į lyderystės ir komandų valdymo gebėjimų stiprinimą.

2025 m. taip pat buvo skatinama vidinių kompetencijų sklaida – darbuotojai organizavo ir vedė vidinius mokymus kolegoms. Įmonės komunikacijos koordinatore vedė mokymus tema „Kaip bendrauti ir rengti informaciją klientams su negalia?“, o IT vadovas – įžanginius procesų valdymo mokymus. Tokia praktika stiprina žinių dalijimosi kultūrą ir leidžia efektyviau panaudoti vidines ekspertines žinias.

Atsižvelgiant į Savininko lūkestį stiprinti projektinio valdymo brandą savivaldybės valdomose organizacijose, 2025 m. 3 Įmonės darbuotojai dalyvavo projektų pristatymuose, projektinio valdymo mokymuose ir strateginėse sesijose Savivaldybėje kartu su kitomis Savivaldybės ekosistemos įmonėmis. Projektų komandos lyderė 2025 m. gruodį pradėjo ir 2026 m. toliau tęsia specializuotų mokymų ciklą, skirtą projektų vadovams, stiprinant projektų planavimo, įgyvendinimo, rizikų valdymo ir stebėsenos kompetencijas. 2026 m. pradžioje Įmonė įstojo į Centrinę projektų valdybos asociaciją. Tai suteikia galimybes stiprinti projektų valdymo kompetencijas ir taikyti pažangias praktikas. Asociacijos renginiuose ir mokymuose planuoja dalyvauti 5 Įmonės darbuotojai, dirbantys su projektais.

Įmonės darbuotojai stiprina kompetencijas dalyvaudami Savivaldybės ekosistemos įmonių sinergijos projektuose bei bendradarbiavimo formatuose, tokiuose kaip HR klubas ir Tvarumo klubas. Tarporganizacinis bendradarbiavimas leidžia dalintis gerąja praktika, ieškoti bendrų sprendimų ir didinti veiklos efektyvumą visos Savivaldybės mastu.

Įmonės darbuotojai stiprina kompetencijas dalyvaudami tarptautinėse konferencijose, patirties dalijimosi renginiuose ir ES finansuojamuose projektuose, tokiuose kaip „Housing First“ (benamystės mažinimas), „Išmanesni pastatai“ (pastatų energinio efektyvumo didinimas), „Kartų teisingumas“ (vyresnės kartos būsto problemų sprendimas), „Fuenlabrada Affordable Housing Lab“ (įperkamu būstų sprendimai) ir „City to City Exchange“ (savivaldybių būsto valdymo stiprinimas).

Dalyvauta ir tarptautiniuose patirties mainuose. Birželio mėn. Vilniuje lankėsi svečiai iš Suomijos – valstybės valdoma specialios paskirties įmonė „A-Kruunu Oy“, kurios 27 atstovai susipažino su Įmonės veikla ir gerąja praktika. Spalio mėn. Įmonės atstovės dalyvavo projekto SHARE partnerių susitikime Larisos mieste, Graikijoje. 2026 m. vasario 9–11 d. Įmonėje lankėsi projekto partneriai iš Čekijos (Zlyno miestas) ir Ispanijos (Fuenlabrados miestas). Dalyvavimas tarptautiniuose projektuose sudaro galimybes perimti pažangią užsienio praktiką, stiprinti darbuotojų kompetencijas ir taikyti inovatyvius sprendimus Įmonės veikloje.

2026 m. parengtas mokymų planas, kuriame prioritetai – procesinio ir projektinio valdymo kompetencijų stiprinimas. Be privalomų mokymų, numatomi praktiniai dirbtinio intelekto, savigynos, aiškios komunikacijos su klientais kursai, o su klientais dirbantys darbuotojai galės tęsti mediacijos mokymus. Į planą įtraukti ir darbuotojų individualūs mokymosi poreikiai. Tęsiamas dalyvavimas ES projektuose ir tarptautinėse gerosios patirties mainų iniciatyvose.

Žemiau pateikiamos mokymų temos 2025 m.:

Visiems darbuotojams	Projektų valdymas
	Procesų braižymo ir skaitymo mokymai
	Civilinė sauga
	Kibernetinė sauga
	Asmens duomenų sauga
	Korupcijos prevencija
	Darbuotojų emocinio atsparumo ugdymas
	Psichologinio smurto prevencija
	„Džiaugsmas darbe: kaip rasti ir neprarasti?“, ugdomoji paskaita „Gyvenimas audroje“.
Individualūs mokymai	Sutarčių rengimo, projektų valdymo, dirbtinio intelekto, statybos srities mokymai
Vadovams	Komandos ryšio ir motyvacijos ugdymas
	Konferencija „DI naudojimas“
Darbuotojams, dirbantiems su klientais	Konfliktų valdymas, pasitelkiant mediaciją
	Supervizijos

## Strateginis uždavinys – Užtikrinti tvarią finansinę padėtį

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Grynojo pelno marža, proc.*

Įmonės, kaip viešąjį interesą tenkinančios organizacijos, veikla orientuota į socialinės funkcijos vykdymą, tačiau savininko patvirtintoje Lūkesčių deklaracijoje aiškiai įvardijami ir finansiniai lūkesčiai – Įmonė turi siekti ekonominio efektyvumo ir vykdyti nenuostolingą veiklą. Strateginiu laikotarpiu kiekvieniems metams nustatomas tikslas dirbti pelningai. Rodiklis laikomas pasiektu, kai ataskaitiniu laikotarpiu Įmonė nepatiria nuostolio, o audituotas finansinis rezultatas yra pelnas.

Tvari finansinė padėtis yra vienas kertinių Įmonės veiklos stabilumo ir ilgalaikio atsparumo elementų. Ji apima gebėjimą generuoti pakankamas pajamas, efektyviai valdyti sąnaudas, išlaikyti teigiamą pinigų srautą ir užtikrinti, kad Įmonė galėtų vykdyti savo įsipareigojimus tiek trumpuoju, tiek ilguoju laikotarpiu. Finansinis tvarumas sudaro prielaidas ne tik stabiliai veiklai, bet ir plėtrai, investicijoms į infrastruktūrą, žmogiškuosius išteklius, paslaugų kokybės gerinimą bei socialinės misijos įgyvendinimą.

Pagrindines Įmonės veiklos pajamas sudaro nuomos mokesčiai, surenkamas iš Savivaldybės būsto nuomininkų. Nuomos mokesčio apskaičiavimas yra reglamentuotas Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. liepos 29 d. sprendimu Nr. 1-130. Ši reguliacinė aplinka lemia, kad Įmonė negali savarankiškai nustatyti nuomos kainų pagal rinkos sąlygas, todėl jos galimybės didinti pajamas yra ribotos. Svarbu pažymėti, kad 2025 m. gruodžio 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1590 buvo pakeistas minėto aprašo 1 priedas „Amortizacinių atskaitymų normatyvai pastato nusidėvėjimui atkurti“. Šiuo pakeitimu aktualizuota pastatų nusidėvėjimo trukmė, o tai turi tiesioginės įtakos nuomos mokesčio apskaičiavimui ir gali lemti pajamų pokyčius ateityje.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Nepaisant reguliacinių apribojimų ir ribotų galimybių savarankiškai formuoti pajamų politiką, Įmonė 2025 m. pasiekė teigiamą finansinį rezultatą – grynojo pelno marža sudarė 8 proc. Tai rodo efektyvų sąnaudų valdymą, veiklos procesų optimizavimą ir gebėjimą užtikrinti finansinį stabilumą vykdant socialinę funkciją.

Plačiau apie finansinius rodiklius pateikiama skyriuose „2025 m. finansiniai rezultatai, investicijos bei pelno įmokų politika“ ir „Įmonės pagrindiniai rodikliai“.

### Strateginis tikslas – Efektyviai valdyti turto portfelį

*Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Pajamų ir sąnaudų santykis, proc.*

Įmonei Savininko keliama lūkesčiai taip pat numato, kad patikėjimo teise perduotas turtas turi būti valdomas kokybiškai, efektyviai ir ekonomiškai pagrįstai. Įmonė atsakinga už socialinio ir savivaldybės būsto fondo administravimą, priežiūrą ir atnaujinimą, todėl turto portfelio valdymo efektyvumas yra dar vienas svarbus veiklos rezultatų ir finansinio stabilumo veiksniai.

Efektyvus turto portfelio valdymas reiškia gebėjimą maksimaliai panaudoti turimą turtą, užtikrinti jo tinkamą techninę būklę, mažinti eksploatacines sąnaudas, racionaliai planuoti investicijas ir ilgalaikėje perspektyvoje didinti turto vertę. Tai ypač aktualu atsižvelgiant į tai, kad Įmonės pajamos iš nuomos, kaip jau buvo minėta, yra reglamentuotos Savivaldybės tarybos patvirtinta tvarka, todėl pajamų augimo galimybės yra ribotos, o veiklos efektyvumas, daugiausia, priklauso nuo gebėjimo valdyti sąnaudas.

Pajamų ir sąnaudų santykis parodo, kokią dalį pajamų sudaro sąnaudos, išreikštą procentais. Tai leidžia įvertinti, kaip efektyviai Įmonė valdo išlaidas, palyginti su gautomis pajamomis, ir ar turto portfelis yra administruojamas ekonomiškai tvariai.

Atsižvelgiant į Įmonės veiklos specifiką, apskaičiuojant šį rodiklį iš bendrųjų sąnaudų eliminuojamos turto nusidėvėjimo ir amortizacinės sąnaudos bei abejotinų ir beviltiškų skolų sąnaudos. Tai leidžia tiksliau įvertinti realų veiklos efektyvumą, nes šios sąnaudų kategorijos nėra tiesiogiai susijusios su kasdieniu turto administravimu.

Efektyvus pajamų ir sąnaudų santykis yra būtinas, siekiant užtikrinti tvarią turto portfelio priežiūrą ir ilgalaikį jo vertės išlaikymą. 2025 m. Įmonė pasiekė 68 proc. pajamų ir sąnaudų santykį, kuris rodo, kad sąnaudos sudarė mažesnę dalį nei gautos pajamos, o turto portfelis buvo valdomas efektyviai. Šis rezultatas patvirtina, kad Įmonė geba užtikrinti ekonomiškai pagrįstą turto administravimą, nepaisant ribotų pajamų formavimo galimybių.

Svarbu akcentuoti, kad šis rodiklis pradėtas stebėti tik nuo 2025 m., jo pasiekta reikšmė yra geresnė nei buvo planuota (Įmonės veiklos strategijoje planuota reikšmė – 76 proc.).

### Strateginis uždavinys – Gerinti būsto portfelio kokybę

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

Būsto standartas – tai Įmonės parengtas ir su Savivaldybės atstovais suderintas dokumentas, nustatantis socialinio būsto priežiūros, aplinkos švaros ir estetikos kriterijus. Standartas apibrėžia, kad socialinis būstas neturi nusileisti geros kokybės privačių būstų lygiui.

Būsto standarto tikslas – užtikrinti orias ir saugias gyvenimo sąlygas, didinti gyventojų pasitenkinimą ir mažinti socialinę atskirtį, siekiant, kad socialinio būsto kokybė būtų artima rinkoje taikomiems standartams.

Vadovaujantis Savininko lūkesčių deklaracija, Įmonė privalo užtikrinti efektyvų ir kokybišką jos balanse esančio bei patikėjimo teise valdomo socialinio ir Savivaldybės būsto portfelio valdymą.

Siekdama įgyvendinti šiuos lūkesčius, Įmonė iki 2023 m. pabaigos atliko viso turto portfelio vertinimą pagal patvirtintą Būsto standartą. Kiekvienas būstas buvo priskirtas vienai iš šių kategorijų:

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

- atitiks standartą, pašalinus smulkius trūkumus (pvz., pakeitus santechnikos elementus, elektros instaliacijos dalis – jungiklius, kištukinius lizdus ar kitus nedidelius įrenginius, suremontavus ar pakeitus langus, įėjimo duris ir pan.);
- atitiks standartą, atlikus dalinį remontą (kai būtina suremontuoti atskiras patalpas ar jų dalį, pvz., sanitarinį mazgą ar vieną kambarį);
- reikalingas einamasis remontas (kai būtinas pilnas buto remontas, atlaisvinus patalpas).

2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis, Įmonė valdė 3 035 butus. Iš jų 57 proc. (1 730 vnt.) atitiko patvirtintą Būsto standartą. Likusi portfelio dalis buvo artima standarto atitikčiai, tačiau reikalavo pagerinimų:

- 366 butai atitiktų standartą, atlikus dalinį remontą;
- 544 butai atitiktų standartą, pašalinus smulkius techninius trūkumus;
- 395 butams būtinas viso buto paprastasis (einamasis) remontas.

Pažymėtina, kad būsto portfelis yra nuolat kintantis – butai yra parduodami, įsigijami arba perduodami Savivaldybei realizuoti aukciono būdu.

Atitinkamai, buvo planuota, kad 2025 m. pabaigoje Būsto standartą atitiks 62 proc. Numatytas rodiklis buvo viršytas dėl efektyvesnio nei planuota remonto darbų įgyvendinimo, geresnės dalies būstų faktinės būklės ir optimizuotų procesų.

2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis, Įmonė valdė 2 969 butus. Iš jų 64 proc. (1 901 vnt.) atitiko patvirtintą Būsto standartą. Likusiai portfelio daliai vis dar reikalingi smulkūs remonto darbai, dalinis arba pilnas buto remontas:

- 418 butai atitiktų standartą, pašalinus smulkius techninius trūkumus;
- 365 butai atitiktų standartą, atlikus dalinį remontą;
- 285 butams būtinas viso buto paprastasis (einamasis) remontas.

2025 m. buvo atliktas 93 atlaisvintų arba naujai nupirktų butų pilnas paprastasis (einamasis) remontas, kurių bendras plotas sudaro 3 875,21 kv. m, o darbų vertė siekė 1 130 779,39 Eur su PVM (vidutiniškai 291,8 Eur/kv. m). Kitų butų atveju buvo organizuojami smulkių trūkumų šalinimo darbai ir atliekami kiti būtini remonto darbai, atsižvelgiant į nustatytus trūkumus ir Būsto standartą.

2026 m. planuojama, kad atlaisvintuose būstuose, kuriuose remontas ekonomiškai pagrįstas, bus atliktas einamasis remontas. Atlikus Įmonės valdomo būsto portfelio įvertinimą, nustatyta, kad dalyje išnuomotų butų reikalingas pilnas einamasis remontas arba daliniai remonto darbai, kurių atlikti kartu su gyventojais nėra galimybės. Tokiuose butuose bus atliekami tik būtiniausi darbai, siekiant užtikrinti būsto saugumą, funkcionalumą ir techninę tvarką. Remontas bus orientuojamas į „techniškai tvarkingo“ būsto lygį, kai pagrindinis tikslas – išvengti avarinių situacijų ir užtikrinti būsto funkcionalumą.

Techniškai tvarkingo būsto inžinerinės sistemos turi veikti be sutrikimų, būti saugios naudoti, neturi būti akivaizdžių pratekėjimų, rūdžių ar vizualinių pažeidimų. Leidžiamas tik kosmetinis konstrukcijų ir apdailos nusidėvėjimas, tačiau ne konstrukciniai defektai. Balkonai turi būti saugūs naudoti (turėklai tvirti, padas su danga stabilus, nėra griūtis ar nelaimės rizikos). Bendras saugumas apima įrengtus ir funkcionuojančius dūmų detektorius, tvarkingą ventiliaciją ir minimaliai įgyvendintus gaisrinės saugos reikalavimus, užtikrinant, kad bute nebūtų pavojingai užkrautų erdvių, trukdančių evakuacijai ar prieigai prie inžinerinių sistemų. Estetinis ar einamasis remontas tokiu atveju nebus vykdomas.

Įmonėje yra patvirtinta ir periodiškai peržiūrima remonto darbams naudojamų medžiagų techninė specifikacija, siekiant tvarių, ilgaamžių sprendimų ir didesnės investicijų grąžos.

Prognozuojama, kad Būsto standartą atitiks:

- 2025 m. – 62 proc.;
- 2026 m. – 74 proc.;

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

- 2027 m. – 86 proc.;
- 2028 m. – 88 proc.

Nuoseklus portfelio kokybės gerinimas ne tik didina gyventojų gyvenimo kokybę ir pasitenkinimą, bet ir mažina ilgalaikes eksploatacines sąnaudas, avarinių situacijų riziką bei didina valdomo turto vertę, taip kuriant tvarią ir socialiai atsakingą miesto būsto politiką.

### Strateginis uždavinys – Mažinti netikslingo rementuoti, daugiau nei 60 proc., nusidėvėjusio būsto kiekį

*Uždavinio stebimas rodiklis – Nusidėvėjusio būsto likutis, vnt.*

Siekiant pagerinti turto portfelio kokybę, dar viena iš priemonių yra mažinti daugiau nei 60 proc. nusidėvėjusį būstą, kuris netinkamas gyventi ir netikslingas rementuoti. Dalį šio būsto parduodant aukciono būdu, gautos lėšos (50 proc.) skiriamos socialinių būstų, atitinkančių aukščiausius reikalavimus, įsigijimui.

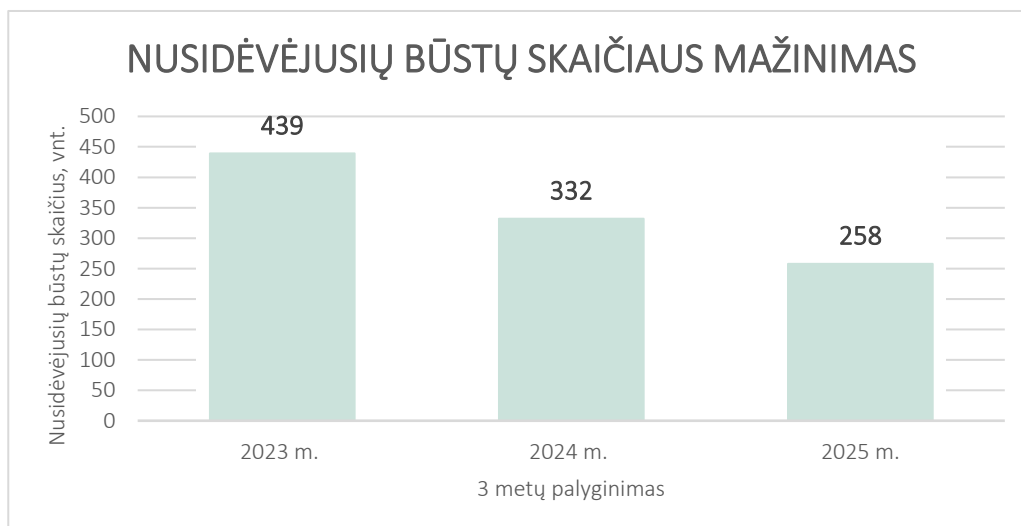
Šis rodiklis tiesiogiai susijęs su Įmonės Savininko (Savivaldybės) lūkesčiais, kurie numato efektyvų socialinio ir savivaldybės būsto portfelio tvarkymą, orientuotą į gyventojų gyvenimo kokybės gerinimą, socialinės atskirties mažinimą ir efektyvų turto panaudojimą. Mažinant netikslingų rementuoti būstų kiekį, didinama bendra valdomo būsto kokybė ir vertė, užtikrinamas saugus ir patogus gyvenimas nuomojamų būstų gyventojams, o Įmonė įgyvendina strateginį tikslą – efektyviai valdyti turto portfelį.

2025 m. tikslas buvo sumažinti daugiau nei 60 proc. nusidėvėjusių socialinių ir savivaldybės būstų skaičių nuo 332 vnt. iki 262 vnt. Faktiškai 2025 m. šis skaičius sumažėjo iki 258 vnt., iš kurių 20 vnt. buvo parduota Savivaldybės būstų nuomininkams, o likusi dalis atlaisvinta, nuomininkai perkelti į tinkamesnes gyvenimo sąlygas, o būstai grąžinti Savivaldybei.

Pasiekti rezultatai rodo nuoseklų ir atsakingą darbą: individualiai dirbant su kiekvienu nuomininku ir ieškant optimaliausių sprendimų. Nepaisant to, kad patalpos nusidėvėjusios daugiau nei 60 proc., nuomininkai dažnai nepitaria perkėlimui, nes juos su šiomis patalpomis sieja ilgalaikiai socialiniai ir ekonominiai ryšiai (pvz., pažįstama kaimynystė, šalia esančios gydymo įstaigos, vaikų mokyklos, bendruomenės, darbovietė ir pan.). Tokiose situacijose procesas yra imlus laikui ir reikalauja tiek darbuotojų kompetencijos, tiek individualizuotų sprendimų paieškos.

Žemiau pateikiamas nusidėvėjusių virš 60 proc. objektų 3 m. palyginimas:

Tendencijos rodo, kad 2023 m. nusidėvėjusio daugiau nei 60 proc. socialinių ir savivaldybės būstų skaičius siekė 439 vnt., tai sudarė 14 proc. nuo valdomo portfelio dydžio. 2025 m. šis skaičius sumažėjo iki 258 vnt., kas sudaro 9 proc. nuo 2025 m. portfelio dydžio. Tai rodo nuoseklų prastos būsto dalies mažėjimą ir sėkmingą įgyvendinamų priemonių įtaką turto kokybei.



## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Numatoma, kad 2026 m., tęsiant nusidėvėjusio būsto mažinimą (pardavimus, būtinųjų remonto darbų atlikimą ir kt.), bus galima dar labiau sumažinti prastos kokybės būstų skaičių, o gautas lėšas iš pardavimų panaudoti naujų, aukštos kokybės socialinių būstų įsigijimui.

Įgyvendindama šį strateginį tikslą, Įmonė kryptingai gerina Savivaldybės turto kokybę, efektyvumą ir ilgalaikį tvarumą. Sistemingai atnaujinant būsto fondą, didinamas jo funkcionalumas, saugumas ir atitikimas šiuolaikiams gyvenimo standartams, kartu mažinant ilgalaikes priežiūros ir eksploatacines sąnaudas.

Atlaisvintų patalpų realizavimas aukciono būdu ir dalies gautų lėšų reinvestavimas į naujų, tinkamos būklės būstų įsigijimą, leidžia užtikrinti nuoseklų turto atsinaujinimą bei ilgalaikės vertės kūrimą.

Rodiklio mažinimas yra nuosekli Įmonės strategijos dalis, siekiant ilgalaikio socialinio būsto portfelio kokybės gerinimo, gyventojų gyvenimo sąlygų gerinimo ir efektyvaus turto valdymo.

## Strateginis uždavinys – Didinti būsto užimtumą

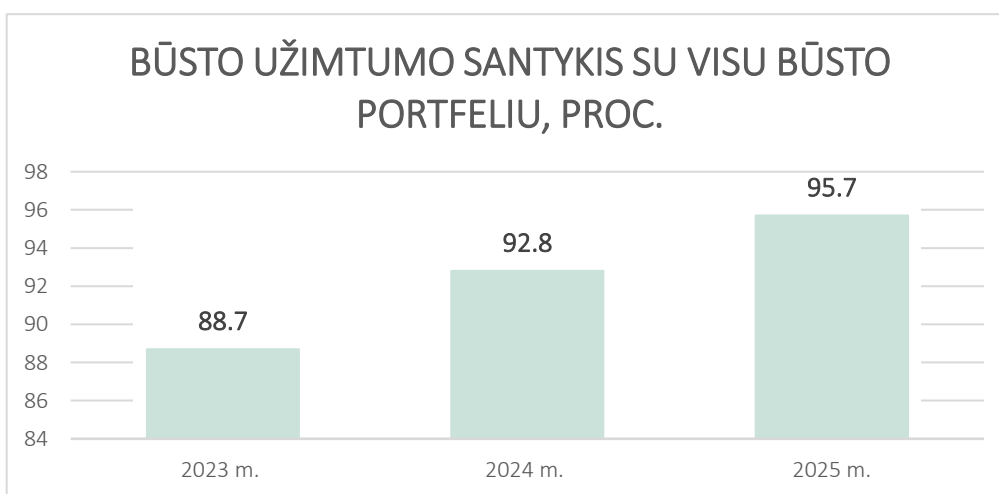
*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Užimto (išnuomoto) būsto santykis su visu būsto portfeliu, proc.*

Šio uždavinio tikslas – operatyviai išnuomoti laisvus, suremontuotus arba tinkamus gyventi būstus, taip sumažinant turto išlaidų kaštus, kurie atsiranda, jei turtas ilgą laiką lieka neišnuomotas. Rodiklis apskaičiuojamas lyginant užimtų (išnuomotų) būstų skaičių su visu valdomu būsto portfeliu, stebimas kas ketvirtį ir vertinamas metinis rezultatas. Rodiklis tiesiogiai susijęs su Įmonės savininko (Savivaldybės) lūkesčiu, kuris numato efektyvų turto panaudojimą. Būtent užimtumo didinimas leidžia optimizuoti išlaidas ir užtikrinti didesnį būsto prieinamumą nuomininkams.

2025 metais siekta, kad būsto užimtumo santykis su visu būsto portfeliu sudarytų 95,6 proc. Faktiškai šis rodiklis pasiektas ir siekė 95,7 proc.

Laisvo būsto užimtumo rodiklis užtikrinamas operatyviai įvertinant atsilaisvintų patalpų būklę ir, jei remontas nereikalingas, nedelsiant inicijuojant nuomos procedūras. Kai būstas remontuojamas, derinami tiek remonto, tiek išnuomojimo dokumentacijos parengimo procesai, kad nuoma būtų įforminta kuo greičiau po remonto pabaigos. Šis procesų sinchronizavimas leidžia sumažinti laiką, per kurį būstas lieka neišnuomotas, ir užtikrina efektyvų turto valdymą.

Tendencijos rodo, kad 2023 m. būsto užimtumas siekė beveik 89 proc. nuo 2023 m. valdomo portfelio dydžio, 2024 m. – beveik 93 proc., o 2025 m. šis rodiklis padidėjo iki beveik 96 proc. nuo 2025 m. portfelio dydžio. Tai rodo nuoseklų užimtumo didėjimą ir sėkmingą taikomų priemonių įtaką turto išnuomojimo ir valdymo efektyvumui.



## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Numatoma, kad 2026 m., tęsiant užimtumo didinimo priemones – greitesnį būstų paruošimą nuomai, bus galima dar labiau didinti užimtą būsto dalį, užtikrinant greitesnį ir kokybiškesnį socialinio būsto pasiekiamumą gyventojams.

Prognozuojamas būsto užimtumo rodiklis 2026 m. 96 procentai nuo viso būsto portfelio.

### Strateginis uždavinys – Mažinti sąnaudų, susijusių su būsto portfeliu, lygį

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Sąnaudų, susijusių su būsto portfeliu lygis, Eur/kv. m/m.*

Atsakingas būsto fondo išlaidų valdymas tampa vis svarbesnis siekiant išlaikyti stabilų Įmonės veiklos rezultatą ir užtikrinti ilgalaikę turto vertės priežiūrą. Šio rodiklio tikslas – įvertinti, ar Įmonė valdo būsto portfelio išlaidas taip, kad jos būtų subalansuotos su veiklos pelningumu ir finansinėmis galimybėmis. Rodiklis parodo, kiek eurų per metus tenka vienam kvadratiniam metrui valdomo būsto fondo ir leidžia stebėti sąnaudų dinamiką bei identifikuoti pokyčius.

2025 m. šiam rodikliui buvo nustatyta 26 Eur / kv. m / m. planinė reikšmė. Faktinė metų pabaigos reikšmė sudarė 32,8 Eur / kv. m / m., t. y. 6,8 Eur / kv. m / m. daugiau nei planuota. Šis nuokrypis susijęs ne su neefektyviu valdymu, o su objektyviais veiksniais, kurie turėjo tiesioginę įtaką būsto portfelio priežiūros kaštams.

Analizuojant sąnaudų struktūrą matyti, kad tiesioginės išlaidos, tenkančios 1 kv. m būsto valdymui, yra augančios. Šią tendenciją lemia keli pagrindiniai veiksniai. Pirmiausia, didėja remonto darbų sąnaudos, nes auga poreikis atlikti būsto remonto darbus, susijusius su nusidėvėjimu, techninės būklės palaikymu ir saugumo užtikrinimu. Taip pat auga būsto priežiūros išlaidos dėl didėjančių komunalinių paslaugų, techninės priežiūros ir kitų eksploatacinių paslaugų kainų. Be to, reikšmingą įtaką daro investicijos į strateginius projektus – infrastruktūros gerinimą, modernizavimą ir plėtrą, kurie yra būtini, siekiant ilgalaikio būsto fondo vertės išlaikymo ir Įmonės veiklos augimo.

Šie veiksniai rodo, kad sąnaudų lygio augimas yra susijęs su būtinybe užtikrinti tinkamą turto priežiūrą ir ilgalaikį vertės išsaugojimą. Todėl sąnaudų mažinimo uždavinys nėra suprantamas kaip paslaugų kokybės mažinimas. Tikslas – užtikrinti, kad sąnaudos būtų pagrįstos, proporcingos ir nukreiptos į didžiausią vertę kuriančias veiklas, suderintas su ilgalaikiais turto vertės išlaikymo ir Įmonės veiklos tikslais.

### Strateginis uždavinys – Mažinti klientų skaičių, kurių nepriteista skola yra didesnė nei 6 mėn., vnt.

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Skolininkų skaičius, vnt.*

Efektyvus turto valdymas apima ir efektyvų skolų valdymą. Įmonė vykdo skolininkų valdymą, vadovaudamasi patvirtintu „Susidariusių skolų už Vilniaus miesto savivaldybės ir socialinį būstą išieškojimo tvarkos aprašu“ (2024-06-10 įsakymas Nr. 1.23-24/78), pagal kurį išieškojimo procesas susideda iš prevencijos, ikiteisminio, teismo ir teismo sprendimo vykdymo etapų. Taip pat numatyta galimybė skolų nurašymui.

2025 m. skolininkų mažinimo tikslas buvo užtikrinti, kad nepriteistų skolų turinčių klientų skaičius mažėtų, o skolos būtų efektyviai valdomos. Siekiant įgyvendinti šį tikslą, buvo taikytos šios priemonės:

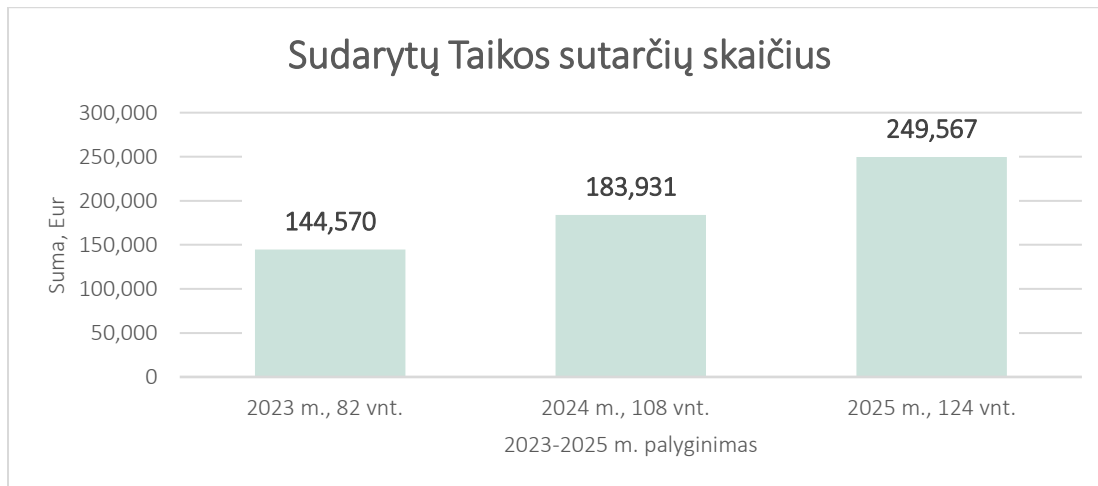
- Prevencijos veiksmų stiprinimas: nuomininkų informavimas apie pajamų ir turto deklaracijų pateikimą (tai turi įtakos socialinio būsto nuomos ar lengvatinės kainos taikymui), nemokių nuomininkų butų tikrinimas ir tiesioginis bendravimas su klientais dėl galimybės sumažinti nuomos mokesį arba gauti paramą. Socialiai pažeidžiamų asmenų ir šeimų atveju taikyta nuomos mokesčio atleidimo arba sumažinimo galimybė, taip pat pasiūlytas būsto keitimas į mažesnį arba sutarties pakeitimas į socialinio būsto nuomos sutartį su mažesne nuomos kaina.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

- Išteisinis skolų išieškojimas: skambučiai ir pranešimų siuntimas, mokėjimo išdėstymo (taikos) sutarčių sudarymas. 2025 m. buvo išsiųsta 1 100 pranešimų, 617 skolininkų konsultuota, pasirašytos 124 taikos sutartys už 249 567,8 Eur sumą.

- Teisminis skolų išieškojimas: 2025 m. buvo pateikta 209 ieškiniai teismams, kurių bendra priteistų reikalavimų suma sudarė 609 484 Eur.

Žemiau pateikiama detali informacija apie taikytas skolų išieškojimo priemones ir jų efektyvumą pastaraisiais metais:



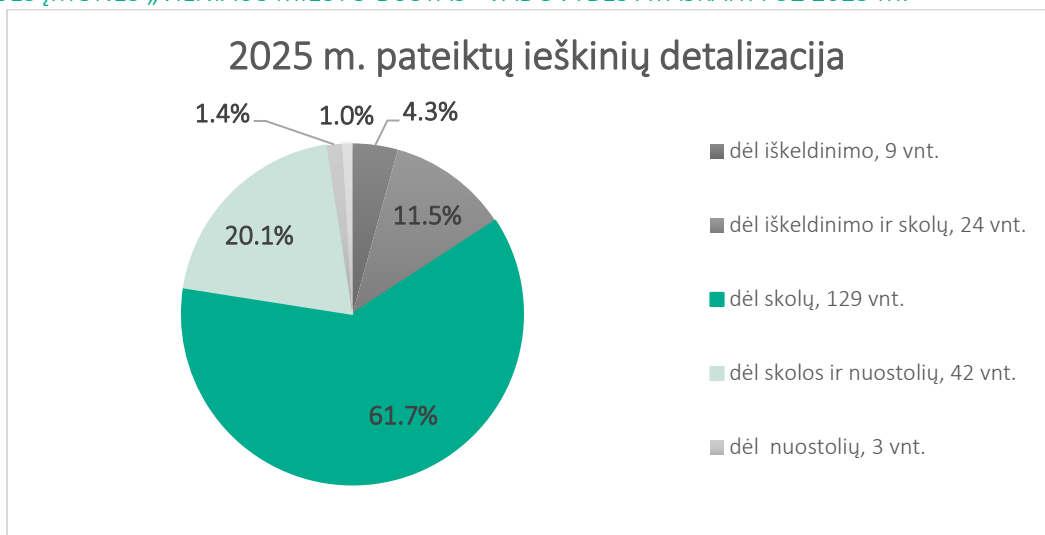
2025 m. buvo pasirašytos 124 taikos sutartys, kurių bendra suma sudarė 249 567,8 Eur, tai yra 51 proc. daugiau nei 2023 m. (tuomet pasirašytos 82 taikos sutartys, kurių bendra suma siekė 144 570 Eur).

2023–2025 m. pasirašytų taikos sutarčių bendra suma sudaro 580 314 Eur. Iš šios sumos 370 467 Eur (64 proc.) yra apmokėta. Neapmokėtas taikos sutarčių likutis sudaro 209 847 Eur (36 proc.). Pažymėtina, kad taikos sutarčių, kurių mokėjimo terminas dar nesuėjo, yra 32 proc.

Metai	Pasirašytų Taikos sutarčių sk.	Pilnai atsiskaitė	Pateiktas vykdomasis raštas	Nesuėjo terminas
2023 m.	82	62	20	0
2024 m.	108	83	17	8
2025 m.	124	25	5	94
<b>Viso:</b>	<b>314</b>	<b>170</b>	<b>42</b>	<b>102</b>

Per 2025 m. Įmonė pateikė teismams 209 ieškinius, kas yra 21 proc. mažiau nei 2024 m, tačiau bendra pareikštų reikalavimų suma sudaro 609 484 Eur, t. y. 2,6 proc. daugiau nei 2024 m. Iš pateiktų 209 ieškinių: 129 buvo dėl skolų, 9 – dėl iškeldinimo, 24 – dėl iškeldinimo ir skolų, 3 – dėl nuostolių, 42 – dėl skolos ir nuostolių, 2 – dėl įpareigojimo atstatyti patalpas.

2023–2025 m. pateiktų ieškinių suma sudaro 1 611 469 Eur. Iš jų 495 147 Eur (31 proc.) buvo išieškota, o 1 116 322 Eur (69 proc.) dar neišieškota.



Pateikti duomenys rodo nuoseklų darbą, mažinant skolininkų skaičių: 2023 m. buvo išsiųsta 726 pranešimai, 2024 m. – 1 044, o 2025 m. – 1 100, o pasirašytų taikos sutarčių skaičius išaugo 51 proc. (palyginti su 2023 m.). Išieškota pateiktų ieškinių suma sudaro 31 proc. visų paduotų ieškinių sumos, o likusi dalis yra vykdymo procese arba dar nesuėję terminai.

Pažymėtina, kad rodiklio įvykdymas siekia 162 proc. Skolininkų, kurių įsiskolinimas viršija 500 Eur ir yra senesnis nei 6 mėn., skaičius sumažėjo iki 186 vnt. Kadangi rodiklis laikomas pasiektu, kai skolininkų skaičius yra lygus arba mažesnis nei 275 vnt., galima daryti išvadą, jog šis tikslas yra pasiektas. Tai rodo, kad taikytos prevencinės, ikiteisminio ir teismo išieškojimo priemonės turėjo teigiamą poveikį.

2026 m. planuojama tęsti skolos administravimo priemones bei papildomai diegti automatinių skambučių sistemą, kuri leistų operatyviau informuoti klientus apie susidariusį įsiskolinimą ir skatintų greitesnį atsiskaitymą. Tikimasi, kad šių veiksmų įgyvendinimas sudarys prielaidas tolesniam skolininkų skaičiaus mažėjimui.

Apibendrinant, nuoseklus skolininkų skaičiaus mažinimas padeda Įmonei efektyviai valdyti būsto portfelį, mažina turto išlaikymo kaštus ir užtikrina didesnę finansų tvarumą.

## Strateginė kryptis – tvari veiklos plėtra

Lūkesčių deklaracijoje Savininkas nurodė, jog tikisi, kad Įmonė sieks tapti pažangia miesto įmone, sklandžiai teikiančia paslaugas ir siūlančia individualius bei modernius paramos būsto teikimo būdus vilniečiams. Įmonė turi aktyviai dalyvauti socialinio būsto politikos tobulinime, bendradarbiauti su teisėkūros atstovais ir proaktyviai komunikuoti apie esamas teisinės bazės problemas.

Įmonė privalo inicijuoti pokyčius teisės aktuose, jei esami dokumentai trukdo efektyviam turto valdymui ar nesuderinami su socialinės politikos nuoseklumu. Taip pat išreiškiamas poreikis inicijuoti diskusijas ir skatinti socialinės politikos modelio pokyčius, kurie kuo geriau atlieptų Savivaldybės ir klientų poreikius. Įmonė turi dalyvauti teisėkūros darbo grupėse, pateikiant Savivaldybės praktinius teisės aktų įgyvendinimo pavyzdžius. Be to, tikimasi, kad Įmonė formuos teismų praktiką dėl efektyvaus nekilnojamojo turto valdymo proceso užtikrinimo, ypač susiduriant su sistemine piktnaudžiavimo atvejais. Įmonė turi bendradarbiauti formuojant ne tik Vilniaus miesto socialinę politiką, bet ir prisidėti prie valstybės politikos formavimo.

Savininkas taip pat tikisi, kad bus plečiamos municipalinio būsto galimybės mieste – tiek apimties, tiek turinio aspektais. Įmonė turi įvertinti galimybes turėti municipalinio būsto fondą, kurio pagalba būtų finansuojamas naujų būstų įsigijimas ir jų nuoma. Tai turėtų būti išanalizuota, atsižvelgiant į gyventojų skaičiaus augimą, būsto neturinčių asmenų demografinius duomenis, žinomus poreikius ir būsto rinkos ypatumus.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Esant municipalinio būsto poreikiui, Įmonė turėtų imtis iniciatyvos išbandyti ir vystyti atrinktą municipalinio būsto modelį praktikoje, bendradarbiaujant su kitomis valstybės ir Savivaldybės institucijomis, nekilnojamojo turto sektoriuje veikiančiais juridiniais asmenimis bei privačiais vystytojais, užtikrinant municipalinio būsto finansavimo pritraukimą ir skaidrumą.

Įmonė turi inicijuoti diskusijas su Savivaldybės administracijos atsakingais padaliniais, potencialiais investuotojais ir statytojais, įtraukiant teisėkūros atstovus. Sprendžiant būsto prieinamumo ir socialinės atskirties klausimus ypač pažeidžiamoms Vilniaus gyventojų grupėms, Įmonė turi būti matoma kaip partneris mieste vykdyti socialinių paslaugų kokybės transformaciją bei diegti užsienio šalių gerąją praktiką.

Veikiant šioje srityje, Įmonei keliama lūkesčiai prisidėti prie šiuolaikiško, žmogaus teisėmis grįsto požiūrio diegimo, tobulinant darbuotojų kompetencijas ir kuriant efektyvias naujas darbo su klientais patirtis.

Atsižvelgiant į šiuos akcininko lūkesčius, Strategijoje buvo formuluojami šie tikslai: inicijuoti socialinio būsto politikos pokyčius ir plėsti prieinamo būsto formas.

## Strateginis tikslas – Inicijuoti socialinio būsto politikos pokyčius

*Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Socialinio būsto laukimo eilėje vidurkis, metai*

Socialinio būsto politikos efektyvumą geriausiai indikuoja socialinio būsto eilėje laukiančiųjų skaičius, o dar tiksliau – laikotarpis, kurį asmuo ar šeima turi laukti, kol jiems bus suteiktas socialinis būstas. Idealiu atveju būstas turėtų būti suteikiamas iš karto, atsiradus jo poreikiui, kaip viena iš pagrindinių socialinių teisių, užtikrinančių žmogaus orumą ir socialinį saugumą.

Atsižvelgdama į tai, Įmonė pasirinko stebėti socialinio būsto laukimo eilėje vidurkį kaip indikatorius, leidžiantį vertinti realią būsto suteikimo situaciją bei spręsti apie socialinės paramos būstu savalaikiškumą ir efektyvumą. Šio rodiklio pasirinkimas remiasi ilgamete patirtimi ir tuo, kad jis yra lengvai suprantamas tiek savivaldybės institucijoms, tiek visuomenei. Rodiklis parodo vidutinį socialinio būsto laukimo laikotarpį asmenims ir šeimoms, įrašytiems į socialinio būsto laukimo eilę. Jis apskaičiuojamas metų pabaigoje, įvertinant visų tuo metu eilėje laukiančių asmenų ir (ar) šeimų laukimo trukmę.

Šiuo metu Vilniaus mieste yra 1 467 socialiniai būstai, o socialinio būsto eilėje laukia 1 640 gyventojų. Socialinio būsto poreikis išlieka stabilus – stebint pastarųjų metų duomenis matyti, kad eilėje kasmet laukia apie 1 600 asmenų (šeimų): 2022 m. – 1 606, 2023 m. – 1 631, 2024 m. – 1 617, 2025 m. – 1 640 asmenų (šeimų).

Vertinamuoju laikotarpiu stebima nuosekli rodiklio „Socialinio būsto laukimo eilėje vidurkis (metais)“ mažėjimo tendencija: 2022 m. vidurkis sudarė 4 m., 2023 m. – 3,65 m., 2024 m. – 3,4 m., o 2025 m. pabaigoje pasiektas 2,86 m. rezultatas.

Vis dėlto, analizuojant rodiklį nustatyta, kad taikyta skaičiavimo metodika yra iš dalies netiksli. Kadangi rodiklis apskaičiuojamas vertinant tik metų pabaigoje socialinio būsto laukimo eilėje esančių asmenų duomenis, naujai į eilę įtraukti asmenys statistiškai mažina bendrą vidutinį laukimo laikotarpį. Dėl šios priežasties rodiklis ne visais atvejais tiksliai atspindi faktinę asmens (šeimos) socialinio būsto nuomos laukimo trukmę.

Atsižvelgiant į tai, nuo 2026 m. nuspręsta stebėti kitą rodiklį – vidutinę asmens (šeimos) socialinio būsto nuomos laukimo trukmę, vertinamą pagal Socialinės paramos šeimai informacinėje sistemoje (SPIS) skelbiamus duomenis. Šie duomenys rodo, kad vienos šeimos faktinė laukimo trukmė yra gerokai ilgesnė: 2022 m. vidutinė asmens (šeimos) socialinio būsto nuomos laukimo trukmė buvo 12,71 m., 2023 m. – 11,05 m., 2024 m. – 10,55 m., 2025 m. – 10,35 m.

Siekdama įgyvendinti savininko lūkestį – aktyviai dalyvauti socialinio būsto politikos tobulinime, bendradarbiauti su teisėkūros atstovais ir proaktyviai komunikuoti apie esamas teisinės bazės problemas – Įmonė privalo inicijuoti teisės aktų pakeitimus, jei galiojantis reglamentavimas trukdo efektyviam turto valdymui ar nėra suderintas su

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

nuoseklia socialine politika. Taip pat identifikuojamas poreikis inicijuoti diskusijas ir skatinti socialinės politikos modelio pokyčius, kurie kuo geriau atlieptų Savivaldybės ir klientų poreikius.

Atsižvelgdama į tai bei siekdama sustiprinti teigiamą pokytį, Įmonė inicijavo ir ateityje planuoja inicijuoti socialinio būsto politikos pokyčius, galinčius reikšmingiausiai prisidėti prie vidutinės asmens (šeimos) socialinio būsto nuomos laukimo trukmės mažėjimo. Numatomos iniciatyvos dėl teisės aktų pakeitimų aprašomos žemiau esančiame skyriuje „Strateginis uždavinys – teikti pasiūlymus dėl įmonės veiklą reglamentuojančių teisės aktų pokyčių“.

Prognozuojama, kad inicijuojami socialinio būsto politikos pokyčiai turės teigiamą įtaką vidutinei asmens (šeimos) socialinio būsto nuomos laukimo trukmei – numatoma, jog ji kasmet mažės ne mažiau kaip 2 proc. Vis dėlto, ši prognozė nėra paremta konkrečiais kiekybiniais duomenimis ar išsamia statistine analize. Pažymėtina, kad teisės aktų pakeitimų iniciatyvų įgyvendinimas priklauso nuo centrinės valdžios sprendimų bei galimų reguliavimo pokyčių apimtys ir tempo, todėl faktinis poveikis gali skirtis. Atsižvelgiant į šį neapibrėžtumą, numatomas nuosaikus laukimo trukmės mažėjimas. Vertinimas grindžiamas prielaida, kad planuojami teisinio reglamentavimo ir procesų efektyvinimo pokyčiai ilgainiui prisidės prie spartesnio būsto skyrimo.

### Strateginis uždavinys – Teikti pasiūlymus dėl įmonės veiklą reglamentuojančių teisės aktų pokyčių

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Pateiktų iniciatyvų skaičius, vnt.*

Įmonė ir anksčiau aktyviai dalyvavo socialinės politikos, susijusios su parama būstu, klausimų svarstyje: dalyvavo susitikimuose su savivaldybių asociacija, Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, teikdama komentarus bei įžvalgas apie keičiamų teisės aktų projektus ir siūlydama savo iniciatyvas. Tačiau, įgyvendinant atnaujintą savininko lūkestį – aktyviai dalyvauti socialinio būsto politikos tobulinime, bendradarbiauti su teisėkūros atstovais ir komunikuoti apie esamas teisinės bazės problemas, dalijantis praktine patirtimi – Įmonė nusprendė dar labiau sustiprinti savo įsitraukimą ir šiuo tikslu proaktyviai inicijuoti reikalingus pokyčius.

Šio uždavinio įgyvendinimas sustiprino Įmonės vaidmenį kaip aktyvios viešosios politikos formavimo dalyvės. Tikimasi, kad ilgalaikėje perspektyvoje jis ženkliai prisidės prie Įmonės strateginių tikslų ir uždavinių įgyvendinimo.

Šiam tikslui pasiekti buvo pasirinktas rodiklis – pateiktų iniciatyvų skaičius, kuris tiksliai atspindi Įmonės įsitraukimo lygį (aktyvumą) teisėkūros procese ir leidžia kryptingai bei nuosekliai planuoti bei vykdyti iniciatyvas, stebėti progresą.

2025 m. buvo numatyta pateikti bent 2 teisėkūros iniciatyvas, tačiau faktiškai įgyvendinta net 18, t. y. rodiklis viršytas devynis kartus. Toks rezultatas atsirado dėl kryptingo darbo, siekiant teikti pasiūlymus dėl Įmonės veiklą reglamentuojančių teisės aktų pokyčių. Daug dėmesio buvo skirta teisės aktų analizei, todėl išryškėjo ženkliai didesnis poreikis peržiūrėti socialinio būsto politiką.

Įgyvendindama šį uždavinį, Įmonė 2025 m. parengė teisinių iniciatyvų pateikimo veiksmų planą, kuris buvo tiesiogiai susijęs su kitų Įmonės strateginių tikslų įgyvendinimu. Iniciatyvų turinys buvo nukreiptas į socialinio būsto politikos tobulinimą, turto portfelio efektyvesnį valdymą bei klientų patirties gerinimą. Todėl teisėkūros veikla tapo svarbiu įrankiu, siekiant ne tik geresnių Įmonės veiklos rezultatų, bet ir prisidedant prie socialinės politikos stiprinimo miesto ir visos šalies mastu.

Per 2025 m. Įmonė parengė ir pateikė 18 teisėkūros iniciatyvų, kuriomis siekiama spręsti būsto valdymo problemas. Iniciatyvos buvo teikiamos įvairioms institucijoms, įskaitant:

- Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministeriją;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministeriją;
- Lietuvos Respublikos Teisingumo ministeriją;
- Lietuvos savivaldybių asociaciją;

- Savivaldybės tarybos sprendimų projektus.

Pagrindinės iniciatyvų sritys buvo:

- Laukiančiųjų eilės skaidrumas ir piktnaudžiavimo mažinimas;
- Socialinio ir savivaldybės būsto nuomos finansinio modelio peržiūra ir diferencijavimas;
- Savivaldybių galios stiprinimas efektyviai valdyti ir atnaujinti būsto fondą.

Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijai pateikti siūlymai dėl Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso pakeitimo numato galimybę nuomininkus perkelti į tinkamas gyventi patalpas Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. Šį pasiūlymą sąlygoja tai, kad Įmonė susiduria su ribotomis galimybėmis perkelti gyventojus iš nusidėvėjusių, nesaugių ar gyvenimui netinkamų būstų į tinkamesnes patalpas, nes teisinis reguliavimas nesuteikia veiksmingų priemonių priverstiniam perkėlimui. Gyventojams atsisakius persikelti, Įmonė negali užtikrinti nei jų saugumo, nei efektyvaus turto valdymo. Neigiama teismų praktika dar labiau apriboja galimybes pasiūlyti sprendimus, gerinančius gyvenimo sąlygas ir apsunkina visuomenės nuostatų keitimą dėl netvarkingos socialinio būsto kaimynystės.

Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai pateikti siūlymai dėl Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimo. Esminiai yra šie:

- Į socialinio būsto laukiančiųjų eilę įrašomi tik tie asmenys, kurie šiuo metu turi teisę į būsto nuomą ne eilės tvarka (eliminuojant darbingo amžiaus ir neturinčius sveikatos apribojimų asmenis);
- Asmuo ar šeima braukiami iš sąrašo, jei du kartus neišreiškia rašytinio sutikimo arba atsisako siūlomo socialinio būsto (taip mažinant piktnaudžiavimo atvejus ir atskleidžiant tikrąjį socialinio būsto poreikį);
- Jei asmuo du kartus išbraukiamas iš eilės, jis negali būti įrašomas pakartotinai 5 m.;
- Sudaromos terminuotos socialinio būsto nuomos sutartys (komunikuojant apie paramos laikinumą ir skatinant didesnį klientų savarankiškumo siekimą);
- Nuostata dėl 50 proc. turto ir pajamų viršijimo taikoma tik vienišiemis pensinio amžiaus asmenims arba asmenims, kuriems iki pensijos likę 5 ar mažiau m.;
- Savivaldybės būstas nuomojamas tik rinkos kaina (nes šiuo metu tam tikroms asmenų kategorijoms taikoma lengvatinė kaina be kompensacinio mechanizmo savivaldybėms);
- arba savivaldybės būsto nuomos mokestis negali viršyti socialinio būsto kainos daugiau kaip 20 proc. vienišiemis pensininkams ir asmenims, kuriems iki pensijos likę 5 ar mažiau m.;
- arba netaikyti lengvatinės nuomos reabilituotiems politiniams kaliniams, tremtiniams ar jų našlėms / našliams ir jų vaikams.

Pastarosios trys nuostatos siūlomos kaip alternatyvios, jei nebūtų pritarta siūlymui Savivaldybės būstą nuomoti tik rinkos kaina.

Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijai pateiktas siūlymas dėl Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo pakeitimo – nustatyti, kad remontuojant socialinius būstus bendrasavininkų pritarimo nereikia. Tai ypač aktualu vykdant konversijų projektus, kai prastos kokybės bendrabučių kambariai pertvarkomi į mini socialinius būstus su visais patogumais (virtuvėmis ir sanitariniais mazgais). Atliekant pertvarkymus, susiduriama su kaimynų apatija ar pasipriešinimu, dėl šios priežasties stabdomi svarbūs projektai, skirti nenaudojamo turto įveiklinimui, socialinio būsto plėtrai ir didesniajam būsto prieinamumui mieste.

Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministerija šiuo metu rengia Lietuvos Respublikos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pakeitimo projektą, o Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija – Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo pakeitimo projektą. Įmonė stebi rengimo eigą ir laukia galutinio projekto pristatymo, kuriame paaiškės, į kurias siūlomas iniciatyvas bus atsižvelgta.

2026 m. numatoma tęsti teisėkūros iniciatyvų teikimo praktiką. Metų pradžioje atlikta Įmonės vadovų apklausa dėl matomų teisės aktų pakeitimų poreikių; remiantis jos rezultatais bus sudaromas metinis pasiūlymų planas, o pagal poreikį – teikiamos naujos iniciatyvos įvairioms institucijoms.

## Strateginis tikslas – Plėsti prieinamo būsto formas

*Strateginio tikslo pasiekiamumui skaičiuoti numatytas rodiklis – Naujos prieinamo būsto formos, vnt.*

Įmonės Savininkas mato Įmonę kaip svarbų partnerį, siekiant transformuoti socialinių paslaugų kokybę ir diegti tarptautinę gerąją praktiką, sprendžiant būsto prieinamumo ir socialinės atskirties klausimus, ypač pažeidžiamoms Vilniaus gyventojų grupėms. Įmonės tikslas – plėsti prieinamo būsto formas, taip sukuriant ilgalaikę vertę miestiečiams. Rodiklio sekimas leidžia ne tik užtikrinti nuoseklų dėmesį naujų būsto formų paieškai ir pritaikymui, bet ir vertinti Įmonės indėlį, didinant būsto prieinamumą bei sprendžiant socialinės atskirties problemas.

Rodiklis matuoja, ar per metus buvo išplėstos teikiamos paslaugos ir sukurtos naujos galimybės nuomotis būstą kitoms socialinėms grupėms, taip pat, ar buvo plečiamas būstų fondas, naudojant įvairius būdus – ilgalaikės nuomos ar konversijos pagrindais.

2025 m. Įmonė aktyviai prisidėjo prie ES lėšomis finansuojamo benamystės mažinimo projekto „Housing First“ inicijavimo. 2025 m. gegužės 29 d. buvo pasirašyta jungtinės veiklos sutartis, pagal kurią Įmonė tapo oficialiu projekto partneriu. Projekto tikslas – suteikti pirmąjį stabilų gyvenamąjį būstą tikslinei grupei, kurią sudaro iš laisvės atėmimo baudmės atlikimo vietų paleidžiami asmenys, benamiai ir kiti socialiai pažeidžiami asmenys, patiriantys socialinę atskirtį. Svarbiausia projekto misija – padėti žmogui vėl atsistoti ant kojų, integruotis į visuomenę ir darbo rinką. Įmonė įsipareigojo suteikti 10 būstų šiai grupei per projekto įgyvendinimo laikotarpį.

Parengiamuoju laikotarpiu Įmonės specialistai, bendradarbiaudami su Europos socialinio fondo agentūra (ESFA) ir Savivaldybės atstovais, dalyvavo svarbiuose derinimo procesuose, susijusiuose su projekto rolėmis ir atsakomybėmis. Pagal Vilniaus miesto vicemerės pasitarimo protokolą, buvo rezervuoti ir suremontuoti 4 butai, kurie laukia naujakurių. Įmonė prisideda prie projekto ir tuo, kad dalyviams nebus skaičiuojamas nuomos mokestis. Atskaitiniu laikotarpiu Įmonei buvo pilnai kompensuotos būstų parengimo išlaidos, sudarančios 49 215,74 Eur.

Šis projektas yra pirmasis tokio pobūdžio ir prisidės ne tik prie benamystės mažinimo, bet ir prie prieinamo būsto formų plėtos. Projekto sėkmė gali tapti reikšmingu žingsniu socialinei integracijai. „Housing First“ iniciatyva remiasi naujausiais tarptautiniais metodais, kurie gali tapti tvariais sprendimais Vilniaus mieste.

Šiuo metu Įmonė dalyvauja ir kituose projektuose, susijusiuose su prieinamo būsto plėtra, kurie gali reikšmingai prisidėti prie naujų prieinamo būsto sprendimų Vilniaus mieste. Tarp papildomų projektų yra Fuenlabrados miesto iniciatyva „Fuenlabrada Affordable Housing Lab“, pagal kurią Vilnius kviečiamas dalyvauti kaip Mentorystės miestas. Šis projektas, skirtas inovatyvių, tvarių ir įtraukiančių būsto sprendimų kūrimui, apima modulinės statybos ir kompleksinės renovacijos sprendimus. Fuenlabrados kvietimas tapti Mentorystės miestu ne tik suteikia galimybę pasisemti žinių ir patirties, bet ir padeda formuoti naujas prieinamo būsto formas, kurios galėtų būti pritaikomos ir Vilniui.

Be to, Įmonė dalyvauja ir projekte „CO-AGENDA“, kuris siekia plėtoti bendruomeninio gyvenimo modelius vyresnio amžiaus asmenims. Tai prisideda prie tikslo pritaikyti būstą amžėjančiai visuomenei ir kurti naujas, socialiai integruotas gyvenimo formas, kurios padėtų kovoti su socialine izoliacija ir skatintų vyresnių asmenų aktyvumą. Šio projekto rezultatai gali tapti vertingais įrankiais, kaip efektyviau valdyti senjorų būstą ir užtikrinti jų įtrauktį į socialinį gyvenimą.

Įmonės dalyvavimas tarptautiniuose projektuose, tokiuose kaip „City-to-City Exchange“ su Zlyno ir Fuenlabrados miestais, taip pat stiprina gebėjimą plėtoti naujas prieinamo būsto formas. Tai ne tik padeda įgyti tarptautinių žinių, bet ir suteikia galimybę pritaikyti geriausias praktikas, kurios gali būti taikomos ir Savivaldybės būsto fondui, siekiant pagerinti paslaugų prieinamumą ir efektyvumą vilniečiams.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

2025 m. Įmonė išsikėlė tikslą – sukurti bent vieną naują prieinamo būsto formą. Prie rodiklio įvykdymo priskiriami keturi „Housing First“ benamystės mažinimo projekto būstai, kurie šiuo metu laukia naujakurių. Be to, Įmonė praplėtė teikiamas paslaugas ir sudarė galimybes nuomotis būstą kitoms grupėms – benamystę patiriantiems asmenims.

2026 m. rodiklis dėl naujų prieinamo būsto formų nekliamas, nes Įmonė šiuo metu vertina municipalinio būsto fondo steigimo galimybes ir rengia atnaujintą ilgalaikės nuomos iš fizinių ir / ar juridinių asmenų tvarkos aprašą, siekdama plėsti prieinamo būsto nuomos galimybes naujam klientų ratui. Konkrečių veiksmų naujų prieinamo būsto formų kūrimui planuojama imtis 2027 m., kuomet Įmonės tikslas – sukurti dvi naujas prieinamo būsto formas.

## Strateginis uždavinys – Įsteigti municipalinio būsto fondą

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Municipalinio būsto skaičius, vnt.*

Nors idėja steigti municipalinį būstą nėra nauja ir apie jo poreikį buvo kalbama ankstesniuose Įmonės veiklos planavimo dokumentuose, po Įmonės Savininko lūkesčių deklaracijos atnaujinimo, ši sritis tapo itin svarbi. Savininkas siekia, kad būtų plečiamos municipalinio būsto galimybės Vilniuje tiek apimties, tiek ir turinio prasme. Jis tikisi, jog Įmonė imsis vystymo iniciatyvų, išbandydama pasirinktą municipalinio būsto modelį praktiškai, bendradarbiaujant su įvairiomis institucijomis ir privačiais vystytojais.

Atitinkamai, strateginio tikslo – inicijuoti socialinio būsto politikos pokyčius – įgyvendinimui buvo pasirinktas uždavinys – įsteigti municipalinio būsto fondą. Šio uždavinio stebimas rodiklis – Municipalinio būsto skaičius, kuris matuoja, kiek Įmonė išnuomojo būstų ne socialinio būsto kaina ir kurie nėra susiję su Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymu. Municipalinis būstas skirtas tam tikrų specialybių atstovams (asmenims ir jų šeimoms), kurių trūksta savivaldybėje ir nuomojami tik tam tikram laikotarpiui, numatant aiškius atrankos kriterijus.

Municipalinis būstas dažniausiai suprantamas, kaip už prieinamą kainą nuomojamas būstas, skirtas profesijoms, kurioms šiuo metu trūksta specialistų, taip pat – kaip laikina parama jauniems darbuotojams, padedanti įsitvirtinti mieste. Vilniuje ypač jaučiamas švietimo darbuotojų, sveikatos priežiūros specialistų, policijos pareigūnų, sporto sektoriaus specialistų trūkumas. Siekiant šių poreikių sprendimo, planuojama sukurti apie 550 nedidelio ploto (35–55 kv. m) būstų, skirtų 5 m. ar ilgesniam laikotarpiui. Šie būstai taps būsimu Vilniaus municipalinio būsto projekto dalimi, kurio įgyvendinimas numatomas per ateinančius 10 m.

Vilniaus miesto tarybai bus teikiamas sprendimas dėl municipalinio būsto fondo steigimo. 2026 m. planuojama sukurti bent 5 tokius būstus, iki 2027 m. – 10, o iki 2028 m. – 15 būstų. Šia iniciatyva siekiama įtvirtinti tvarią ir socialiai atsakingą būsto politiką, užtikrinant skaidrią nuomos tvarką ir mokesčio apskaičiavimo metodiką, kad savivaldybės nuoma būtų ekonomiškai pagrįsta ir orientuota į miesto poreikius.

Analizuojant trūkstamų specialistų poreikį, kreiptasi į skirtingus Savivaldybės padalinius, kurie beveik vieningai nurodė, kad municipalinis būstas taptų svarbia skatinamąja priemone, užtikrinant viešųjų paslaugų tęstinumą ir darbuotojų pritraukimą. Atlikta analizė parodė didelį poreikį švietimo (124 laisvos vietos), sveikatos priežiūros (105 specialistai) ir policijos (270 pareigūnų) sektoriuose, taip pat prognozuojamą 15–25 proc. sporto srities specialistų ir jaunimo darbuotojų trūkumą. Nors policijos pareigūnams šiuo metu taikoma buitpinigių kompensavimo sistema, jos priklausomybė nuo kasmetinių valstybės asignavimų didina neapibrėžtumą, todėl savivaldybės valdomas būstas vertinamas kaip tvaresnis motyvavimo instrumentas. Integruotas municipalinio būsto modelis leistų Vilniui efektyviau konkuruoti dėl jaunų, aukštos kvalifikacijos specialistų, užtikrinant sklandų kartų kaitos procesą bei gyvybiškai svarbių paslaugų – švietimo, saugumo ir medicinos – plėtrą.

2025 m. atlikta rinkos apžvalga ir parengta techninė specifikacija. 2025 m. gruodžio 18 d. pasirašyta sutartis su viešo konkurso būdu atrinktu partneriu dėl municipalinio būsto vystymo modelių galimybių studijos parengimo (terminas – 75 d. d.). Tikimasi, kad studija pateiks kompleksinį vertinimą, apimantį teisinę viešojo ir privačiojo sektorių

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

partnerystės analizę, rizikų identifikavimą bei galimų finansavimo šaltinių – nuo nuosavų lėšų iki ES struktūrinių fondų – apžvalgą.

### Strateginis uždavinys – Didinti turtinių vienetų skaičių, įgyvendinant konversijų projektus

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Iš konversijų sukurtų būstų skaičius, vnt.*

Įmonė įgyvendina Savivaldybės turto įveiklinimo projektus, rekonstruodama nenaudojamas ar negyvenamos paskirties patalpas ir pritaikydama jas gyvenimui. Konversijos projektai prisideda prie papildomų turtinių vienetų sukūrimo, užtikrina būsto prieinamumą įvairioms socialinėms grupėms ir padeda įgyvendinti Savivaldybės Įmonei keliamus tikslus būti partneriu, kuriant prieinamo būsto galimybes vilniečiams, mažinant socialinę atskirtį bei užtikrinant kokybišką nekilnojamojo turto valdymą. Tokie projektai atitinka savininko lūkesčius, užtikrinant tvarų ir efektyvų Savivaldybės turto panaudojimą bei sprendžiant būsto trūkumo problemas mieste.

Siekiant įveikinti Savivaldybės kitos paskirties (ne gyvenamosios) patalpas ir patalpas su bendro naudojimo patalpomis, kurios dažniausiai būna labiausiai apleistos, inicijuojamos transformacijos į modernius, saugius būstus. Tokiuose projektuose keičiama patalpų paskirtis į gyvenamąją ir įrengiami 1-2 kambarių butai. Taip pat, esant galimybėms, rekonstruojami bendrabučiai, įrengiant mini būstus su individualiais sanitariniais mazgais bei virtuvės zonomis.

Atsižvelgiant į tai, kad būstų konversija yra ilgai trunkantis procesas, 2025 m. suplanuotas 23 vnt. iš konversijų sukurtų būstų skaičius, 2026 m. – 4 būstai, 2027 m. – 4 būstai, o 2028 m. – 28 būstai. 2025 m. suplanuotas rodiklis buvo pasiektas, sukuriant 23 būstus.

2025 m., siekiant šio rodiklio, buvo įgyvendinti šie konversijų projektai:

- „Šilti namai“ projektas Lazdynuose – rekonstruotas bendrabučio tipo pastato pirmojo aukšto patalpos (bendrabučio kambariai su bendro naudojimo patalpomis) į 17 atskirų butų.

- Įrengti 6 mini būstai, rekonstruojant pavienius bendrabučius, kuriuose įrengti individualūs sanitariniai mazgai ir virtuvės zonos.

Vienas iš sėkmingų pavyzdžių – „Šilti namai“ iniciatyva Šiltnamių g. 38, Lazdynuose, pristatyta visuomenei 2025 m. balandžio mėnesį. „Šilti namai“ projekte apleisto bendrabučio pirmo aukšto patalpose įrengta 17 šiuolaikiškų atskirų kompaktiškų būstų su individualiomis virtuvėmis, vonios patalpomis ir bendruomenine erdve (skalbykla), užtikrinant aukštą energinį efektyvumą ir bendruomeniškumą.

Ateityje taip pat numatoma įgyvendinti panašaus pobūdžio projektus. Konversijos projektai – tai tvari ir ekonomiškai pagrįsta alternatyva naujai statybai, leidžianti efektyviai plėsti Savivaldybės būsto fondą. Įgyvendinant šiuos projektus, užtikrinamas kokybiškas gyvenimas gyventojams ir efektyviai įveiklinamas miesto turtas.

### Strateginis uždavinys – Plėsti finansavimo šaltinius

*Šio uždavinio stebimas rodiklis – Grynosios skolos ir metinio pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją santykis, kartai*

Įmonės veiklos stabilumas ir galimybė plėstis priklauso nuo to, ar ji turi pakankamai įvairių ir patikimų finansavimo šaltinių. Kadangi Įmonė valdo didelį būsto portfelį, kurio priežiūrai, atnaujinimui ir plėtrai nuolat reikia investicijų, finansavimo šaltinių plėtra tampa svarbia veiklos kryptimi. Tai padeda užtikrinti sklandų kasdienį darbą ir sudaro sąlygas ilgalaikiam turto vertės augimui.

Įvairūs finansavimo šaltiniai mažina rizikas, kurios atsiranda priklausant tik nuo vieno finansavimo šaltinio. Tai suteikia daugiau lankstumo reaguoti į ekonominius ar teisinius pokyčius ir yra ypač svarbu organizacijai, įgyvendinančiai viešąjį interesą.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Šiam uždaviniui vertinti naudojamas grynosios skolos ir EBITDA santykis. Jis parodo, kiek kartų Įmonės grynoji skola viršija jos metinį pelną prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją. Tai vienas pagrindinių rodiklių, leidžiančių įvertinti, ar Įmonė gali aptarnauti turimus įsipareigojimus ir ar turi galimybių pritraukti papildomą finansavimą. Mažesnė rodiklio reikšmė reiškia didesnę finansinę atsparumą.

Rodiklis padeda nustatyti, ar Įmonė gali saugiai prisiimti papildomų įsipareigojimų, ar skolos lygis yra subalansuotas, ar veiklos pelnas yra pakankamas skolai aptarnauti. Jis taip pat svarbus planuojant ilgalaikes investicijas į būsto fondo modernizavimą ir plėtrą bei pagrindžiant finansavimo poreikį savininkui ar kreditoriams.

Šis rodiklis Įmonei tapo nauju stebėjimo įrankiu 2025 m., nes 2025–2028 m. strateginiu laikotarpiu numatyta įgyvendinti kelis reikšmingus būsto plėtros projektus, kuriems reikės didelių finansinių investicijų. Todėl svarstoma ir skolinimosi galimybė. 2025 m. planuota rodiklio reikšmė buvo mažesnė nei 3, o faktinis rezultatas – 0. Tai rodo labai tvirtą finansinę padėtį ir aukštą Įmonės gebėjimą vykdyti įsipareigojimus.

## Strateginių iniciatyvų įgyvendinimas

### Strateginė kryptis – Sklandi kliento kelionė

#### *Savitarnos klientams sukūrimas*

2025 m. buvo diegiama nauja klientų savitarna, kuri pradėjo veikti 2026 m. pradžioje. Ankstesnė savitarnos sistema apsiribojo vien prašymų pateikimo galimybėmis, o naujai įdiegtas savitarnos įrankis leidžia klientams savarankiškai atlikti įvairias paslaugas – peržiūrėti ir atsisiųsti jiems išrašytas sąskaitas, apmokėti jas patogiai, vienu paspaudimu, stebėti pateiktų prašymų nagrinėjimo būseną, teikti naujus prašymus, pasirašyti sutartis bei užduoti aktualius klausimus. Šis įrankis prisidės prie klientų patirties gerinimo, nes suteiks daugiau savarankiškumo ir pasirinkimo galimybių. Tokia sistema padeda sumažinti klientų poreikį kreiptis gyvai ar telefonu, taip optimizuojant darbuotojų darbo laiką ir sumažinant administracinę naštą. Be to, šis sprendimas užtikrina skaidrumą paslaugų teikimo proceso metu, nes gyventojai gali stebėti pateiktų prašymų būseną, vienoje vietoje matyti jiems pateiktas sąskaitas, gauti pranešimus apie numatomus pokyčius, taip sustiprinant klientų pasitikėjimą ir lojalumą.

Savitarnos sistema yra integruota su pagrindinėmis organizacijoje naudojamomis informacinėmis sistemomis, užtikrinant nuoseklų informacijos pateikimą ir duomenų atnaujinimą. Tikimasi, kad šio sprendimo plėtra ir augantis klientų aktyvumas ateityje leis efektyviau panaudoti žmogiškuosius išteklius, sumažinti aptarnavimo centro ir operacijų vykdymo sąnaudas, optimizuoti procesų administravimą bei sutrumpinti atsiskaitymo terminus.

Ši iniciatyva vertinama kaip svarbus žingsnis, didinant veiklos skaitmenizavimo brandą, gerinant klientų patirtį ir stiprinant organizacijos veiklos efektyvumą ilgalaikėje perspektyvoje.



*Popierinių sąskaitų pakeitimo klientų kortelėmis projektas*

2024 m. buvo įgyvendintas projektas „Popierinių sąskaitų pakeitimas klientų kortelėmis“, kuris užbaigtas 2025 m. gegužės mėn. Šio projekto metu popierinės sąskaitos buvo pakeistos daugkartinėmis klientų mokėjimo kortelėmis, užtikrinant tvaresnį ir efektyvesnį atsiskaitymo procesą. Įdiegta nauja sistema, leidžianti klientams atsiskaityti už paslaugas, naudojant individualias mokėjimo korteles, buvo viena svarbiausių iniciatyvų, siekiant pereiti prie skaitmeninių ir tvarių atsiskaitymo sprendimų.

Šis sprendimas ne tik optimizavo atsiskaitymo procesus, bet ir žymiai sumažino popierinių sąskaitų spausdinimo ir siuntimo išlaidas. Klientams suteikta galimybė greitai, patogiai ir saugiai atsiskaityti už paslaugas, o Įmonei – efektyviau valdyti mokėjimų procesus, gerinant paslaugų prieinamumą ir sumažinant administracinę naštą.

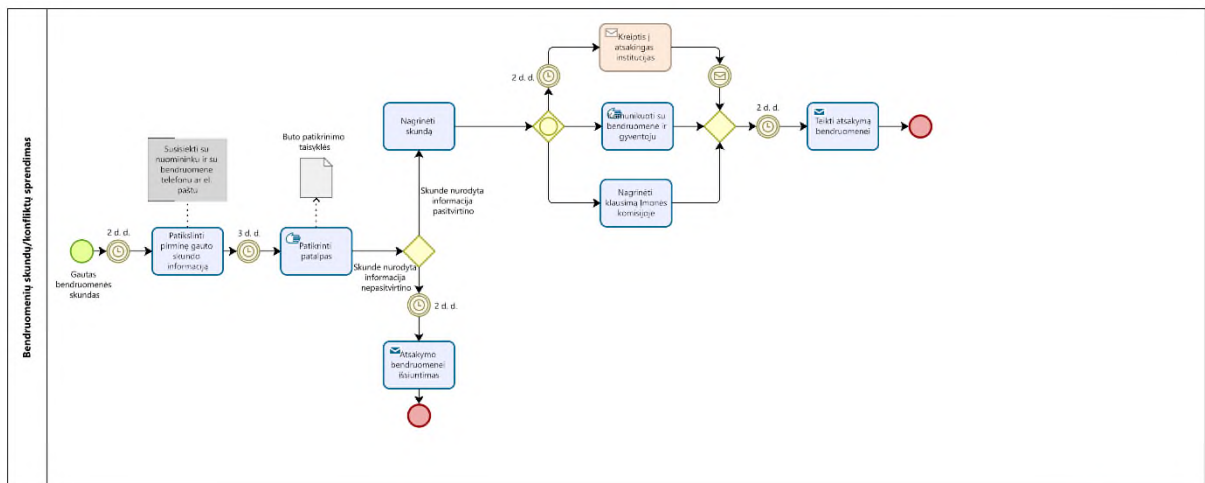
Įgyvendinus šį projektą, pastebėta, kad išnyko gyventojų skundai dėl nepristatomų popierinių sąskaitų, kurios pasitaikydavo iki projekto starto. Be to, ženkliai pagerėjo įmokų surinkimo procentas, kadangi klientai galėjo greičiau ir patogiau atlikti mokėjimus.

Projekto įgyvendinimas taip pat padėjo sutaupyti 180 kg popieriaus, išteklius rašalui ir toneriui, kuris anksčiau buvo naudojamas sąskaitų spausdinimui, darbuotojų laiką sąskaitų spausdinimu ir siuntimui. Sumažėjo degalų sąnaudos (ir tarša), kurios buvo naudojamos popierinių sąskaitų pristatymui klientams.

Taigi, ši iniciatyva ne tik prisidėjo prie tvarios veiklos tikslų, bet ir ženkliai pagerino klientų aptarnavimo kokybę, optimizavo Įmonės procesus ir padėjo sumažinti poveikį aplinkai.

*Bendruomenės skundų ir konfliktų sprendimų proceso sukūrimas*

2025 m. IV ketvirtį Įmonė sukūrė ir pradėjo įgyvendinti standartizuotą bendruomenės skundų ir konfliktų sprendimo procesą, siekiant užtikrinti aiškumą ir skaidrumą bendruomenėms bei savo klientams. Procesas leis efektyviai spręsti skundus ir konfliktus aiškiai apibrėžtais etapais, užtikrinant greitą reagavimą nuo skundų registravimo iki atsakymų pateikimo gyventojams. Tikimasi, kad ateityje tai padės mažinti konfliktų ir teisinių ginčų riziką, pagerins socialinį klimatą bendruomenėse ir gyvenimo kokybę bei sustiprins pasitikėjimą Įmone.



Taip pat tikimasi, kad nuoseklus procesas padės išvengti pasikartojančių problemų ir užtikrins tiek bendruomenės, tiek klientų poreikių tenkinimą. Manoma, jog procesas prisidės ir prie reputacijos rizikų mažinimo, nes užtikrins skaidrumą bei laiku priimamus sprendimus. Jis prisidės ir prie didesnio pritarimo socialinio būsto plėtrai mieste, nes, kaip parodė Įmonės 2026 m. atlikta vilniečių apklausa, tik 22 proc. vilniečių sutiktų, jog jų name ar laiptinėje

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

būtų įrengtas socialinis būstas. Apklausa atskleidė, kad pagrindiniai barjerai yra baimės dėl žalingų gyventojų įpročių (63 proc.), triukšmo ir netvarkos (61 proc.) bei saugumo (52 proc.).

Tikimasi, kad įdiegus šį procesą, bus galima sumažinti šias baimes ir sustiprinti bendruomenės pasitikėjimą socialiniu būstu, kas, savo ruožtu, prisidės prie didesnio gyventojų pritarimo socialinio būsto atsiradimui jų gyvenamojoje aplinkoje.

### Strateginė kryptis – Vertę kurianti ir efektyviai veikianti įmonė

#### *Karaliaučiaus g. 5A ir Linksmoji g. 125 poilsio ir veiklos zonų įrengimas*

2025 m. IV ketv. įgyvendintos naujos poilsio ir veiklos zonos su sporto įrenginių aikštelėmis, adresais Karaliaučiaus g. 5A ir Linksmoji g. 125, kurios skirtos vietos gyventojų laisvalaikiui, fiziniam aktyvumui ir bendruomeniškumo skatinimui. Šios erdvės buvo sukurtos, siekiant mažinti socialinio būsto gyventojų atskirtį ir didinti socialinio būsto patrauklumą. Nuo lapkričio mėn. šalia esančių namų gyventojai jau gali džiaugtis atnaujintomis teritorijomis, naudotis sporto įrenginiais ir aktyviai leisti laiką gryname ore bei sportuoti jiems patogiu metu.

Poilsio ir veiklos zonos padėjo skatinti bendruomeniškumą ir integraciją, taip stiprinant santykį su gyventojais ir gerinant jų gyvenimo kokybę. Šios iniciatyvos ne tik pagerino socialinio būsto patrauklumą, bet ir prisidėjo prie socialinės atskirties mažinimo.

2026 m. numatomas šių zonų apželdinimas, kuris dar labiau pagerins aplinkos estetiką ir sukurs jaukesnę bei patrauklesnę erdvę bendruomenei. Tai taip pat prisidės prie dar didesnės bendruomenės integracijos ir pozityvios gyvenimo aplinkos kūrimo.



### *Įmonės procesų žemėlapis parengimas:*

Sprendimas parengti Įmonės procesų žemėlapij buvo priimtas, siekiant užtikrinti veiklos tęstinumą, didinti organizacijos brandą ir pasirengti tarptautinių standartų diegimui. Įmonėje, kurioje dalis funkcijų vykdomos vieno darbuotojo, iškilo poreikis sumažinti žinių koncentracijos riziką ir užtikrinti darbuotojų pamainumą. Be to, procesų formalizavimas buvo būtinas žingsnis, stiprinant valdymo sistemingumą bei išlaikant 2-ąjį IT brandos lygį (pagal angl. *The Open Group ACMM* metodiką).

2025 m. buvo atlikta išsami Įmonės procesų analizė: identifikuoti visi esami procesai, suskirstyti į pagrindinius, pagalbinius ir valdymo procesus, nustatytos procesų tarpusavio sąsajos. Parengti pirminiai procesų aprašai, paskirti atsakingi procesų savininkai, sukurta ir patvirtinta pirminė Įmonės procesų žemėlapis versija. Šie žingsniai leidžia valdyti procesus bei sudaro pagrindą tolesniam Įmonės tobulėjimui.

Tikimasi, kad ši iniciatyva ne tik užtikrins veiklos tęstinumą ir darbuotojų pamainumą, bet ir sustiprins atsakomybių aiškumą bei valdymo skaidrumą. Procesų optimizavimas padės sumažinti veiklų dubliavimąsi, sukurs prielaidas didesniai Įmonės efektyvumui. Be to, procesų formalizavimas leis lengviau atlikti vidaus ir išorinius auditus, padės pasiruošti aukštesniai Įmonės brandos lygiui ir įdiegti pagrindinių veiklos rodiklių KPI (angl. *Key Performance Indicator*) stebėseną. Svarbus privalumas bus ir padidėjusi kokybės kontrolė bei procesų atsekamumas, leidžiantys greičiau identifikuoti ir išspręsti problemas. Ilgalaikėje perspektyvoje ši iniciatyva sustiprins Įmonės atsparumą ir gerins valdymo efektyvumą.

2026 m. planuojama užbaigti pradėtų procesų dokumentavimą, formaliai patvirtinti procesų valdymo metodiką, įdiegti reguliarią procesų peržiūros praktiką ir rengti Įmonę sertifikavimo auditui. Taip pat bus siekiama integruoti KPI stebėseną į vadovybės ataskaitų sistemą, užtikrinant nuolatinį tobulėjimą ir veiklos rezultatyvumo vertinimą.

### *Valdomo turto portfelio energetinio efektyvumo inventorizacija ir energetiškai efektyvių būstų dalies didinimo plano parengimas*

2025 m. atlikta išsami valdomo turto portfelio energetinio efektyvumo inventorizacija pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, leidžianti tiksliai įvertinti turto energinę būklę ir padėti planuoti efektyvų bei tvarų jo valdymą.

2025 m. rugpjūčio 29 d. duomenimis, Įmonės būsto portfelyje buvo 2 984 butai. Iš jų, pagal Nekilnojamojo turto registrą A(+), A, B ir C energetinio naudingumo klasės būstų buvo 489, tai sudaro šiek tiek daugiau nei 16 proc. viso portfelio. Likusi dalis būstų neturi galiojančių energinio naudingumo sertifikatų, todėl duomenys apie jų energetinę klasę nėra tikslūs (apytiksliai 67 – proc.). Nors šiuose būstuose energijos efektyvumo klasė gali būti aukšta, nėra pateikti sertifikatai arba duomenys nėra įregistruoti. Pagal esamą vertinimą, šie būstai priskiriami vidutinės (D) ir žemos (E, F, G) energinio efektyvumo klasėms.

Pažymima, kad esamiems pastatams energinio naudingumo sertifikatas nėra privalomas. Sertifikavimas privalomas tik naujai statomiems pastatams arba prieš renovaciją. Ateityje, vykdamas renovacijos darbus, sertifikavimo procesas bus inicijuojamas pagal teisės aktus. Energijos efektyvumo sertifikatas galioja 10 m.

Remiantis inventorizacijos duomenimis, parengtas energetiškai efektyvių būstų dalies didinimo planas. Jame numatytos priemonės, kaip padidinti aukštos energinio efektyvumo klasės butų skaičių valdomuose objektuose. 2026 m. strateginis tikslas yra padidinti sertifikuotų A(+), A, B ir C energinio naudingumo klasės būstų dalį nuo 16,5 proc. iki 18 proc. visame portfelyje.

Pažymima ir tai, kad pastato energinį efektyvumą lemia ne tik atitvarų šiluminė varža, bet ir langų orientacija bei dydžiai, šildymo, vėdinimo, karšto vandens ruošimo sistemų efektyvumas, pastato masyvumas, sandarumas, šalčio tilteliai ir kiti veiksniai. Norint pasiekti konkrečią energinio efektyvumo klasę, būtinas pastato energinio efektyvumo projektavimas ir parinktos konkrečios priemonės kiekvienam pastatui ar butui. Be projektinių skaičiavimų nėra garantijos, kad pastatas ar butas atitiks norimą klasę. Pastato energinis naudingumas bus didinamas tik po pilnos pastato renovacijos.

## 2025 M. TVARUMO ATASKAITA

Naujausia Savininko lūkesčių deklaracija, patvirtinta 2025 m. pradžioje, ženkliai daugiau dėmesio skiria tvarumo temai nei ankstesni lūkesčių laiškai. Šiame dokumente nurodoma, kad Savininkas tikisi, jog Įmonė į savo veiklą integruos tvarumo principus, kurie apima tiek aplinkosaugą, tiek socialinę atsakomybę.

Savininkas akcentuoja, kad Įmonė turi siekti ilgalaikio tvaraus augimo, atsižvelgdama į aplinkos, socialinius ir valdymo (ESG) veiksnius. Tvarus verslas, atsakingas išteklių valdymas ir socialinio poveikio aspektai turi tapti neatsiejama Įmonės veiklos dalimi. Savininkas taip pat pabrėžia, kad tvari veiklos praktika turi būti integruota į Įmonės strateginį planavimą ir veiklos procesus, užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami atsižvelgiant į ilgalaikį poveikį aplinkai ir visuomenei.

Svarbus lūkestis – Įmonė turi transformuoti veiklą taip, kad prisidėtų prie klimato kaitos sumažinimo ir klimato neutralumo iki 2030 m., prisitaikymo prie klimato kaitos padarinių bei įdiegtų socialinės atsakomybės praktiką ir užtikrintų valdymo efektyvumą. Įmonė turi taikyti aplinką tausojančias praktikas, skatinti energijos vartojimo efektyvumą bei siekti maksimaliai naudoti atsinaujinančiąją elektros energiją. Įmonei keliamas lūkestis – būti atsakinga už skaidrų veiklos valdymą, veiklos efektyvumo didinimą, reikšmingai prisidėti prie žaliosios transformacijos.

Savininko lūkesčius atliepia ne tik aplinkosaugos sprendimus, bet ir atsakomybę už socialinę gerovę. Savininkas tikisi, kad Įmonė aktyviai skatins socialinę atsakomybę, stiprindama bendruomenės gerovę ir kurdama ilgalaikę vertę savo savininkui bei visuomenei.

Atsižvelgdama į šiuos lūkesčius, Įmonė ir toliau stiprins savo tvarumo iniciatyvas, kurios bus pagrįstos atsakingu valdymu, inovatyviais sprendimais ir glaudžiu bendradarbiavimu su visomis suinteresuotosiomis šalimis.

Žemiau pateikiama išsami informacija apie Įmonės požiūrį į tvarumą, keliamus tikslus, tvarumo strategijas ir konkrečius veiksmus, įgyvendintus 2025 m., siekiant atskleisti pagrindinius tvarumo principus ir jų įgyvendinimą aplinkosaugos, socialinės atsakomybės ir valdysenos srityse.

### Apie tvarumo ataskaitą

Įmonės tvarumo ataskaita apima laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. ir yra parengta savanoriškai, siekiant apžvelgti Įmonės vykdytas su tvarumu susijusias veiklas bei 2025 m. pasiektą pažangą aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos (ASV) srityse. Nors tvarumo ataskaitos rengimas šiuo metu nėra privalomas, jis Įmonei svarbus kaip priemonė didinti skaidrumą, sistemiškai vertinti daromą poveikį ir kryptingai planuoti tolesnius tvarumo veiksmus.

Ataskaita parengta, siekiant pasirengti atskaitomybei pagal Įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvos (toliau – CSRD) nuostatas ir vadovaujantis Europos finansinės atskaitomybės patariamojo komiteto (toliau – EFRAG) parengtomis savanoriškais tvarumo ataskaitų teikimo pagal Europos tvarumo atskaitomybės standartus (toliau – ETAS) rekomendacijomis, skirtomis mažoms ir vidutinėms įmonėms.

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 (toliau – DVT, angl. *SDGs – Sustainable Development Goals*).

## Požiūris į tvarumą ir tikslai

Įmonė tvarumą laiko svarbia savo veiklos dalimi ir neatsiejama vertės kūrimo prielaida Įmonei, jos Savininkui, klientams bei visuomenei. 2025 metai Įmonė žymi perėjimą į nuoseklesnį ir labiau strategiškai valdomą tvarumo etapą – įgyvendinama 2024 m. pabaigoje patvirtinta Tvarumo strategija ir pradėtas Nulinės emisijos (toliau – NET ZERO) strategijos rengimas. Iki tol tvarumo veiklos Įmonėje nebuvo valdomos strategiškai – iniciatyvos buvo įgyvendinamos, siekiant teigiamo poveikio, tačiau neturint vieningos tvarumo strategijos ir veiksmų plano. Tvarumo tikslai buvo formuojami atsižvelgiant į suinteresuotųjų šalių lūkesčius bei problemas, kylančias skirtingose veiklos srityse.

Pirmojoje Įmonės Tvarumo strategijoje, remiantis ETAS standartais ir CSRD direktyvos nuostatomis, apibrėžtos pagrindinės tvarumo kryptys. 2025 m., pradėjus strategijos įgyvendinimą, Įmonė kryptingai siekia mažinti neigiamą poveikį aplinkai ir suinteresuotosioms šalims bei prisidėti prie Jungtinių Tautų Darnaus vystymosi tikslų, daugiausia dėmesio skiriant šešioms 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. Išsami informacija pateikiama skyriuje „Tvarumo strategijos kryptys“.

## Reikšmingiausi poveikiai ir rizikos tvarumo srityje

Iki šiol Įmonė nėra atlikusi reikšmingumo ir dvejojo reikšmingumo vertinimų, tačiau, siekiant geriau suprasti veiklos poveikius ir pasirengti atskaitomybei ateityje, 2024 m. tvarumo strateginių sesijų metu buvo atlikta reikšmingumo savianalizė. Savianalizė padės pagrindus dvejojo reikšmingumo vertinimo pagal ETAS reikalavimus atlikimui ateityje. Savianalizės tikslas – geriau suprasti Įmonės 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, Savininkas, valdyba ir vadovybė, partneriai, valstybinės ir kitos institucijos. Didžiausią poveikį Įmonė daro bei didžiausią įtaką jos veiklai turi klientai bei darbuotojai.

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; 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
<b>Aplinkosaugos sritis</b>			
Klimato kaita	Poveikis	ŠESD emisijos Įmonės veikloje ir procesuose	Įmonė nematuoja ir neseka savo ŠESD pėdsako, iki 2024 m. gruodžio mėn. 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 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	Imlūs medžiagoms, ištekliams ir daug atliekų generuojantys būstai	Kasmet Įmonė remontuoja atlaisvintus 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.
<b>Socialinė sritis</b>			
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.
<b>Valdysenos sritis</b>			
	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.

## 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.

<b>Klientai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pagarbus, mandagus ir etiškas bendravimas</li> <li>- Greita ir kokybiška paslauga, tiksliai ir aiškiai, lengvai suprantama informacija, savalaikis informavimas</li> <li>- Skaidrumas ir atvirumas</li> <li>- Būstų, pritaikytų pagal individualius poreikius, suteikimas ir ekonomiškumas, leidžiantis sumažinti išlaidas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Savivaldybės bendras klientų aptarnavimo centras su gyvos konsultacijos galimybe, skambučių centras, tobulinama savitarnos platforma</li> <li>- Reguliariai lankomi socialinių ir savivaldybės būstų gyventojai</li> <li>- Atliekamos reguliarios klientų apklausos</li> <li>- Informacija viešinama interneto puslapyje, socialiniuose tinkluose, siunčiama SMS žinutėmis, laiškais / priminimais, kitais išoriniais kanalais, viešinama žiniasklaidoje</li> </ul>
<b>Darbuotojai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teisingas atlygis</li> <li>- Saugios ir sveikos darbo sąlygos, darbo ir poilsio balansas, galimybės profesiniam tobulėjimui</li> <li>- Etiška organizacija</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalijamasi informacija apie Įmonės veiklas, naujienas ir iniciatyvas intranete, skatinama atvirumo kultūra ir skaidrumas</li> <li>- Vykdomos darbuotojų apklausos, darbuotojų įsitraukimo, lojalumo tyrimai (eNPS), apklausos dėl Įmonės renginių / iniciatyvų</li> <li>- Organizuojami naujų politikų / taisyklių pristatymai</li> <li>- Skatinami periodiniai pokalbiai (1:1 formatu) su darbuotojais</li> <li>- Investuojama į vadovų komandos ir darbuotojų kompetencijų kėlimą</li> </ul>
<b>Savininkas, valdyba ir vadovybė</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ŠESD emisijų mažinimas, atsakingas išteklių valdymas</li> <li>- Darbuotojų gerovė ir sveikata</li> <li>- Skaidrumas ir atskaitomybė, organizacijos atsparumas ir skaitmenizavimas</li> <li>- Klientų patirties gerinimas ir kokybiškų paslaugų teikimas, aukštas paslaugų prieinamumo lygis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizuojami susirinkimai bei susitikimai</li> <li>- Dalyvaujama sinergijos projektuose</li> <li>- Skelbiamos vadovybės ataskaitos ir teikiama kita informacija</li> </ul>
<b>Partneriai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darbuotojų ir rangovų sauga bei sveikata</li> <li>- Etiškas verslas, antikorupcija ir skaidrumas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vykdomi viešieji pirkimai, teikiama su jais susijusi informacija</li> <li>- Dalyvaujama „Skaidrumo akademijos“ veikloje</li> </ul>
<b>Bendruomenės</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bendruomenės gerovė, saugi kaimynystė</li> <li>- Etiška, skaidri, atsakinga Įmonės veikla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Įmonė prisideda prie infrastruktūros ir aplinkos gerinimo bendruomenėse</li> <li>- Įmonė siekia palaikyti dialogą – inicijuoja arba dalyvauja gyvuose susitikimuose su suinteresuotomis šalimis</li> </ul>
<b>Valstybinės ir kitos institucijos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ŠESD emisijų stebėjimas ir mažinimas, atsakingas išteklių valdymas</li> <li>- Darbuotojų gerovė ir sveikata</li> <li>- Skaidrumas ir atskaitomybė, organizacijos atsparumas ir skaitmenizavimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Įmonė stebi reguliacinius pokyčius</li> <li>- Bendradarbiauja su įvairiomis institucijomis, teikdama jiems informaciją, rengdama ataskaitas, viešindama informaciją</li> </ul>

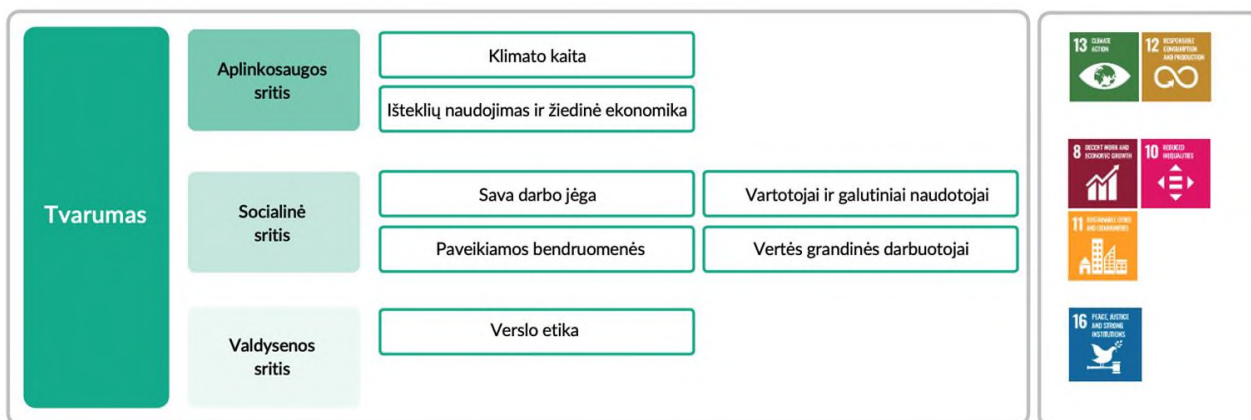
## Tvarumo strategija ir jos kryptys

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, prisideda 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.

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 visada atsispindėjo ir bendruose Įmonės veiklos rodikliuose.

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, kai 2024 m. gruodžio mėn. buvo patvirtinta atskira Įmonės [Tvarumo strategija](#). Ši strategija buvo rengiama kaip atskiras dokumentas, tačiau ateityje planuota ją integruoti į bendrą Įmonės veiklos strategiją, sukuriant vieną konsoliduotą dokumentą. Tvarumo strategijoje išskirtos pagrindinės tvarumo kryptys, taip pat apibrėžtos veiklos aplinkosaugos, socialinėje ir valdysenos (ASV) srityse, vadovaujantis ES direktyva dėl įmonių informacijos apie tvarumą teikimo (CSRD) bei Europos tvarumo atskaitomybės standartais (ETAS).

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 šią Tvarumo strategiją, Įmonė siekia prisidėti ir prie Jungtinių Tautų Darnaus vystymosi tikslų (DVT). Didžiausias dėmesys skiriamas šešiams 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.



2025 m. vasario mėn., gavus atnaujintą Savininko lūkesčių deklaraciją su tvarumo nuostatomis, peržiūrėta Įmonės veiklos strategija 2025–2028 m. laikotarpiui. Peržiūros metu nuspręsta integruoti dalį Tvarumo strategijos nuostatų į bendrą Įmonės veiklos strategiją, kur tvarumo tikslai tapo strateginėmis iniciatyvomis ar tikslais. Atnaujinta veiklos strategija patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės Mero 2025-08-12 potvarkiu Nr. 955-1265/25, o pakeitimai po rudens peržiūros – 2026-01-12 potvarkiu Nr. 955-42/26. Didžioji dalis Tvarumo strategijos tikslų atsispindi ir bendruose Įmonės veiklos rodikliuose, aprašytuose skyriuose „Pagrindiniai rodikliai“, „Strategija ir jos įgyvendinimas“ bei „Strateginės iniciatyvos“.

## APLINKOSAUGOS SRITIS

### B3 – Energija ir ŠESD emisijos

#### Požiūris, politikos ir tikslai

Įmonė siekia sumažinti neigiamą poveikį aplinkai ir prisidėti prie klimato kaitos švelninimo bei ateities kartų gerovės. Iki šiol klimato kaitos poveikis nebuvo sistemingai integruotas į Įmonės strateginius dokumentus, todėl tvarumo iniciatyvos, dažniausiai, buvo reakcija į aktualias problemas ir suinteresuotųjų šalių lūkesčius.

Siekiant mažinti šiltnamio efektą sukeliančių dujų (toliau – ŠESD) emisijas, 2025–2028 m. strategijoje įtraukta iniciatyva parengti Nulinės emisijos (NET ZERO) strategiją iki 2027 m. Taip pat numatyta apskaičiuoti 2024 m. ŠESD emisijas ir pradėti nuolatinę jų stebėseną. Energijos vartojimo efektyvumo srityje suplanuota atlikti valdomo turto energetinį vertinimą ir parengti planą dėl energetiškai efektyvių būstų.

Pirmojoje Įmonės Tvarumo strategijoje klimato kaitos srityje nustatytos keturios pagrindinės kryptys: nulinės emisijos siekis, energetiškai efektyvūs būstai, būstų ilgaamžiškumo didinimas ir atsakingas klientų vartojimas.

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai / tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Klimato kaita	1. Nulinės ŠESD emisijos (NET ZERO) iki 2050 m.	<p>1.1. Pradėti sekti organizacijos veikloje susidarantiems 1 ir 2 srities ŠESD emisijas už 2024 m. ataskaitinį laikotarpį ir vėlesnius</p> <p>1.2. Pasiruošti duomenų rinkimo mechanizmus ir pradėti sekti 3 srities ŠESD emisijas</p> <p>1.3. Parengti NET ZERO strategiją ir įvertinti, kada įmonė galėtų šį tikslą įgyvendinti anksčiausiai, bet ne vėliau nei iki 2050 m.</p>
	2. Auginti energetiškai efektyvių būstų dalį organizacijos valdomame portfelyje	<p>2.1. Per 2026 m. įvertinti valdomo nekilnojamojo turto portfelio energetinį efektyvumą</p> <p>2.2. Per 2027 m. sudaryti energetiškai efektyvių būstų dalies didinimo planą ir išsikelti strateginį tikslą (Pvz., iki 2035 m. X proc. Įmonės valdomų socialinių būstų turėtų ne žemesnę nei X energinio naudingumo klasę.)</p>
	3. Didinti būstų ilgaamžiškumą ir energetinį efektyvumą	<p>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.</p> <p>3.2. Įtraukti šiuos reikalavimus ir rekomendacijas į viešuosius pirkimus (supažindinti tiekėjus, partnerius) nuo 2025 m.</p> <p>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.</p>

## 4. Šviesti ir edukuoti klientus atsakingo vartojimo temomis

## 4.1. Kasmet peržvelgti ir suplanuoti priemonės bei skatinimo įrankius klientų švietimui atsakingo vartojimo tema

*Veiksmai*

- Įmonė pradėjo sistemingai stebėti ir analizuoti savo veiklos metu susidarančias ŠESD emisijas. Apskaičiuotos 1 ir 2 srities emisijos už 2024-2025 m., siekiant įvertinti Įmonės poveikį aplinkai. Be to, pasiruošta 3 srities emisijų stebėjimui. Apie tai detaliau pateikiama žemiau esančioje dalyje „Šiltnamio efektą sukeliančių dujų (ŠESD) emisijos“.

- Siekiant mažinti energijos suvartojimą ir su juo susijusias ŠESD emisijas, Įmonė atliko išsamią valdomo nekilnojamojo turto portfelio energetinio efektyvumo analizę. 2025 m. atlikta energetinio efektyvumo inventorizacija parodė, kad iš 2 984 valdomų būstų, tik 489 būstų (16 proc. viso portfelio) turi galiojančius energinio naudingumo sertifikatus aukštos energinio naudingumo klasės pastatuose (A(+), A, B ir C klasės). Likusi dalis, apie 67 procentai butų ir pastatų, neturi galiojančių sertifikatų, todėl jų energetinė klasė nėra tiksliai žinoma, tačiau pagal esamus vertinimus, šie būstai dažniausiai priskiriami vidutinės (D) ir žemos (E, F, G) energinio efektyvumo klasėms. 2025 m. pagal atliktą analizę ir nustatytus prioritetus buvo parengtas planas dėl energetiškai efektyvių būstų dalies didinimo. 2026 m. nustatytas tikslas – padidinti aukštos energinio efektyvumo klasės (A(+), A, B ir C klasės) butų dalį nuo 16,39 proc. iki 18 proc. visame portfelyje. Išsamesnė informacija apie šios iniciatyvos įgyvendinimą pateikiama Įmonės vadovybės ataskaitos už 2025 m. skyriuje „Strateginės iniciatyvos“.

- Būstų ilgaamžiškumo ir energetinio efektyvumo didinimas. Įmonė nuosekliai rūpinasi savo valdomų būstų kokybe ir ilgaamžiškumu. Dar 2024 m. buvo patvirtinti minimalūs reikalavimai medžiagoms ir įrangai, atsižvelgiant į jų energetinį efektyvumą, atsparumą bei poveikį aplinkai. Šie reikalavimai taip pat apima medžiagų pasirinkimą pagal jų pavojingumą ir kitus parametrus, siekiant užtikrinti, kad naudojamos medžiagos būtų tvarios ir nekenktų aplinkai. Nuo 2025 m. sausio mėn. visi viešieji pirkimai buvo pritaikyti pagal šiuos kriterijus, o tiekėjai ir partneriai buvo supažindinti su naujais reikalavimais.

- Per 2025 m. buvo suremontuoti 88 laisvi būstai, kuriuose pritaikytos energiją taupančios priemonės, tokios kaip šviestuvai ir elektrinės viryklės. Iš šių būstų 31 bute taip pat buvo pritaikytos šilumos nuostolius mažinančios priemonės, tokios kaip langų ir lauko durų keitimas, siekiant pagerinti energinį efektyvumą ir mažinti šildymo išlaidas.

- Per 2025 m. Įmonės nusidėvėjusio per 60 proc., remontuoti netinkamų ir neefektyvių būstų skaičius sumažintas 73 būstais (2024 – 107 vnt., 2023 m. – 109 vnt.).

- 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, 2025 m. 74 įvykdyti pirkimai atitiko žaliųjų pirkimų reikalavimus (2022 m. 47 iš 83 pirkimų, 2023 m. 89 iš 91 pirkimo, 2024 m. visi 102 įvykdyti pirkimai atitiko žaliųjų pirkimų reikalavimus).

- Klientų švietimas atsakingo vartojimo klausimais. Įmonė stengiasi nuolat šviesti ir skatinti savo klientus atsakingai vartoti energiją ir išteklius. Kasmet peržiūrimos ir planuojamos naujos priemonės, kurios padėtų gerinti klientų žinias apie tvarų gyvenimą. Siekiant užtikrinti, kad nuomininkai gerai suprastų atsakingo vartojimo svarbą, įkeldinant nuomininkus į butus, jiems įteikiamos brošiūros ir atmintinės, kuriose nurodoma, kad nuomininkai privalo atsakingai, taupiai ir rūpestingai naudotis savivaldybei priklausančiu būstu, užtikrinti jo tinkamą priežiūrą bei laikytis tam tikrų taisyklių. Atmintinėse taip pat pateikiami svarbūs kontaktai įmonių, į kurias nuomininkai turi kreiptis, atsitikus avarijai ar kilus kitoms nenumatytoms situacijoms. Be to, visuose suremontuotuose būstuose ant sienos kabinamos atmintinės apie būsto priežiūrą. Artėjant žiemos sezonui, Įmonė savo socialiniuose tinkluose pateikia klientams informaciją apie šilumos taupymo priemones ir pasiruošimą speigui, o prieš atostogas – patarimus, kaip paruošti namus, kad jie būtų saugūs ir efektyvūs energijos vartojimo prasme. Šios iniciatyvos prisideda ne tik prie tvaraus gyvenimo būdo skatinimo, bet ir užtikrina būsto ilgaamžiškumą bei aplinkosaugos tikslų siekimą.

- 2025 m. gruodžio 11 d. buvo patvirtintas įsakymas dėl Vilniaus miesto savivaldybės būstų ir socialinių būstų nuomininkų prašymų pagrindu atliekamų remonto darbų apmokėjimo taisyklių. Šiuo įsakymu nustatyta, kada remontą

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

apmoka Įmonė, o kada atsakomybė tenka pačiam nuomininkui. Tuo pačiu nuomininkai skatinami aktyviau prižiūrėti butus ir rūpintis jų technine būkle, kad būtų išvengta didesnių remonto darbų ateityje, taip prisidedant prie tvaraus būsto ilgaamžiškumo ir mažinant būsto priežiūros išlaidas.

- Nuo 2025 m. gegužės 1 d. Įmonė atsisakė popierinių sąskaitų siuntimo – visi atsiskaitymai vykdomi naudojant daugkartines korteles. Šis sprendimas ne tik optimizavo paslaugų teikimo ir administravimo procesus, bet ir reikšmingai prisidėjo prie aplinkosauginių tikslų įgyvendinimo: per metus sutaupoma ne mažiau kaip 180 kg popieriaus, taip pat mažinamos degalų sąnaudos, anksčiau patiriamos sąskaitų išvežiojimui. Toks atsiskaitymo būdas padėjo išspręsti ir anksčiau pasitaikydavusias sąskaitų vėlavimo ar nepristatymo problemas, kurios neretai sukeldavo klientų nepasitenkinimą bei papildomas keliones į Įmonės klientų konsultavimo centrą. Įgyvendintas pokytis prisidėjo ne tik prie tvaresnio išteklių naudojimo, bet ir prie efektyvesnio nuomos mokesčio surinkimo bei stipresnio Įmonės finansinio tvarumo.

- 2025 m. Įmonė sėkmingai užbaigė „Šilti namai“ projektą, kurio paskutiniame etape buvo atliktas augalų sodinimas, siekiant sukurti tvarias ir žalias erdves. Projektas suteikia vertę ne tik Įmonės klientams, bet ir šalia gyvenančiai bendruomenei: gyventojai gali mėgautis gražesne aplinka, gyventi oriai ir sveikai. Tokiu būdu iniciatyva jungia tvarų gamtos išsaugojimą, ŠESD emisijų mažinimą, su socialine gerove ir ilgalaikę nauda bendruomenei.

## Šiltnamio efektą sukeliančių dujų (ŠESD) emisijos

2025 m. Įmonė atliko ir jau lapkričio 19 d. gavo pirmuosius 1-osios ir 2-osios sričių ŠESD emisijų skaičiavimus už 2024 m. laikotarpį. 2024 m. duomenys parodė, kad:

- 1-osios srities emisijos sudarė 7 673 kg CO<sub>2</sub>e. Visas šis kiekis susidarė dėl tiesioginių emisijų iš mobilių degimo įrenginių – Įmonės naudojamų automobilių.

- 2-osios srities emisijos susidarė dėl įsigytos elektros energijos ir šilumos energijos vartojimo. Emisijos apskaičiuotos taikant du metodus: Rinkos metodą (angl. *market-based*) – 2 039 kg CO<sub>2</sub>e; Vietovės metodą (angl. *location-based*) – 5 492 kg CO<sub>2</sub>e.

Rinkos metodas atspindi elektros energijos emisijas pagal Įmonės pasirinktus elektros tiekėjus ir sutartines priemones (pvz., elektros energijos pirkimą iš nutolusių saulės parkų ar kartu su žaliosios elektros sertifikatais).

Vietovės metodas apskaičiuoja emisijas pagal vidutinį elektros energijos tinklo, kuriame suvartojama energija, išmetamųjų teršalų intensyvumą. Šiuo atveju atsižvelgiama į konkrečioje vietovėje naudojamų energijos šaltinių struktūrą ir su ja susijusį vidutinį emisijų faktorių.

Įmonė perka elektros energiją iš atsinaujinančių šaltinių (toliau – AEI), o ne AEI elektros energiją naudoja tik dviem archyvo patalpoms kituose pastatuose, kuriuose šiuo metu neturi galimybės įsigyti AEI.

2025 m. (2026 m. vasario 19 d. duomenimis) Įmonė taip pat apskaičiavo 1-osios ir 2-osios sričių emisijas už 2025 m. laikotarpį. Duomenys rodo, kad:

- 1-osios srities emisijos sudarė 7 494 kg CO<sub>2</sub>e – tai yra 2,39 proc. mažiau nei 2024 m.
- 2-osios srities emisijos: pagal rinkos metodą – 2 227 kg CO<sub>2</sub>e (9,22 proc. daugiau nei 2024 m.); pagal vietovės metodą – 5 201 kg CO<sub>2</sub>e (5,60 proc. mažiau nei 2024 m.).

Įmonė nėra apskaičiavusi 3-iosios srities emisijų už 2024 m. ir 2025 m. 2025 m. buvo pasirengta 3-iosios srities emisijų skaičiavimui už 2026 m., todėl tikimasi šiuos duomenis pateikti kitoje Tvarumo ataskaitoje.

Įmonės ŠESD emisijos apskaičiuotos vadovaujantis tarptautiniais standartais: „The Greenhouse Gas Protocol: A Company Accounting and Reporting Standard“; „The Greenhouse Gas Protocol: Scope 2 Guidance“.

Detalūs emisijų kiekiai pateikiami lentelėje žemiau lentelėje.

SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

1 sritis. Tiesioginis emisijų kiekis iš valdomų ir (arba) kontroliuojamų procesų	Matavimo vnt.	2024 m.	2025 m.	Pokytis, proc.
1.1. Tiesioginis stacionarių degimo įrenginių sukeltų emisijų kiekis (katilai, krosnys, turbinos, šildytuvai, atliekų deginimo įrenginiai, kiti degimo įrenginiai, kurių vieta veikimo metu nekinta)	kg CO2e	0	0	0
1.2. Tiesioginis mobilių degimo įrenginių sukeltų emisijų kiekis (automobiliai, sunkvežimiai, autobusai, traukiniai, lėktuvai, laivai, krautuvai, žoliapjovės, pjūklai, traktoriai, kiti degimo įrenginiai, kurių vieta veikimo metu kinta)	kg CO2e	7 673	7 494	-2,39
1.3. Tiesioginės emisijos, sukeltos nutėkėjusių dujų (tyčinis ir netyčinis išmetimas, pavyzdžiui – dujų (šaltnešių, gamtinių dujų, metano ar pan.) nuotėkis iš jungčių, sandariklių, tarpinių, taip pat nevaldomas išmetimas iš anglies sankaupų, nuotekų valymo įrenginių, dujų perdirbimo įrenginių)	kg CO2e	0	0	0
1.4. Tiesioginės emisijos, sukeltos žemės ūkio ir (arba) gamybos procesų (išmetimas dėl fizikinių ar cheminių procesų, pavyzdžiui – dirvos paruošimas, sėjimas, tręšimas, drėkinimas, cemento gamybos metu, katalizinio naftos chemijos perdirbimo, aliuminio lydymo ir kt.)	kg CO2e	0	0	0
<b>Bendras 1 apimties ŠESD emisijų kiekis</b>	<b>kg CO2e</b>	<b>7 673</b>	<b>7 494</b>	<b>-2,39</b>
2 sritis. Netiesioginis emisijų kiekis, sukeltas naudojant įgytą elektros, garo, šilumos ir vėsos energiją	Matavimo vnt.	2024 m.	2025 m.	Pokytis, proc.
<b>Rinkos metodas (angl. Market based)</b>				
2.1. Netiesioginis emisijų kiekis, susidaręs dėl įgytos elektros energijos (emisijos susidaro gaminant įmonės pirktą ir suvartotą elektros energiją, fiziškai susidaro objekte, kuriame gaminama elektros energija)	kg CO2e	111	106	-4,72
2.2. Netiesioginis emisijų kiekis, susidaręs dėl įgytos šilumos ar garo energijos (emisijos susidaro gaminant įmonės pirktą ir suvartotą šilumos ar garo energiją, fiziškai susidaro objekte, kuriame gaminama šilumos ar garo energija)	kg CO2e	1 928	2 121	10
2.3. Netiesioginis emisijų kiekis, susidaręs dėl įgytos vėsos energijos (emisijos susidaro gaminant įmonės pirktą ir suvartotą vėsos energiją, fiziškai susidaro objekte, kuriame gaminama vėsos energija)	kg CO2e	0	0	0
<b>Bendras 2 apimties ŠESD emisijų kiekis pagal Rinkos metodą</b>	<b>kg CO2e</b>	<b>2 039</b>	<b>2 227</b>	<b>9,22</b>
<b>Vietovės metodas (angl. Location based)</b>				
2.1. Netiesioginis emisijų kiekis, susidaręs dėl įgytos elektros energijos (emisijos susidaro gaminant įmonės pirktą ir suvartotą elektros energiją, fiziškai susidaro objekte, kuriame gaminama elektros energija)	kg CO2e	3 564	3 080	-15,71
2.2. Netiesioginis emisijų kiekis, susidaręs dėl įgytos šilumos ar garo energijos (emisijos susidaro gaminant įmonės pirktą ir suvartotą šilumos ar garo energiją, fiziškai susidaro objekte, kuriame gaminama šilumos ar garo energija)	kg CO2e	1 928	2 121	10
2.3. Netiesioginis emisijų kiekis, susidaręs dėl įgytos vėsos energijos (emisijos susidaro gaminant įmonės pirktą ir suvartotą vėsos energiją, fiziškai susidaro objekte, kuriame gaminama vėsos energija)	kg CO2e	0	0	0
<b>Bendras 2 apimties ŠESD emisijų kiekis pagal Vietovės metodą</b>	<b>kg CO2e</b>	<b>5 492</b>	<b>5 201</b>	<b>-5,60</b>

*Emisijų intensyvumas*

2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis Įmonėje dirbo 58 darbuotojai, o 2025 m. gruodžio 31 d. – 61. Vienam darbuotojui tenkantis metinis CO<sub>2</sub>e emisijų kiekis 2025 m. mažėjo pagal rinkos metodą – 5 proc.; pagal vietovės metodą – 9 proc. Detalūs duomenys pateikiami lentelėje žemiau.

1 Sritis + 2 Sritis	Matavimo vnt.	2024 m.	2025 m.	Pokytis, proc.
<b>Rinkos metodas (angl. <i>Market based</i>)</b>				
Bendras	kg CO <sub>2</sub> e	9 712	9 721	0,09
Darbuotojų skaičius	Darbuotojų sk., vnt.	58	61	3
Vienam darbuotojui	kg CO <sub>2</sub> e / vienam darbuotojui	167,45	159,36	-5,08
<b>Vietovės metodas (angl. <i>Location based</i>)</b>				
Bendras	kg CO <sub>2</sub> e	13 165	12 695	-3,70
Darbuotojų skaičius	Darbuotojų sk., vnt.	58	61	3
Vienam darbuotojui	kg CO <sub>2</sub> e / vienam darbuotojui	226,98	208,11	-9,07

Manytina, jog bendras emisijų mažėjimas daugiausia susijęs su: 1-osios srities emisijų sumažėjimu (2,39 proc.); 2-osios srities emisijų mažėjimu pagal vietovės metodą (5,6 proc.); didesniu darbuotojų skaičiumi, kuris turėjo įtakos santykinų rodiklių pokyčiui.

Taip pat svarbu paminėti, jog ataskaitiniu laikotarpiu:

- Įmonė nevykdė veiklos, susijusios su ŠESD absorbcavimu;
- neįgyvendino su ŠESD mažinimu susijusių projektų, finansuojamų anglies dioksido kreditais;
- netaikė vidinių anglies dioksido kainodaros (įsikainojimo) sistemų;
- pasinaudodama galimybe palapsniui atskleisti informaciją, nevertino finansinio poveikio.

## B7 – Išteklių naudojimas, žiedinė ekonomika ir atliekų tvarkymas

### Požiūris, politikos ir tikslai

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 ant popieriaus tik esant būtinybei, taupyti elektrą ir vandenį), ieškoti būdų dar kartą panaudoti atliekas ir taip prisidėti prie taršos bei atliekų susidarymo mažinimo.

Suprantama, kad Įmonės valdomi būstai, jų eksploatacija ir priežiūra (remonto darbai) reikalauja didelių išteklių ir sukuria atliekų. Siekdama nuolat gerinti valdomų būstų portfelio kokybę, Įmonė įsipareigoja ieškoti tvaryų 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. Atliekant remonto darbus atsilaisvinusiuose būstuose, numatomos energiją taupančios priemonės (šviestuvai, vandens šildytuvai, elektrinės viryklės ir t. t.), aukštesnės klasės, geresnės garso ir šilumos izoliacijos langai bei durys, aukštesnės klasės grindų danga, sienų dažai. Minėtos priemonės jau buvo įgyvendintos sėkmingame konversijos projekte „Šilti namai“.

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

2024 m. pabaigoje 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. Atsižvelgiant į šias kryptis, buvo suformuluoti šie tikslai, uždaviniai ir sektini rodikliai:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai / tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Ištekliai, žiedinė ekonomika	5. Mažinti biure susidarančių atliekų kiekį ir užtikrinti tinkamą jų rūšiavimą	<p>5.1. Atlikti Įmonės biure susidarančių atliekų auditą ir sudaryti pagrindinių atliekų mažinimo planą (per 2025 m. I pusmetį)</p> <p>5.2. Sutvarkyti atliekų rūšiavimo sistemą biure bei sudaryti organinių atliekų rūšiavimo galimybę (per 2025 m. I pusmetį)</p> <p>5.3. Sudaryti vienkartinio naudojimo išteklių sąrašą ir numatyti jiems alternatyvas ((vienkartiniai puodeliai, baterijos ir kt.) per 2025 m.)</p> <p>5.4. Organizuoti atliekų rūšiavimo mokymus darbuotojams ir skatinti jų įtraukimą</p>
	6. 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.

### Veiksmai

- Įmonė atliko biuro atliekų auditą ir parengė atliekų mažinimo rekomendacijas. Kadangi Įmonė nuomojasi dalį patalpų biurų pastate ir neturi savo atliekų konteinerių, atliekos apskaitomos pagal bendrą tvarką. Pažymėtina, kad šis metodas nėra visiškai tikslus, nes atliekų srautas priklauso nuo pastate esančių nuomininkų skaičiaus ir jų vartojimo įpročių. Siekiant atlikti tikslesnį atliekų auditą pagal susidarančių atliekų rūšis, sugeneruojamos atliekos buvo stebimos beveik mėnesį, tačiau jis nebuvo visiškai sėkmingas dėl netinkamų darbuotojų įpročių – atliekos

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

dažnai buvo supainiojamos. Ateityje planuojama tobulinti atliekų rūšiavimo būdus ir daugiau dėmesio skirti darbuotojų edukacijai apie tinkamą atliekų rūšiavimą.

- Audito metu buvo sudarytas vienkartinio naudojimo išteklių sąrašas ir numatytos jų alternatyvos. Šios alternatyvos jau pradėtos įtraukti į viešuosius pirkimus, įsigyjant naujas prekes.

- Dar 2024 m. buvo panaikintos individualios šiukšliadėžės kabinetuose, paliekant tik bendras ir rūšiavimui skirtas šiukšliadėžes bendrose erdvėse, aiškiai jas pažymint. 2025 m. papildomai buvo įdiegta galimybė rūšiuoti ir organines atliekas. Tačiau pastebima, kad organinių atliekų rūšiavimas nepasiekė norimų rezultatų dėl darbuotojų įpročių (atliekos dažnai supainiojamos) ir neišspręsto organinių atliekų surinkimo klausimo (reikalingas atskiras organinių atliekų išvežimas ir / arba oranžinių maišelių panaudojimas).

- Atliekų rūšiavimo mokymai darbuotojams organizuoti nebuvo, tačiau buvo pasidalinta rūšiavimo atmintinėmis intranete ir rūšiavimo vietose buvo pateikti aiškūs ženklai. Ateityje planuojama atlikti papildomus mokymus ir svarstyti motyvavimo priemones darbuotojams.

- 2025 m. naujiems darbuotojams buvo įteikiamos daugkartinės maisto dėžutės, gertuvės ir maišeliai, skatinant mažesnę vienkartinių indų naudojimą ir prisidedant prie aplinkos išsaugojimo.

- Siekiant mažinti atliekų kiekį remontuojant būstus, buvo įdiegti reikalavimai partneriams, kurie vykdo remonto darbus. Pagal sutartis, visi rangovai privalo turėti sutartis su atliekų tvarkymo įmonėmis. Atliekant kraustymo, dezinfekavimo ir naikinimo paslaugas, naudojamos transporto priemonės, atitinkančios ne mažesnę nei „Euro 6“ teršalų išmetimo standartą arba naudojančios alternatyvius degalus. Ateityje planuojama įtraukti ir reikalavimą teikti duomenis apie atliekų rūšiavimą, įskaitant išrūšiuotų atliekų procentą.

- Žiedinės ekonomikos skatinimas 2025 m. – Įmonė įgyvendino elektroninės įrangos atnaujinimo projektą, kuriame dalis senų kompiuterių buvo parduoti aukciono būdu, taip sumažinant elektroninių atliekų kiekį ir skatinant žiedinę ekonomiką.

- Įmonė savo veiklą vykdo A+ energinės klasės pastate, kuriame visa naudojama elektros energija pagaminta iš atsinaujinančių šaltinių.

- Įmonė naudoja degalus (benziną ir dyzeliną) vykdydama būstų patikrinimus. Degalų suvartojimas priklauso nuo atliktų patikrų skaičiaus ir būstų išsidėstymo Vilniaus mieste.

Aplinkosaugos srities rodikliai:

Rodiklis		Matavimo vnt	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Atliekos					
	Sugeneruotų mišrių atliekų kiekis	t	1,42	1,69	1,79
Ištekliai					
	Sunaudoto geriamo vandens kiekis	l	164	175	192
	Suvalytos el. energijos kiekis	kWh	26 306	29 814	25 745
	iš jos, suvalytos el. energijos, pagamintos iš atsinaujinančių energijos išteklių, kiekis	kWh	26 306	29 814	25 745
	Suvalytos degalų kiekis pagal rūšį				
	dyzelinas	l	644	572	526
	benzinas	l	2 940	3 034	2 968

# SOCIALINĖ SRITIS

## B8 – Darbuotojai. Bendroji informacija

### *Požiūris, politikos ir tikslai*

Darbuotojai – svarbiausia Įmonės ašis, nuo kurios priklauso ne tik sklandi Įmonės veikla, paslaugų kokybė, bet ir Įmonės 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](#):

- 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 veiksmy. 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 darbuotojų nuomonę. Taip pat skatinamos ir vertinamos darbuotojų idėjos bei iniciatyvos. 2025 m. įgyvendinta „Idėjų dėžutės“ iniciatyva, kurios pagalba darbuotojai gali teikti pasiūlymus ir stebėti jų įgyvendinimą.

- Įmonė pripažįsta darbuotojų teisę savarankiškai jungtis į profesines sąjungas ar asociacijas bei teisę derėtis su darbdaviu. Įmonėje veikia darbuotojų profesinė sąjunga „Solidarumas“.

- Įmonėje veikia saugus pranešimų kanalas apie psichologinį smurtą, mobingą ar netinkamą elgesį: [pranesk@vmb.lt](mailto: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 veiksmy 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 veiksmy 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;

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

- 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 vienodą vertę sukuriantį darbą mokamas vienodas atlygio rėžis, o konkretaus darbuotojo darbo užmokestis nustatomas to pareigybės lygio darbo užmokesčio rėžiuose, 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.

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 2024 m. pabaigoje patvirtintoje Tvarumo strategijoje numatė šiuos tikslus, susijusius su nuosava darbo jėga:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai / tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Sava darbo jėga	7. Į darbuotoją orientuota darbovietė	7.1. Didinti darbuotojų įsitraukimą (Įsitraukimo balas $\geq 68$ )* 7.2. Skatinti darbuotojų kompetencijų augimą ir įgūdžių formavimą (Darbuotojui tenkantis mokymo valandų skaičius 2025 m. – 24 akad. val. / metus)
	8. Saugūs ir sveiki darbuotojai	8.1. Remiantis 2023 m. Įmonės profesinės rizikos įvertinimu ir prevenciniu priemonių planu, numatyti nelaimingų atsitikimų / incidentų apskaitos principus ir nustatyti siektinus rodiklius 8.2. Supažindinti darbuotojus su naujomis tvarkomis ir vykdyti komunikaciją

2025 m. pabaigoje Įmonėje dirbo 61 darbuotojas (iš jų 2 vaiko priežiūros atostogose), kai bendras patvirtintų etatų skaičius siekė 64. Įmonės kolektyve moterų skaičius išlieka reikšmingai didesnis nei vyrų – atitinkamai, 50 moterų ir 11 vyrų. Nepaisant esamo lyčių pasiskirstymo, Įmonė kandidatų atrankos procese nuosekliai laikosi lyčių lygiateisiškumo ir nediskriminavimo principų. Įmonėje taikoma atlygio sistema užtikrina vienodas atlygio galimybes už vienodą darbą, nepriklausomai nuo darbuotojo lyties. Tikėtina, kad susiklosčiusį lyčių pasiskirstymą lemia Įmonės veiklos ir atliekamų funkcijų specifika.

Darbuotojų kaita Įmonėje 2025 m. siekė 9 proc. Nutrauktų darbo sutarčių skaičius 2025 m. – 13, (2024 m. – 9). Detalesnė informacija apie darbuotojų kaitą pateikiama skyriuje – „Žmogiškieji ištekliai“.

Žemiau pateikiami bendrieji darbuotojų rodikliai:

Rodiklis	Matavimo vnt.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Darbuotojų skaičius				
Bendras darbuotojų skaičius	Vnt.	59	58	61
Darbuotojų skaičius, neįtraukiant esančių vaiko priežiūros atostogose	Vnt.	57	55	59
Darbuotojų skaičius pagal darbo sutarties tipą				
Nuolatinių (neterminuota darbo sutartis) darbuotojų skaičius	Vnt.	49	54	60
Nenuolatinių (terminuota darbo sutartis) darbuotojų skaičius	Vnt.	10	4	1
Darbuotojų pasiskirstymas pagal lytį				
Moterys		51	50	50
Vyrai		8	8	11
Darbuotojų kaita	Proc.	11	9	9
Darbuotojų pasitenkinimo apklausa				
Darbuotojų lojalumo rodiklis (eNPS)	Skč.	10	12	54
Darbuotojų įsitraukimas	Proc.	70	78	nematuota
Darbuotojų pasitenkinimas	Proc.	68	71	nematuota
Darbuotojų įgalinimas	Proc.	77	81	nematuota

## B9 – Darbuotojai. Sauga, sveikata ir gerovė

### Požiūris, politikos ir tikslai

Darbuotojų fizinis saugumas ir psichologinė sveikata darbe yra vieni svarbiausių Įmonės prioritetų. Įmonė tiki, kad darbuotojų gerovė tiesiogiai prisideda prie jų motyvacijos, įsitraukimo ir gebėjimo realizuoti savo potencialą darbe.

Nuo pirmos darbo dienos darbuotojams sukuriamas vartotojo profilis elektroninėje darbuotojų saugos ir sveikatos valdymo platformoje – ESAUGA. Per šią platformą darbuotojai susipažįsta su esminiais saugos ir sveikatos dokumentais, atlieka testus ir yra informuojami apie naujas Įmonės tvarkas.

Įmonė nuolat taiko prevencines priemones, užtikrinančias darbuotojų darbingumą ir sveikatą. Be to, siekiama sukurti darbo sąlygas, kurios padėtų išlaikyti asmeninio ir profesinio gyvenimo balansą – darbuotojams suteikiama galimybė dirbti lanksčiu grafiku, taip pat sudaromos sąlygos derinti darbo ir šeimos įsipareigojimus. Šie principai įtvirtinti Įmonės Socialinės atsakomybės, Žmogiškųjų išteklių ir Atlygio politikose.

Rūpindamasi darbuotojų sveikata ir gerove, Įmonė suteikia papildomą sveikatos draudimą, kurio lėšos gali būti naudojamos sveikatos patikrinimui, gydymui, sveikatinimo priemonėms ir kompensuojamoms psichologo konsultacijoms. Visi darbuotojai yra draudžiami nuo nelaimingų atsitikimų.

Įmonė taip pat taiko įvairias motyvavimo ir skatinimo priemones. Tai apima papildomas poilsio dienas tėvams, sutrumpintą darbo laiką auginantiems vaiką iki 3 m., sveikatingumo dienas ir išmokas gimus vaikui ar netekus artimojo.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Įmonė nuosekliai investuoja į darbuotojų kompetencijų ugdymą, kuris yra vienas iš strateginių tikslų tiek ankstesnėje 2023–2026 m., tiek atnaujintoje 2025–2028 m. veiklos strategijoje. Įmonė skiria lėšas mokymuisi ir kuria nuolatinio augimo kultūrą, suteikdama darbuotojams priemones tobulėti ir kelti kvalifikaciją.

Darbuotojų ugdymas Įmonėje grindžiamas savanoriškumo, teigiamo vadovų požiūrio, tikslingumo, atsipirkimo ir bendradarbiavimo principais. Darbuotojai, rodantys iniciatyvą ir norą tobulėti, yra skatinami, o vadovai stengiasi sudaryti sąlygas jų augimui ir tobulėjimui. Mokymasis turi būti naudingas Įmonei ir susijęs su darbuotojo atliekamomis funkcijomis ar numatomomis atsakomybėmis ateityje.

Lygių galimybių principas taip pat yra svarbus darbuotojų ugdymo procese – kiekvienam darbuotojui suteikiama galimybė augti ir tobulėti nepriklausomai nuo jo lyties, amžiaus, kilmės ar kitų faktorių.

### Veiksmai

- 2025 m. atlikta darbuotojų nuomonės apklausa pagal eNPS metodiką (darbuotojų lojalumo ir įsitraukimo matavimas). Rezultatai rodo teigiamas tendencijas: 68,3 proc. apklausoje dalyvavusių darbuotojų Įmonę rekomenduočių darbo ieškančiam asmeniui, o eNPS rodiklis pakilo iki 54 (2024 m. buvo 12), kas rodo reikšmingą darbuotojų pasitenkinimą ir pasitikėjimą Įmone.

- 2025 m. tęstas papildomo sveikatos draudimo įsigijimas (skiriama 500 Eur įmoka darbuotojui).

- Darbuotojai buvo informuojami apie nemokamas psichologų konsultacijas per platformą [www.vilniussveikiau.lt](http://www.vilniussveikiau.lt) ir skatinti dalyvauti nuotolinėse mankštose, padedančiose palaikyti gerą savijautą.

- Organizuoti mokymai psichologinei sveikatai: paskaitų ciklas apie stresą darbe, profesinį perdegimą ir gyvenimo balansą, bei mokymai apie „Džiaugsmą darbe“.

- 2025 m. suplanuoti specializuoti mokymai darbuotojams, dirbantiems su klientais (mediacija ir supervizija), siekiant gerinti emocinį atsparumą ir valdyti stresines situacijas.

- Peržiūrėtos ir pakeistos nuotolinio darbo taisyklės: ir toliau taikomas hibridinio darbo metodas, o nuo 2025 m. rugsėjo nustatytos aiškesnės taisyklės dėl darbo dienų iš namų ir iš biuro santykio (darbuotojams leidžiama dirbti iki 3 darbo dienų per savaitę nuotoliniu būdu).

- Įmonėje 15 iš 61 darbuotojų dirbo pagal individualų darbo laiką.

- 5 tėvams / mamoms, auginantiems vaikus iki 3 m., suteikta papildoma nauda – sutrumpintas darbo laiko normos taikymas.

- Papildomos poilsio dienos tėvams, sveikatingumo dienos, išmokos gimus vaikui ar netekus artimojo – visos šios iniciatyvos buvo tęsiamos ir 2025 m. (suteiktos 3 vienkartinės pašalpos gimus vaikui ir 2 – mirus artimajam).

- 2025 m. darbuotojams buvo suteikta 53 akademinės valandos mokymams (įskaitant vidinius ir išorinius mokymus).

- Skatinamos savanorystės ir socialinės atsakomybės iniciatyvos. 2025 m. darbuotojai dalyvavo žalinimo akcijoje, kurios metu pasodino 17 sodinukų savo būsimiems klientams, o rugsėjo 1-osios proga surengta socialinė akcija, kurioje darbuotojai aplankė 7 daugiavaikes klientų šeimas, įteikdami mokyklinės priemones ir „Akropolio“ kuponus 28 vaikams.

- 2025 m. įgyvendinta personalo procesų automatizacija ir atvaizdavimas darbuotojo profilyje intranete – darbuotojai gali matyti informaciją apie perduotą įrangą, atostogų likutį, pareigybės aprašymą ir kitus dokumentus.

- Įdiegta automatizacija priimant ir atleidžiant darbuotojus, taip pat perduodant įrangą ir kitas svarbias priemones per darbuotojo profilį.

- 2025 m. nenustatyta jokių nelaimingų atsitikimų, ir nelaimingų atsitikimų apskaita bei stebėsena buvo vykdoma per ESAUGA platformą, užtikrinant efektyvų kontrolės ir analizės procesą.

Visi šie veiksmai ne tik prisidėjo prie darbuotojų gerovės užtikrinimo, bet ir atspindėjo nuoseklų Įmonės įsipareigojimą kurti palankias sąlygas darbuotojų profesiniam augimui, sveikatai ir gerovei.

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

Rodiklis	Matavimo vnt.	2023 m.	2024m.	2025 m.
Nelaimingi atsitikimai ir incidentai				
Nelaimingų atsitikimų darbe skaičius	Vnt.	0	1	0
Incidentų darbe skaičius	Vnt.	n.a.	1	0
Papildomų naudų paketas				
Bendra papildomo naudų paketo vertė	Eur	152 574	172 609	169 895
Papildomo naudų paketo vertė vienam nuolatiniam darbuotojui	Eur	2 586	2 925	2 832
Papildomas sveikatos draudimas				
Bendra papildomo sveikatos draudimo ir draudimo nuo nelaimingų atsitikimų vertė	Eur	24 149	33 980	31 163
Papildomo sveikatos draudimo ir draudimo nuo nelaimingų atsitikimų vertė vienam darbuotojui	Eur	409	525	519
Atlygis				
Vidutinis mėnesinis atlyginimas prieš mokesčius				
Vadovų	Eur	3 402	4 458	4 866
Aukštesnio lygmens specialistų	Eur	2 220	2 730	3 121
Specialistų	Eur	1 447	1 829	2 073
Mokymai, kompetencijų ugdymas				
Per metus surengtų mokymų skaičius	Vnt.	30	48	32
Metinis mokymo val. skaičius vienam darbuotojui	Val.	22	29	53,7

Ataskaitiniais metais nebuvo užfiksuota su darbu susijusių įvykių. Įmonė nuosekliai vertina rizikas, susijusias su darbuotojų sauga ir siekia stiprinti prevencines priemones bei didinti darbuotojų saugumo jausmą tiek fizinėje, tiek emocinėje darbo aplinkoje. 2026 m. pradžioje suplanuoti darbuotojų savigynos mokymai.

2025 m. darbuotojui tenkančių papildomų naudų vertė siekė 2 832 Eur (be darbo užmokesčio), kas, lyginant su 2024 m. (2 925 Eur), rodo 3 proc. kritimą. Šis sumažėjimas buvo susijęs su mažesnėmis išlaidomis mokymams, tačiau padidėjo mamadienių ir sveikatingumo dienų vidutinio darbo užmokesčio (VDU) vertė, dėl didesnės pastovios atlygio dalies (PAD). Be to, darbuotojams buvo suteiktos 3 vienkartinės pašalpos gimus vaikui ir 2 – mirus artimajam. Plačiau apie Įmonės atlygio politiką, rodiklius bei rezultatus aprašyta skyriuje – „B10 – Atlygis, kolektyvinės sutartys ir mokymai“.

## B10 – Atlygis, kolektyvinės sutartys

### *Požiūris, politikos ir tikslai*

Įmonė, siekdama išlikti konkurencingu darbdaviu ir užtikrinti darbuotojų motyvaciją bei ilgalaikį įsitraukimą, nuosekliai investuoja į sąžiningą ir konkurencingą atlygį. Įmonės konkurencingumą rinkoje atspindintis palyginamasis koeficientas per kelerius pastaruosius metus reikšmingai išaugo – nuo 70,5 proc. 2021 m., iki 86 proc. 2025 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 (toliau – PAD), kintamoji atlygio dalis (toliau – KAD), kitas piniginis atlygis bei papildomos naudos. PAD nustatomas pagal rinkos medianą, o jo rėžiai kiekvienam pareigybės lygiui svyruoja nuo 80 iki 120 proc. nuo rinkos atskaitos taško.

KAD skiriama kartą per metus pagal Įmonės ir individualių darbuotojo tikslų įgyvendinimą. Ji gali siekti iki 2 pastoviosios atlygio dalies dydžių per metus.

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

### *Veiksmai*

- Įmonės darbo užmokesčio fondas 2025 m. sudarė 2 407 756 Eur, palyginus su 2024 m. darbo užmokesčio fondu (2 119 335 Eur) padidėjo 13,6 proc. Vidutinis atlygis prieš mokesčius išaugo visose darbuotojų grupėse – vadovų, aukštesnio lygmens specialistų ir specialistų. Pagrindinė tai lėmusi priežastis – darbuotojų PAD didėjimas.

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

- 2025 m. darbuotojui tenkančių papildomų naudų vertė siekė 2 832 Eur (be darbo užmokesčio), kas, lyginant su 2024 m. (2 925 Eur), rodo 3 proc. kritimą. Šis sumažėjimas buvo susijęs su mažesnėmis išlaidomis mokymams, tačiau padidėjo mamadienių ir sveikatingumo dienų vidutinio darbo užmokesčio (toliau – VDU) vertė, dėl didesnės PAD.

- Vienam darbuotojui tenkanti papildomo sveikatos draudimo suma 2025 m. siekė 519 Eur.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Darbo užmokestis pagal darbuotojų grupes:

		2023 m.		2024 m.		2025 m.	
		Vid. darbuotojų skaičius	Vidutinis etatinis atlyginimas, Eur	Vid. darbuotojų skaičius	Vidutinis etatinis atlyginimas, Eur	Vid. darbuotojų skaičius	Vidutinis etatinis atlyginimas, Eur
VADOVAI	Įmonės vadovas, grupių ir funkciniai vadovai	9	3 402	9	4 458	8	4 866
AUKŠTESNIŲ LYGMENŲ SPECIALISTAI	Finansininkas, komandų lyderiai, partneriai	21	2 220	18	2 730	18	3 121
SPECIALISTAI	Koordinatoriai, teisininkai, buhalteriai, konsultantai, referentas, informacijos administratorius	29	1 447	34	1 829	33	2 073

### Įmonės vadovo atlygis

Direktoriaus darbo užmokestis nustatomas pagal šiuos teisės aktus: 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:

	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Priskaičiuotas darbo užmokestis, Eur / mėn.	4 670 Eur/mėn.	5 368 Eur/mėn.	6 463 Eur/mėn.
Priedai, premijos, Eur / m.	19 217 Eur/m.	17 003 Eur/m.	8 913 Eur/m.

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

### Požiūris, politikos ir tikslai

Vykdydama savo veiklą ir 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 2025 m. 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 numatė parengti ir Tiekėjų etikos kodeksą.

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 savo Tvarumo strategijoje kelia šiuos konkrečius tikslus, uždavinius ir sektinus rodiklius:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai /tikslai ir rodikliai / uždaviniai
Vertės grandinės darbuotojai	9. Nulis rangovų mirčių, susijusių su darbu	<p>9.1. 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</p> <p>9.2. Įtraukti papildomą priedą (deklaraciją) prie sutarties apie rangovo atitikimą keliamiems saugos reikalavimams</p> <p>9.3. Rinkti informaciją apie įvykusius mirtinus atsitikimus iš rangovų</p>
Paveikiamos bendruomenės	10. Kurti vietos bendruomenių gerovę	<p>10.1. Sudaryti bendruomenės skundų / konfliktų sprendimų, susijusių su valdomo būsto fondu, sistemą, numatyti siektinus rodiklius (iki 2028 m.)</p> <p>10.2. Tikslingai investuoti į bendruomenės infrastruktūros gerinimą, siekiant kurti gerus tarpusavio santykius (rodiklis – Eur / m.)</p>
Vartotojai ir galutiniai naudotojai	11. Užtikrinti teikiamų paslaugų aiškumą, informatyvumą ir greitį	<p>11.1. Įvesti tarpinį informavimą ir vykdyti palaikomąją komunikaciją su klientais per 2025 m. (savitarnos sistemos tobulinimas, siekiant automatizuoti informavimą apie statusą)</p> <p>11.2. Didinti skaitmeniniu būdu (savitarroje) pateiktų prašymų skaičių – 10 proc. per 2026 m. (strateginis veiklos tikslas)</p> <p>11.3. Didinti skambučių, į kuriuos atsiliepta per 20 s, dalį ≥ 90 proc. per 2026 m. (strateginis veiklos tikslas)</p>

12. Užtikrinti asmens duomenų apsaugą	12.1. Per 2025 m. tobulinti klientų duomenų saugos sprendimus, vadovaujantis 2024 m. atlikto audito išvadomis
---------------------------------------	---

## Partneriai

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

Įmonė siekia bendradarbiauti su fiziniiais 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.

### Veiksmai

- 2025 m. parengtas Tiekėjų etikos kodeksas, kuris buvo skelbiamas tiek pirkimo sąlygose, tiek Įmonės interneto svetainėje. Tiekėjai, teikdami pasiūlymus, patvirtino, kad yra susipažinę su kodeksu ir įsipareigojo jo laikytis. Kodekse pabrėžiama skaidrumo, sąžiningumo, teisės aktų laikymosi, žmogaus teisių, darbuotojų saugos ir aplinkosaugos principų svarba. Tiekėjai įsipareigojo šiuos reikalavimus taikyti ir savo veikloje, ir subteikėjų grandinėje, taip pat bendradarbiauti vykdant atitikties priežiūrą.

- Rangos sutartyse įtvirtintos darbuotojų saugos ir aplinkosaugos nuostatos, kurios buvo pasirašytos kaip papildomas susitarimas arba integruotos į standartines sutarties sąlygas. Susitarime aiškiai apibrėžta rangovo atsakomybė už darbuotojų saugą, sveikatą ir aplinkosaugą. Nustatyti darbų koordinavimo, rizikų prevencijos, pavojingų darbų vykdymo bei incidentų valdymo reikalavimai. Be to, numatyta nuolatinė kontrolė, kvalifikuoto personalo užtikrinimas ir aiškūs veiksmai nelaimingų atsitikimų ar avarių atveju, stiprinant saugią ir atsakingą veiklą statybos objektuose.

## 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 kaimynų stiprinimo projektai.

### Veiksmai

- 2025 m. sukurtas Bendruomenės skundų ir konfliktų sprendimo procesas, leidžiantis greičiau ir efektyviau spręsti problemas su gyventojais. Tai padeda stiprinti pasitikėjimą Įmone ir užtikrina vienodas sąlygas visiems gyventojams, mažina rizikas. Plačiau apie iniciatyvą pateikiama skyriuje „Strateginės iniciatyvos“.

- Per 2024–2025 m. surengta 11 mediacijos susitikimų su gyventojais ir mediatoriais. Mediacijos procese pasiektas susitarimas tarp gyventojų dėl tarpusavio tolerancijos, bendro gyvenimo taisyklių laikymosi ir kaimynystės santykių gerinimo.

- 2025 m. Įmonė įgyvendino Veiklos ir poilsio zonų įrengimo projektą prie dviejų daugiabučių namų (Karaliaučiaus g. 5A ir Linksmoji g. 125). Šios sporto ir laisvalaikio erdvės skatins fizinį aktyvumą ir bendruomeniškumą. Į šį projektą investuota 93 186,94 Eur. Plačiau apie iniciatyvą pateikiama skyriuje „Strateginės iniciatyvos“. 2026 m. planuojama apželdinti poilsio ir veiklos zonas, siekiant dar labiau pagerinti aplinkos estetiką ir sukurti jaukesnę erdvę bendruomenei.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

- 2025 m. kovo mėn. įgyvendinta bendrabučio, esančio V. Pietario g. 8, inžinerinės infrastruktūros pertvarka ir patvirtintas pastato vandentiekio bei nuotekų sistemos paprastojo remonto projektas. Projekto metu numatyta iš esmės atnaujinti bendrąsias pastato inžinerines sistemas, sudarant galimybę kiekvienam butui prisijungti prie atnaujintų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Šis projektas svarbus, nes galimybė prisijungti prie tinklų suteikiama ne tik Įmonės klientams, bet ir visiems pastato gyventojams. Taip stiprinamas bendruomeniškumas, didinamas infrastruktūros tvarumas ir kuriama ilgalaikė socialinė bei praktinė nauda visam namui.

### 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 išteklių. 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. 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 solidarumu grįstą visuomenę.

### Veiksmiai

- 2025 m. Įmonė pradėjo atnaujinti savitarnos sistemą, užtikrinant, kad klientai galėtų patogiai atlikti visas svarbiausias veiklas nuotoliniu būdu: nuo prašymų pateikimo iki sąskaitų apmokėjimo ir sutarčių pasirašymo. Taip pat užtikrinta galimybė matyti prašymų nagrinėjimo statusą. Naujoji savitarnos sistema startavo 2026 m. sausio 26 d. ir prisidėjo prie Įmonės tvarumo tikslų, mažindama popierinių dokumentų naudojimą ir fizinių apsilankymų poreikį.

- 2025 m. pasiektas SLA rodiklis – 81 proc. skambučių buvo aptarnauti per 20 s, užtikrinant greitą ir efektyvų klientų aptarnavimą, mažinant pakartotinių skambučių poreikį ir optimizuojant žmogiškuosius bei administracinius išteklius.

- 2025 m., įgyvendinant 2024 m. atlikto informacijos saugos audito rekomendacijas, buvo reikšmingai sustiprinti klientų duomenų apsaugos sprendimai. Atliktas naudotojų teisių (prieigos) auditas, peržiūrėtos ir atnaujintos visų informacinių sistemų prieigos teisės, užtikrinta nuolatinė kontrolė, kas ir koku pagrindu turi prieigą prie klientų duomenų. Įdiegta periodinė prieigos teisių peržiūros procedūra, o „mažiausios būtinos prieigos“ principas padėjo sumažinti neteisėtos prieigos riziką.

- 2025 m. rugsėjo 1 d. surengta socialinė akcija, kurios metu darbuotojai aplankė 7 daugiavaikes klientų šeimas, gyvenančias nuomojamuose būstuose. Vaikams buvo įteiktos mokyklinės priemonės ir „Akropolio“ kuponai. Ši iniciatyva padėjo mažinti socialinę atskirtį ir formuoti pozityvesnį požiūrį į paramos gavėjus.

- Organizuotas vaikų piešinių konkursas „Mano svajonių namai“, į kurį buvo kviečiami dalyvauti tiek Įmonės darbuotojų, tiek klientų vaikai. Konkursas skatino visuomenę pažvelgti į vaikus, gyvenančius socialiniuose būstuose, per empatijos ir lygybės prizmę, padedant mažinti socialinę atskirtį.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

- Energiją taupančių sprendimų diegimas socialiniuose būstuose, gerinant klientų buitį ir mažinant išlaidas. Įmonė pradėjo diegti energiją taupančius ir aplinką tausojančius sprendimus socialiniuose ir savivaldybės būstuose, tokius kaip A klasės elektros prietaisai (LED lemputės, taupios viryklės) ir efektyvesnės šildymo sistemos (pvz., „oras–oras“, „oras–vanduo“).

- 2025 m. atliktas klientų pasitenkinimo tyrimas, kuris atskleidė, kad Įmonė gauna palankius vertinimus – vidurkis siekė 7,8 balo iš 10 (buvo – 7,4). Šis rezultatas rodo teigiamą klientų vertinimą ir pasitenkinimą teikiamomis paslaugomis.

- 2025 m. Įmonė bendradarbiavo su kitomis mieste veikiančiomis organizacijomis ir institucijomis, teikė partneriams informaciją apie savo teikiamas paslaugas, jų sąlygas ir terminus, reikalingus dokumentus, klientų teises ir galimas paramos formas. Tai užtikrino, kad klientai jau ankstyvoje stadijoje turėtų aiškų supratimą, ar paslauga gali būti suteikta. Ši iniciatyva prisidėjo prie efektyvesnio vilniečių informuotumo ir sklandesnio paslaugų teikimo.

## 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

Skaidrumo įgyvendinimas iš esmės yra užtikrinamas pateikiant informaciją, atskleidžiamą Įmonės vadovybės ataskaitoje bei interneto svetainėje [www.vmb.lt](http://www.vmb.lt), siekiant interesų turėtojams pateikti informaciją prieinama ir suprantama 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 išvadas, viešųjų pirkimų dokumentus, atlygio ir kitas politikas) bei informaciją apie Įmonę (jos struktūrą, vadovo duomenis, valdybos narių duomenis, darbo užmokestį bei kitą informaciją) skelbia viešai savo interneto svetainėje.

Įmonė kasmet rengia ir viešina Įmonės vadovybės 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 išsklotinė:

- Skaidrumas – C;
- Kolegialūs organai – A;
- Strateginis planavimas ir įgyvendinimas – A-;
- Bendras rodiklis – B.

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)
- Bendras rodiklis – A-(+0,5 lygio) .

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

2024 m. pab. Įmonė pakartotinai kreipėsi dėl naujo vertinimo, tačiau buvo informuota, kad šiuo metu vertinimai savivaldybių valdomoms įmonėms laikinai nevykdomi dėl kitų projektų užimtumo.

2025 m. situacija dėl vertinimų nebuvo pasikeitusi, todėl vertinimas nebuvo atliekamas.

## **Korupcijos prevencija**

### *Požiūris, politikos ir tikslai*

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.

2025 m. Įmonė patvirtino 2025-2026 m. antikorupcinės aplinkos kūrimo veiksmų planą (Direktorės 2025-09-12 įsakymas Nr. NĮR-219), kurio tikslas – nustatyti pagrindines korupcijos prevencijos kryptis, siekiant sukurti ir įgyvendinti efektyvią antikorupcinę aplinką, kuri užtikrins ilgalaikę ir veiksmingą korupcijos prevenciją Įmonėje.

Įmonė griežtai pasisako prieš bet kokias 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 veikia Įmonės vidinis pranešimų kanalas [pranesk@vmb.lt](mailto: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

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

darbuotojai vidiniu kanalu gali pateikti pranešimus apie patiriamą psichologinį smurtą, mobingą ar netinkamo elgesio atvejus.

2025 m. buvo diegiama ir išorinė anoniminė pasitikėjimo linija, kurią naudoti gali visi asmenys. Šios linijos tikslas – suteikti galimybę anonimiškai pranešti apie galimus teisės aktų pažeidimus Įmonėje ar kitus veiksmus, kurie kelia grėsmę viešajam interesui ir Įmonės reputacijai. Pasitikėjimo linija taip pat skatina asmenis pranešti apie pažeidimus, prisidedant prie neteisėtų veiksmų prevencijos ir rizikų valdymo (2025-06-06 Pasitikėjimo linijos taisyklės Nr. 1.23-25/61).

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

2026 m. kovo pr. bendras Įmonės atsparumo korupcijai lygis (AKL) „Skaidrumo akademijos“ buvo įvertintas 84 proc. (2024 m. – 73 proc., 2023 m. 66 proc., 2022 m. – 46 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.

Pažymima, 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.

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:

Reikšminga tema	Kryptis	Prioritetai / Tikslai ir rodikliai / Uždaviniai
Verslo etika	13. Užtikrinti etišką ir skaidrią organizacijos veiklą	13.1. Edukuoti darbuotojus korupcijos prevencijos, interesų konflikto prevencijos temomis 13.2. Periodiškai matuoti darbuotojų toleranciją korupcijai (Darbuotojų, netoleruojančių korupcijos, dalis – ne mažesnė nei 90 proc.) 13.3. Užtikrinti skaidrią atskaitomybę suinteresuotosioms šalims, kasmet su finansinėmis ataskaitomis teikti organizacijos tvarumo ataskaitas (Gerosios valdysenos rodiklis – ne žemesnis nei A)

### Veiksmai

- Ataskaitiniu laikotarpiu visi Įmonės darbuotojai išklause Antikorupcinio švietimo mokymus.
- Įmonėje yra paskirti atsakingi asmenys (Veiklos palaikymo grupės teisininkas – atitikties koordinatorius ir šios grupės vadovas), kurie užtikrina antikorupcinės politikos įgyvendinimą ir vykdo korupcijos prevencijos bei kontrolės veiklas.
- Už šią sritį atsakingi darbuotojai, pagal galimybes ir kiti Įmonės darbuotojai, dalyvauja Specialiųjų tyrimų tarnybos (STT) organizuojamuose antikorupcinio sąmoningumo didinimo mokymuose.
- Periodiškai vyksta konsultacijos ir pažangos aptarimai su „Skaidrumo akademijos“ mentoriumi, siekiant nuolat tobulinti antikorupcinę praktiką ir didinti skaidrumą Įmonės veikloje.

## SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.

- 2025 m. gegužės mėn. atlikta darbuotojų tolerancijos korupcijai apklausa, kurioje dalyvavo 38 darbuotojai (68 proc.). Apklausa atskleidė, kad 71 proc. darbuotojų yra susipažinę su prevencijos priemonėmis, 92 proc. žino, kur pranešti apie pažeidimus, 92 proc. praneštų apie galimus pažeidimus, 76 proc. darbuotojų vertina procesus kaip skaidrius, o 74 proc. nurodė, kad per ataskaitinį laikotarpį patys nepriėmė ar kolegos nepriėmė neteisėto atlygio. Vidutinis tolerancijos korupcijai rodiklis pasiekė 81. [Ataskaita](#) viešinama įmonės svetainėje.

- 2025 m. gruodžio mėn. atliktas klientų pasitenkinimo tyrimas parodė, kad 46 proc. klientų Įmonės veiklą vertina kaip visiškai skaidrią (skyrė aukščiausių įvertinimą – 10 balų). Tyrime, kuriame buvo įtrauktas klausimas apie skaidrumą, vidutinis skaidrumo vertinimas buvo 9 balai (0–10 skalėje). Iš viso 35 proc. klientų skyrė 7–9 balus, o apie 20 proc. – 6 ir mažiau. Be to, NPS rodiklis 2025 m. siekė 38 (2024 m. – 18). 79 proc. respondentų paslaugas vertina gerai, labai gerai ar puikiai, o 57 proc. būtų pasirengę jas rekomenduoti kitiems.

- Patvirtintas [Įmonės pareigybių, dėl kurių teikiamas prašymas specialiųjų tyrimų tarnybai pateikti informaciją, sąrašas](#).

- Parengtas ir patvirtintas Įmonės [2025-2026 m. antikorupcinės aplinkos kūrimo veiksmų planas](#), kuris viešai skelbiamas Įmonės internetiniame tinklalapyje.

- Gauta Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos Korupcijos rizikos analizės išvada dėl Savivaldybės būsto fondo bei kito nekilnojamo turto valdymo procesų Nr. 4-01-8301, kurioje nustatyti veiksniai, dėl kurių egzistuoja korupcijos rizika ir pateikti pasiūlymai dėl jos mažinimo. Patvirtintas Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos korupcijos rizikos analizės išvadoje dėl Savivaldybės būsto bei kito nekilnojamojo turto valdymo procesų pateiktų pasiūlymų įgyvendinimo planas. Dalis pasiūlymų įgyvendinta 2025 m., kita dalis bus įgyvendinta 2026 m. Informacija apie pasiūlymų įgyvendinimą viešai skelbiama Įmonės internetiniame tinklalapyje: [Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos korupcijos rizikos analizės išvadoje pateiktų pasiūlymų įgyvendinimas](#).

- Toliau pildytas [Dovanų registras](#) (ataskaitiniu periodu užregistruotos 9 dovanos: 2 buvo sunaikintos, 4 gražintos, 2 priimtose).

- Patvirtintas Tiekėjų etikos kodeksas viešuosiuose pirkimuose ir parengtas Darbuotojų etikos kodeksas, kurie bus patvirtinti 2026 m.

- 2025 m. buvo atliekami pasitikėjimo linijos diegimo darbai, kuri pradės veikti 2026 m. ir sudarys galimybę visiems fiziniams asmenims anonimiškai pranešti apie Įmonėje galimai daromus arba padarytus teisės aktų pažeidimus ar kitas, grėsmę viešajam interesui ir Įmonės reputacijai keliančius arba jį pažeidžiančius įvykius. 2025 m. patvirtintos Pasitikėjimo linijos taisyklės.

- Įmonės parengtų teisės aktų projektų antikorupcinį vertinimą atlieka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Korupcijos ir nusižengimų prevencijos skyrius:

- <https://vilnius.lt/lt/personalas/korupcijos-prevencija/teises-aktu-antikorupcinis-vertinimas/>.

- Įmonės gerosios valdysenos rodiklis – A- (rezultatas vertintas 2024 m. sausį už 2022 / 23 m.). Po įvertinimo buvo įgyvendintos VKC rekomendacijos, todėl tikėtina, kad rodiklis galėtų būti paaugęs, tačiau kol kas pakartotinis vertinimas nėra atliekamas.

## Kibernetinė sauga ir duomenų apsauga

### Požiūris, politikos ir tikslai

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.

Įmonėje buvo atlikti Įmonės asmens duomenų saugos ir atitikties Bendrajam duomenų apsaugos reglamentui (toliau – BDAR) auditai 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.
- Organizuoti mokymai darbuotojams asmens duomenų apsaugos ir kibernetinio saugumo temomis, siekiant auginti jų sąmoningumą.
- Atlikti darbuotojų kibernetinio sąmoningumo vertinimo testai (angl. *phishing*);
- Įmonė toliau nuosekliai stiprino informacijos saugumo ir asmens duomenų apsaugos sistemą, didelį dėmesį skirdama prieigų kontrolės valdymui ir vidaus kontrolės mechanizmų formalizavimui.
- Ataskaitiniu laikotarpiu buvo organizuotas ir atliktas visų informacinių sistemų bei IT infrastruktūros naudotojų prieigos teisių auditas, kurio metu įvertintas suteiktų teisių atitikimas darbuotojų funkcijoms ir faktiniam poreikiui, identifikuotos bei panaikintos neaktualios prieigos. Remiantis audito rezultatais, sukurtas ir patvirtintas formalus prieigos teisių valdymo procesas, apibrėžiantis naujų teisių suteikimo, keitimo ir panaikinimo tvarką, atsakomybes bei periodinės peržiūros (recertifikavimo) mechanizmą.
- Prieigų suteikimas grindžiamas „mažiausios būtinos prieigos“ (angl. *least privilege*) principu, užtikrinant, kad darbuotojams būtų suteikiamos tik tokios teisės, kurios yra būtinos jų tiesioginėms pareigoms vykdyti. Taikomas rolėmis grįstas prieigų modelis, diferencijuojant teises pagal sistemų kritiškumą ir duomenų jautrumą. Įtvirtintas prieigų suteikimo pagrindimo dokumentavimas bei reguliari kontrolė sustiprino atitiktį BDAR atskaitomybės principui, sumažino neteisėtos prieigos riziką ir prisidėjo prie bendro Įmonės IT bei duomenų apsaugos brandos lygio augimo.
- Taip pat buvo įdiegtas mobiliųjų ir nešiojamųjų įrenginių valdymo (MDM) sprendimas, užtikrinantis centralizuota įrenginių konfigūravimą, saugumo politikų taikymą, nuotolinį valdymą bei galimybę prareikšus inicijuoti duomenų ištrynimą praradus ar pavogus įrenginį.
- Kaip ir ankstesniais metais, 2025 m. nuolat stebėta atitiktis BDAR reikalavimams, bendradarbiaujant su duomenų saugos pareigūnu (DAP). Atlikti vidaus teisės aktų pakeitimai, procesų aprašymų atnaujinimai ir tobulinimai. Taip pat reguliariai teikiama išsami informacija apie asmens duomenų valdymą Įmonės valdybai.

Žemiau pateikiami su Įmonės valdymu ir / ar pažeidimais susiję rodikliai:

Rodiklis	Matavimo vnt.	2023m.	2024 m.	2025 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.	2	1	1
Valdybos sudėtis – pasiskirstymas pagal lytį				
Moterys	Vnt.	3	3	3
Vyrai	Vnt.	1	2	2

PATVIRTINTA  
Vilniaus miesto  
savivaldybės  
mero  
2026 m.  
potvarkiu Nr.

**SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“  
2025 METŲ PELNO (NUOSTOLIŲ) PASKIRSTYMO SUVESTINĖ**

Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) praėjusių finansinių metų pabaigoje	- 20 776 Eur
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	507 089 Eur
Paskirstytinasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	486 313 Eur
Pervedimai iš rezervų	<b>0</b>
<b>Paskirstytinasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>486 313</b> Eur
Pelno paskirstymas: - pelno dalis, skiriama į privalomąjį rezervą; - pelno dalis, skiriama į kitus rezervus; - pelno įmoka, mokama į Savivaldybės biudžetą	486 313 Eur 0 Eur 0 Eur
<b>Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) finansinių metų pabaigoje</b>	<b>0</b> Eur

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PRITARIMO SAVIVALDYBĖS ĮMONĖS „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“ VADOVYBĖS 2025 METŲ ATASKAITAI IR 2025 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINIO BEI 2025 METŲ PELNO (NUOSTOLIŲ) PASKIRSTYMO SUVESTINĖS PATVIRTINIMO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2026-04-09 Nr. 955-498/26
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Valdas Benkuskas, Vilniaus miesto savivaldybės Meras
<b>Sertifikatas išduotas</b>	VALDAS BENKUNSKAS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2026-04-09 16:01:38 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2026-04-09 16:01:47 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2025-04-14 16:35:16 – 2027-04-14 16:35:16
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	2
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.88
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-04-09 16:10:00)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2026-04-09 16:10:00 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“