

PATVIRTINTA  
Joniškio rajono savivaldybės tarybos  
2021 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-68

## UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO

### DIREKTORIAUS 2020 M. VEIKLOS ATASKAITA – METINIS PRANEŠIMAS

#### I SKYRIUS APIE BENDROVĘ

##### 1. Informacija

<b>Bendrovės teisinė forma ir pavadinimas</b>	Uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis
<b>Kodas</b>	157521319
<b>PVM mokėtojo kodas</b>	LT5752131913
<b>Įregistravimo data</b>	1991 m. kovo 28 d. perregistruota iš valstybės įmonės „Butų ūkis“ į uždarąją akcinę bendrovę Joniškio butų ūkis 1995 m. liepos 17 d.
<b>Įstatinis kapitalas</b>	627 882 Eur
<b>Buveinės adresas</b>	Vilniaus g. 46, LT-84166, Joniškis
<b>Telefonas</b>	(8 426) 60 464
<b>Elektroninis paštas</b>	<a href="mailto:butuuk@gmail.com">butuuk@gmail.com</a>
<b>Interneto puslapis</b>	<a href="http://www.jbu.lt">www.jbu.lt</a>

UAB Joniškio butų ūkio (toliau – Bendrovė) steigėja yra Joniškio rajono savivaldybės taryba, visos akcijos 100 procentų nuosavybės teise priklauso Joniškio rajono savivaldybės tarybai. Uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis vykdydama savo ūkinę-finansinę veiklą vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, rajono savivaldybės tarybos sprendimais, bendrovės įstatais, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkų sprendimais bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais daugiabučių namų priežiūrą. Bendrovės veiklos laikotarpis yra neribotas.

##### 2. Kapitalas ir akcininkai

Bendrovės įstatinis kapitalas – 627 882 Eur, kuris padalytas į 216 511 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė 2,90 Eur. Bendrovės akcijos, pagal jų savininkams suteikiamas teises, yra nematerialios ir vienos klasės. Visos akcijos priklauso Joniškio rajono savivaldybės tarybai.

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo vieną akcininką – Joniškio rajono savivaldybės tarybą.

##### 3. Bendrovės valdymo organai

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas ir Bendrovės vadovas. Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias Bendrovės valdymo organas, turintis teisę spręsti

visus klausimus susijusius su Bendrovės valdymu ir kapitalu. Visuotinis akcininkų susirinkimas savo funkcijas vykdo vadovaudamasis Bendrovės įstatais ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu.

Bendrovės vadovas – direktorius Žilvinas Šeškevičius, kuris atstovauja Bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fiziniais asmenimis, organizuoja bendrovės kasdieninę veiklą.

## **II SKYRIUS**

### **BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS**

#### **4. Bendroji dalis, tikslai ir uždaviniai**

Pagrindiniai Bendrovės uždaviniai – įgyvendinti įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendro naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu, šilumos tiekimu, katilinių, esančių Žemaičių kv. ir Vilniaus g. 47C, Joniškio m., ir Jurdaičių kaime, Joniškio r., eksploatavimu.

Bendrovė atlieka šias pagrindines veiklos funkcijas:

- nekilnojamo turto tvarkyba už atlygį arba pagal sutartį,
- vandentiekio ar panašių sistemų įrengimas,
- santechnikos įtaisų įrengimas,
- elektros įrangos ir kitų įtaisų įrengimas,
- šilumos tiekimas,
- mokesčių už komunalines paslaugas ir kitų įmokų apskaita,

ir kitą papildomą ūkinę veiklą, neprieštaraujančią Lietuvos Respublikos įstatymams.

Vadovaujantis nustatytais Lietuvos Respublikos Vyriausybės reikalavimais, licencijuojamą ir kitokia tvarka reguliuojamą ūkinę veiklą, t. y. šilumos ir elektros energijos tiekimą ir priežiūrą, daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą galima teikti turint atitinkamus leidimus. Tam Bendrovė yra atestuota ir gavusi Lietuvos Respublikos valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos atestatą, suteikiantį teisę verstis elektros įrenginių eksploatavimu, ir Lietuvos Respublikos valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos atestatą, suteikiantį teisę verstis šilumos įrenginių ir turbinų eksploatavimu.

Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, nuolatinės priežiūros darbų, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifai patvirtinti Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimais:

- daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo tarifas – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2013 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-184 „Dėl Joniškio rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su pakeitimais, padarytais 2014 m. spalio 2 d. Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-174);

- daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-162 „Dėl Joniškio rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų nustatymo“;

- daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės priežiūros darbų tarifai – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-163 „Dėl

uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės priežiūros darbų tarifų ir nuolatinės priežiūros darbų sąrašo patvirtinimo“;

- šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifas – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T-81 „Dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų nustatymo“.

Šilumos ir karšto vandens kainos Bendrovei yra nustatytos Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimais:

- iki 2025 m. liepos 31 d. šilumos bazinės kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-126 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos bazinės kainos dedamųjų nustatymo“;

- šilumos kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio pirmiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-127 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos kainos dedamųjų pirmiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams nustatymo“;

- karšto vandens kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-128 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio karšto vandens kainos dedamųjų nustatymo“.

Bendrovė vykdydama Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą energetinio efektyvumo didinimo rajono daugiabučiuose namuose programą (toliau – Programa) ir būdama šios Programos įgyvendinimo administratoriumi aktyviai įsijungė ir įgyvendina daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) Joniškio rajone.

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų – atitikti visus klientų lūkesčius bei pateisinti jų pasitikėjimą, sutartu laiku, kvalifikuotai ir kokybiškai atliekant paslaugas. Rūpindamasi savais klientais bendrovė siekia užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

Bendrovė siekia savo tikslų vadovaudamasi seniai prigijusiomis ir puoselėjamosiomis vertybėmis:

- veiklos skaidrumu – skaidri ir atvira veikla, pavyzdingas bendrovės valdymas;
- paslaugų kokybe – paslaugos atliekamos pagal sutartus reikalavimus ir laiku;
- gerų santykių su klientais ir užsakovais palaikymu.

Bendrovė, siekdama išlaikyti konkurencingumą ir pelningumą, nuolat rūpinasi darbo efektyvumo gerinimu ir ieško naujų, efektyvių būdų sąnaudų mažinimui.

## **5. 2020 metų finansinė būklė**

Per 2020 metus Bendrovė gavo 698 044 Eur pajamų (2019 m. – 754 115 Eur) ir turėjo 681 086 Eur sąnaudų (2019 m. – 729 271 Eur). Ataskaitiniais metais, lyginant su 2019 metų rezultatais, pajamos sumažėjo 56 071 Eur, sąnaudos – 48 185 Eur. 2020 m. Bendrovės veiklos rezultatas – 16 958 Eur pelnas prieš apmokestinimą, 2019 m. – 24 844 Eur pelnas prieš apmokestinimą.

Pagal Joniškio rajono savivaldybės 2020-02-18 Finansinės paramos sutartį Nr. (18.4E) S-934 UAB Joniškio butų ūkis 2020 m. gavo 11 300 Eur finansavimo sumą beglobių gyvūnų gaudymo, karantinavimo, eutanazijos ir utilizavimo paslaugų vykdymo išlaidoms.

Vykdamas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimo T-160 3 punktą UAB Joniškio butų ūkiui per 2020 m. iš savivaldybės biudžeto buvo pervestas finansavimas nepadengtomis pirčių sąnaudoms kompensuoti 15 398 Eur.

2020 m. ir 2019 m. pajamos ir sąnaudos, jų struktūra pagal atskiras veiklos kryptis, finansiniai veiklos rezultatai bei jų palyginimas pateikiami lentelėje.

### UAB JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2020-2019 M. PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ STRUKTŪRA

Veiklos pavadinimas	2020 m. 01-12 mėn.		Rezultatas 2019.12.31	2020 m. 01-12 mėn.		2019 m. 01-12 mėn.		Rezultatas 2019.12.31	2019 m. 01-12 mėn.		2019 m. palyginimas su 2018m	
	PAJAMOS	SĄNAUDOS		Struktūra procentais	PAJAMOS	SĄNAUDOS	Struktūra procentais		PAJAMOS	SĄNAUDOS		
DGN techninė priežiūra	104085,54	119034,4	-14948,86	14,9	17,5	110237,38	106017,83	4219,55	14,6	14,5	-6151,84	13016,57
DGN administravimas	44369,9	54226,88	-9856,98	6,4	8,0	43648,02	47216,26	-3568,24	5,8	6,5	721,88	7010,62
DGN Atnaujinimo projekto administravimas	19388,74	24390,45	-5001,71	2,8	3,6	18911,17	24295,17	-5384	2,5	3,3	477,57	95,28
DGN šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūra	91605,25	53740,69	37864,56	13,1	7,9	91992,33	63713,46	28278,87	12,2	8,7	-387,08	-9972,77
Komercinė veikla	102457,03	36878,37	65578,66	14,7	5,4	50214,82	30097,68	20117,14	6,7	4,1	52242,21	6780,69
Šilumos ūkis	297099,45	290018,15	7081,3	42,6	42,6	391857,37	318334	73523,37	52,0	43,7	-94757,9	-28315,9
iš jų: Jurdaičių kaimas Žemaičių kvartalas	119397,17	140124,93	-20727,76	17,1	20,6	167671,06	144329,39	23341,67	22,2	19,8	-48273,9	-4204,46
Finansinė inv. veikla (palūkanos)	4397,52	908,11	3489,41	0,6	0,1	4514,94	1794,27	2720,67	0,6	0,2	-117,42	-886,16
Neleistini atskaitymai iš pelno	0	11518,42	-11518,42	0,0	1,7	0	13398,52	-13398,52	0,0	1,8	0	-1880,1
Administracijos sąnaudos	0	67453,03	-67453,03	0,0	9,9	0	88029,72	-88029,72	0,0	12,1	0	-20576,7
Kitos veiklos pajamos	192	569,88	-377,88	0,0	0,1	192	569,88	-377,88	0,0	0,1	0	0
Turgų administravimas	29171,85	17187	11984,85	4,2	2,5	33298,43	26116,41	7182,02	4,4	3,6	-4126,58	-8929,41
Joniškio miesto turgus	28698,32	16438,89	12259,43	4,1	2,4	28311,3	17856,91	10454,39	3,8	2,4	387,02	-1418,02
Žagarės miesto turgus	473,53	748,11	-274,58	0,1	0,1	4987,13	8259,5	-3272,37	0,7	1,1	-4513,6	-7511,39
Pirčių administravimas	5189,68	4471,07	718,61	1,2	1,1	9203,78	9535,76	-331,98	1,2	1,3	-4014,1	-5064,69
Joniškio miesto pirtis	4132,24	4097,32	34,92	1,0	1,1	7478,55	7661,09	-182,54	1,0	1,1	-3346,31	-3563,77
Žagarės miesto pirtis	1057,44	373,75	683,69	0,2	0,1	1725,23	1874,67	-149,44	0,2	0,3	-667,79	-1500,92
Beglobių, bėpriežiūrių gyvūnų priežiūra	87,5	689,86	-602,36	0,0	0,0	45	152,48	-107,48	0,0	0,0	42,5	537,38
<b>IŠ VISŲ</b>	<b>34449,03</b>	<b>22347,93</b>	<b>12101,1</b>	<b>5,4</b>	<b>3,6</b>	<b>42547,21</b>	<b>35804,65</b>	<b>6742,56</b>	<b>5,6</b>	<b>4,9</b>	<b>-8098,18</b>	<b>-13456,7</b>
<b>REZULTATAS VISŲ VEIKLŲ</b>	<b>698044,46</b>	<b>681086,31</b>	<b>16958,15</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>754115,24</b>	<b>729271,44</b>	<b>24843,80</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-56070,78</b>	<b>-48185,13</b>
	2020 metų grynas pelnas 14562,15					2019 metų grynas pelnas 23283,80					-7885,65	

Kasmet didžiausią dalį Bendrovės pajamų ir sąnaudų struktūroje sudaro Šilumos gamyba ir tiekimas Joniškio miesto Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams ir Jurdaičių kaimo 6 daugiabučiams namams bei Jurdaičių socialinės globos namams, Joniškio m. Vilniaus g. 47C gyvenamajam namui, Joniškio socialinių paslaugų ir užimtumo centro Nakvynės namams. tiekimas. 2020 m. iš šios veiklos gauta 42,6 proc. visų pajamų ir 42,6 proc. visų sąnaudų. 2019 m. pajamos sudarė 52 proc. ir 43,7 proc. sudarė sąnaudos. Šilumos ūkio veiklos rezultatai: 2020 m. – 7 081,30 Eur pelnas, 2019 m. – 20 500,86 Eur pelnas.

Kitų veiklos rūšių 2020 m. pajamų ir sąnaudų dalis visoje Bendrovės veikloje, skliausteliuose atitinkamai nurodant 2019 m. duomenis, bei 2020 ir 2019 m. veiklos rezultatai yra:

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės techninės priežiūros pajamos – 14,9 proc. (14,6 proc.), sąnaudos – 17,5 proc. (14,5 proc.), 2020 m. nuostolis – 14,98 tūkst. Eur, 2019 m. pelnas – 4,2 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pajamos – 6,4 proc. (5,8 proc.), sąnaudos – 8 proc. (6,5 proc.), 2020 m. nuostolis – 9,9 tūkst. Eur, 2019 m. nuostolis – 3,6 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų atnaujinimo projekto įgyvendinimo administravimo pajamos – 2,8 proc. (2,5 proc.), sąnaudos – 3,6 proc. (3,3 proc.), 2020 m. nuostolis – 5,0 tūkst. Eur, 2019 m. nuostolis – 5,3 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų šilumos ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūros pajamos – 13,1 proc. (12,2 proc.), sąnaudos – 7,9 proc. (8,7 proc.), pelnas: 2020 m. – 37,9 tūkst. Eur, 2019 m. – 28,3 tūkst. Eur;

- Joniškio miesto ir Žagarės miesto turgaviečių administravimo 2020 m. pajamos – 4,2 proc. (4,4 proc.), sąnaudos – 2,5 proc. (3,6 proc.), pelnas: 2020 m. – 12 tūkst. Eur, 2019 m. – 7,2 tūkst. Eur;

- Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimo pajamos 2020 m. – 1,2 proc. (1,2 proc.), sąnaudos – 1,1 proc. (1,3 proc.), 2020 m. pelnas – 0,7 tūkst. Eur;

- beglobių, bepraežiūrių gyvūnų priežiūros 2020 m. pajamos – 0,0 proc. (0,0proc.), sąnaudos – 0,0 proc. (0,0proc), 2019 m. nuostolis – 0,6 tūkst. Eur;

- komercinės ir administracinės, kitos veiklos pajamos – 15,30 proc. (7,3 proc.), sąnaudos – 15,5 proc. (16,5 proc.), nuostolis: 2020 m. – 2,252 tūkst. Eur, 2019 m. – 68,290 tūkst. Eur.

Didžiausia Bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, savivaldybės socialinio būsto nuomininkų skolos už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios ateinančiais laikotarpiais tampa Bendrovės nuostoliais.

Per vienerius metus gautinų sumų likutis grynąja verte 2020-12-31 yra 257 022 Eur, 2019-12-31 yra 264 510 Eur.

Visa per vienerius metus gautinų skolų suma 2020 metų pabaigoje 462 334 Eur. Visa iš pirkėjų gautinų abejotinų skolų suma nuvertinta 205 312 Eur. Daugiabučių namų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų skola 2020-12-31 iš viso – 30 258 Eur nenuvertinama. Bendrovė veikia kaip patalpų savininkų (patikėtojų) patikėtinis.

Bendrovės visa ilgalaikių įsipareigojimų suma 2019-12-31 buvo 37 602 Eur, 2020-12-31 yra 33 424 Eur.

Sutartyje su Lietuvos Respublikos finansų ministerija nustatyta, kad paskola grąžinama lygiomis dalimis, pradedant mokėti 2014 m. kovo 15 d. ir baigiant – iki 2029 m. kovo 15 d. Per ataskaitinius metus grąžinta paskolos dalis – 4 178 Eur.

Paskolos palūkanos mokomos kiekvienais metais nuo 2011 m. kovo 15 d. iki 2020 m. kovo 15 d. Nuo 2019 m. kovo 31 d. yra nustatyta nekintama metinė 1,097 procento palūkanų norma. Apie likusiam paskolos grąžinimo laikotarpiui taikomą palūkanų normą Finansų ministerija praneša sutartyje nustatyta tvarka.

Per vienerius metus visa mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų suma yra

554 143 Eur. Šių įsipareigojimų suma yra 21 665 Eur mažesnė, nei buvo 2019 m. pabaigoje (532 478 Eur).

Visa 2020 m. skolų tiekėjams suma (116 737 Eur) yra 15 727 Eur mažesnė nei 2019 m. skola (132 464 Eur). Ataskaitinių metų mokėtinos sumos – tai 96 290 Eur skola už gruodžio mėn. pirktas prekes ir paslaugas, kurių mokėjimo dokumentai buvo pateikti 2021 m. sausio mėnesį, ir UAB „Joniškio vandenys“ – už daugiabučių namų gyventojams pateiktą šaltą vandenį. Pagal su UAB „Joniškio vandenys“ sudarytą sutartį Bendrovė perveda tokią įmokų sumą, kokią į Bendrovės sąskaitą sumoka gyventojai.

20 447 Eur – daugiabučių namų gyventojų skola už šildymą. Pagal sutartį su Joniškio rajono savivaldybės administracija kiekvieną mėnesį gyventojų sumokėtas įmokas už šildymą Bendrovė perveda savivaldybei.

2020 m. gautų išankstinių apmokėjimų likutis – 4 Eur, iš anksto sumokėta kaupiamųjų lėšų suma. 2019 m. buvo 189 Eur suma iš anksto sumokėta kaupiamųjų lėšų ir mokesčių už komunalines paslaugas.

2020 m. skola už daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūrą – 399 554 Eur ir yra 33 555 Eur didesnė nei 2019 m. skola (365 999 Eur).

Iki Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 390 įsigaliojimo lėšas namui atnaujinti kaupė ne visi daugiabučiai namai. Nuo 2015 m. liepos mėnesio visų daugiabučių namų butų savininkai pradėjo kaupti lėšas, skirtas namui atnaujinti. Šios sukauptos lėšos gali būti naudojamos tik pagal daugiabučio namo gyventojų susirinkime patvirtintą ilgalaikį planą: vykdyti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbus pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Kaupiamųjų lėšų įmokos mokamos į atskirą Bendrovės sąskaitą ir naudojamos tik tam daugiabučiui namui, kurio gyventojai ir kiek šių lėšų yra sumokėję.

2020 metų su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukaupti atostoginiai, socialinio draudimo ir garantinio fondo įmokos nuo sukauptų atostoginių) – 30 210 Eur, 2019 metų – 28 861 Eur.

Kitų mokėtinų sumų 2020 m. likutis – 1949 Eur permoka.

Gautų sumų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (renovavimo) rangovų įsipareigojimų užtikrinimui likutis 2020-12-31 – 513 Eur. Jis bus grąžintas įvykdžius rangos sutartyse nustatytus įsipareigojimus.

Iš viso mokėtinų sumų ir įsipareigojimų 2020 m. gruodžio 31 d. – 587 567 Eur, 2019 m. gruodžio 31 d. – 570 080 Eur.

Pradelstų mokėti įsipareigojimų nėra.

Siekiant sugriežtinti skolų išieškojimą, 2013 m. sausio 28 d. UAB Joniškio butų ūkis pasirašė su VšĮ „Credibell“ sutartį dėl ikiteisminio ir teismo skolų išieškojimo pavedimo. VšĮ „Credibell“ sustabdžius veiklą, 2019 m. liepos 29 d. UAB Joniškio butų ūkis sutartį dėl ikiteisminio ir teismo skolų išieškojimo paslaugos pasirašė su UAB „Credibell Europe“, kuri bendradarbiauja su antstolių kontoromis, taip pat turi teisę apriboti nemokių skolininkų galimybes gauti paskolas ar lizingus. Skolų išieškojimas Bendrovėje vykdomas trimis pagrindiniais etapais: ikiteisminis skolos išieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstoliui perduotos priteistos skolos išieškojimas. Skolas

administruojanti įmonė kiekvieną mėnesį Bendrovės skolininkams siunčia raginimus dėl skolų sumokėjimo geranoriškai. Per 2020 m. pateikta 2393 raginimai. UAB „Credibell Europe“ už suteiktas paslaugas skaičiuoja administravimo mokesčius, kurių privalo sumokėti skolininkas. Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais, siekiant abipusiai geriausio rezultato naudojami visi įmanomi būdai skolai išieškoti. Kad skolingi gyventojai išvengtų papildomų skolos administravimo išlaidų, suteikiame jiems galimybę skolą mokėti dalimis, pasirašant sutartį. 2020 m. pasirašytos 6 sutartys dėl skolos mokėjimo dalimis. Ataskaitiniais metais UAB „Credibell Europe“ parengė dokumentus teismui dėl 34 164 Eur skolos išieškojimo iš 45 asmenų. Priteisus skolas gauti 43 vykdomieji raštai arba teismo įsakymai, iš jų 37 perduoti vykdyti antstoliams, o 6 asmenys gavę vykdomuosius raštus susimokėjo savo noru 8 401 Eur. Per 2020 m. antstoliai išieškojo ir pervedė 23 628 Eur.

Bendrovės atliekamas darbas mažina skolų augimo tempus, tačiau nepasiektas ženklus įsiskolinimų mažėjimas, nes tie patys skolininkai „augina“ kitas skolas, antstoliai išieško ne visas priteistų skolų sumas.

Siekiant mažinti Bendrovės įsiskolinimą geriamojo vandens tiekėjams, pagal sudarytus grafikus atliekama periodinė vandens apskaitos prietaisų rodmenų, eksploatacijos sąlygų ir techninės būklės patikra, vadovaujantis Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros naudojimo ir priežiūros taisyklėmis.

## **6. Veiklos apžvalga**

### **6.1. Šilumos tiekimas**

2020 m. Joniškio m. Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams, Žemaitės g. 2, 4 daugiabučiams namams, Vilniaus g. 47C gyvenamajam namui ir Nakvynės namams – Krizių centrai, Jurdaičių kaimo 6 daugiabučiams namams bei Jurdaičių socialinės globos namams Bendrovė tiekė šilumos energiją. Daugiabučių namų, esančių adresu Žemaitės g. 2, 4, Joniškis, gyventojams 2020 m. vasario 26 d. susirinkimo metu balsų dauguma išreiškus pageidavimą pasirinkti kitą šilumos tiekėją, nuo 2020 m. rugpjūčio 1 d. Bendrovė šilumos tiekimą perdavė UAB „Fortum Joniškio energija“. Šilumos tiekimo trasa nuo Vilniaus g. 29 iki Žemaitės g. 2, 4, Joniškio m., Bendrovei buvo nuostolingi, todėl perdavus juos kitai įmonei sumažėjo Bendrovės gaminamos šilumos energijos savikaina.

Siekiant mažinti atmosferos taršą, didinti atsinaujinančių energijos išteklių naudojimą šilumos gamybai, sudarant galimybę naudoti įvairių rūšių biokurą, taip pat sumažinti šilumos gamybos kaštus, 2014 m. vasarą buvo parengtas šilumos ūkio modernizavimo planas dėl Bendrovės katilinių, esančių Žemaičių g. 59A Joniškio mieste ir Liepų g. 25, Jurdaičių kaime, rekonstravimo.

2014 m. rugpjūčio 27 d. Joniškio rajono savivaldybės tarybai sprendimu Nr. T-127 suderinus bendrovės 2014-2015 metų investicijų planą, kuriame buvo numatyti finansavimo šaltiniai, pradėtas įgyvendinti šilumos ūkio modernizavimo planas.

2015 m. Bendrovė Jurdaičių kaimo katilinėje įrengė vieną 650 kW galios pilnai automatizuotą vandens šildymo katilą, deginantį gabalines durpes, įvairių rūšių ir drėgmės biokurą (smulkintą medieną, įvairių rūšių granules, žemės ūkio išvalas (grūdinės kultūros), modernizavo

Žemaičių konteinerinės biokuro katilinės katilo degiklį: sumontavo 500 kW galios vandens šildymo katilo degiklį, kuris taip pat degina įvairių rūšių biokurą.

Jurdaičių gyvenvietės šilumos tinklai šiuo metu yra avariniame stovyje. Vamzdynai korodavę, trasų izoliacija pilnai susidėvėjusi, požeminės trasos pastoviai apsemtos vandeniu. Šilumos nuostoliai trasose šildymo sezono metu siekia iki 30%.

Jurdaičių gyvenvietėje renovavus socialinės globos namų pastatus ir įgyvendinus biokuro katilo projektą, patiriami dideli šilumos tiekimo nuostoliai esančiose antžeminėse ir požeminėse trasose. Tai yra pagrindinis kliuvinys didinti šilumos tiekimo efektyvumą ir mažinti šilumos tiekimo išlaidas.

Šilumos tiekimo tinklo rekonstrukcija, sekant gerąja šilumos tiekimo sistemų modernizavimo patirtimi, turėtų apimti esamų nudėvėtų antžeminių ir požeminių vamzdynų pakeitimą požeminėmis iš anksto izoliuotų vamzdžių trasomis, kartu optimizuojant šilumos tiekimo tinklo konfigūraciją ir vamzdžių diametrus. Tuo pačiu būtų padidintas šilumos tiekimo vartotojams patikimumas.

Skaičiavimais parodyta, kad rekonstruotų šilumos tiekimo vamzdynų metiniai nuostoliai gali būti sumažinti nuo 688 iki 163 MWh per metus, sumažinant metines šilumos gamybos apimtis katilinėje 525 MWh ir sutaupyti 19 500 eurų, kurie šiuo metu išleidžiami kurui, reikalingam šiam energijos kiekiui pagaminti.

Mažėjant šilumos gamybos ir tiekimo apimtims, sumažės ir elektros technologinėms reikmėms sunaudojimas. Įvertinti sutaupymai elektros energijai yra 960 eurų per metus.

Projekto įgyvendinimui reikėtų apie 135 000 eurų. Įmonė galėtų pasinaudoti komercinių bankų teikiamomis paskolomis, jei bus galimybė patenkinti bankų finansavimo reikalavimus (užstatas, garantijos ir kt.)

Jurdaičių gyvenvietės šilumos tiekimo vamzdynų rekonstrukcijos projekto investicijų paprastasis atsipirkimo laikas yra 8 metai, vidinė grąžos norma – 17%, grynoji dabartinė vertė, apskaičiuota 30 metų fizinei investicijų tarnavimo trukmei taikant 4% diskonto normą, yra lygi 290 tūkst. eurų.

Joniškio rajono Jurdaičių gyvenvietės šilumos tinklų modernizavimui 2020 m. birželio 26 d. parengtas investicinis planas, kuriam 2020 m. rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. T-193 pritarė Joniškio rajono savivaldybės taryba.

## **6.2. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas**

Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė administravo 158 Joniškio rajono daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą. Per 2020 m. Joniškio rajono savivaldybės direktoriaus įsakymu Bendrovė paskirta dar vieno daugiabučio namo administratoriumi (toliau – Administratorius). Administratoriaus paslaugų atsisakė 4 daugiabučių namų bendrasavininkiai, kurie sudarė jungtinės veiklos sutartis. Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administravo 155 daugiabučių namų bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą: Joniškio mieste – 110 (iš jų 8 daugiabučių namų savininkų bendrijų pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 34, Žagarės m. – 11 daugiabučių namų.

Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose



namuose buvo atliktos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai. Rasta defektų ir atlikta santechninių, elektros instaliacijos ir kitų remonto darbų, sunaudojant medžiagų už 6 656 Eur. Atnaujinta ir papildyta informacija administruojamų namų informacinėse lentose ir Bendrovės interneto svetainėje adresu [www.jbu.lt](http://www.jbu.lt). Metų pradžioje sudaryti 158 daugiabučių namų priežiūros ūkiniai ir finansiniai planai 2020 metams, parengtos praėjusių metų 158 metinės veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos ir įteiktos butų ir kitų patalpų savininkams Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose nurodytais būdais.

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintą tvarką visų daugiabučių namų visi butų savininkai kaupia lėšas namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Lėšos kaupiamos atsižvelgus į namo fizinę ir energetinę būklę. Konkretūs bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai numatomi ilgalaikiame namo atnaujinimo plane, kurį parengia namo administratorius. Pagal parengtą planą apskaičiuotą mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Iki tol, kol butų savininkai patvirtina ilgalaikį namo atnaujinimo planą, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – 0,05 euro už kvadratinį metrą. Namui atnaujinti kaupiamos lėšos laikomos atskiroje namo administratoriaus sąskaitoje ir apskaitomos pagal kiekvieną namą ir kiekvieną butą. Lėšų panaudojimas pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais. Per 2020 m. panaudota 86 947 Eur kaupiamųjų lėšų. Daugiabučių namų gyventojų sumokėtų, bet nepanaudotų kaupiamųjų lėšų likutis atskiroje Bendrovės administruojamoje banko sąskaitoje 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 298 023 Eur, 2019 m. pabaigoje –254 863 Eur. Gyventojai, supratę, kad sumokėtos kaupiamosios lėšos tikrai naudojamos tik jų daugiabučių namų priežiūrai ir atnaujinimui, yra aktyvesni patys inicijuodami arba pritardami mūsų, administratoriaus, pasiūlymams dėl statinio priežiūros darbų.

Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2020 m. suorganizuoti 67 bendrasavininkų susirinkimai įvairiais klausimais: dėl gyvenamųjų patalpų paskirties keitimo, dėl atliekamų remonto darbų, dėl lėšų panaudojimo, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, dėl karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, kitais klausimais.

Bendrovės administracija nuolat lankosi susitikimuose su gyventojais pagal jų prašymus, nusiskundimus dėl bendrasavininkų įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkiais teikiame pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengiame prašomų remonto darbų sąmatas. Daug dėmesio skiriame savalaikiam ir kokybiškam gyventojų aptarnavimui.

Šalyje paskelbus visuotinę karantiną Bendrovė kreipėsi į Valstybinę akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnybą dėl licencijos verstis kenkėjų kontrolę gavimo. 2020 m. kovo 27 d. Bendrovei išduota Visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija, suteikianti teisę verstis kenkėjų kontrole (dezinsekcija, dezinfekcija, deratizacija). Gavus licenciją pradėta visuotinė

Bendrovės administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių ir koridorių dezinfekcija, kuri buvo atliekama karantino laikotarpiu kas keturias savaites. Dezinfekcijos paslaugos, pagal gautus prašymus, buvo teikiamos ir rajono įmonėms, įstaigoms, organizacijoms. Per 2020 m. dezinfekuota 17 švietimo įstaigų ir 16 kitų organizacijų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2019 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. 1-181 „Dėl suskystintų naftos dujų balionų, naudojamų daugiabučiuose namuose, pakeitimo 2019-2022 metais veiksmų plano patvirtinimo“ per 2020 metus buvo suorganizuota 11-kos daugiabučių namų, kurie atitinka projekto sąlygas, butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų. 9-nių namų savininkai nusprendė dalyvauti projekte ir pakeisti suskystintus naftos dujų balionus į kitus energijos šaltinius, t. y. į elektros energiją. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2020 m. liepos 22 d. įsakymu Nr. 1-210 patvirtintu priemonės „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose namuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“ finansavimo sąlygų aprašu, kiekvienam butui už projekto įgyvendinimą buvo skiriama iš valstybės lėšų 600 Eur (be PVM) kompensacija: daugiabučių namų bendrosios inžinerinės elektros sistemos pertvarkymui ir/ar įrengimui laiptinėse 242 Eur (su PVM), butuose 242 Eur (su PVM) ir 242 Eur (su PVM) naujos elektrinės viryklės įsigijimui. Iš projekte dalyvavusių 200 butų, 128 butų savininkai pasinaudojo galimybe gauti valstybės skiriamą kompensaciją (242 Eur su PVM) naujos elektrinės viryklės įsigijimui.

### **6.3. Šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūra**

Nuo 2009 m. liepos 1 d. perėmus iš UAB „Fortum Joniškio energija“ daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūrą, Bendrovė 2020 m. vykdė 88 daugiabučių namų mieste ir 16 (tame skaičiuje 6 namai Jurdaičių kaime) daugiabučių namų rajone šilumos sistemų priežiūrėtojo funkcijas. 2020 m. kasmetiniai hidrauliniai bandymai atlikti 97 pastatuose, hidropniaumatinio būdu išplauta 23 daugiabučių namų šildymo sistemos. Hidraulinių bandymų metu rasti gedimai pašalinti, kad prasidėjus šildymo sezonui neįvyktų avarinių situacijų. Visiems priežiūrimams namams pasirašyti parengties šildymo sezonui aktai.

Nuo 2014 m. balandžio 15 d. Bendrovei, kaip bendro naudojimo objektų valdytojui, Joniškio rajono savivaldybės administracija 2014 m. vasario 13 d. raštu Nr. (3.21)-345 perdavė 81 administruojamo daugiabučio namo šilumos punkto, esančio UAB „Fortum Joniškio energija“ nuosavybėje, priežiūrą ir remontą.

Joniškio miesto vandentiekio vanduo yra labai kietas ir chemiškai agresyvus (kietumas  $\geq 5,35$  mmol/l). Pasekmės – labai greitai kalkėjančios karšto vandens sistemos ir šilumokaičiai. Šilumokaičiai užkalkėja per pusę metų, proporcingai sumažėja jo galia. Joniškio mieste šilumokaičių tarnavimo laikas 2-3 metai, kai kituose Lietuvos vietovėse – 6–8 metai.

Kita priežastis, įtakojanti trumpą šilumokaičių tarnavimo laiką – šilumokaičių cheminis valymas specialiomis priemonėmis. Toks valymas vykdomas 2 kartus per metus, tai yra aštuonis kartus dažniau, negu reikalauja Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklių 264.5. papunktis: „...pagal poreikį, bet ne rečiau kaip kartą per ketverius metus, išplauna šilumokaičius, naudodamas specialiai tam skirtas priemones,...“). Šilumokaičių

gamintojai rekomenduoja šilumokaitį tarnavimo laikotarpiu plauti ne daugiau 4-5 kartus, nes naudojami specialūs rūgštiniai tirpalai ardo varinius elementus.

Aprašytų problemų sprendimas yra užkalkėjusių karšto vandens vamzdinių pakeitimas bei šalto vandens minkštinimo įrenginių sumontavimas šilumos punktuose.

Kiekvienais metais pakeičiame magistralinius vamzdžius keletui daugiabučių, tačiau nekeičiant stovų, pagerėjimas būna tik laikinas nuo 1 iki 3 metų. Nuolatos siūlome gyventojams pasikeisti stovus, nes dėl silpnos cirkuliacijos karštas vanduo per šaltas, jo pritrūksta, prastai šyla vonios pašildytuvai, nevykdomi higienos normų reikalavimai. Užkalkėjus karšto vandens sistemai, vyksta labai silpna cirkuliacija, karštas vanduo butus pasiekia per grįžtamąjį stovą, labai intensyviai kalkėja šilumokaitis. Užtikrinant karšto vandens tiekimą, 2020 metais Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 24 plokštelių karšto vandens šilumokaičių, likę 64 chemiškai išplauti. Aptarnaujamuose šilumos punktuose atlikti einamieji remontai, pakeista 15 cirkuliacinių siurblių ir 14 užkalkėjusių karšto vandens cirkuliacinių kontūrų. 5 daugiabučiuose namuose atliktas karšto vandens sistemų kapitalinis remontas (pakeistos užkalkėjusios magistralinių vamzdinių dalys).

Iki 2020 m. pradžios šalto vandens minkštinimo filtrai (toliau – filtrai) buvo sumontuoti 7 daugiabučiuose namuose. Per 2020 m. filtrai sumontuoti dar 21 daugiabučiame name.

Daugiabučių namų butų savininkus susirinkimų metu agituojame įsigyti vandens minkštinimo įrenginius ne tik dėl karšto vandens sistemų kalkėjimo, bet ir dėl to, kad tai užtikrintų karšto vandens temperatūrą 50-60°C, leidžiančią sumažinti užsikrėtimo legionelioze riziką. Žmogus legionelioze užsikrečia aerogeniniu būdu, įkvėpęs vandens dulksnos (aerolio) su legionelėmis. Karšto vandens sistemos yra vertinamos kaip didesnės rizikos veiksnys užsikrėsti *Legionella* bakterijomis. Palankiausia vandens temperatūra legionelėms daugintis – 20–50°C, žemesnėje nei 20°C ir aukštesnėje nei 50°C temperatūroje šios bakterijos gyvuoja, bet nesidaugina. Aukštesnėje nei 60°C temperatūroje legionelės žūva, todėl Bendrovė, vykdydama Legionelozės profilaktiką, 2020 m. visuose daugiabučiuose namuose atliko karšto vandens sistemų terminę dezinfekciją (terminį šoką), temperatūrą sukeldant iki 65-70°C.

#### **6.4. Nuolatinės priežiūros darbai**

Vykdydant elektros įrengimų techninės priežiūros darbus ir jų atnaujinimą, panaudojant šiuolaikinius elektros įrenginius (judesio daviklius, laiko reles ir kt.), tęsiama gyvenamųjų daugiabučių namų laiptinių apšvietimo modernizacija, kapitaliai keičiant visos laiptinės apšvietimo komutaciją, apšvietimo armatūrą ir gerinant apšvietimo kokybę bei taupant elektros energiją. Per 2020 metus buvo modernizuotas 11 daugiabučių namų lauko apšvietimas, keičiant šviestuvus ir pritaikant šiuolaikines technologijas. 9 daugiabučių namų modernizuotas laiptinių apšvietimas, naudojant judesio daviklius, laiko reles ir foto elementus. 6 daugiabučių namų rūsiuose atlikti elektros instaliacijos atnaujinimo darbai, keičiant elektros įrenginius naujais. 13 daugiabučiuose buvo matuojamos elektros įrengimų varžos ir šalinami trūkumai, esant neatitikimui EIT reikalavimams.

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į savalaikį avarijų ir gedimų šalinimą, būtinus vandentiekio, nuotekų, elektros ir šiluminius sistemų remonto, bendro naudojimo patalpų durų bei langų sandarinimo darbus. Atskirais atvejais buvo atlikti gyvenamųjų namų šiluminių, šalto ir karšto vandens trasų dalinės renovacijos darbai. Didelis dėmesys buvo skiriamas avarijų ir gedimų likvidavimui dviejuose daugiabučiuose namuose po gaisro. Kapitaliai suremontuota

2 aukštų elektros instaliacija ir įrengtos 5 naujos elektros apskaitos. Per 2020 metus Bendrovėje gauti 243 iškvietimai dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarijų lokalizavimo bei jų šalinimo.

### **6.5. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)**

Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2013 m. rugsėjo 12 d. sprendimu Nr. T-133 patvirtinta Joniškio rajono savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa (toliau – Programa), o šios Programos įgyvendinimo administratore paskirta uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis.

Per 2020 metus buvo parengti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techniniai darbo projektai, atliktos projektų ekspertizės ir išduoti statybai leidimai:

1. Miesto a. 28, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
2. P. Avižonio g. 3, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
3. Sodų g. 1, Joniškis;
4. Sodų g. 9, Joniškis;
5. Sodų g. 9A, Joniškis;
6. Medžiotojų g. 13, Joniškis;
7. Vilniaus g. 47A, Joniškis;
8. Parko g. 1, Bariūnų k., Joniškio r. sav.;
9. Mokyklos g. 13, Gataučių k., Joniškio r. sav.

Šiems daugiabučiams namams buvo atlikti konkursai statybos rangos darbams. 2020 metais pradėti atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbai:

1. Miesto a. 28, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
2. P. Avižonio g. 3, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
3. Parko g. 1, Bariūnų k., Joniškio r. sav.

Įvykus daugiabučių namų savininkų susirinkimams dėl galimybės dalyvauti Aplinkos ministerijos iniciatyva parengtoje daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir apsisprendimo atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus, dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje pritarė 2 daugiabučių namų savininkai.

Šiems 2 daugiabučiams namams 2021 m. bus atlikti konkursai dėl energinio naudingumo sertifikatų ir investicijų planų parengimo.

2020 m. sausio 1 d. duomenimis AB Šiaulių bankui už namo atnaujinimą (modernizavimą) kreditą ir palūkanas mokėjo 39 daugiabučių namų savininkai.

2020 m. išrašyta ir pateikta 8241 sąskaita gyventojams kredito ir palūkanų apmokėjimui. Joniškio rajono savivaldybės administracijos Socialinės paramos ir sveikatos skyriui pateiktos 456 paraiškos kreditui, paimtam daugiabučiui namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanoms, tenkančioms asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, apmokėti. AB Šiaulių bankui pateiktos 187 administratoriaus ataskaitos apie gyventojų kredito ir palūkanų įsiskolinimus.

Per 2020 m. AB Šiaulių bankui modernizuotų namų savininkai iš viso grąžino (sumokėjo) 232 308,43 eurų kredito ir palūkanų. 2020 m. gruodžio 31 d. duomenimis visą kreditą ir

palūkanas grąžino 111 butų savininkų. Per 2020 m. visą kreditą ir palūkanas sumokėjo 9 butų savininkai.

Reikia paminėti, kad daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas yra Bendrovės už balansinė veikla. Kredito ir palūkanų grąžinimo administravimo mokestis kiekvienam namui yra patvirtintas namo bendrasavininkų sprendimu. Kredito ir palūkanų grąžinimo administravimo mokesčių 2020-12-31 priskaičiuota – 19 389 Eur be PVM.

### **6.6. Bepriežiurių ir bešeimininkų gyvūnų laikinoji globa**

Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. birželio 28 d. įsakymu Nr. A-649 uždarajai akcinei bendrovei Joniškio butų ūkiui pavesta nuo 2018 m. liepos 2 d. vykdyti bepiežiurių ir bešeimininkų gyvūnų laikinąją globą. Šiai veiklai vykdyti Joniškio rajono savivaldybės taryba 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-161 perdavė naudoti ir disponuoti ūkinius pastatus su kiemo statiniais Žagarės g. 14, Kalnelio k., Joniškio r. sav.

Pastatai nebuvo pritaikyti gyvūnų laikymui, todėl nuo 2018 m. liepos mėn. buvo vykdomas patalpų remontas, teritorijos tvarkymo darbai, įrenginėjami voljerai. Vykdamas veterinarijos reikalavimus gyvūnų globėjams įrengta patalpa gyvūnų priėmimui ir veterinarinei apžiūrai, patalpa sergančių gyvūnų laikymui, patalpa gyvūnų karantinavimui, patalpa pašarų laikymui, patalpa šalutinių gyvūninių produktų laikymui bei vieta įrangos laikymui.

Įvykdžius šiuos reikalavimus, 2019 m. gruodžio 20 d. gautas Valstybinės maisto ir veterinarijos tarnybos Šiaulių departamento direktoriaus įsakymas Nr. 57V-366 „Dėl veterinarinio patvirtinimo“, kuriuo Bendrovė patvirtinta kaip „Gyvūnų globos vieta“, veiklą vykdanči Žagarės g. 14, Kalnelio k., Joniškio r. sav., ir suteiktas veterinarinio patvirtinimo numeris LT-55-27-001. Laikino globėjo uždaviniai yra vykdyti pagal skubius išskvietimus kai gyvūnai kelia grėsmę žmonėms ar yra grėsmė gyvūnų žūčiai. Beglobiai gyvūnai yra karantinuojami 14 d., jie yra nukirminami bei paskiepijami nuo pasiutligės. Pasibaigus karantinavimo laikotarpiui perduodami tolimesnei globai Gyvūnų globos namams. Karantinavimo laikotarpiu gyvūnų nuotraukos talpinamos Bendrovės internetiniame puslapyje.

Ataskaitiniais 2020 m. metais veiklai vykdyti iš biudžeto buvo skirta 11,3 tūkst. eurų.

Per 2020 m. į karantinavimo tarnybą pateko 82 gyvūnai: 25 šunys ir 57 katės. Naujus šeimininkus surado 11 šunų ir 11 kačių. Gražinta buvusiems šeimininkams – 4 šunys. Perduota tolimesnei globai: VŠĮ „Šiaulių letenėlė“ – 8 katės ir 1 šuo; Kauno VŠĮ „Penkta koja“ – 6 šunys. Metų eigoje 21 katė ir 3 šunys žuvo kelyje (patyrusiems sunkius sužalojimus buvo atlikta eutanazija). Per ataskaitinį laikotarpį sterilizuota ir paleista 17 kačių. Mieste pastatytos 4 šunų ekskrementų surinkimo dėžės. Ateinančiais metais planuojama aptverti teritorijos vietą, kurioje iškraunami atgabenti gyvūnai.

### **6.7. Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimas**

Nuo 2018 m. liepos 2 d. Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-160 pavesta Bendrovei administruoti Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirtis. Tuo pačiu sprendimu yra patvirtintos pirties bilieto kainos: už maudymąsi Joniškio miesto pirties bendrame skyriuje bilieto kaina yra 4 Eur, Žagarės miesto – 3,5 Eur; už maudymąsi 1 valandą Joniškio ir Žagarės pirties uždaroje dušo kabinoje suaugusiems – 3 Eur, o vaikams iki 14 metų ir neįgaliesiems –

2 Eur. Kadangi pirčių teikiama paslauga yra nuostolinga Bendrovei, iš Joniškio rajono savivaldybės biudžeto yra kompensuojamas skirtumas tarp pirčių administravimo pajamų ir sąnaudų.

Per ataskaitinį laikotarpį Joniškio pirtis gavo 4132,24 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 10 942,97 Eur. Darbo užmokestis bei Sodros mokestis sudaro 53 proc. (8 265,51 Eur) visų sąnaudų. Komunaliniai patarnavimai sudaro 35 proc. ir remontas bei priežiūra 12 proc. nuo visų metinių sąnaudų.

Dėl paskelbto karantino Joniškio miesto pirtis 2020 m. veikė tik 8 mėnesius. Per 2020 m. pirtyje apsilankė 1358 gyventojai. Dušuose apsilankė 238 klientai ir 1120 klientų bendroje saunoje. Palyginus su 2019 m. paslauga pasinaudojo 45 proc. mažiau pirties mėgėjų. Daugiausia apsilankė gruodžio mėn. – 194 ir vasario mėn. – 213, mažiausiai – birželio mėn. – 86 klientai. Per vieną savaitgalį vidutiniškai pirties paslaugomis pasinaudojo 45 gyventojai. 2019 m. buvo 50 gyventojų.

Reikalingas remontas dušuose, būtina keisti langus, duris, visus pastato šviestuvus.

Žagarės miesto pirtis per ataskaitinius metus gavo 1057,44 Eur pajamų ir patyrė 9831,80 Eur sąnaudų. Darbo užmokestis ir Sodros mokestis sudaro 70 proc. visų sąnaudų. Komunaliniai patarnavimai sudaro 20 proc., remontas – 10 proc. visų sąnaudų.

Per ataskaitinį laikotarpį pirtyje apsilankė 418 gyventojų. Iš jų 174 gyventojai (kas sudaro 42 proc.) pasinaudojo vonios paslaugomis, kiti naudojami saunos malonumais. Daugiausia apsilankė sausio mėn. – 61, vasario mėn. – 83, mažiausia – birželio mėn. – 23 pirties mėgėjai. Pirtis veikia du kartus per mėnesį. Vidutiniškai per mėnesį pirtyje apsilanko 52 gyventojai. 2019 m. vidutiniškai buvo 58 lankytojai.

### **6.8. Joniškio ir Žagarės turgaviečių administravimas**

Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-159 Bendrovei pavesta nuo 2018 m. liepos 2 d. administruoti Joniškio ir Žagarės turgavietes. Tuo pačiu sprendimu patvirtinti turgaviečių rinkliavos tarifai.

Per ataskaitinį laikotarpį Joniškio turgavietė gavo 28 698,32 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 16 438,89 Eur. Darbo užmokestis ir Sodros mokestis sudaro 62 proc. visų sąnaudų. Komunaliniai patarnavimai sudaro 16 proc., remonto išlaidos – 22 proc.

Turgus veikia kiekvieną savaitgalį (šeštadienį ir sekmadienį). Gausiausiai turgus yra lankomas gegužės-birželio mėnesiais, mažiausiai lankomas sausio-vasario mėn.

Metų eigoje buvo išdažytas turgaus paviljonas, pakeisti 2 klozetai bendrajame tualete bei 4 vandens maišytuvai. Turgavietės lauko prekyviečių stalai bei jų stogeliai yra supuvę, sulūžę, reikalingas kapitalinis remontas.

Žagarės turgavietė per 2020 m. sausio ir vasario mėnesius gavo 473,53 Eur pajamų. Sąnaudos sudaro 748,11 Eur. Nuostolis 274,58 Eur.

Nuo 2020 m. kovo 2 d. Žagarės turgaus administravimą perėmė Žagarės seniūnija.

## **III SKYRIUS SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2020 METAIS**

2020 metais planuota – toliau tobulinti daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybę, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant

informaciją apie remonto darbų poreikį ir planuojamus darbus daugiabučiuose namuose. Parengti visiems namams ilgalaikius remonto darbų planus, pateikiant juos daugiabučių namų bendrasavininkiams. Parengti ilgalaikiai remonto darbų planai visiems administruojamiems daugiabučiams namams mieste, daugiabučiai namai, kurie pradėti administruoti rudenį – planai yra rengiami. Atnaujintas Bendrovės internetinis puslapis, kuriame talpinama savininkams aktuali informacija, puslapis nuolat tobulinamas.

Vertinant 2020 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2020 metų balansas, 2020 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2020 metų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti bendrovės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus. Finansinės analizės uždavinys – suteikti informaciją apie bendrovę, kuria remiantis būtų galima numatyti perspektyvas ir daryti racionalius valdymo sprendimus, susijusius tiek su vidine, tiek su išorine veikla.

Atskirai įvertinus Bendrovės veiklą, susijusią tik su gyvenamųjų namų administravimu, technine priežiūra ir privalomaisiais remonto darbais, darytina išvada, kad Bendrovė ir toliau yra pajėgi atlikti sutartinius įsipareigojimus gyventojams, vykdant daugiabučių namų techninę priežiūrą ir bendrosios nuosavybės administravimą.

Reikia paminėti, kad Bendrovė susiduria su rizika kasdien, tai įprasto gyvenimo dalis. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti Bendrovės pelningumą, vertę, paslaugų kokybę, labai svarbu surasti pusiausvyrą tarp nepalankių rizikos padarinių bei sąmoningo rizikos prisiėmimo.

Todėl siekiant šio tikslo Bendrovėje nustatyti šie rizikos veiksniai:

♦ **Finansiniai.** Gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarių daugiabučių namų inžinerinėse sistemose riziką, didėja ir darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų. Dėl gyventojų nemokumo išlieka rizika neatlikti visų planuojamų darbų, didėja rizika susigrąžinti skolas už jau atliktas paslaugas ir darbus, t. y. sumažėja apyvartinis kapitalas ir didėja skolos.

♦ **Ekonominiai.** Bendrovė dirba vietinėje paslaugų rinkoje ir jos teikiamų paslaugų kokybė atitinka reikalavimus. Įvertinant Bendrovės konkurencingumą rinkoje, galima teigti, kad turimas darbuotojų ir įrangos potencialas šiuo metu leidžia sėkmingai dirbti šioje rinkoje, tačiau norint išlaikyti savo paslaugų konkurencingumą ir ateityje, būtina skirti dėmesį įrangos atnaujinimui, kuri atitiktų šiuolaikiškus reikalavimus. Bene svarbiausias ekonominis rodiklis, lemiantis Bendrovės veiklos stabilumą ir pelningumą – nuolatinė gamtinių dujų, elektros energijos, transporto kuro rinkos kainų kaita, alternatyvaus kuro diegimas šilumos sektoriuje.

♦ **Politiniai.** Pagrindinis politinis rizikos veiksnys – dažnas Lietuvos Respublikoje galiojančių įstatymų ir kitų norminių aktų, reguliuojančių Bendrovės veiklą, keitimas. Tai trukdo planuoti ilgalaikę Bendrovės veiklos strategiją. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas administruojant daugiabučius namus priklauso nuo gyventojų priimtų sprendimų. Tai apsunkina darbų organizavimą, nes butų ir kitų patalpų savininkų nuomonė nesutampa su priimtais teisės aktais.

♦ **Socialiniai.** Vidutinis darbo užmokestis Bendrovėje yra mažesnis nei Lietuvoje, todėl sunkoka užtikrinti darbuotojų kaitos stabilumą.

♦ **Ekologiniai.** Bendrovė pagal savo veiklos pobūdį išmetamų į aplinką teršalų leistinų normų neviršija, todėl baudos už tai nemokamos. Bendrovės veiklos sustabdymo dėl neigiamos įtakos aplinkai tikimybės nėra.

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų – užtikrinti prižiūrimų namų saugumą ir patikimumą. Šį tikslą bendrovė įgyvendina griežtai laikydamosi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploataavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarijų ir sutrikimų pavojus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją. Namų techninė priežiūra priklauso nuo namų savininkų mokumo bei noro tinkamai vykdyti techninę priežiūrą.

#### **IV SKYRIUS BENDROVĖS 2021 METŲ VEIKLOS TIKSLAI**

2021 metais sieksime:

1. Gerinti visų veiklos kryptių atliekamų darbų kokybę, tęsti darbuotojų kvalifikacijos kėlimą;
2. Toliau tęsti informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą, priežiūrą bei poreikį darbų atlikimui ir atliktų darbų sklaidą;
3. Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkiais, skatinant jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes ir motyvaciją gerinti savo būsto kokybę;
4. Dirbti pelningai, didinti Bendrovės ir akcininkų turtą sąžiningai ir teisėtai vystant Bendrovės įstatuose nustatytą veiklą.

Svarbiausias uždavinys, kuris keliamas Bendrovės administracijai, kitiems darbuotojams tai yra atsakingai suvokti ir įvertinti šiandieninio verslo aplinką, santykius su klientais, siekiant kelti savo teikiamų paslaugų vartotojų pasitikėjimą, atsakingai kreipiant dėmesį į klientų poreikius, pasiūlant jiems priimtinausius, labiausiai tinkančius sprendimus.

---