

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS  
JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO**

**DIREKTORIAUS 2017 M. VEIKLOS ATASKAITA**

**I. 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 uždarają akcinę bendrovę Joniškio butų ūkis 1995 m. liepos 17 d.
<b>Įstatinis kapitalas</b>	627 882 Eur
<b>Buveinės adresas</b>	Vilniaus g. 46, 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.

2017 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 fizineis asmenimis, organizuoja bendrovės kasdieninę veiklą.

## II. 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 ir 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);

- techninės priežiūros tarifas – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T-255 „Dėl daugiabučių namų techninės priežiūros tarifo 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 2020 m. lapkričio 1 d. šilumos bazinės kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 1 d. sprendimu Nr. T-181 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos bazinės kainos dedamųjų nustatymo“;

- nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. šilumos kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio tretiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2017 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. T-203 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos kainos dedamųjų tretiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams nustatymo“;

- nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. karšto vandens kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2017 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. T-202 „Dėl uždarnosios 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 puoselėjamomis 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. 2017 metų finansinė būklė ir veiklos apžvalga**

Per 2017 metus Bendrovė gavo 630 307 Eur pajamų (2016 m. – 606 852 Eur), kurioms uždirbti patirta 656 838 Eur sąnaudų (2016 m. – 599 879 Eur). Lyginant su 2016 metų rezultatais pajamos padidėjo 23 455 Eur, sąnaudos – 56 959 Eur. Bendrovės 2017 m. veiklos rezultatas – 26 531 Eur nuostolis. 2016 m. pelnas prieš apmokestinimą buvo 6 973 Eur.

2017 m. veiklos rezultatai lyginami su 2016 m. rezultatais, kurių sumos įrašytos skliausteliuose:

- 33 337 ( 35 494) Eur pelnas – iš šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūros;
- 19 742 (15 280) Eur pelnas – iš komercinės ir kitos veiklos;
- 4 442 (1 862) Eur pelnas – iš daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo projekto

administravimo;

- 2 908 (4 838) Eur nuostolis iš – daugiabučių gyvenamųjų namų dalinės bendrosios nuosavybės techninės priežiūros (eksploatavimo);
- 62 737 (50 325 ) Eur nuostolis – iš daugiabučių gyvenamųjų namų dalinės bendrosios nuosavybės administravimo;
- 4 287 (5 909)Eur nuostolis – iš finansinės-investicinės veiklos;
- 14 120 nuostolis, (15 409 pelnas) Eur – iš šilumos ūkio veiklos.

### UAB JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2017 - 2016 M. PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ STRUKTŪRA

Veiklos pavadinimas	2017 metai, Eur			2017 m. struktūra, proc.		2016 metai, Eur			2016 m. struktūra, proc.	
	Pajamos 2017	Sąnaudos 2017	Pelnas, nuostolis (-)	Pajamos 2017	Sąnaudos 2017	Pajamos 2016	Sąnaudos 2016	Pelnas, nuostolis (-)	Pajamos 2016	Sąnaudos 2016
DGN eksploatavimas	87572,62	90480,6	-2907,98	13,9	13,8	86910,52	91748,32	-4837,8	14,3	15,3
DGN administravimas	44067,41	32003,98	12063,43	7,0	4,9	42288,78	35566,79	6721,99	7,0	5,9
DGN atnaujinimo pajamos	29848,62	25406,14	4442,48	4,7	3,9	27510,41	25648,49	1861,92	4,5	4,3
DGN šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūra	90718,12	57381,19	33336,93	14,4	8,7	90478,67	54984,12	35494,55	14,9	9,2
Komeracinė veikla	46162,62	26164,05	19998,57	7,3	4,0	39610,79	25606,99	14003,8	6,5	4,3
Šilumos ūkis	330183	344302,71	-14119,75	52,4	52,4	317539,67	302131,11	15408,56	52,3	50,4
<i>iš jų: Jurdaičių kaimas</i>	<i>137140,8</i>	<i>151287,69</i>	<i>-14146,86</i>	<i>41,5</i>	<i>43,9</i>	<i>125819,1</i>	<i>128597,74</i>	<i>-2778,64</i>	<i>39,6</i>	<i>42,6</i>
<i>Žemaičių kvartalas</i>	<i>193042,1</i>	<i>193015,02</i>	<i>27,11</i>	<i>58,5</i>	<i>56,1</i>	<i>191720,57</i>	<i>173533,37</i>	<i>18187,2</i>	<i>60,4</i>	<i>57,4</i>
Kita veikla	384	569,88	-185,88	0,1	0,1	1846,02	569,88	1276,14	0,3	0,1
Finansinė investicinė veikla	1370,55	5658	-4287,45	0,2	0,9	667	6576,38	-5909,38	0,1	1,10
Bendros administracinės sąnaudos	0	74870,4	-74870,4		11,4	0	57046,37	-57046,37		9,5
<b>IŠ VISŲ IŠ VISO</b>	<b>630307</b>	<b>656838</b>	<b>-26531</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>606851,86</b>	<b>599878,45</b>	<b>6973,41</b>	<b>100,0</b>	<b>90,5</b>
			<b>Nuostolis</b>					<b>Pelnas</b>		

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.

2017 m. gruodžio 31 d. gautinų sumų ir įsipareigojimų likutis (238 078 Eur) yra 22 944 Eur mažesnis, nei 2016 m. Visa per vienerius metus gautinų skolų suma 2017 metų pradžioje (420 822 Eur) buvo nuvertinta 159 800 Eur abejotinų skolų suma. Visa gautinų skolų suma 2017 metų pabaigoje (413 672 Eur) yra nuvertinta 175 594 Eur abejotinų skolų suma, iš jų: 100 proc. juridinių asmenų skolos nuvertėjimas – 706 Eur ir 85 proc. daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkų skolos nuvertėjimas – 174 888 Eur. Visa ši nevertintų skolų suma yra Bendrovės patirtas nuostolis.

Joniškio rajono savivaldybė Bendrovės apskaitos politikoje yra priskirta prie patikimų pirkėjų, todėl savivaldybės nuosavybėje esančių butų nuomininkų 46 949 Eur skola yra nenuvertinta. Beveik 61 proc. šios skolos yra nesumokėta ilgiau nei vieneri metai.

Gautinų sumų nuvertėjimas per 2017 metus padidėjo 34 483 Eur. nepaisant to, kad Valstybės įmonė Turto bankas sumokėjo 18 689 Eur buvusių patalpų savininkų skolą, susidariusią iki valstybės paveldėto turto perdavimo VĮ Turto bankui patikėjimo teise dienos ir antstoliai išieškojo ir Bendrovei sugrąžino 26 584,01 Eur.

Gautinų sumų nuvertėjimo sąnaudos buvo sumažintas sumokėtų skolų dydžiu.

Visa ataskaitinių finansinių metų gautinų sumų skola, įskaitant nuvertintas skolas, yra 7 150 Eur mažesnė nei praėjusiųjų metų skola.

Bendrovės ilgalaikiai įsipareigojimai (negrąžinta paskolos dalis Finansų ministerijai ir Lizingo įsipareigojimai UAB Medicinos bankui) 2016-12-31 buvo 111 515 Eur, 2017-12-31 yra 74 350 Eur.

Visa per vienerius metus mokėtina (489 390 Eur) detalizuojama žemiau.

Per vienerius metus mokėtinos finansinės skolos – 38 770 Eur

Visa 2017 m. skolų tiekėjams suma (126 064 Eur) yra 17 325 Eur mažesnė nei 2016 m. skola (143 389 Eur). Ataskaitinių metų mokėtinos sumos – tai 105 586 Eur skola už gruodžio mėn. pirktas prekes ir paslaugas, kurių mokėjimo dokumentai buvo pateikti 2017 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. 20 478 Eur – daugiabučių namų gyventojų skola už šildymą. Pagal sutartį su Joniškio rajono savivaldybės administracija kiekvieną mėnesį gyventojų sumokėtas įmokas už šildymą Bendrovė perveda savivaldybei.

15 954 Eur – tai su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukauptas atostogų rezervas, 297 412 Eur – nepanaudotas kaupiamųjų ir eksploatacinių lėšų likutis, 2 561 Eur – išankstiniai mokėjimai už šildymą ir komunalines paslaugas, 8 628 Eur – kitos mokėtinos sumos (pardavimo PVM – 6 635 Eur aplinkos taršos mokestis – 263 Eur, nekilnojamojo turto mokestis – 1 051 Eur, įsipareigojimų užtikrinimo mokestis – 680 Eur).

Mokėtinų sumų likutis 2017.12.31 – 563 740 Eur, 2016.12.31 – 543 146 Eur.

Pradelstų mokėti įsipareigojimų nėra.

Bendrovės trumpalaikių įsiskolinimų koeficientas 2017 yra 0,43, 2016 m. – 0,60. Tai rodo, kad Bendrovės finansavimas trumpalaikėmis paskolomis ženkliai sumažėjo.

Siekiant sugriežtinti skolų išieškojimą, 2013 m. sausio 28 d. UAB Joniškio butų ūkis pasirašė su VšĮ „Credibell“ sutartį dėl ikiteisminio ir teismo skolos išieškojimo pavedimo. VšĮ „Credibell“ 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 ieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstolių priteistos skolos išieškojimas. Skolas administruojanti įmonė kiekvieną mėnesį Bendrovės skolininkams siunčia raginimus dėl skolų sumokėjimo geranoriškai. Per 2017 m. pateikta 3091 raginimas. VšĮ „Credibell“ už suteiktas paslaugas skaičiuoja administravimo mokestį, kurį 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. 2017 m. pasirašytos 35 sutartys dėl skolos mokėjimo dalimis. Ataskaitiniais metais VŠĮ „Credibell“ parengė dokumentus teismui dėl 38 831,14 Eur skolos išieškojimo iš 33 asmenų. Priteisus skolas gauti 33 vykdomieji raštai arba teismo įsakymai, kurie perduoti vykdyti antstoliams. Per 2017 m. antstoliai išieškojo ir pervedė 26 584,01 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. 2017 metais patikrinta 2447 abonentai.

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 Jonišio mieste ir Liepų g. 25 Jurdaičių kaime, rekonstravimo.

2014 m. rugpjūčio 27 d. Jonišio 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.

Šilumos ūkio modernizavimo planui įgyvendinti Bendrovė nuosavų lėšų neturėjo, todėl kreipėsi į bankus dėl ilgalaikės paskolos gavimo. 2014 m. spalio 21 d. su UAB Medicinos banku pasirašyta lizingo sutartis. Lizingo objekto kaina 187 836 Eur. Galutinis lizingo mokėjimų terminas 2019 m. spalio 28 d. Iš viso jau grąžinta 126 456 Eur lizingo įmokų, iš jų per 2017 m. – 31 845 Eur. Liko mokėti 61 380 Eur lizingo įmokų.

Atlikus šilumos ūkio modernizavimą pasiektas norimas rezultatas – nuo 2015 m. liepos mėn. iki 2017 m. gruodžio mėn. šilumos kaina sumažėjo apie 30 procentų (apie 3 euro centus už vieną kWh). Pasikeitė šilumos energijos gamybai naudojamo kuro struktūra.

Jurdaičių kaimo, Jonišio rajone, katilinės kuro struktūroje buvo:

- 2016 metais: 91,1 proc. – įvairių rūšių biokuras ir 8,9 proc. – skalūnų alyva;
- 2017 metais: 93,2 proc. – biokuras ir 6,8 proc. – skalūnų alyva.

Per praėjusius du šildymo sezonus skalūnų alyvos sunaudojimas sumažėjo 88,8 proc., lyginant su 2015 metais.

Žemaičių g. 59 A, Jonišio mieste, katilinės kuro struktūroje buvo:

- 2016 metais: 35,3 proc. – gamtinės dujos, 64,7 proc. – biokuras;

- 2017 metais: 37,5 proc. – gamtinės dujos, 62,5 proc. – biokuras.

Per praėjusius du šildymo sezonus gamtinių dujų sunaudojimas sumažėjo 14 proc., lyginant su 2015 metais.

Nuo 2017 m. lapkričio mėn. Bendrovė biokurą perka tik Energijos išteklių biržos (toliau – Birža) aukcionuose. Šilumos gamyboje Bendrovė naudojo ir biokurą, kuriuo Biržoje neprekiuojama. Tai – įvairios žemės ūkio atliekos iš rapsų, saulėgrąžų, kitų grūdinių kultūrų. Atliekos tam tikromis proporcijomis buvo maišomos su medienos kilmės biokuru. Toks biokuro mišinys yra didelio šilumingumo, bet pigesnis. Nebekūrenant biokuro mišinių šilumos kaina nuo 6,45 Eur ct/kWh už 2017 m. sausio ir vasario mėnesius padidėjo iki 7,32 Eur ct/kWh ir 7,22 Eur ct/kWh už 2018 m. sausio ir vasario mėnesius.

Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė administravo daugiabučių namų bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavo) 177 Joniškio rajono daugiabučių namus. Per 2017 m. Bendrovė paskirta dar 3 (trijų) daugiabučių namų administratoriumi (toliau – Administratorius). Administratoriaus paslaugų atsisakė 9 (devynių) daugiabučių namų bendrasavininkiai: 1 (vieno) namo bendrasavininkiai įregistravo daugiabučio namo savininkų bendriją, 8 (aštuonių) namų bendrasavininkiai sudarė jungtinės veiklos sutartis. Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administravo daugiabučių namų bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavo) 171 daugiabučio namo: Joniškio mieste – 110 (tame skaičiuje 16 daugiabučių namų savininkų bendrijas pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 49, Žagarės m. – 12 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 5484 Eur. Atnaujinta ir papildyta informacija administruojamų namų informacinėse lentose ir Bendrovės interneto svetainėje adresu [www.jbu.lt](http://www.jbu.lt). Pasibaigus ataskaitiniams kalendoriniams metams, ruošiamos metinės veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos ir iki 2018 m. kovo 31 d. bus 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 2017 m. panaudota 64 933 Eur kaupiamųjų lėšų. Tai – 38 701 Eur daugiau nei per 2016 m. Daugiabučių namų gyventojų sumokėtų, bet nepanaudotų kaupiamųjų lėšų likutis atskiroje Bendrovės administruojamoje banko sąskaitoje 2017 m. gruodžio 31 d. buvo 180 771 Eur, 2016 m pabaigoje – 127 176 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.

Administruojamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams kaupiamosios ir nepanaudotos eksploatacinės lėšos apskaitomos kiekvienam namui atskirai. Visiems administruojamiems namams užvestos atskiros bylos, kuriose yra atliktų darbų aktai. Daugiabučių namų gyventojai nuolat supažindinami apie eksploatacinių išlaidų pajamas ir išlaidas.

Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2017 metus suorganizuoti 52 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.

Joniškio m. Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams, Joniškio m. Žemaitės g. 2 daugiabučiams namams (2, 4), Joniškio m. Vilniaus g. 47C gyvenamajam namui ir Nakvynės namams – Krizių centrui, Jurdaičių kaimo 6 daugiabučiams namams bei Jurdaičių socialinės globos namams Bendrovė tiekė šilumos energiją ir tvarkė jų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų inžinerinę įrangą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. gruodžio 31 d. nutarimu Nr. 1507, įmonės tiekėjos privalo įrengti abonentams apskaitos prietaisus ir atlikti jų patikrą. Todėl Bendrovė, kaip šilumos energijos ir karšto vandens tiekėjas, ir toliau keitė butuose karšto vandens apskaitos prietaisus.

Nuo 2009 m. liepos 1 d. perėmus iš UAB „Fortum Joniškio energija“ daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūrą, Bendrovė 2017 m. vykdė 88 daugiabučių namų mieste ir 16 (tame skaičiuje 6 namai Jurdaičių kaime) daugiabučių namų rajone šilumos sistemų prižiūrėtojo funkcijas. 2017 m. kasmetiniai hidrauliniai bandymai atlikti 101 name.

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.

Užtikrinant karšto vandens tiekimą, 2017 metais Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 14 karšto vandens plokštelių šilumokaičių. Joniškio mieste tokių šilumokaičių tarnavimo laikas 2-3 metai, kai kituose Lietuvos vietovėse – 10-15 metų.



Priežastys įtakojančios trumpą šilumokaičių tarnavimo laiką:

1. Labai kietas ir chemiškai agresyvus Joniškio miesto vandentiekio vanduo (kietumas  $\geq 5,35$  mmol/l). Pasekmė – šilumokaitis užkalkėja per pusę metų, proporcingai sumažėja jo galia;
2. Šilumokaičių cheminis valymas specialiomis priemonėmis vykdomas 2 kartus per metus, tai yra aštuonis kartus dažniau, negu reikalauja Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklių 264.5. punktas: „... pagal poreikį, bet ne rečiau kaip kartą per ketverius metus, išplauna šilumokaičius, naudodamas specialiai tam skirtas priemones,...“);
3. Šilumokaičių gamintojai rekomenduoja šilumokaitį tarnavimo laikotarpiu plauti ne daugiau 4-5 kartus, nes naudojami specialūs rūgštiniai tirpalai ardo varinius elementus.

Vykdamas nuoseklų elektros įrenginių atnaujinimą ir modernizaciją, 2017 m. buvo baigti apšvietimo skydų modernizavimo darbai. Pagal EJT reikalavimus apšvietimo skydai, kurie įrengti bendro naudojimo patalpose, turi būti užrakinti, todėl per 2017 m. sumontuoti 30 apšvietimo skydų standartizuoti užraktai 2 daugiabučių namų laiptinėse. 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 2017 m. modernizuota 24 daugiabučių namų laiptinių elektros instaliacija. 13 daugiabučių namų laiptinių elektros instaliacija modernizuotos dalinai. Po namų atnaujinimo (modernizavimo) 4 daugiabučiuose namuose įrengtas lauko apšvietimas su judesio detektoriais ir 10 namų – LED lemputėmis su foto elementais. 2017 m. IV ketv. sudarytas elektros varžų matavimo daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose grafikas (toliau – Grafikas), pagal kurį Bendrovė vykdo numatytus darbus. Pagal grafiką 2017 m. varžų matavimai elektros instaliacijos būklės tikrinimui atlikti 8 daugiabučiuose namuose.

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 prevenciniams darbams. Per 2017 metus Bendrovėje gauti 564 iškvietimai dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarijų lokalizavimo bei jų šalinimo. Tai yra vidutiniškai po 2 iškvietimus per darbo dieną. Pagal gedimų pobūdį iškvietimai pasiskirstė taip: dėl nuotekų šalinimo ir vandentiekio gedimų – 252, dėl elektros gedimų – 101, dėl šildymo ir karšto vandens sistemų gedimų – 159 ir dėl kitų gedimų – 52 iškvietimai.

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 2017 metus atnaujinta (modernizuota) daugiabučių namų (II etapo):

Daugiabučio namo adresas	Naudingas plotas, m <sup>2</sup>	Statybos darbų kaina, Eur	Energinio naudingumo klasė bei suminės šiluminės energijos sąnaudos kwh/m <sup>2</sup> per metus		Energinio sutaupymas %	Projekto užbaigimo data
			Prieš namo atnaujinimą	Po namo atnaujinimo		
Kęstučio g. 2, Žagarė	388,75	68 594,00	E (443,58 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (183,9 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	59	2017-06-29
Melioratorių a. 4, Joniškis	2321,94	264 452,80	E (261,56 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (113,03 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	57	2017-12-29
Statybininkų g. 2A, Joniškis	2552,28	414 463,34	E (283,63 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (77,95 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	72,5	2017-12-29
Žemaičių g. 10, Joniškis	360,21	62 043,00	E (381,55 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (163,45 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	57	2017-06-30
Žemaičių g. 53, Joniškis	2317,39	483 555,93	E (313,74 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (69,84 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	77,7	2017-04-20

Viešoji įstaiga Būsto energijos taupymo agentūra Joniškio rajono savivaldybei III etape suteikė teisę atnaujinti (modernizuoti) 9 daugiabučius namus. Atsižvelgus į norinčių atsinaujinti (modernizuoti) daugiabučių namų kiekį (20 namų), buvo įvertinti skolininkai už komunalines paslaugas ir taip atrinkti 9 daugiabučiai namai, kurie dalyvaus atnaujinimo (modernizavimo) programoje:

1. Medžiotojų g. 5, Joniškis;
2. Melioratorių a. 3, Joniškis;
3. Pakluonių g. 59, Joniškis;
4. Sodų g. 1A, Joniškis;
5. Sodų g. 5, Joniškis;
6. Sodų g. 7, Joniškis;
7. Sodų g. 7A, Joniškis;
8. Žemaičių g. 53A, Joniškis;
9. Žemaičių g. 57C, Joniškis.

2016-12-05 buvo atliktas viešasis konkursas dėl energinio naudingumo sertifikatų ir investicijų planų parengimo. 2017-03-24 viešoji įstaiga Būsto energijos taupymo agentūra raštu Nr. (4)-B2-2221 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų (jo dalių) suderinimo“ informavo, kad suderino visus pateiktus 9 daugiabučių namų investicijų planus.

2017 m. balandžio mėn. vyko susirinkimai dėl butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo pritarti investicijų planams. Butų ir kitų patalpų savininkai nusprendė atnaujinti šiuos daugiabučius namus:

1. Medžiotojų g. 5, Joniškis;
2. Melioratorių a. 3, Joniškis;
3. Sodų g. 1A, Joniškis;
4. Sodų g. 7, Joniškis;
5. Sodų g. 7A, Joniškis;
6. Žemaičių g. 57C, Joniškis.

Nupirkti atnaujinimo (modernizavimo) rangos darbai su projektavimo darbais šiems namams:

1. Medžiotojų g. 5, Joniškis;
2. Melioratorių a. 3, Joniškis;
3. Sodų g. 1A, Joniškis;
4. Sodų g. 7, Joniškis;
5. Sodų g. 7A, Joniškis.

Koreguoti šie daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planai:

1. Medžiotojų g. 5, Joniškis;
2. Žemaičių g. 57C, Joniškis.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) IV etapas prasidėjo 2017 m. spalio 2 d., daugiabučių namų atrinkimu. IV etape buvo pasiūlytą dalyvauti šių daugiabučių namų savininkams:

1. Miesto a. 28, Žagarė;
2. P. Avižonio g. 3, Žagarė;
3. Mokyklos g. 13, Gataučių k.;
4. Sodų g. 1, Joniškis;
5. Sodų g. 9, Joniškis;
6. Sodų g. 9A Joniškis;
7. Žemaičių g. 57B, Joniškis;
8. Statybininkų g. 25, Joniškis;
9. Statybininkų g. 27, Joniškis;
10. Statybininkų g. 29, Joniškis;
11. Spaudos g. 32, Joniškis;
12. Spaudos g. 34, Joniškis;
13. Spaudos g. 44, Joniškis;
14. Spaudos g. 46, Joniškis;
15. Spaudos g. 48, Joniškis;

16. Medžiotojų g. 16, Joniškis.

Įvykus daugiabučių namų savininkų susirinkimams dėl galimybės dalyvauti Aplinkos ministerijos iniciatyva parengtoje daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir apsisprendimo atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus, pritarė dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje 16 daugiabučių namų savininkai.

Šiems 16 daugiabučiams namams 2017-11-08 buvo atliktas viešasis konkursas dėl energinio naudingumo sertifikatų ir investicijų planų parengimo.

Parengtiems atnaujinimo (modernizavimo) Investicijų planams pritarė šių daugiabučių namų savininkai:

1. Miesto a. 28, Žagarė;
2. P. Avižonio g. 3, Žagarė;
3. Mokyklos g. 13, Gataučių k.;
4. Sodų g. 1, Joniškis;
5. Sodų g. 9, Joniškis;
6. Sodų g. 9A Joniškis;
7. Žemaičių g. 57B, Joniškis.

2018-02-27 viešoji įstaiga Būsto energijos taupymo agentūra informavo, kad suderino visus pateiktus 7 daugiabučių namų investicijų planus.

Reikia paminėti, kad daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas yra Bendrovės už balansinę veiklą. Kredito ir palūkanų grąžinimo administravimo mokestis kiekvienam namui yra patvirtintas namo bendrasavininkų sprendimu. Kredito ir palūkanų grąžinimo administravimo mokesčių 2017-12-31 priskaičiuota – 23 543 Eur.

### **III. SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2017 METAIS**

2017 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 bendrasavininkams. 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 2017 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2017 metų balansas, 2017 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2017 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 eksploataciją 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 laikydamasi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploataavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarių atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarių 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. BENDROVĖS 2018 METŲ VEIKLOS TIKSLAI

2018 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.

---