

# UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO

## DIREKTORIAUS 2018 M. VEIKLOS ATASKAITA – METINIS PRANEŠIMAS

### I SKYRIUS APIE BENDROVĘ

#### 1. Informacija

<b>Bendrovės teisinė forma ir pavadinimas</b>	Uždaroji akcinė bendrovė Jonišio 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 Jonišio 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 Jonišio butų ūkio (toliau – Bendrovė) steigėja yra Jonišio rajono savivaldybės taryba, visos akcijos 100 procentų nuosavybės teise priklauso Jonišio rajono savivaldybės tarybai. Uždaroji akcinė bendrovė Jonišio 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 Jonišio rajono savivaldybės tarybai.

2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo vieną akcininką – Jonišio 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 uždarnosios 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 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 2018 m. liepos 2 d. šilumos kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio ketvirtiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-164 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos kainos dedamųjų ketvirtiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams nustatymo“;

- nuo 2018 m. liepos 2 d. karšto vandens kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-165 „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. 2018 metų finansinė būklė

Per 2018 metus Bendrovė gavo 695 995 Eur pajamų (2017 m. – 630 307 Eur) ir turėjo 675 950 Eur sąnaudų (2017 m. – 656 837 Eur). Ataskaitiniais metais, lyginant su 2017 metų rezultatais, pajamos padidėjo 65 688 Eur, sąnaudos – 19 114 Eur. 2018 m. Bendrovės veiklos rezultatas – 20 045 Eur pelnas prieš apmokestinimą, 2017 m. – 26 530 Eur nuostolis.

Pagal Joniškio rajono savivaldybės 2018-07-20 Finansinės paramos sutartį Nr. (3.43) A7-338 UAB Joniškio butų ūkis 2018 m. gavo 11 300 Eur finansavimo sumą beglobių gyvūnų gaudymo, karantinavimo, eutanazijos ir utilizavimo paslaugų vykdymo išlaidoms.

Vykdamas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018-06-21 sprendimo T-160 3 punktą UAB Joniškio butų ūkiui nuo 2018-07-02 iš savivaldybės biudžeto buvo pervestas finansavimas nepadengtomis pirčių sąnaudoms kompensuoti: Joniškio miesto pirčiai – 3 379 Eur, Žagarės miesto pirčiai – 4 092 Eur.

2018 m. ir 2017 m. pajamos ir sąnaudos, jų struktūra pagal atskiras veiklos kryptis, finansiniai veiklos rezultatai bei jų palyginimas pateikiami lentelėje.

### UAB JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2017 - 2018 M. PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ STRUKTŪRA

Veiklos pavadinimas	2018 METŲ		2018 metų Rezultatas	STRUKTŪRA, PROC.		2017 METŲ		2017 metų Rezultatas	STRUKTŪRA, PROC.		2018 M. PALYGINIMAS SU 2017 M., Eur	
	PAJAMOS	SĄNAUDOS		Pajamos	Sąnaudos	PAJAMOS	SĄNAUDOS		Pajamos	Sąnaudos	Pajamos	Sąnaudos
DGN techninė priežiūra	79712,58	87468,34	-7755,76	11,4	13,0	87572,62	90480,60	-2907,98	13,90	13,80	-7860,04	-3012,26
DGN administravimas	43814,68	32864,82	10949,86	6,3	4,9	44067,41	32003,98	12063,43	7,0	4,9	-252,73	860,84
DGN Atnaujinimo projekto administravimas	27246,18	25258,3	1987,88	3,9	3,7	29848,62	25406,14	4442,48	4,7	3,9	-2602,44	-147,84
DGN šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūra	95790,08	57636,46	38153,62	13,8	8,5	90718,12	57381,19	33336,93	14,4	8,7	5071,96	255,27
Komercinė veikla	41609,39	24404,14	17205,25	6,0	3,6	46162,62	26164,05	19998,57	7,3	3,9	-4553,23	-1759,91
Šilumos ūkis	384009,32	363508,6	20500,76	55,2	53,8	330182,96	344302,7	-14119,75	52,4	52,4	53826,36	19205,85
iš jų: Jurdaičių kaimas	162623,34	163709,8	-1086,41	42,3	45,0	137140,83	151287,7	-14146,86	41,5	43,9	25482,51	12422,06
Žemaičių kvartalas	221385,98	199798,8	21587,17	57,7	55,0	193042,13	193015	27,11	58,5	56,1	28343,85	6783,79
Finansinė inv. veikla (palūkanos) 530,55/630	1837,10	4240,67	-2403,57	0,3	0,6	1370,55	5658	-4287,45	0,2	0,9	466,6	-1417,3
Neleistini atskaitymai iš pelno (61239,61240)		6402,8	-6402,8	0,0	0,9			0				6402,80
Turgaviečių administravimas	17316,04	6827,66	10488,38	2,5	1,0						17316,04	6827,66
Joniškio miesto turgus	14647,65	4938,46	9709,19								14647,65	4938,46
Žagarės miesto turgus	2668,39	1889,2	779,19								2668,39	1889,2
Pirčių administravimas	4463,55	4182,75	280,8	0,6	0,6						4463,55	4182,75
Joniškio miesto pirtis	3616,86	3642,51	-25,65								3616,86	3642,51
Žagarės miesto pirtis	846,69	540,24	306,45								846,69	540,24
Beglobių, bepriziūrių gyvūnų priežiūra		479,29	-479,29	0,0	0,1							479,29
Administracijos sąnaudos		62106,78	-62106,78		9,2		74870,4	-74870,4		11,4		12763,62
Kitos veiklos pajamos	196,25	569,88	-373,63	0,0	0,1	384	569,88	-185,88	0,1	0,1	-187,75	0
IŠ VISO per metus	695995,17	675950,45	20044,72	100	100	630306,9	656836,95	-26530,05	100	100	65688	19114
	2018.12.31 gryn. pelnas		18154,72			2017.12.31 nuostolis		2795,44	PALYGIN.REZULTATAS		46575	

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 bei iš UAB „Fortum Joniškio energija“ pirkto šilumos tiekimas Joniškio m. Žemaitės g. Nr. 2; 4 namui. 2018 m. iš šios veiklos gauta 55,2 proc. visų pajamų ir 53,8 proc. visų sąnaudų. 2017 m. pajamos ir sąnaudos sudarė po 52,4 proc. Šilumos ūkio veiklos rezultatai: 2018 m. – 20,5 tūkst. Eur pelnas, 2017 m. – 14,1 tūkst Eur nuostolis.

Kitų veiklos rūšių 2018 m. pajamų ir sąnaudų dalis visoje Bendrovės veikloje, skliausteliuose atitinkamai nurodant 2017 m. duomenis, bei 2018 ir 2017 m. veiklos rezultatai yra:

- Daugiabučių namų Bendrosios dalinės nuosavybės techninės priežiūros pajamos – 11,4 proc. (13,9 proc.), sąnaudos – 13,0 proc. (13,8 proc.), nuostolis: 2018 m. – 7,8 tūkst. Eur, 2017 m. – 2,9 tūkst. Eur ;
- Daugiabučių namų Bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pajamos – 6,3proc. (7,0 proc.), sąnaudos – 4,9 proc. (4,9 proc.), pelnas: 2018 m. – 10,9 tūkst. Eur, 2017 m. – 12,1tūkst. Eur;
- Daugiabučių namų atnaujinimo projekto įgyvendinimo administravimo pajamos – 3,9 proc. (4,7 proc.), sąnaudos – 3,7proc. (3,9 proc.), pelnas: 2018 m. – 2,0 tūkst. Eur, 2017 m. – 4,4 tūkst. Eur;
- Daugiabučių namų šilumos ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūros pajamos – 13,8 proc. (14,4 proc.), sąnaudos – 8,5 proc. (8,7 proc.), pelnas: 2018 m. – 38,2 tūkst. Eur, 2017 m. – 33,3 tūkst. Eur;
- Joniškio miesto ir Žagarės miesto turgaviečių administravimo (nuo 2018-07-02) pajamos – 2,5 proc., sąnaudos – 1,0 proc., 2018 m. pelnas – 10,5 tūkst. Eur;
- Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimo (nuo 2018-07-02) pajamos – 0,6 proc., sąnaudos – 0,6 proc., 2018 m. pelnas – 0,3 tūkst. Eur;
- Beglobių, bepriziūrių gyvūnų priežiūra (nuo 2018-07-02) – pajamos – 0,0 proc., sąnaudos – 0,1 proc., 2018 m. nuostolis – 0,5 tūkst. Eur;
- Komerčinės ir administracinės, kitos veiklos pajamos – 6,3 proc. (7,6 proc.), sąnaudos – 14,4 proc. (16,3 proc.), nuostolis: 2018 m. – 54,1 tūkst. Eur, 2017 m. – 59,3 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 2017-12-31 buvo 238 078 Eur, 2018-12-31 yra 265 109 Eur.

Visa per vienerius metus gautinų skolų suma 2018 metų pradžioje (413 672 Eur) buvo nuvertinta 175 594 Eur abejotinų skolų suma. Visa iš pirkėjų gautinų skolų suma 2018 metų pabaigoje (446 272 Eur) yra nuvertinta 181 211 Eur abejotinų skolų suma, iš jų: Joniškio rajono savivaldybės nuosavybėje esančių butų nuomininkų skolos 10 proc. nuvertėjimas –3 198 Eur ir daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkų skolos 85 proc. nuvertėjimas – 178 012 Eur. Abejotinų skolų sąnaudos per 2018 metus padidėjo 5 617 Eur. Tai – 10 177 Eur mažiau nei 2017 m. abejotinų skolų sąnaudų padidėjimas (15 794 Eur.).

Daugiabučių namų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų skola 2018-12-31 (iš viso – 23 685 Eur) nenuvertinama. Bendrovė veikia kaip patalpų savininkų (patikėtojų) patikėtinis.

Visa ataskaitinių finansinių metų gautinų sumų skola (446 320 Eur) yra 32 648 Eur (7,9 proc.) didesnė nei praėjusiųjų metų skola (413 672 Eur). Gautinų sumų likutis metų pabaigoje lyginamas su praėjusių finansinių metų likučiu, skliausteliuose nurodant likučio padidėjimą (+) arba sumažėjimą (-) eurais, yra:

1. Kitų pirkėjų (iš viso – 23 716 Eur) už 2018 m. gruodžio mėn. suteiktas paslaugas:
  - 10 374 (+7 485) – juridinių asmenų skola už suteiktas komunalines ir kitas paslaugas;
  - 8 898 (+3 444) – Joniškio rajono savivaldybės administracijos skola (gyventojams suteiktos kompensacijos už šildymą ir karštą vandenį);
  - 2 062 (-2 824) – VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros kompensacija už daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo administravimą;
  - 2 334 (+900) – UAB „Baltpool“ pervestos prievolių įvykdymo užtikrinimo sumos;
  - 48 (+48) – kitos gautinos sumos.
2. 422 604 (+23 595) – gyventojų skola už suteiktas komunalines paslaugas.

Bendrovės ilgalaikiai įsipareigojimai (negražinta paskolos dalis Finansų ministerijai ir Lizingo įsipareigojimai UAB Medicinos bankui) 2017-12-31 buvo 74 350 Eur, 2018-12-31 yra 41 779 Eur. Per finansinius metus visa Bendrovės ilgalaikių įsipareigojimų suma sumažėjo 32 571 Eur. Sutartyje su Lietuvos Respublikos finansų ministerija nustatyta, kad paskola gražinama lygiomis dalimis iki 2029 m. kovo 15 d. Per metus gražinama paskolos dalis yra 4 178 Eur. Lizingo įsipareigojimai UAB Medicinos bankui bus įvykdyti iki 2019 m. spalio 28 d.

Visa per vienerius metus mokėtina suma (547 338 Eur) detalizuojama žemiau:

- Per vienerius metus mokėtinos finansinės skolos – 34 041 Eur;
- Skolų tiekėjams suma (131 125 Eur) yra 5 061 Eur didesnė nei 2017 m. skola (126 064 Eur). Ataskaitinių metų mokėtinos sumos – tai 110 647 Eur skola už gruodžio mėn. pirktas prekes ir paslaugas, kurių mokėjimo dokumentai buvo pateikti 2019 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;
- Gautų išankstinių apmokėjimų likutis – 75 Eur, iš jų: išankstinis mokėjimas už komunalines paslaugas ir šildymą – 60 Eur ir 15 Eur – iš anksto sumokėta kaupiamųjų lėšų suma. 2017 m. buvo 2 561 Eur suma, iš anksto sumokėta kaupiamųjų lėšų ir mokesčių už komunalines paslaugas;
- Skola už daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūrą – 360 623 Eur ir yra 63 211 Eur didesnė nei 2017 m. skola (297 412 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.

Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukaupti atostoginiai, socialinio draudimo ir garantinio fondo įmokos nuo sukauptų atostoginių) – 16. 07 Eur, 2017 metų – 15 954 Eur (+ 853 Eur).

Kitų mokėtinų sumų 2018 m. likutis – 2 877 Eur, iš jų: 2 514 Eur – pardavimo PVM ir 363 Eur – aplinkos taršos mokestis. Ataskaitinių metų kitų mokėtinų skolų likutis sumažėjo 5 072 Eur, palyginus su 2017 m. likučiu (7 949 Eur).

Gautų sumų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (renovavimo) rangovų įsipareigojimų užtikrinimui likutis 2018-12-31 – 428 Eur. Jis bus grąžintas įvykdžius Rangos sutartyse nustatytus įsipareigojimus.

Iš viso mokėtinų sumų ir įsipareigojimų 2018 m. gruodžio 31 d. – 589 117 Eur, 2017 m. gruodžio 31 d. – 563 739 Eur.

Pradelstų mokėti įsipareigojimų nėra.

Siekiant sugriežtinti skolų išieškojimą, 2013 m. sausio 28 d. UAB Jonišio 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 2018 m. pateikta 2393 raginimai. 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. 2018 m. pasirašyta 11 sutarčių dėl skolos mokėjimo dalimis. Ataskaitiniais metais VšĮ „Credibell“ parengė dokumentus teismui dėl 65 401 Eur skolos išieškojimo iš 57 asmenų. Priteisus skolas gauti 29 vykdomieji raštai arba teismo įsakymai, kurie perduoti vykdyti antstoliams. Per 2018 m. antstoliai išieškojo ir pervadė 16 822 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**

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. 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.

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 gražinta 159 444 Eur lizingo įmokų, iš jų per 2018 m. – 31 846 Eur. Liko mokėti 28 392 Eur lizingo įmokų.

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

Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė administravo daugiabučių namų bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą 171 Joniškio rajono daugiabutį gyvenamąjį namą. Per 2018 m. Joniškio rajono savivaldybės direktoriaus įsakymais Bendrovė paskirta dar 4 (keturių) daugiabučių namų administratoriumi (toliau – Administratorius). Su viena daugiabučio namo savininkų bendrija, esančia Medžiotojų g. 15A, Joniškyje, Bendrovė pasirašė sutartį dėl namo administravimo. Administratoriaus paslaugų atsisakė 4 (keturių) daugiabučių namų bendrasavininkiai, kurie sudarė jungtinės veiklos sutartis. Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administravo daugiabučių namų bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą 172 daugiabučių namų: Joniškio mieste – 113 (tame skaičiuje 8 daugiabučių namų savininkų bendrijų pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 48, 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 8 706 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, parengtos 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 2018 m. panaudota 47 951 Eur kaupiamųjų lėšų. Daugiabučių namų gyventojų sumokėtų, bet nepanaudotų kaupiamųjų lėšų likutis atskiroje Bendrovės administruojamoje banko sąskaitoje 2018 m. gruodžio 31 d. buvo 237 004 Eur, 2017 m. pabaigoje – 180 771 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 2018 metus suorganizuoti 35 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.

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

Joniškio m. Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams, Joniškio m. Žemaitės g. 2 daugiabučiams namams (Nr. 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 2018 m. vykdė 88 daugiabučių namų mieste ir 16 (tame skaičiuje 6 namai Jurdaičių kaime) daugiabučių namų rajone šilumos sistemų prižiūrėtojo funkcijas. 2018 m. kasmetiniai hidrauliniai bandymai atlikti 103 pastatuose.

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, 2018 metais Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 16 karšto vandens plokštelių šilumokaičių, 12 cirkuliacinių siurblių. Joniškio mieste šilumokaičių tarnavimo laikas 2-3 metai, kai kituose Lietuvos vietovėse – 6-8 metai.

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.

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

Vykdamas nuoseklų elektros įrenginių atnaujinimą ir modernizaciją, 2018 m. buvo baigti apšvietimo skydų modernizavimo darbai. Pagal EIT reikalavimus apšvietimo skydai, kurie įrengti bendro naudojimo patalpose, turi būti užrakinti, todėl per 2018 m. sumontuoti 15 apšvietimo skydų standartizuoti užraktai 3 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 2018 m. modernizuota 18 daugiabučių namų laiptinių elektros instaliacija. 14 daugiabučių namų laiptinių elektros instaliacija modernizuota dalinai. Po namų atnaujinimo (modernizavimo) 1 daugiabučiame name įrengtas lauko apšvietimas su judesio detektoriais ir 13 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 2018 m. varžų matavimai elektros instaliacijos būklės tikrinimui atlikti 10 daugiabučių namų.

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į savalaikį avarių 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 avarių ir gedimų prevenciniams darbams. Per 2018 metus Bendrovėje gauti 526 iškvietimai dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarių 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 – 246, dėl elektros gedimų – 112, dėl šildymo ir karšto vandens sistemų gedimų – 134 ir dėl kitų gedimų – 34 iškvietimai.

#### **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 2018 metus iki šios ataskaitos rengimo dienos atnaujinta (modernizuota) daugiabučių namų:

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		Energinis sutaupymas %
			Prieš namo atnaujinimą	Po namo atnaujinimo	
Medžiotojų g. 5, Joniškis	388,75	101552,14	E (327,07 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	B (152,92 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	53
Sodų g. 1A, Joniškis	2321,94	82695,03	E (320,65 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (137,85 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	57
Sodų g. 7, Joniškis	2552,28	82410,73	E (325,51 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (121,96 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	63
Sodų g. 7A, Joniškis	356,23	112450,14	E (329,44 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (151,44 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	54
Melioratorių a. 3, Joniškis	2320,50	264222,86	E (263,78 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (113,03 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	57

Daugiabutis namas Žemaičių g. 57C, Joniškis, bus pridurtas 2019 m.

Viešoji įstaiga Būsto energijos taupymo agentūra Joniškio rajono savivaldybei V etape suteikė teisę atnaujinti (modernizuoti) 7 daugiabučius namus. Atsižvelgus į norinčių atsinaujinti (modernizuoti) daugiabučių namų kiekį (16 namų), buvo įvertinti skolininkai už komunalines paslaugas ir taip atrinkti 7 daugiabučiai namai, kurie dalyvaus atnaujinimo (modernizavimo) programoje:

1. Sodų g. 1, Joniškis;
2. Sodų g. 9, Joniškis;
3. Sodų g. 9A, Joniškis;
4. Žemaičių g. 57B, Joniškis;
5. Mokyklos g. 13, Gataučiai, Joniškio r. sav.;
6. Miesto a. 28, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
7. P. Avižonio g. 3, Žagarės m. Joniškio r. sav.

2017-11-08 buvo atliktas viešasis konkursas dėl energinio naudingumo sertifikatų ir investicijų planų parengimo. 2018-03-24 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 7 daugiabučių namų investicijų planus.

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

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

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) VI etapas prasidėjo 2018 m. spalio 2 d., daugiabučių namų atrinkimu. VI etape buvo pasiūlyta dalyvauti šių daugiabučių namų savininkams:

1. Medžiotojų g. 13, Joniškis;
2. Vilniaus g. 47A, Joniškis;
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, pritarė dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje 3 daugiabučių namų savininkai.

Šiems 3 daugiabučiams namams buvo atlikti konkursai dėl energinio naudingumo sertifikatų ir investicijų planų parengimo.

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

1. Medžiotojų g. 13, Joniškis;
2. Vilniaus g. 47A, Joniškis;
3. Parko g. 1, Bariūnų k., Joniškio r. sav.

2018-02-27 viešojo įstaiga Būsto energijos taupymo agentūra informavo, kad suderino visus pateiktus 3 daugiabučių namų investicijų planus.

2018 m. sausio 1 d. duomenimis AB „Šiaulių bankui“ už namo atnaujinimą (modernizavimą) kreditą ir palūkanas mokėjo 31 daugiabučio namo savininkai. Per 2018 m. užbaigus modernizavimo darbus, kredito ir palūkanų grąžinimą pradėjo 3 daugiabučiai namai: Melioratorių a. 4, Medžiotojų g. 5, Sodų g. 1A, Joniškis.

2018m. išrašyta ir pateikta kredito ir palūkanų apmokėjimui 8006 sąskaitos gyventojams, Joniškio rajono savivaldybės administracijos Socialinės paramos ir sveikatos skyriui 396 paraiškos kreditui, paimtam daugiabučiui namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanoms, tenkančioms asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, apmokėti. AB „Šiaulių bankui“ pateiktos 138 administratoriaus ataskaitos apie gyventojų kredito ir palūkanų įsiskolinimus.

Per 2018 m. AB „Šiaulių bankui“ modernizuotų namų savininkai iš viso grąžino (sumokėjo) 388 980,89 eurų kredito ir palūkanų. 2018 m. sausio 1 d. visą kreditą ir palūkanas grąžino AB „Šiaulių bankui“ 75 butų savininkai, o per 2018 m. visą kreditą ir palūkanas sumokėjo 20 butų savininkų.

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 2018-12-31 priskaičiuota – 27 246 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. priėmė sprendimą Nr. T-161 „Dėl nekilnojamųjų daiktų perdavimo pagal turto patikėjimo sutartis uždarajai akcinei bendrovei Joniškio butų ūkiui“, kuriuo rajono taryba perdavė naudoti ir disponuoti ūkinius pastatus su kiemo statiniais Žagarės g. 14, Kalnelio k., Joniškio r. sav. Pastatai nėra pritaikyti gyvūnų laikymui, todėl yra vykdomas patalpų remontas. Tinkline tvora aptverta teritorija, įrengti šeši voljerai gyvūnų laikymui vasaros sąlygomis. Baigiama įrengti dvylika narvelių kačių laikymui. Išbetonuotos grindys 110 m<sup>2</sup> plote, įrengiant fekalo nuotekų sistemą. Nupirktas patalpų šildymo katilas. Ataskaitiniais metais veiklai vykdyti iš biudžeto buvo skirta 11,3 tūkst. eurų. Nuo 2018 m. liepos 2 d. iki gruodžio 31 d. buvo sugauta 18 bešeimininkų gyvūnų (17 šunų ir 1 katė) ir perduota Šiaulių bei Kauno gyvūnų globos namams. Šiais metais planuojama įrengti apšiltintas lubas, naujus šešis voljerus gyvūnams, kuriems laikyti reikalingos atitinkamos sąlygos (šildomos patalpos). Reikalinga atnaujinti elektros instaliaciją, įrengti oro vėdinimo sistemą.

Vykdamas veterinarijos reikalavimus gyvūnų globėjams būtina įrengti patalpą gyvūnų priėmimui ir veterinarinei apžiūrai, patalpą sergančių gyvūnų laikymui, patalpą gyvūnų karantinavimui, patalpą pašarų laikymui, patalpą šalutinių gyvūninių produktų laikymui bei vietą įrangos laikymui. Įvykdžius šiuos reikalavimus būtų suteiktas gyvūnų globos vietos veterinarinis patvirtinimas.

### **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 bilietai kainos: už maudymąsi Joniškio miesto pirties bendrame skyriuje bilietai 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 pirties teikiama paslauga yra nuostolinga Bendrovei, iš Joniškio rajono savivaldybės biudžeto yra kompensuojamas skirtumas tarp pirties administravimo pajamų ir sąnaudų.

Nuo 2018 m. liepos 2 d. iki gruodžio 31 d. Žagarės pirtyje apsilankė 349 pirties mėgėjai. Pirtis per mėnesį laikotarpį gavo 846,69 Eur pajamų (be PVM) ir patyrė 4 632,65 Eur sąnaudų.

Joniškio pirties dušu pasinaudojo 71 asmuo, 150 asmenų dušu naudojosi su nuolaida, tai yra vaikai ir neįgalieji, ir 966 asmenys pabuvojo saunoje. Iš viso pirtyje apsilankė 1187 pirties lankytojai. Joniškio miesto pirtis gavo 3616,86 Eur pajamų ir patyrė 7021,01 Eur sąnaudų.

Joniškio pirties saunoje pakeistas naujas katilas, nes senasis neatitiko elektroaugos reikalavimams. Pakeistos įėjimo į sauną durys, sauna iškalta naujomis dailylentėmis. Joniškio bei Žagarės pirtims būtina pakeisti langus, duris. Žagarės pirčiai būtinas stogo bei sienų remontas.

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

Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-159 Bendrovei pavesta administruoti Joniškio ir Žagarės turgavietes. Sprendimas įsigaliojo nuo 2018 m. liepos 2 d. Tuo pačiu sprendimu patvirtinti turgaviečių rinkliavos tarifai. Kadangi Žagarės turgus yra blogos būklės (reikalinga rekonstrukcija ir visos turgavietės atnaujinimas), jis neatitinka veterinariniams reikalavimams, kad būtų galima prekiauti mėsos gaminiais. Per ataskaitinį laikotarpį Žagarės turgus gavo 2668,39 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 1889,20 Eur. Žagarės turgus yra UAB „Joniškio vandenys“ nuosavybė. UAB Joniškio butų ūkis Žagarės turgų administruoja pagal panaudos sutartį.

Joniškio turgus taip pat reikalauja didesnio dėmesio. Paviljonui reikalingas remontas. Dalis karšto bei šalto vamzdyno yra pasenę, perskilę radiatoriai. Eksploatacijos eigoje buvo pakeisti du nauji unitazai, penkių plautuvių vandens maišytuvai, vandens pašildymo tenai, pakeista dalis vamzdyno. Per ataskaitinį laikotarpį turgus gavo 14647,65 Eur pajamų bei patyrė 4938,46 Eur sąnaudų. Šiais metais planuojama remontuoti šildymo sistemą, pakeisti kiaurus radiatorius bei atlikti kosmetinį patalpų remontą.

## **III SKYRIUS**

### **SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2018 METAIS**

2018 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 ilgalaičius 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 2018 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2018 metų balansas, 2018 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2018 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 leistinių 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 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 SKYRIUS**  
**BENDROVĖS 2019 METŲ VEIKLOS TIKSLAI**

2019 metais sieksime :

1. Gerinti visų veiklos krypčių 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.

---