

# UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO

## DIREKTORIAUS 2019 M. VEIKLOS ATASKAITA – METINIS PRANEŠIMAS

### I SKYRIUS APIE BENDROVĘ

#### 1. Informacija

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

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo vieną akcininką – Jonišchio 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 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“;

- šilumos kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio penktiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T-87 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos kainos dedamųjų penktiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams nustatymo“;

- karšto vandens kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T-88 „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. 2019 metų finansinė būklė

Per 2019 metus Bendrovė gavo 754 115 Eur pajamų (2018 m. – 695 995 Eur) ir turėjo 729 271 Eur sąnaudų (2018 m. – 675 950 Eur). Ataskaitiniais metais, lyginant su 2018 metų rezultatais, pajamos padidėjo 58 120 Eur, sąnaudos – 53 321 Eur. 2019 m. Bendrovės veiklos rezultatas – 24 844 Eur pelnas prieš apmokestinimą, 2018 m. – 20 045 Eur pelnas prieš apmokestinimą.

Pagal Joniškio rajono savivaldybės 2019-02-26 Finansinės paramos sutartį Nr. (3.43) A7-81 UAB Joniškio butų ūkis 2019 m. gavo 21300 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 per 2019 m. iš savivaldybės biudžeto buvo pervestas finansavimas nepadengtomis pirčių sąnaudoms kompensuoti: Joniškio miesto pirčiai – 7 488 Eur, Žagarės miesto pirčiai – 9 313 Eur.

2019 m. ir 2018 m. pajamos ir sąnaudos, jų struktūra pagal atskiras veiklos kryptis, finansiniai veiklos rezultatai bei jų palyginimas pateikiami lentelėje.

### UAB JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2019-2018 M. PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ STRUKTŪRA

Veiklos pavadinimas	2019 m. 01-12 mėn.		Rezultatas 2019.12.31	2019 m. 01-12 mėn.		2018 m. 01-12 mėn.		Rezultatas 2018.12.31	2018 m. 01-12 mėn.		2019 m. palyginimas su 2018 m.	
	PAJAMOS	SĄNAUDOS		Struktūra procentais	Struktūra procentais	PAJAMOS	SĄNAUDOS		Struktūra procentais	Struktūra procentais	PAJAMOS	SĄNAUDOS
DGN techninė priežiūra	110237,38	106017,83	4219,55	14,6	14,5	79712,58	87468,34	-7755,76	11,4	13,0	30524,8	18549,49
DGN administravimas	43648,02	47216,26	-3568,24	5,8	6,5	43814,68	32864,82	10949,86	6,3	4,9	-166,66	14351,44
DGN Atnaujinimo projekto administravimas	18911,17	24295,17	-5384	2,5	3,3	27246,18	25258,3	1987,88	3,9	3,7	-8335,01	-963,13
DGN šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūra	91992,33	63713,46	28278,87	12,2	8,7	95790,08	57636,46	38153,62	13,8	8,5	-3797,75	6077
Komercinė veikla	50214,82	30097,68	20117,14	6,7	4,1	41609,39	24404,14	17205,25	6	3,6	8605,43	5693,54
Šilumos ūkis	391857,37	318334	73523,37	52,0	43,7	384009,32	363508,56	20500,76	55,2	53,8	7848,05	-45174,6
<i>iš jų: Jurdaičių kaimas</i>	<i>167671,06</i>	<i>144329,39</i>	<i>23341,67</i>	<i>22,2</i>	<i>19,8</i>	<i>162623,34</i>	<i>163709,75</i>	<i>-1086,41</i>	<i>42,3</i>	<i>45</i>	<i>5047,72</i>	<i>-19380,4</i>
<i>Žemaičių kvartalas</i>	<i>224186,31</i>	<i>174004,61</i>	<i>50181,7</i>	<i>29,7</i>	<i>23,9</i>	<i>221385,98</i>	<i>199798,81</i>	<i>21587,17</i>	<i>57,7</i>	<i>55</i>	<i>2800,33</i>	<i>-25794,2</i>
Finansinė inv. veikla (palūkanos)	4514,94	1794,27	2720,67	0,6	0,2	1837,1	4240,67	-2403,57	0,3	0,6	2677,84	-2446,4
Neleistini atskaitymai iš pelno	0	13398,52	-13398,52	0,0	1,8	0	6402,8	-6402,8	0	0,9	0	6995,72
Administracijos sąnaudos	0	88029,72	-88029,72	0,0	12,1	0	62106,78	-62106,78	0	9,2	0	25922,94
Kitos veiklos pajamos	192	569,88	-377,88	0,0	0,1	196,25	569,88	-373,63	0	0,1	-4,25	0
Turgų administravimas	33298,43	26116,41	7182,02	4,4	3,6	17316,04	6827,66	10488,38	2,5	1	15982,39	19288,75
Joniškio miesto turgus	28311,3	17856,91	10454,39	3,8	2,4	14647,65	4938,46	9709,19	2,1	0,7	13663,65	12918,45
Žagarės miesto turgus	4987,13	8259,5	-3272,37	0,7	1,1	2668,39	1889,2	779,19	0,4	0,3	2318,74	6370,3
Pirčių administravimas	9203,78	9535,76	-331,98	1,2	1,3	4463,55	4182,75	280,8	0,6	0,6	4740,23	5353,01
Joniškio miesto pirtis	7478,55	7661,09	-182,54	1,0	1,1	3616,86	3642,51	-25,65	0,5	0,5	3861,69	4018,58
Žagarės miesto pirtis	1725,23	1874,67	-149,44	0,2	0,3	846,69	540,24	306,45	0,1	0,1	878,54	1334,43
Beglobių, bepriziūrių gyvūnų priežiūra	45	152,48	-107,48	0,0	0,0	0	479,29	-479,29	0	0,1	45	-326,81
<b>IŠ VISO</b>	<b>42547,21</b>	<b>35804,65</b>	<b>6742,56</b>	<b>5,6</b>	<b>4,9</b>	<b>21779,59</b>	<b>11489,7</b>	<b>10289,89</b>	<b>3,1</b>	<b>1,7</b>	<b>20767,62</b>	<b>24314,95</b>
<b>REZULTATAS VISŲ VEIKLŲ</b>	<b>754115,24</b>	<b>729271,44</b>	<b>24843,80</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>695995,17</b>	<b>675950,45</b>	<b>20044,72</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>58120,07</b>	<b>53320,99</b>
	2019 metų grynas pelnas 23283,80				2018 metų grynas pelnas 18154,72				4799,08			

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. 2019 m. iš šios veiklos gauta 52 proc. visų pajamų ir 43,7 proc. visų sąnaudų. 2018 m. pajamos sudarė 55,2

proc. ir 53,8 proc. sudarė sąnaudos. Šilumos ūkio veiklos rezultatai: 2019 m. – 73,5 tūkst. Eur pelnas, 2018 m. – 20,5 tūkst. Eur pelnas.

Kitų veiklos rūšių 2019 m. pajamų ir sąnaudų dalis visoje Bendrovės veikloje, skliausteliuose atitinkamai nurodant 2018 m. duomenis, bei 2019 ir 2018 m. veiklos rezultatai yra:

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės techninės priežiūros pajamos – 14,6 proc. (11,4 proc.), sąnaudos – 14,5 proc. (13,0 proc.), 2019 m. pelnas – 4,2 tūkst. Eur, 2018 m. nuostolis – 7,8 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pajamos – 5,8proc. (6,3 proc.), sąnaudos – 6,5 proc. (4,9 proc.), 2019 m. nuostolis – 3,6 tūkst. Eur, 2018 m. pelnas – 10,9 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų atnaujinimo projekto įgyvendinimo administravimo pajamos – 2,5 proc. (3,9 proc.), sąnaudos – 3,3 proc. (3,7 proc.), 2019 m. nuostolis – 5,3 tūkst. Eur, 2018 m. pelnas – 2,0 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų šilumos ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūros pajamos – 12,2 proc. (13,8 proc.), sąnaudos – 8,7 proc. (8,5 proc.), pelnas: 2019 m. – 28,2 tūkst. Eur, 2018 m. – 38,2 tūkst. Eur;

- Joniškio miesto ir Žagarės miesto turgaviečių administravimo 2019 m. pajamos – 4,4 proc. (2,5 proc.), sąnaudos – 3,6 proc. (0,6 proc.), pelnas: 2019 m. – 7,1 tūkst. Eur, 2018 m. – 10,5 tūkst. Eur;

- Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimo pajamos 2019 m. – 1,2 proc. (0,6 proc.), sąnaudos – 1,3 proc. (0,6 proc.), 2019 m. nuostolis – 0,3 tūkst. Eur;

- beglobių, bepriziūrių gyvūnų priežiūros 2019 m. pajamos – 0,0 proc. (0,0proc.), sąnaudos – 0,1 proc.(0,1proc), 2019 m. nuostolis – 0,1 tūkst. Eur;

- komercinės ir administracinės, kitos veiklos pajamos – 7,3 proc. (6,3 proc.), sąnaudos – 14,2 proc. (14,4 proc.), nuostolis: 2019 m. – 79,0 tūkst. Eur, 2018 m. – 54,1 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 2018-12-31 buvo 265 109 Eur, 2019-12-31 yra 264 510 Eur.

Visa per vienerius metus gautinų skolų suma 2019 metų pabaigoje 418 589 Eur. Visa iš pirkėjų gautinų abejotinų skolų suma nuvertinta 194 002 Eur. Daugiabučių namų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų skola 2019-12-31 iš viso – 26 240 Eur nenuvertinama. Bendrovė veikia kaip patalpų savininkų (patikėtojų) patikėtinis.

Bendrovės visa ilgalaikių įsipareigojimų suma 2018-12-31 buvo 41 779 Eur, 2019-12-31 yra 37 601 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 2019 m. kovo 15 d. Iki 2020 m. kovo 31 d. yra nustatyta nekintama metinė 4,028 procento palūkanų norma.

Apie likusiam paskolos grąžinimo laikotarpiui taikomą palūkanų normą Finansų ministerija praneša sutartyje nustatyta tvarka.

Lizingo sutartyje su UAB Medicinos banku nustatytas lizingo įmokų ir palūkanų mokėjimas kiekvieną mėnesį pagal Įmokų mokėjimo grafiką, pradedant mokėti 2014 m. spalio 21 d. ir baigiant – iki 2019 m. spalio 28 d.

Per vienerius metus visa mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų suma yra 532 479 Eur. Šių įsipareigojimų suma yra 14 859 Eur mažesnė, nei buvo 2018 m. pabaigoje (547 338 Eur). Ataskaitinių finansinių metų per vienerius metus mokėtinos finansinės skolos sumažėjo, nes baigtas mokėti UAB Medicinos banko lizingas ir palūkanos.

Visa 2019 m. skolų tiekėjams suma (132 464 Eur) yra 1 339 Eur didesnė nei 2018 m. skola (131 125 Eur). Ataskaitinių metų mokėtinos sumos – tai 112 017 Eur skola už gruodžio mėn. pirktas prekes ir paslaugas, kurių mokėjimo dokumentai buvo pateikti 2020 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.

2019 m. gautų išankstinių apmokėjimų likutis – 189 Eur, iš jų: išankstinis mokėjimas už komunalines paslaugas ir turgaus mokestis – 180 Eur ir 9 Eur – iš anksto sumokėta kaupiamųjų lėšų suma. 2018 m. buvo 75 Eur suma iš anksto sumokėta kaupiamųjų lėšų ir mokesčių už komunalines paslaugas.

2019 m. skola už daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūrą – 365 999 Eur ir yra 5 376 Eur didesnė nei 2018 m. skola (360 623 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.

2019 metų su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukaupti atostoginiai, socialinio draudimo ir garantinio fondo įmokos nuo sukauptų atostoginių) – 28 861 Eur, 2018 metų – 16 807 Eur.

Kitų mokėtinų sumų 2019 m. likutis – 218 Eur permoka.

Gautų sumų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (renovavimo) rangovų įsipareigojimų užtikrinimui likutis 2019-12-31 – 129 Eur. Jis bus grąžintas įvykdžius rangos sutartyse nustatytus įsipareigojimus.

Iš viso mokėtinų sumų ir įsipareigojimų 2019 m. gruodžio 31 d. – 570 081 Eur, 2018 m. gruodžio 31 d. – 589 117 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 skolų išieškojimo pavedimo. VšĮ „Credibell“ sustabdžius veiklą, 2019 m. liepos 29 d. UAB Jonišio 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 2019 m. pateikta 971 raginimas. UAB „Credibell Europe“ už suteiktas paslaugas skaičiuoja administravimo mokesčių, 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. 2019 m. pasirašytos 9 sutartys dėl skolos mokėjimo dalimis. Ataskaitiniais metais UAB „Credibell Europe“ parengė dokumentus teismui dėl 37 408 Eur skolos išieškojimo iš 48 asmenų. Priteisus skolas gauti 47 vykdomieji raštai arba teismo įsakymai, kurie perduoti vykdyti antstoliams. Per 2019 m. antstoliai išieškojo ir pervedė 19 143 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. 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. sumokėta 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 172 Jonišio rajono daugiabutį gyvenamąjį namą. Per 2019 m. Jonišio rajono savivaldybės direktoriaus įsakymu Bendrovė paskirta dar vieno daugiabučio namo administratoriumi (toliau – Administratorius). Administratoriaus paslaugų atsisakė 11 daugiabučių namų bendrasavininkiai, kurie sudarė jungtinės veiklos sutartis. Dėl administravimo vykdymo negalimumo 4 daugiabučių namų administravimas nutrauktas. Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administravo daugiabučių namų bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą 158 daugiabučių namų: Jonišio mieste – 112 (tame skaičiuje 8 daugiabučių namų savininkų bendrijų pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 35, 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 14 357 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 2019 m. panaudota 97 686 Eur kaupiamųjų lėšų. Daugiabučių namų gyventojų sumokėtų, bet nepanaudotų kaupiamųjų lėšų likutis atskiroje Bendrovės administruojamoje banko sąskaitoje 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 254 863 Eur, 2018 m. pabaigoje –237 004 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 2019 m. suorganizuoti 85 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 prižiūrėjo 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. Bendrovė, kaip šilumos energijos ir karšto vandens tiekėjas, 2019 m. pasirašė sutartį su UAB „Zenlita“ dėl karšto vandens apskaitos prietaisų keitimo butuose. Per 2019 m. pakeista 520 karšto vandens apskaitos peitaisų.

Nuo 2009 m. liepos 1 d. perėmus iš UAB „Fortum Joniškio energija“ daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūrą, Bendrovė 2019 m. vykdė 88 daugiabučių namų mieste ir 16 (tame skaičiuje 6 namai Jurdaičių kaime) daugiabučių namų rajone šilumos sistemų prižiūrėtojo funkcijas. 2019 m. kasmetiniai hidrauliniai bandymai atlikti 97 pastatuose, hidropniaumatiniu būdu išplauta 18 daugiabučių namų šildymo sistemos. Hidraulinių bandymų metu rasti gedimai pašalinti, kad prasidėjus šildymo sezonui neįvyktų avarinių situacijų. Visiems prižiūrimiems 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, proprocingai 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 vamzdynų pakeitimas bei šalto vandens minkštinimo įrenginių sumontavimas šilumos punktuose.

Kiekvienais metais pakeičiame magistralinius vamzdžius keletai 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, 2019 metais Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 17 plokštelių karšto vandens šilumokaičių, likęs 71 chemiškai išplautas. Aptarnaujamuose šilumos punktuose atlikti einamieji remontai, pakeista 14 cirkuliacinių siurblių, 14 užkalkėjusių karšto vandens cirkuliacinių kontūrų šilumos punktuose. 3 daugiabučiuose namuose atliktas karšto vandens sistemų kapitalinis remontas (pakeistos užkalkėjusios magistralinių vamzdynų dalys).

Iki 2019 m. pradžios šalto vandens minkštinimo filtrai (toliau – filtrai) buvo sumontuoti 3 daugiabučiuose namuose. Per 2019 m. filtrai sumontuoti dar 4 daugiabučiuose namuose.

Daugiabučių namų butų savininkus susirinkimų metu agituojuose 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 Legioneliozės profilaktiką, 2019 m. visuose daugiabučiuose namuose atliko du kartus 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 2019 metus buvo modernizuotas 8 daugiabučių namų lauko apšvietimas, keičiant šviestuvus ir pritaikant šiuolaikines technologijas. 12 daugiabučių namų modernizuotas laiptinių apšvietimas, naudojant judesio daviklius, laiko reles ir foto elementus. 14 daugiabučių namų rūsiuose atlikti elektros instaliacijos atnaujinimo darbai, keičiant elektros įrenginius naujais. 4 daugiabučiuose buvo matuojamos elektros įrengimų varžos ir šalinami trūkumai, esant neatitiktumui 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 avarių ir gedimų prevenciniams darbams. Per 2019 metus Bendrovėje gautas 861 iškvietimas dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarių lokalizavimo bei jų šalinimo. Tai yra vidutiniškai po 3 iškvietimus per darbo dieną. Pagal gedimų pobūdį iškvietimai pasiskirstė taip: dėl nuotekų šalinimo ir vandentiekio gedimų – 350, dėl elektros gedimų – 312, dėl šildymo ir karšto vandens sistemų gedimų – 155 ir dėl kitų gedimų – 44 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 2019 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		Energos sutaupymas %
			Prieš namo atnaujinimą	Po namo atnaujinimo	
Žemaičių g. 57C, Joniškis	2250,91	299592,32	E (276,72 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (114,92 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	58
Sodų g. 3, Joniškis	434,31	74505,15	E (384,30 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	C (132,69 kwh/m <sup>2</sup> per metus)	65

Atsižvelgus į norinčių atsinaujinti (modernizuoti) daugiabučių namų kiekį, buvo atrinkti 9 daugiabučiai namai, kurie dalyvaus atnaujinimo (modernizavimo) programoje:

1. Dragūnų g. 1, Jauniūnų k., Joniškio r. sav.;
2. Sodų g. 5, Joniškis;
3. Upytės g. 10B, Joniškis;
4. Žemaičių g. 57B, Joniškis;
5. Žagarės g. 32, Joniškis;
6. Medžiotojų g. 15, Joniškis;
7. Žemaičių g. 57D, Joniškis;
8. Gedimino g. 26, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
9. Kęstučio g. 23B, Žagarės m., Joniškio r. sav.

Daugiabutis gyvenamas namas, esantis adresu Žemaičių g. 57B, Joniškis, dėl gyventojų skolų už komunalines paslaugas negavo finansavimo modernizavimui. Daugiabučio gyvenamojo namo, esančio adresu Upytės g. 10B, Joniškis, gyventojai atsisakė dalyvauti modernizacijos programoje.

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 7 daugiabučių namų savininkai.

Šiems 7 daugiabučiams namams buvo atlikti konkursai dėl energinio naudingumo sertifikatų ir investicijų planų parengimo.

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

1. Dragūnų g. 1, Jauniūnų k., Joniškio r. sav.;
2. Sodų g. 5, Joniškis;
3. Žagarės g. 32, Joniškis;
4. Medžiotojų g. 15, Joniškis;
5. Žemaičių g. 57D, Joniškis;
6. Gedimino g. 26, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
7. Kęstučio g. 23B, Žagarės m., Joniškio r. sav.

2019 m. sausio 1 d. duomenimis AB „Šiaulių bankui“ už namo atnaujinimą (modernizavimą) kreditą ir palūkanas mokėjo 34 daugiabučių namų savininkai. Per 2019 m. užbaigus modernizavimo darbus, kredito ir palūkanų grąžinimą pradėjo 3-jų Joniškio miesto daugiabučių namų savininkai: Melioratorių a. 3, Sodų g. 7, Sodų g. 7A.

2019 m. išrašyta ir pateikta kredito ir palūkanų apmokėjimui 8128 sąskaitos gyventojams, Joniškio rajono savivaldybės administracijos Socialinės paramos ir sveikatos skyriui 444 paraiškos kreditui, paimtam daugiabučiui namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanoms, tenkančioms asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, apmokėti. AB „Šiaulių bankui“ pateiktos 174 administratoriaus ataskaitos apie gyventojų kredito ir palūkanų įsiskolinimus.

Per 2019 m. AB „Šiaulių bankui“ modernizuotų namų savininkai iš viso grąžino (sumokėjo) 347 339,82 eurų kredito ir palūkanų. 2019 m. sausio 1 d. visą kreditą ir palūkanas grąžino AB „Šiaulių bankui“ 102 butų savininkai, o per 2019 m. visą kreditą ir palūkanas sumokėjo 11 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 2019-12-31 priskaičiuota – 19 968 Eur be PVM.

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

Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. birželio 28 d. įsakymu Nr. A-649 uždėjai akcinei bendrovei Joniškio butų ūkiui pavesta nuo 2018 m. liepos 2 d. vykdyti bepiežiūrių 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 patalpų 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 vykdi pagal skubius iškvietimus kai gyvūnai kelią 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 2018 m. metais veiklai vykdyti iš biudžeto buvo skirta 21,3 tūkst. eurų.

Per 2019 m. į karantinavimo tarnybą pateko 60 gyvūnų: 39 šunys ir 21 katė. Naujus šeiminkus surado 6 šunys ir 1 katė. Gražinta buvusiems šeiminkams – 2 šunys. Perduota tolimesnei globai: VŠĮ „Šiaulių letenėlė“ – 5 katės ir 1 šuo; Kauno VŠĮ „Penkta koja“ – 25 šunys. Metų eigoje 15 kačių ir 5 šunys žuvo kelyje (patyrusiems sunkius sužalojimus buvo atlikta eutanazija).

### 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 pirčių 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 pirčių 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 7 478,55 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 7 661,09 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.

Joniškio miesto pirtis veikė kiekvieną savaitgalį. Per 2019 m. pirtyje apsilankė 2449 gyventojai. Dušuose apsilankė 437 klientai ir 2012 klientų bendroje saunoje. Daugiausia apsilankė gruodžio mėn. – 243, mažiausiai – liepos mėn. – 178 klientai. Per vieną savaitgalį vidutiniškai pirties paslaugomis pasinaudojo 50 gyventojų.

Joniškio miesto pirties saunoje buvo pakeisti elektriniai tenai, pakeistos durys dušinėje, naujomis lentutėmis iškalta sienos saunoje. Reikalingas remontas dušuose, būtina keisti langus, duris, visus pastato šviestuvus.

**Žagarės** miesto pirtis per ataskaitinius metus gavo 1 725,23 Eur pajamų ir patyrė 1 874,67 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 696 gyventojai. Iš jų 294 gyventojai (kas sudaro 42 proc.) pasinaudojo vonios paslaugomis, kiti naudojami saunos malonumais. Daugiausia apsilankė vasario mėn. – 71, mažiausia – birželio mėn. – 44 pirties mėgėjai. Pirtis veikia du kartus per mėnesį. Vidutiniškai per mėnesį pirtyje apsilanko 58 gyventojai.

Žagarės m. pirties katilinėje buvo pakeistas vandens šilumokaitis, termostatinis vožtuvas, cirkuliacinis siurblys, nudažyti radiatoriai. Atnaujintos dvi vonios. Pirties pastatas yra labai senos statybos ir reikalauja daug remonto. Būtina keisti langus, duris. 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 nuo 2018 m. liepos 2 d. administruoti Joniškio ir Žagarės turgavietes. Tuo pačiu sprendimu patvirtinti turgaviečių rinkliavos tarifai.

Per ataskaitinį laikotarpį **Joniškio** turgavietė gavo 28 311, 30 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 17 856,91 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 5 klozetai bendrajame tualete, įrengtas atskiras įvažiavimas į turgaus teritoriją nuo garažų pusės. Turgavietės lauko prekyviečių stalai bei jų stogeliai yra supuvę, sulūžę, reikalingas kapitalinis remontas.

**Žagarės** turgavietė per ataskaitinį laikotarpį gavo 4 987,13 Eur pajamų. Sąnaudos sudaro 8 259,50 Eur. Nuostolis 3 272,37 Eur. Darbo užmokestis ir sodros mokestis sudaro 87 proc. visų sąnaudų.

Žagarės turgavietė yra blogos būklės, reikalinga rekonstrukcija ir visos turgavietės atnaujinimas. Nuo 2020 m. kovo 2 d. Žagarės turgaus administravimą perėmė Žagarės seniūnija.

## **III SKYRIUS**

### **SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2019 METAIS**

2019 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 2019 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2019 metų balansas, 2019 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2019 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 laikydamasi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama

eksploatavimo 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 2020 METŲ VEIKLOS TIKSLAI**

2020 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.

Direktorius

Žilvinas Šeškevičius