

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO

DIREKTORIAUS 2023 M. VEIKLOS ATASKAITA-METINIS PRANEŠIMAS

I SKYRIUS APIE BENDROVĘ

1. Informacija

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

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

2. Kapitalas ir akcininkai

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo vieną akcininką – Joniškio rajono savivaldybės tarybą.

3. Bendrovės valdymo organai

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas ir Bendrovės vadovas. Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias Bendrovės valdymo organas, turintis teisę spręsti visus klausimus susijusius su Bendrovės valdymu ir kapitalu. Visuotinis akcininkų susirinkimas savo funkcijas vykdo vadovaudamasis Bendrovės įstatais ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu.

Bendrovės vadovas – direktorius Žilvinas Šeškevičius, kuris atstovauja Bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fizininiais 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:

- daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą;
- daugiabučių gyvenamųjų namų techninė priežiūra;
- daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinė priežiūra;
- daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimą (modernizavimą);
- šilumos ir karšto vandens tiekimą;
- šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūrą;
- vandentiekio sistemų ir santehnikos įtaisų įrengimą, gedimų šalinimą, rekonstrukciją;
- elektros įrangos ir kitų įtaisų įrengimą, gedimų šalinimą;
- statinių remontą;
- kėlimo mašinos paslaugas;
- Joniškio m. turgavietės administravimą;
- Joniškio m. ir Žagarės m. pirčių administravimą;
- beprežiūrių ir bešeimininkių gyvūnų gaudymą ir laikinąją globą;
- Joniškio rajono gyvūnų augintinių kapinių administravimą ir priežiūrą;
- kenkėjų kontrolę (dezinfekciją, dezinfekciją, deratizaciją);
- 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 Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos atestatą, suteikiantį teisę verstis elektros įrenginių eksploatavimu, ir Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos atestatą, suteikiantį teisę verstis šilumos įrenginių 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 (eksplotavimo) tarifas – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T-81 „Dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksplotavimo) maksimalių tarifų nustatymo“.

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

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

- šilumos kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio ketvirtiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2023 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. T-147 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos kainos dedamųjų ketvirtiesiems šilumos bazinės kainos dedamųjų galiojimo metams nustatymo“;

- karšto vandens kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2023 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. T-148 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio karšto vandens kainos dedamųjų ketvirtiesiems galiojimo metams nustatymo“.

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

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

Bendrovė siekia savo tikslų vadovaudamasi seniai prigijusiomis ir puoselėjamosiomis vertybėmis:

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

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

5. 2023 metų finansinė būklė

2023 m. Bendrovė gavo 982 640 Eur pardavimo pajamų (31 648 Eur daugiau nei 2022 m.).

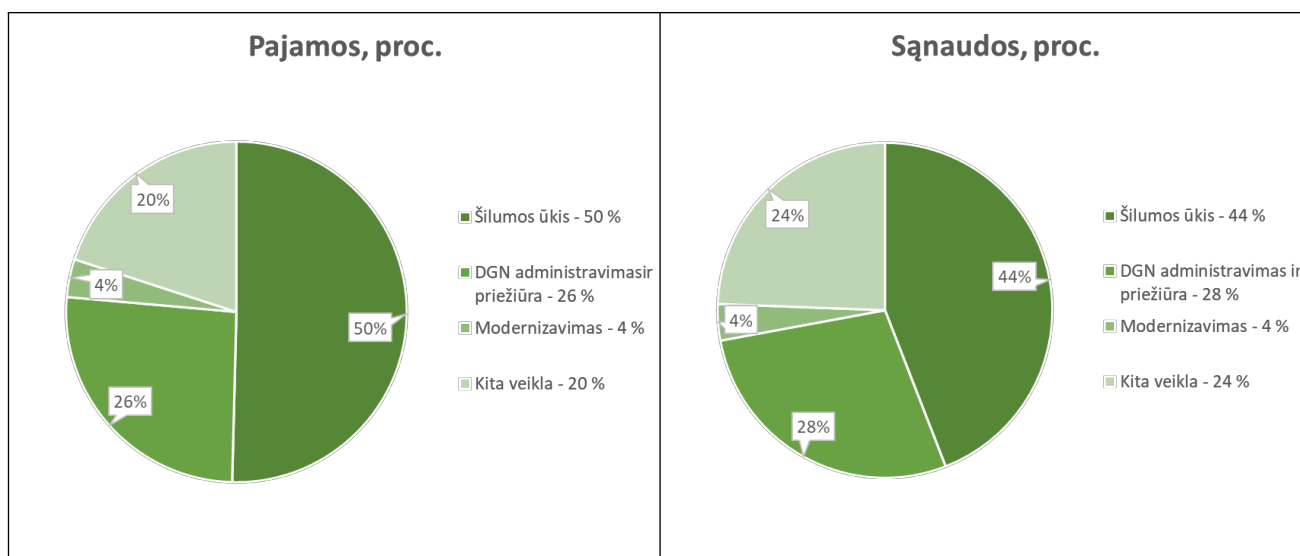
2023 m. pardavimo pajamoms uždirbti patirta 668 214 Eur sąnaudų (14 132 Eur daugiau nei 2022 m.). 2023 m. bendrojo pelno gauta 314 426 Eur, 2022 m. – 296 910 Eur. 2023 m. bendrosios administracinės veiklos sąnaudos – 269 144 Eur. 2022 m. – 278 369. 2023 m. kitos palūkanų ir panašios pajamos – 13 323 Eur. Tai – išieškoti delspinigiai, palūkanos ir bylinėjimosi išlaidos. 2022 m. – 2 867 Eur.

Ataskaitinių 2023 metų nepaskirstytas pelnas sudaro 53 032 Eur. Ankstesniųjų metų nepaskirstytas pelnas – 3 167 Eur. 2023 m. grynasis pelnas 49 865 Eur (1 815 Eur didesnis nei 2022 m.).

Pagal Joniškio rajono savivaldybės 2023 m. balandžio 14 d. Lėšų skyrimo sutartį Nr. (3.43Mr) A7-77 UAB Joniškio butų ūkis 2023 m. gavo 15 000 Eur finansavimo sumą beglobių gyvūnų gaudymo, karantinavimo, eutanazijos ir utilizavimo paslaugų vykdymo išlaidoms.

Vykdamas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimo T-160 3 punktą UAB Joniškio butų ūkiui per 2023 m. iš savivaldybės biudžeto buvo pervestas finansavimas nepadengtomis pirčių sąnaudoms kompensuoti 27 045,73Eur.

PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ STRUKTŪRA



Kasmet didžiausią dalį Bendrovės pajamų ir sąnaudų struktūroje sudaro šilumos gamyba ir tiekimas Joniškio miesto Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams, 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. 2023 m. iš šios veiklos gauta 50,4 proc. visų pajamų ir 44,1 proc. visų sąnaudų. 2022 m. pajamos sudarė 56,6 proc. ir 53,4 proc. sudarė sąnaudos.

Kitų veiklos rūšių 2023 m. pajamų ir sąnaudų dalis visoje Bendrovės veikloje, skliausteliuose atitinkamai nurodant 2022 m. duomenis:

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės techninės priežiūros pajamos – 11,5 proc. (10,8 proc.), sąnaudos – 15,9 proc. (10,6 proc.),

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pajamos – 4,6 proc. (4,2 proc.), sąnaudos – 4,7 proc. (3,2 proc.),
- daugiabučių namų atnaujinimo projekto įgyvendinimo administravimo pajamos – 3,6 proc. (4,3 proc.), sąnaudos – 3,5 proc. (2,7 proc.),
- daugiabučių namų šilumos ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūros pajamos – 9,9 proc. (9,3 proc.), sąnaudos – 7,4 proc. (6,7 proc.),
- Joniškio miesto turgavietės administravimo 2023 m. pajamos – 4,1 proc. (4,0 proc.), sąnaudos – 3,2 proc. (2,0 proc.),
- Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimo pajamos 2023 m. – 0,9 proc. (0,8 proc.), sąnaudos – 0,8 proc. (0,6 proc.),
- beglobių, bepriziūrių gyvūnų priežiūros 2023 m. pajamos – 0,1 proc. (0,0 proc.), sąnaudos – 0,0 proc. (0,0 proc.),
- komercinės ir administracinės, kitos veiklos pajamos – 13,5 proc. (9,6 proc.), sąnaudos – 9,7 proc. (7,3 proc.),

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

Visa per vienerius metus gautinų skolų likutis grynąja verte 2023 metų pabaigoje – 287 594 Eur. 2022 m buvo 309 483. Daugiabučių namų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų skola 2023-12-31 iš viso 47 114 Eur nenuvertinama. Bendrovė veikia kaip patalpų savininkų (patikėtojų) patikėtinis.

Bendrovės visa įsipareigojimų suma 2022-12-31 buvo 852 927 Eur, 2023-12-31 yra 763 274 Eur. Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2022-12-31 buvo 136 008 Eur. 2023-12-31 yra 20 890 Eur. Sutartyje su Lietuvos Respublikos finansų ministerija nustatyta, kad paskola gražinama lygiomis dalimis, pradedant mokėti 2014 m. kovo 15 d. ir baigiant iki 2029 m. kovo 15 d. Per ataskaitinius metus gražinta paskolos dalis – 4 177,95 Eur.

Paskolos palūkanos mokamos kiekvienais metais nuo 2011 m. kovo 15 d. Nuo 2020 m. kovo 31 d. buvo nustatyta nekintama metinė 1,097 procento palūkanų norma. Apie likusiam paskolos gražinimo laikotarpiui taikomą palūkanų normą Finansų ministerija praneša sutartyje nustatyta tvarka. Per vienerius metus visa mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų suma yra 742 384 Eur. Šių įsipareigojimų suma yra 25 465 Eur didesnė, nei buvo 2022 m. pabaigoje (716 919 Eur).

Visa 2023 m. skolų tiekėjams suma (123 363 Eur) yra 24 856 Eur mažesnė nei 2022 m. skola (148 219 Eur).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 patvirtintu Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu visi daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkai įpareigoti kaupti lėšas, skirtas namui atnaujinti pagal statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Iki minėto nutarimo 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.

2023 metų su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukaupti atostoginiai, socialinio draudimo ir garantinio fondo įmokos nuo sukauptų atostoginių) – 59 955 Eur, 2022 metų – 43 313 Eur.

Gautų sumų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) rangovų įsipareigojimų užtikrinimui likutis 2023-12-31 – 784 Eur. Jis bus grąžintas įvykdžius rangos sutartyse nustatytus įsipareigojimus. 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 ieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstoliui perduotos priteistos skolos išieškojimas. Skolas administruojanti įmonė kiekvieną mėnesį Bendrovės skolininkams siunčia raginimus dėl skolų sumokėjimo geranoriškai. Per 2023 m. pateikta 887 raginimai. UAB „Credibell Europe“ 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. 2023 m. pasirašytos 6 sutartys dėl skolos mokėjimo dalimis. Ataskaitiniais metais UAB „Credibell Europe“ parengė dokumentus teismui dėl 93 739,39 Eur skolos išieškojimo iš 36 asmenų. Priteisus skolas gauti 36 vykdomieji raštai, iš jų 30 perduota vykdyti antstoliams, o 6 asmenys gavę vykdomuosius raštus susimokėjo savo noru 8 117,08 Eur. Per 2023 m. antstoliai išieškojo ir pervedė 26 407,97 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.

6. Veiklos apžvalga

6.1. Šilumos tiekimas

2023 m. Jonišio m. Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams, Vilniaus g. 47C gyvenamajam namui ir Nakvynės namams-Krizių centrui, Jurdaičių kaimo 6 daugiabučiams namams bei Jurdaičių socialinės globos namams Bendrovė tiekė šilumos energiją.

Siekiant mažinti atmosferos taršą, didinti atsinaujinančių energijos išteklių naudojimą šilumos gamybai, sudarant galimybę naudoti įvairių rūšių biokurą, taip pat sumažinti šilumos gamybos kaštus, 2015 m. Bendrovė Jurdaičių kaimo katilinėje įrengė vieną 650 kW galios pilnai automatizuotą vandens šildymo katilą, deginantį įvairių rūšių ir drėgmės biokurą (smulkintą medieną, įvairių rūšių granules).

2010 m. buvo pastatyta Žemaičių g. konteinerinė katilinė. Įrengtas 500 kW galios vandens šildymo katilo degiklis, kuris degina įvairių rūšių biokurą. Tačiau šio katilo galios šaltais žiemos mėnesiais nepakanka, todėl atsisakyti gamtinių dujų naudojimo nebuvo įmanoma. Besikeičiančiomis rinkos sąlygomis, kai gamtinių dujų kainos buvo nukritę, buvo laikotarpis, kada neapsimokėjo kūrenti medžio granulėmis. Per šį laikotarpį, kada buvo eksploatuojamas biokuro

katilas, neapsieita be gedimų. Taip pat po paskutinių remontų jaučiamas katilo efektyvumo sumažėjimas, todėl pradėta svarstyti apie katilinės atnaujinimo projektą. To pasėkoje buvo parengtas Jonišio katilinės Žemaičių g. 59A, modernizavimo projektas.

Rengiant šį projektą buvo analizuoti keli katilinės atnaujinimo variantai, tarp jų ir medžio skiedrų, kaip pigesnio kuro katilų įrengimo galimybė, tačiau išanalizavus esamos vietovės specifiką, tokio varianto buvo atsisakyta. Tai nulėmusios priežastys:

- mažas esamos katilinės sklypo plotas, kuriame fiziškai neįmanoma sutalpinti skiedrų kuro sandėlio;
- 4 kartus padidėtų sunkiojo transporto vizitai į katilinę;
- padidėtų triukšmo lygis dėl transporto ir kuro sandėlio transporterių darbo, visa tai ženkliai pablogintų „Žemaičių kvartalo“ gyventojų gyvenimo kokybę.

Todėl buvo prieita vieningos nuomonės, kad labiausia svarstytinas variantas būtų naujos, didesnės galios medžio granulių konteinerinės katilinės projektas. Tokia katilinė galėtų padengti visą kvartalo šilumos poreikį esant ir -23°C temperatūrai. Rengiant šį projektą buvo išanalizuoti pastarųjų 3 metų tiek dujinėje, tiek medžio granulių katilinėje pagaminamos ir į tinklą patiekiamos šilumos kiekiai. Taip pat pirktos kuro kiekiai ir jo kaloringumas, kas sudarė galimybę nustatyti realius šilumos gamybos nuostolius katiluose.

Skaičiuojant finansinius ir ekonominius rodiklius, buvo įvertinta, kad šiuo metu yra pasikeitusios finansų rinkų sąlygos – padidėjo skolinto kapitalo kaina. Visa tai ženkliai blogina investicinio projekto rodiklius.

Numatomos rekonstruoti katilinės schema prieš ir po modernizavimo:

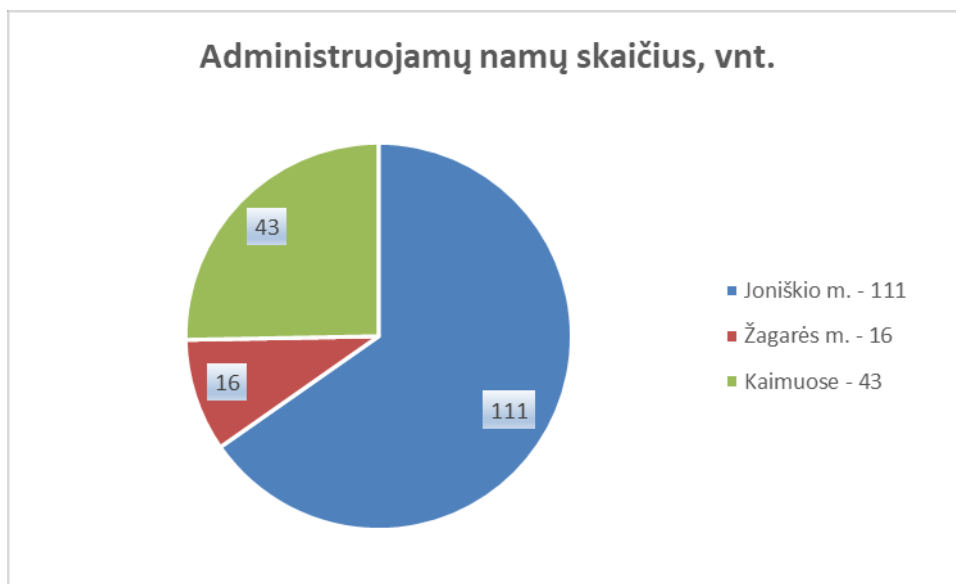


Rekonstrukcija apims esamos biokuro katilinės vietoje pastatant naują didesnę „konteinerį“ su dviem po ~500 kW galios biokuro katilais, paliekant esamą biokuro sandėlį ir kaminą. Bendra įvertintų investicijų suma pagal komercinį pasiūlymą apie 255 000 eurų, neįskaitant pridėtinės vertės mokesčio. Pasiūlyme taip pat įtrauktas katilinės projektas su visomis dalimis ir pridavimu Valstybinei energetikos reguliavimo tarybai (VERT). Šalia esanti dujinė katilinė lieka kaip rezervinė.

Investicijos į biokuro katilinės rekonstrukciją gali būti finansuojamos iš šių pagrindinių šaltinių: bendrovės lėšų, bankų paskolų arba finansinio lizingo ir savivaldybės ar valstybės institucijų skiriamų subsidijų ar struktūrinių fondų paramos. Bendrovė nedisponuoja pakankamais finansiniais ištekliais visai reikalingai investicijų finansavimo apimčiai.

6.2. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė administruo 162 Jonišio rajono daugiabučio gyvenamojo namo bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą. Per 2023 m. Jonišio rajono savivaldybės direktoriaus įsakymais ir (ar) mero potvarkiais Bendrovė paskirta dar devynių daugiabučių namų administratoriumi (toliau – Administratorius). Administratoriaus paslaugos nutrauktos 1 daugiabučiui namui, nes namas yra negyvenamas, priimtas sprendimas jį nugriauti. Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administruo 170 daugiabučio namo bendrąją nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą: Jonišio mieste – 111 (tame skaičiuje 7 daugiabučių namų savininkų bendrijų pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 43, Žagarės m. – 16 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 9546,12 Eur iš nuolatinės priežiūros lėšų ir 7378,67 Eur – iš

nepanaudotų gyventojų eksploatacinių lėšų. Atnaujinta ir papildyta informacija administruojamų namų informacinėse lentose ir Bendrovės interneto svetainėje. Parengtos praėjusių 2022 metų metinės veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos ir paskelbtos Bendrovės interneto svetainėje.

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 ilgalaikiam 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 2023 m. panaudota 159 337 Eur kaupiamųjų lėšų. Gyventojai, supratę, kad sumokėtos kaupiamosios lėšos tikrai naudojamos tik jų daugiabučių namų priežiūrai ir atnaujinimui, yra aktyvesni, patys inicijuoja arba pritaria mūsų, administratoriaus, pasiūlymams dėl statinio priežiūros darbų.

Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2023 m. suorganizuoti 44 bendrasavininkų susirinkimai įvairiais klausimais: dėl atliekamų remonto darbų, dėl kaupiamųjų lėšų mokesčio nustatymo ir lėšų panaudojimo, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, dėl karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, dėl savininkų atstovų rinkimo ir 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.

2020 m. kovo 27 d. Bendrovei išduota Visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija, suteikianti teisę verstis kenkėjų kontrole (dezinsekcija, dezinfekcija, deratizacija). Bendrovė siūlo nuolatinę kenkėjų kontrolės priežiūrą arba vienkartinį kenkėjų kontrolės darbą. Sertifikuotos paslaugos teikiamos pagal visas higienos normas ir reikalavimus. 2023 metais pagal gautus prašymus dezinfekcija buvo atlikta Žagarės seniūnijoje. Su viena įmone pasirašyta ilgalaikė sutartis dėl deratizacijos (graužikų kontrolės) paslaugų teikimo.

Piktžolių naikinimas cheminėmis priemonėmis per ataskaitinį laikotarpį atliktas Satkūnų, Žagarės ir Joniškio seniūnijose. Buvo naikinamas Sosnovskio barštis 126 arų plote.

2023 m. rugpjūčio mėn. Bendrovė įsigijo kėlimo mašiną. Keltuvo kėlimo aukštis iki 20 m. Puikiai tinkamas siauroms gatvėms dėl savo kompaktiškų gabaritų.

Kėlimo mašinos pagalba galime kokybiškiau vykdyti administravimo paslaugas ir atlikti tokius darbus, kaip daugiabučių namų parapetų remontas, lietaus sistemų montavimas ir jų remontas, šlaitinių stogų remontas, kaminų remontas ir jų sandarinimas, fasadinių sienų

pratekėjimo, fasadinių plokščių tvirtinimas, medžių, augančių ant namų stogų, šalinimas ir kitus darbus.

Kėlimo mašinos paslaugą taip pat siūlome švietimo įstaigoms, kitoms įmonėms, organizacijoms ir rajono gyventojams. Kėlimo mašinos pagalba galima atlikti įvairius darbus, tokius kaip varveklių nuėmimas nuo pastato briaunų, stogo dangų valymas (sniegas, lapai, spygliai ir t.t.), medžių genėjimas, lietvamzdžių/latakų valymas, stiklinių langų, fasadų valymas, lauko reklamų montavimas/demontavimas, apšvietimo sistemų, įvairių dekoracijų montavimas/demontavimas, naminių gyvūnų gelbėjimas.

6.3. Šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūra

Nuo 2009 m. liepos 1 d. perėmus iš UAB „Fortum Joniškio energija“ (pakeistas pavadinimas į UAB Gren Joniškis) daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūrą, Bendrovė 2023 m. vykdė 89 daugiabučių namų mieste ir 16 (tame skaičiuje 6 namai Jurdaičių kaime) daugiabučių namų rajone šilumos sistemų prižiūrėtojo funkcijas. 2023 m. kasmetiniai hidrauliniai bandymai atlikti 106 pastatuose, hidropniaumatiniu būdu išplauta 29 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 Gren Joniškis nuosavybėje, priežiūrą ir remontą.

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

Kita priežastis, įtakojanti trumpą šilumokaičių tarnavimo laiką – šilumokaičių cheminis valymas specialiomis priemonėmis. Toks valymas vykdomas 2 kartus per metus, tai yra aštuonis kartus dažniau, negu reikalauja šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklių 264.5. papunktis: „...pagal poreikį, bet ne rečiau kaip kartą per ketverius metus, išplauna šilumokaičius, naudodamas specialiai tam skirtas priemones...“). Šilumokaičių gamintojai rekomenduoja šilumokaitį tarnavimo laikotarpiu plauti ne daugiau 4–5 kartus, nes naudojami specialūs rūgštiniai tirpalai ardo varinius elementus.

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

Kiekvienais metais pakeičiame magistralinius vamzdžius keletui daugiabučių, tačiau nekeičiant stovų, pagerėjimas būna tik laikinas nuo 1 iki 3 metų. Nuolatos siūlome gyventojams pasikeisti stovus, nes dėl silpnos cirkuliacijos karštas vanduo per šaltas, jo pritrūksta, prastai šyla vonios pašildytuvai, nevykdomi higienos normų reikalavimai. Užkalkėjus karšto vandens sistemai, vyksta labai silpna cirkuliacija, karštas vanduo butus pasiekia per grįžtamąjį stovą, labai intensyviai kalkėja šilumokaitis. Užtikrinant karšto vandens tiekimą, 2023 metais Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 8 plokštelines karšto vandens šilumokaičius, likę 82 chemiškai išplauti. Aptarnaujamuose šilumos punktuose atlikti einamieji remontai, pakeista 12 cirkuliacinių siurblių, 15 užkalkėjusių karšto vandens cirkuliacinių kontūrų šilumos punktuose. 6 daugiabučiuose

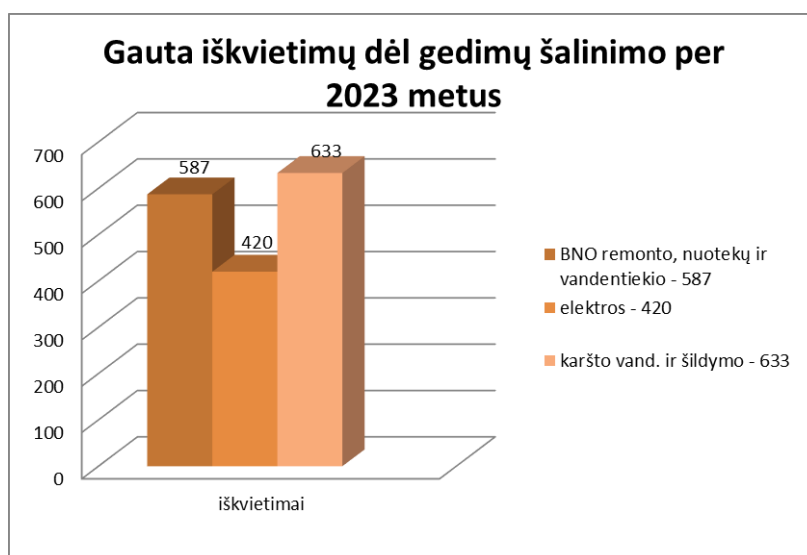
namuose atliktas karšto vandens sistemų kapitalinis remontas (pakeistos užkalkėjusios magistralinių vamzdynų dalys).

Per 2023 m. minkštinimo įrenginiai karštam vandeniui sumontuoti 3-uose daugiabučiuose namuose. Viso jau įrengta Joniškio mieste 52.

Daugiabučių namų butų savininkus susirinkimų metu agituojame įsigyti vandens minkštinimo įrenginius ne tik dėl karšto vandens sistemų kalkėjimo, bet ir dėl to, kad tai užtikrintų karšto vandens temperatūrą 50–60°C, leidžiančią sumažinti užsikrėtimo legionelioze riziką. Žmogus legionelioze užsikrečia aerogeniniu būdu, įkvėpęs vandens dulksnos (aerolio) su legionelėmis. Karšto vandens sistemos yra vertinamos kaip didesnės rizikos veiksnys užsikrėsti *Legionella* bakterijomis. Palankiausia vandens temperatūra legionelėms daugintis – 20–50°C, žemesnėje nei 20°C ir aukštesnėje nei 50°C temperatūroje šios bakterijos gyvuoja, bet nesidaugina. Aukštesnėje nei 60°C temperatūroje legionelės žūva, todėl Bendrovė, vykdydama Legioneliozės profilaktiką, 2023 m. visuose daugiabučiuose namuose atliko karšto vandens sistemų terminę dezinfekciją (terminį šoką), temperatūrą sukeldant iki 65–70°C.

6.4. Nuolatinės priežiūros darbai

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. Per 2023 metus Bendrovėje gauta 1640 iškvietimų dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarių lokalizavimo bei jų šalinimo. Tai yra vidutiniškai po 7 iškvietimus per darbo dieną. Pagal gedimų pobūdį iškvietimai pasiskirstė taip: dėl bendrojo naudojimo objektų remonto, nuotekų šalinimo ir vandentiekio gedimų – 587, dėl elektros gedimų – 420, dėl šildymo ir karšto vandens sistemų gedimų – 633.



Vykdydant elektros įrengimų techninės priežiūros darbus ir jų atnaujinimą per 2023 metus buvo modernizuota 10 daugiabučių namų lauko apšvietimas, keičiant šviestuvus ir pritaikant šiuolaikines technologijas. 18 daugiabučių namų buvo modernizuotas laiptinių apšvietimas, naudojant judesio daviklius, laiko reles ir foto elementus. 9 daugiabučiuose namuose

vykdėme rūšių elektros instaliacijos atnaujinimo darbus, keičiant elektros įrenginius naujais. 12 daugiabučių namų buvo matuojamos elektros įrengimų varžos ir šalinami trūkumai, esant neatitikimui pagal EIT reikalavimus.

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.

2023 metais parengti daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) investiciniai planai ir energetinio naudingumo sertifikatai. Aplinkos projektų valdymo agentūra (toliau – APVA) patvirtino investicinius planus, paraiškas ir skyrė finansavimą šiems daugiabučiams namams:

1. Žemaičių g. 59, Joniškis;
2. Žemaičių g. 53A, Joniškis;
3. Pakluonių g. 59, Joniškis;
4. Medžiotojų g. 10, Joniškis.

Toliau vykdomi daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai:

1. Sodų g. 5A, Joniškis;
2. Gedimino g. 26, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
3. Žemaičių g. 57B, Joniškis.

2023 m. atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiai gyvenamieji namai:

Daugiabučio namo adresas	Naudingas plotas, m ²	Statybos darbų kaina, Eur	Energinio naudingumo klasė		Energos sutaupymas %
			Prieš namo atnaujinimą	Po namo atnaujinimo	
Sodų g. 5, Joniškis	390,83	185130,00	E	C	53,92
Medžiotojų g. 15, Joniškis	407,97	155485,00	F	C	61,27
Žemaičių g. 57D, Joniškis	2340,81	551893,03	F	C	63,96

2023 m. daugiabučio gyvenamo namo Medžiotojų g. 13, Joniškis, gyventoju sutikimu koreguotas investicinis planas ir suderintas su APVA. Pagal koreguotą investicinį planą pradėtas koreguoti techninis darbo projektas.

2023 m. AB Šiaulių bankui už namo atnaujinimą (modernizavimą) kreditą ir palūkanas mokėjo 48-ių daugiabučių namų savininkai.

2023 m. išrašyta ir pateikta kredito ir palūkanų apmokėjimui 8052 sąskaitos ir 90 mokėjimo grafikų gyventojams. Joniškio rajono savivaldybės administracijos Socialinės paramos ir sveikatos skyriui pateiktos 560 paraiškų kreditui, paimtam daugiabučiui namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanoms, tenkančioms asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, apmokėti.

2023 m. gruodžio 31 d. duomenimis visą kreditą ir palūkanas AB Šiaulių bankui iš viso grąžino 136 butų savininkai (per 2023 m. visą kreditą ir palūkanas sumokėjo 6 butų savininkai).

2023 metais AB Šiaulių bankui pateikta 200 administratoriaus ataskaitų apie gyventojų kredito ir palūkanų įsiskolinimus. Minėtų įsiskolinimų ikiteisminį išieškojimą vykdo UAB „GelvoraSergel“ pagal 2019 m. rugpjūčio 8 d. pasirašytą bendradarbiavimo sutartį. Dėl skolų išieškojimo pateikta 12 ataskaitų apie gyventojų kredito ir palūkanų įsiskolinimus AB Šiaulių bankui.

6.6. 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 – 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.

Joniškio miesto pirtis 2023 m. veikė kiekvieną savaitgalį ir gavo 7 237,24 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 20 489,80 Eur. Darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo fondui išleista 10 845,40 Eur, kas sudarė 53 proc. visų sąnaudų. Komunalinės išlaidos – 6482,00 Eur, kas sudaro 32 proc. visų sąnaudų. Išlaidos patalpų šildymui sumažėjo 1849,61 Eur.

Per 2023 m. pirtyje apsilankė 2290 pirties mėgėjų. Dušuose apsilankė 2637 klientai, bendroje saunoje – 2053 klientas. Palyginus su 2022 m. paslauga pasinaudojo 67 pirties mėgėjais mažiau. Daugiausia klientų apsilankė vasario mėn. – 199 ir balandžio mėn. – 204. Mažiausiai – rugpjūčio mėn. – 137 klientai. Per vieną savaitgalį vidutiniškai pirties paslaugomis pasinaudojo 45 gyventojai (2022 m. – 48, 2021 m. – 42 gyventojai).

Žagarės miesto pirtis ataskaitiniais metais paslaugas teikė įprastu grafiku, tai yra du kartus per mėnesį, ir gavo 2 009,93 Eur pajamų bei patyrė 17 166,75 Eur sąnaudų. Palyginus su 2022 m. sąnaudos padidėjo 4 246,47 eurais dėl padidėjusių kuro ir elektros kainų. Darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo fondui išleista 11 268,10 Eur, kas sudaro 65 proc. visų sąnaudų. Komunaliniams patarnavimams išleista 4 106,30 Eur, kas sudaro 24 proc. visų sąnaudų.

Per ataskaitinį laikotarpį pirtyje apsilankė 596 pirties mėgėjai. Iš jų 189 gyventojai (kas sudaro 32 proc.) pasinaudojo vonios paslaugomis, kiti 407 naudojos saunos malonumais. Daugiausia apsilankė lapkričio mėn. – 59, mažiausia – rugpjūčio mėn. – 25 pirties mėgėjai. Vidutiniškai per mėnesį 2023 m. pirtyje apsilankė 50 gyventojų (2022 m. – 51, 2021 m. – 51).

6.7. Joniškio turgavietės administravimas

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

Per ataskaitinį laikotarpį **Joniškio** turgavietė gavo 41 153,39 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 30 232,77 Eur. Sąnaudos padidėjo, kadangi išaugo komunalinių paslaugų (elektros, atliekų išvežimo, sniego valymo, kuro) kainos. Darbo užmokestis ir Sodros mokestis sudaro 79,4 proc. visų sąnaudų. Komunaliniai patarnavimai sudaro 4,95 proc. (1 585,97 Eur) visų išlaidų.

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

6.8. Bepriežiurių 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 bepiežiurių ir bešeimininkų gyvūnų laikinąją globą. Šiai veiklai vykdyti Joniškio rajono savivaldybės taryba 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-161 perdavė naudoti ir disponuoti ūkinius pastatus su kiemo statiniais Žagarės g. 14, Kalnelio k., Joniškio r. sav.

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. Jiems atliekama dehelmintizacija, vakcinacija nuo pasiutligės, ženklinimas ir registravimas Gyvūnų augintinių registre. Pasibaigus karantinavimo laikotarpiui perduodami tolimesnei globai Gyvūnų globos namams arba naujiems savininkams. Karantinavimo laikotarpiu gyvūnų nuotraukos talpinamos Bendrovės internetiniame puslapyje.

Ataskaitiniais 2023 m. metais veiklai vykdyti iš biudžeto buvo skirta 15 tūkst. eurų.

2023 metais karantinuoti 47 gyvūnai, tai yra 33 šunys ir 14 kačių. Naujus šeimininkus surado 19 šunų. 6 šunys grąžinti buvusiems šeimininkams. Tolimesnei globai 5 šunys perduoti Kauno VŠĮ „Penkta koja“. Per ataskaitinį laikotarpį sterilizuota 11 kačių ir 2 katinams atlikta kastracija. Metų eigoje 14 kačių ir 3 šunys žuvo kelyje arba buvo sunkiai sužaloti.

2023 m. ir toliau buvo prižiūrimos Joniškio mieste įrengtos trys šunų vedžiojimo aikštelės: valomos šunų ekskrementų surinkimo dėžės, pjaunama veja, valomas sniegas. Taip pat prižiūrimos ir tvarkomos Joniškio mieste ir Žagarėje įrengtos ekskrementų surinkimo dėžės, kurių šiuo metu yra 22 (20 – Joniškio mieste ir 2 – Žagarėje).

6.9. Gyvūnų augintinių kapinių administravimas ir priežiūra

Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. A-364 pavesta uždėjai akcinei bendrovei Joniškio butų ūkiui administruoti ir prižiūrėti Joniškio rajono gyvūnų augintinių kapines, esančias Viestarto g. 9, Joniškis. Pagal Gyvūnų augintinių kapinių priežiūros organizavimo Joniškio rajono savivaldybės teritorijoje tvarkos aprašą gyvūnai augintiniai yra: šunys, katės, graužikai, driežai, gyvatės, vėžliai, varlės, žuvys ir paukščiai, laikomi estetiniams ar bendravimo poreikiams tenkinti.

Per 2023 m. kapinėse palaidota 13 augintinių, iš jų 8 šunys, 4 katės ir 1 triušis. Užkasus gaišena kapavietei suteikiamas numeris. Šis numeris, gyvūno augintinio duomenys, užkasimo data, informacija apie asmenį, atsakingą už gyvūno augintinio kapavietės priežiūrą, įrašomi į Gyvūnų augintinių gaišenų užkasimo registrą. Galima laidoti urną su pelenais, jei gyvūno augintinio laikytojas pateikia dokumentą, patvirtinantį gyvūno augintinio gaišenos sudeginimą patvirtintame krematoriume. Antkapių ar kitų statinių nėra pastatyta.

III SKYRIUS

SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2023 METAIS

2023 metais planuota – toliau tobulinti daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybę, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie remonto darbų poreikį ir planuojamus darbus daugiabučiuose namuose, parengti visiems namams ilgalaikius remonto darbų planus, pateikiant juos daugiabučių namų bendrasavininkiams. Parengti ilgalaikiai remonto darbų planai visiems administruojamiems daugiabučiams namams mieste. Atnaujinamas Bendrovės internetinis puslapis, kuriame talpinama savininkams aktuali informacija, puslapis nuolat tobulinamas.

Vertinant 2023 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2023 metų balansas, 2023 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2023 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.

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

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

IV SKYRIUS BENDROVĖS 2024 METŲ VEIKLOS TIKSLAI

2024 metais sieksime:

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

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

Direktorius

Žilvinas Šeškevičius