

PATVIRTINTA  
Joniškio rajono savivaldybės mero  
2025 m. balandžio 3 d. potvarkiu Nr. M-133

## UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO

### 2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA

#### I SKYRIUS APIE BENDROVĘ

##### 1. Informacija

<b>Bendrovės teisinė forma ir pavadinimas</b>	Uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis
<b>Kodas</b>	157521319
<b>PVM mokėtojo kodas</b>	LT5752131913
<b>Įregistravimo data</b>	1991 m. kovo 28 d. Perregistruota iš valstybės įmonės „Butų ūkis“ į uždaroją akcinę bendrovę Joniškio butų ūkis 1995 m. liepos 17 d.
<b>Įstatinis kapitalas</b>	627 882 Eur
<b>Buveinės adresas</b>	Vilniaus g. 46, 84166 Joniškis
<b>Telefonas</b>	+370 426 60 464
<b>Elektroninis paštas</b>	<a href="mailto:butuuk@gmail.com">butuuk@gmail.com</a>
<b>Interneto puslapis</b>	<a href="http://www.jbu.lt">www.jbu.lt</a>

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

##### 2. Kapitalas ir akcininkai

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

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo vieną akcininką – Joniškio rajono savivaldybės tarybą.

##### 3. Bendrovės valdymo organai

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

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

## II 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 techninę priežiūrą;
- daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinę priežiūrą;
- daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimą (modernizavimą);
- šilumos ir karšto vandens tiekimą;
- šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūrą;
- vandentiekio sistemų ir santechnikos 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;
- bepiežiūrių ir bešeimininkų 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 pakeitimu, padarytu 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“ (su pakeitimu, padarytu Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2014 m. spalio 2 d. sprendimu Nr. T-175).

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 pajamų lygio dalys be pridėtinės vertės mokesčio penktiesiems šilumos pajamų bazinio lygio dalių galiojimo metams – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2024 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. T-171 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos pajamų metinio lygio ir pajamų lygio dalių penktiesiems galiojimo metams nustatymo“;

- karšto vandens kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2024 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. T-172 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio karšto vandens kainos dedamųjų penktiesiems 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. 2024 metų finansinė būklė

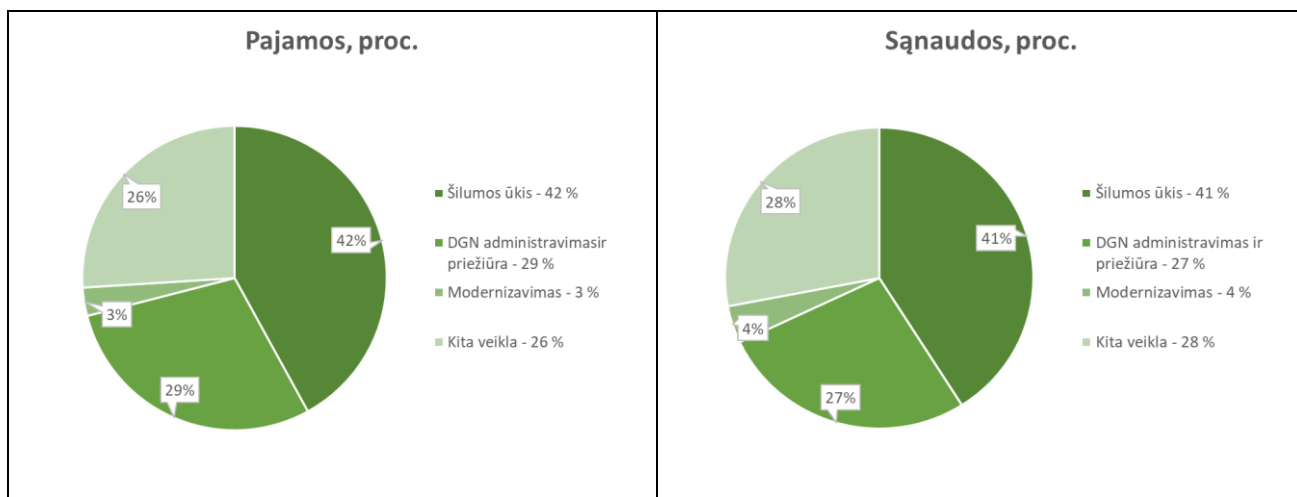
2024 m. Bendrovė gavo 878 779 Eur pardavimo pajamų (103 861 Eur mažiau nei 2023 m.).

2024 m. pardavimo pajamoms uždirbti patirta 627 064 Eur sąnaudų (41 150 Eur mažiau nei 2023 m.). 2024 m. bendrojo pelno gauta 251 715 Eur (2023 m. – 314 426 Eur). 2024 m. bendrosios administracinės veiklos sąnaudos – 250 484 Eur (2023 m. – 265 640 Eur). 2024 m. kitos palūkanų ir panašios pajamos – 17 345 Eur (2023 m. – 13 323 Eur). Tai – išieškoti delspinigiai, palūkanos ir bylinėjimosi išlaidos.

Pagal 2024 m. balandžio 4 d. Lėšų skyrimo sutartį Nr. (3.43Mr) A7-56 ir 2024 m. lapkričio 13 d. Lėšų skyrimo sutartį Nr. (3.43Mr) A7-328 Bendrovė 2024 m. iš Joniškio rajono savivaldybės gavo 19 000 Eur beglobių gyvūnų gaudymo, karantinavimo, eutanazijos ir utilizavimo paslaugų vykdymo išlaidoms finansuoti.

Vykdamas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimo Nr. T-160 3 punktą Bendrovei per 2024 m. iš savivaldybės biudžeto buvo pervestas finansavimas nepadengtomis pirčių sąnaudoms kompensuoti 28 623,77 Eur.

### 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 ir Jurdaičių socialinės globos namams, Joniškio m. Vilniaus g. 47C gyvenamajam namui, Joniškio socialinių paslaugų ir užimtumo centro Nakvynės namams. 2024 m. iš šios veiklos gauta 42,3 proc. visų pajamų ir 44,0 proc. visų sąnaudų. 2023 m. pajamos sudarė 50,4 proc. ir 44,1 proc. sudarė sąnaudos.

Kitų veiklos rūšių 2024 m. pajamų ir sąnaudų dalis visoje Bendrovės veikloje, skliausteliuose atitinkamai nurodant 2023 m. duomenis:

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės techninės priežiūros pajamos – 12,6 proc. (11,5 proc.), sąnaudos – 14,6 proc. (15,9 proc.),
- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pajamos – 5,1 proc. (4,6 proc.), sąnaudos – 5,1 proc. (4,7 proc.),
- daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administravimo pajamos – 3,2 proc. (3,6 proc.), sąnaudos – 3,7proc. (3,5 proc.),
- daugiabučių namų šilumos ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūros pajamos – 10,8 proc. (9,9 proc.), sąnaudos – 7,7 proc. (7,4 proc.),
- Joniškio miesto turgavietės administravimo pajamos – 4,7 proc. (4,1 proc.), sąnaudos – 3,5 proc. (3,2 proc.),
- Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimo pajamos – 1,1 proc. (0,9 proc.), sąnaudos – 0,9 proc. (0,8 proc.),
- beglobių, bepriežiūrių gyvūnų priežiūros pajamos – 0,0 proc. (0,1 proc.), sąnaudos – 0,0 proc. (0,0 proc.),
- komercinės ir administracinės, kitos veiklos pajamos – 17 proc. (13,5 proc.), sąnaudos – 13,2 proc. (9,7 proc.).

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.

Visas per vienerius metus gautinų skolų likutis grynąja verte 2024 metų pabaigoje – 296 979 Eur. 2023 m. buvo 287 594 Eur. Daugiabučių namų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų skola 2024-12-31 iš viso 61 155 Eur nenuvertinama. Bendrovė veikia kaip patalpų savininkų (patikėtojų) patikėtinis.

Bendrovės visa įsipareigojimų suma 2023-12-31 buvo 763 274 Eur, 2024-12-31 yra 815 902 Eur. Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2023-12-31 buvo 20 890 Eur. 2024-12-31 yra 16 712 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 799 191 Eur. Šių įsipareigojimų suma yra 56 808 Eur didesnė, nei buvo 2023 m. pabaigoje (742 383 Eur). Visa 2024 m. skolų tiekėjams suma (139 316 Eur) yra 15 953 Eur didesnė nei 2023 m. skola (123 363 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.

2024 metų su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukaupti atostoginiai, socialinio draudimo ir garantinio fondo įmokos nuo sukauptų atostoginių) – 47 698 Eur, 2023 metų – 59 955 Eur.

Gautų sumų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) rangovų įsipareigojimų užtikrinimui likutis 2024-12-31 – 627 Eur. Jis bus grąžintas įvykdžius rangos sutartyse nustatytus įsipareigojimus. Pradelstų mokėti įsipareigojimų nėra.

Siekiant sugriežtinti skolų išieškojimą, 2013 m. sausio 28 d. UAB Joniškio butų ūkis pasirašė su VšĮ „Credibell“ sutartį dėl ikiteisminio ir teismo skolų išieškojimo pavedimo. VšĮ „Credibell“ sustabdžius veiklą, 2019 m. liepos 29 d. UAB Joniškio butų ūkis sutartį dėl ikiteisminio ir teismo skolų išieškojimo paslaugos pasirašė su UAB „Credibell Europe“, kuri bendradarbiauja su antstolių kontoromis, taip pat turi teisę apriboti nemokių skolininkų galimybes gauti paskolas ar lizingus. Skolų išieškojimas Bendrovėje vykdomas trimis pagrindiniais etapais: ikiteisminis skolos ieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstoliui perduotos priteistos skolos išieškojimas. Skolas administruojanti įmonė kiekvieną mėnesį Bendrovės skolininkams siunčia raginimus dėl skolų sumokėjimo geranoriškai. Per 2024 m. pateikta 954 raginimai. UAB „Credibell Europe“ už suteiktas paslaugas skaičiuoja administravimo mokesťį, 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. 2024 m. pasirašytos 2 sutartys dėl skolos mokėjimo dalimis. Ataskaitiniais metais UAB „Credibell Europe“ parengė dokumentus teismui dėl 79 919,24 Eur skolos išieškojimo iš 64 asmenų. Priteisus skolas gauti 56 vykdomieji raštai, iš jų 35 perduoti vykdyti antstoliams, o 16 asmenų gavę vykdomuosius raštus susimokėjo savo noru 11 112,84 Eur. Per 2024 m. antstoliai išieškojo ir pervedė 30 894,76 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**

2024 m. Joniškio m. Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams, Vilniaus g. 47C gyvenamajam namui ir Nakvynės namams-Krizių centrui, Jurdaičių kaimo 6 daugiabučiams namams ir Jurdaičių socialinės globos namams Bendrovė tiekė šilumos energiją.

2024 m. Bendrovės užsakymu Lietuvos energetikos institutas parengė UAB Joniškio butų ūkio dešimties metų šilumos ūkio plėtros investicinį planą, kuris buvo pateiktas Joniškio rajono savivaldybei tvirtinti.

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 Joniškio 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 granuliu konteinerinės katilinės projektas. Tokia katilinė galėtų padengti visą kvartalo šilumos poreikį esant ir  $-23^{\circ}\text{C}$  temperatūrai. Rengiant šį projektą buvo išanalizuoti pastarųjų 3 metų tiek dujinėje, tiek medžio granuliu katilinėje pagaminamos ir į tinklą patiekiamos šilumos kiekiai. Taip pat pirko 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:

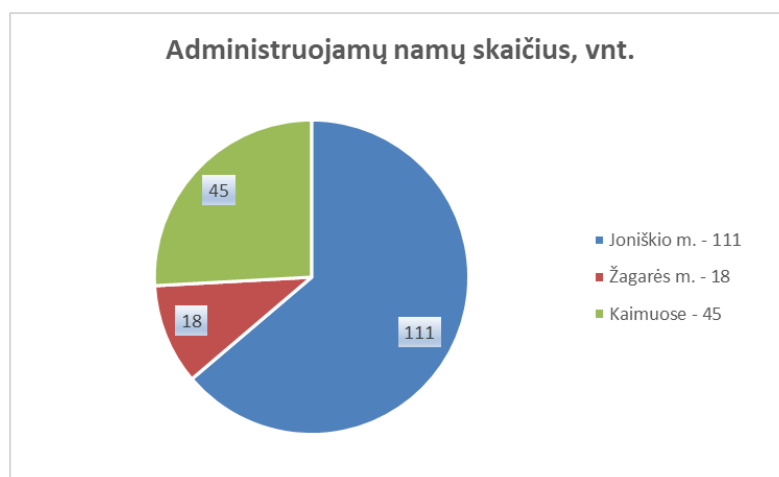


Rekonstrukcija apims esamos biokuro katilinės vietoje pastatant naują didesnę „konteinerį“ su dviem po ~500 kW galios biokuro katilais, paliekant esamą biokuro sandėlį ir kaminą. Bendra įvertintų investicijų suma pagal komercinį pasiūlymą apie 255 000 eurų, neįskaitant pridėtinės vertės mokesčio. Pasiūlyme 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 170 Jonišio rajono daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektus ir vykdė šių objektų techninę priežiūrą. Per 2024 m. Jonišio rajono savivaldybės mero potvarkiais Bendrovė paskirta dar keturių daugiabučių gyvenamųjų namų administratoriumi (toliau – Administratorius). Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administruo 174 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą: Jonišio mieste – 111 (tame skaičiuje 7 daugiabučių namų savininkų bendrijų pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 45, Žagarės m. – 18 daugiabučių namų.



Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose buvo atliktos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai. Radus defektų atlikti santechniniai, elektros instaliacijos ir kiti remonto darbai. Atnaujinta ir papildyta informacija administruojamų namų informacinėse lentose ir Bendrovės interneto svetainėje. Parengtos praėjusių 2023 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 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 buto naudojimo ploto 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 2024 m. panaudota 190 022 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 2024 m. suorganizuota 30 bendrasavininkų susirinkimų 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 (dezinfekcija, dezinfekcija, deratizacija). Bendrovė siūlo nuolatinę kenkėjų kontrolės priežiūrą arba vienkartinius kenkėjų kontrolės darbus. Sertifikuotos paslaugos teikiamos pagal visas higienos normas ir reikalavimus.

Pagal Dezinfekcijos, dezinfekcijos, deratizacijos ir invazinių augalų naikinimo paslaugų teikimo sutartį, pasirašytą su Joniškio rajono savivaldybės administracija, 2024 m. buvo atlikta 563,14 m<sup>2</sup> dezinfekcija (blusų naikinimas) socialiniuose būstuose.

Taip pat pagal sutartį buvo atliktas invazinės rūšies piktžolių naikinimas cheminėmis priemonėmis Bertaučių k., Damelių k., Daunoriškės k., Kepalių k., Kriukų k. ir Rudiškių k. Buvo naikinamas Sosnovskio barštis 126 arų plote.

Su viena įmone pasirašyta ilgalaikė sutartis dėl deratizacijos (graužikų kontrolės) paslaugų teikimo.

Bendrovė teikė kėlimo mašinos paslaugas. Keltuvo kėlimo aukštis iki 20 m. Puikiai tinkamas siauroms gatvėms dėl savo kompaktiškų gabaritų.

Kėlimo mašinos pagalba galėjome 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 paslaugos buvo suteiktos švietimo įstaigoms, įmonėms, organizacijoms ir rajono gyventojams. Kėlimo mašinos pagalba buvo atlikti įvairūs darbai, tokie kaip 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. 2024 m. kėlimo mašinos paslaugos buvo teikiamos 97 val.

### 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 2024 m. vykdė 88 daugiabučių namų mieste, 19 daugiabučių namų rajone ir įmonių/įstaigų šilumos sistemų prižiūrėtojo funkcijas. 2024 m. kasmetiniai hidrauliniai bandymai atlikti 137 pastatuose, hidropneumatinio būdu išplauta 31 pastato 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 valdytojai, 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 vamzdynų pakeitimas bei šalto vandens minkštinimo įrenginių sumontavimas šilumos punktuose.

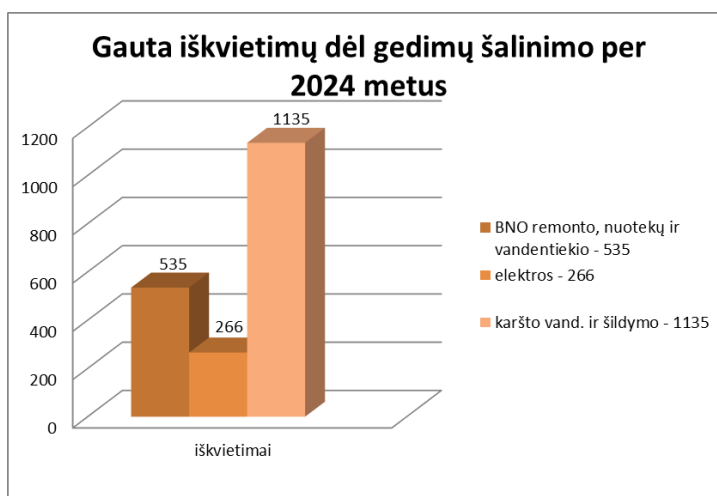
Kiekvienais metais pakeičiame magistralinius vamzdžius keletui daugiabučių, tačiau nekeičiant stovų, pagerėjimas būna tik laikinas nuo 1 iki 3 metų. Nuolatos siūlome gyventojams pasikeisti stovus, nes dėl silpnos cirkuliacijos karštas vanduo per šaltas, jo pritrūksta, prastai šyla rankšluosčių džiovintuvai, 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, 2024 metais Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 25 plokštelines karšto vandens šilumokaičius, likę 74 chemiškai išplauti. Aptarnaujamuose šilumos punktuose atlikti einamieji remontai, pakeista 16 cirkuliacinių siurblių ir 14 užkalkėjusių karšto vandens cirkuliacinių kontūrų šilumos punktuose. 8 daugiabučiuose namuose atliktas karšto vandens sistemų kapitalinis remontas (pakeistos užkalkėjusios magistralinių vamzdynų dalys).

Per 2024 m. minkštinimo įrenginiai šaltam vandeniui sumontuoti 2-uose daugiabučiuose namuose. Iš viso Joniškio mieste įrengti 53 minkštinimo įrenginiai.

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, 2024 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 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. Per 2024 metus Bendrovėje gauta 1936 iškvietimai dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarijų lokalizavimo bei jų šalinimo. Tai yra vidutiniškai po 8 iškvietimus per darbo dieną. Pagal gedimų pobūdį iškvietimai pasiskirstė taip: dėl bendrojo naudojimo objektų remonto, nuotekų šalinimo ir vandentiekio gedimų – 535, dėl elektros gedimų – 266, dėl šildymo ir karšto vandens sistemų gedimų – 1135.



Vykdydami elektros įrengimų techninės priežiūros darbus ir jų atnaujinimą 2024 metais baigti Joniškio miesto daugiabučių gyvenamųjų namų elektros įrenginių modernizavimo darbai. Siekiant racionalaus elektros vartojimo, plačiai taikomas modernus LED apšvietimas. Šilumos punktuose vietoje senų susidėvėjusių siurblių rengiami šiuolaikiniai išmanūs siurbLIAI, ženkliai mažinantys elektros vartojimą. Tokie siurbLIAI Joniškio mieste įrengti 26-iose daugiabučių namų punktuose. Elektros įrenginių patikimam veikimui ypatingą dėmesį skiriame nuolatinės priežiūros darbams. 19 daugiabučių namų atlikti elektros instaliacijos varžų matavimai. Elektros įrenginiai periodiškai valomi nuo susikaupusių dulkių, šiukšlių, atnaujinami užrašai, perspėjantys plakatai, tvarkomi užraktai, stebėjimo langeliai, šalinami trūkumai, esant neatitikimui pagal EĮIT 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.

2024 metais nupirkti per CPO statybos rangos darbai su projektavimu. Techniniai darbo projektai atlikti šiems daugiabučiams namams:

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

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

1. Medžiotojų g. 13, Joniškis;
2. Žemaičių g. 57B, Joniškis.

2024 m. atnaujinti (modernizuoti) daugiabučiai gyvenamieji namai:

Daugiabučio namo adresas	Naudingas plotas, m <sup>2</sup>	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
Sodų g. 5A, Joniškis	353,92	113576,46	E	C	54,36
Gedimino g. 26, Žagarė	1141,44	269187,97	F	C	58,22

2024 m. AB Šiaulių bankui už namo atnaujinimą (modernizavimą) kreditą ir palūkanas mokėjo 50-ties daugiabučių namų savininkai.

2024 m. išrašyta ir pateikta kredito ir palūkanų apmokėjimui 8712 sąskaitų ir 20 mokėjimo grafikų gyventojams. Joniškio rajono savivaldybės administracijos Socialinės paramos ir sveikatos skyriui pateikta 600 paraiškų kreditui, paimtam daugiabučiui namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanoms, tenkančioms asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, apmokėti.

2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis visą kreditą ir palūkanas AB Šiaulių bankui iš viso grąžino 145 butų savininkai (per 2024 m. visą kreditą ir palūkanas sumokėjo 9 butų savininkai).

2024 metais AB Šiaulių bankui pateiktos 205 administratoriaus ataskaitos 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 pirties 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 2024 m. veikė kiekvieną savaitgalį ir gavo 7 706,61 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 21 197,28 Eur. Lyginant su 2023 m., 2024 m. sąnaudos padidėjo 707,48 Eur. Darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo fondui išleista 11 072,09 Eur, kas sudarė 52 proc. visų sąnaudų. Komunalinės išlaidos – 6 230,54 Eur, kas sudaro 29 proc. visų sąnaudų.

Per 2024 m. pirtyje apsilankė 2 413 pirties mėgėjų, tai yra 123 lankytojais daugiau nei 2023 m. Dušuose apsilankė 251, o bendroje saunoje – 2 162 asmenys. Daugiausia klientų apsilankė gruodžio mėn. – 255 ir kovo mėn. – 234. Mažiausiai gugužės mėn. – 169 klientai. Per vieną savaitgalį vidutiniškai pirties paslaugomis pasinaudojo 44 asmenys (2019 m. – 50, 2020 m. – 45, 2021 m. – 42, 2022 m. – 48, 2023 m. – 45 asmenys).

**Žagarės** miesto pirtis ataskaitiniais metais paslaugas teikė įprastu grafiku, tai yra du kartus per mėnesį, ir gavo 1 762,04 Eur pajamų bei patyrė 17 593,15 Eur sąnaudų. Palyginus su 2023 m., sąnaudos padidėjo 426,40 eurais dėl padidėjusio minimalaus darbo užmokesčio, padidėjusių kuro ir elektros kainų. Darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo fondui išleista 11356,75 Eur, kas sudaro 65 proc. visų sąnaudų. Komunaliniams patarnavimams išleista 4 120,92 Eur, kas sudaro 23 proc. visų sąnaudų.

Per ataskaitinį laikotarpį pirtyje apsilankė 635 pirties mėgėjai, tai yra 39 lankytojais daugiau nei 2023 m. Iš jų 209 asmenys (kas sudaro 33 proc.) pasinaudojo vonios paslaugomis, kiti 426 – naudojami saunos malonumais. Daugiausia apsilankė sausio mėn. – 63, vasario mėn. – 63, kovo mėn. – 78 lankytojai. Mažiausia – rugpjūčio mėn. – 24 pirties mėgėjai. Vidutiniškai per mėnesį 2024 m. pirtyje apsilankė 53 asmenys (2020 m. – 52, 2021 m. – 51, 2022 m. – 51, 2023 m. – 50).

### 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 42 353,33 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 30 367,88 Eur. Sąnaudos padidėjo, kadangi išaugo komunalinių paslaugų (elektros, atliekų išvežimo, sniego valymo, kuro) kainos.

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

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. Karantinavimo laikotarpiu gyvūnų nuotraukos talpinamos Bendrovės internetiniame puslapyje. Pasibaigus karantinavimo laikotarpiui gyvūnai perduodami tolimesnei globai Gyvūnų globos namams arba naujiems savininkams.

Ataskaitiniais 2024 m. metais veiklai vykdyti iš biudžeto buvo skirta 19 tūkst. eurų.

Per 2024 m. karantinuoti 62 gyvūnai, tai yra 28 šunys ir 34 katės. Naujus šeiminkus surado 23 šunys. 3 šunys gražinti šeiminkams. Naujus šeiminkus surado 15 kačių. 14 kačių buvo sterilizuota ir paleista kačių šėrimo nustatytose vietose. 2024 m. 2 šunys ir 5 katės žuvo keliuose arba buvo sunkiai sužaloti, ko pasekoje jiems atlikta eutanazija.

Joniškio mieste yra įrengtos trys šunų vedžiojimo aikštelės: Pakluonių g., Melioratorių a. ir Žemaičių g. Aikštelių priežiūrą vykdo Bendrovė: 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 – Joniškyje ir 2 – Žagarėje). Mieste beglobėms katėms yra įrengtos trys šėrimo vietos su nameliais. Viena kačių šėrimo vieta įrengta Skaistgirio gyvenvietėje.

### **6.9. Gyvūnų augintinių kapinių administravimas ir priežiūra**

Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. A-364 pavesta uždarajai 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, žuvis ir paukščiai, laikomi estetiniams ar bendravimo poreikiams tenkinti.

Per 2024 m. kapinėse palaidotas 21 augintinis, iš jų 14 šunų, 4 katės, 1 papūga ir 2 žiurkėnai. Užkasus gaišeną 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.

Nuo kapinių atidarymo, tai yra nuo 2023 m. liepos 1 d., iš viso palaidoti 34 gyvūnai augintiniai.

## **III SKYRIUS**

### **SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2024 METAIS**

2024 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. Atnaujinamas Bendrovės internetinis puslapis, kuriame talpinama savininkams aktuali informacija, puslapis nuolat tobulinamas.

Vertinant 2024 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2024 metų balansas, 2024 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2024 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, vykdam 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 laikydamasi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploatavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarių atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarių ir sutrikimų pavojus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones,

išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją. Namų techninė priežiūra priklauso nuo namų savininkų mokumo bei noro tinkamai vykdyti techninę priežiūrą.

#### **IV SKYRIUS BENDROVĖS 2025 METŲ VEIKLOS TIKSLAI**

2025 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