

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS  
JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO**

**2025 METŲ VADOVYBĖS ATASKAITA**

**I SKYRIUS  
APIE BENDROVĘ**

<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 uždarąją 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.

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.

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo vieną akcininką – Joniškio rajono savivaldybės tarybą.

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.

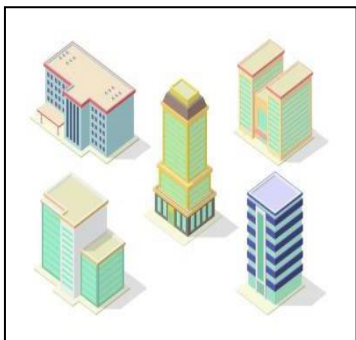
Bendrovės vadovas – direktorius Žilvinas Šeškevičius, kuris atstovauja Bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fizineis asmenimis, organizuoja bendrovės kasdieninę veiklą.

## II SKYRIUS BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

### 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, Jonišio m., ir Jurdaičių kaime, Jonišio r., eksploatavimu.

Bendrovė vykdydama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą, turi atlikti visus veiksmus, būtinus pastato bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir užtikrinti jų naudojimą pagal tikslinę paskirtį ir privalomuosius statinių reikalavimus.



Bendrovės pagrindiniai tikslai – teikiant paslaugas, atliekant bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, įgyvendinant butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus, panaudoti naujausias technologijas, suteikiančias galimybes padidinti vidinių veiklos procesų optimizavimą ir klientams patogiausią paslaugų teikimo, apmokėjimo ir pasiektų rezultatų stebėjimą. Tokiu būdu užtikrinant bendrovės veiklos organizuotumą ir suteiktų paslaugų kokybę, galimybę stebėti, įvertinti suteiktų paslaugų (darbų) rezultatus.

Vienas iš Bendrovės prioritetų – tausoti energijos resursus, mažinti energijos kaštus, pasinaudoti valstybės teikiamomis paramomis. Efektyviai panaudoti bendrovės lėšas, apdairiai ir sąžiningai atlikti bendrovės veiklos funkcijas, prioritetu laikant daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkų interesų tenkinimą, teisės aktų įgyvendinimą, išlaikant efektyviai dirbančius darbuotojus.

Bendrovė sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje.

Kaip Bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai: daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros valdymo informacinės sistemos įdiegimas, darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo organizavimas, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didinant teikiamų paslaugų kokybę, gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugų teikimas, būsto atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimas.

Bendrovė atlieka šias pagrindines veiklos funkcijas:

- daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą;

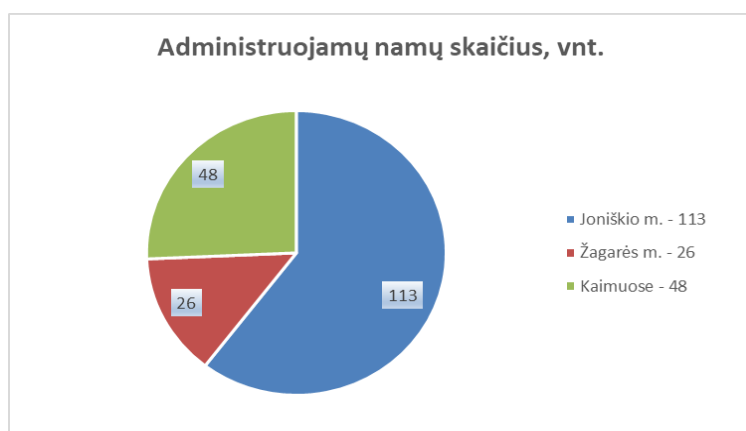
- daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinė priežiūra;
- šilumos ir karšto vandens tiekimą;
- šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūrą;
- daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimą (modernizavimą);
- Joniškio m. ir Žagarės m. pirčių administravimą;
- Joniškio m. turgavietės administravimą;
- bepraežiūrių ir bešeimininkų gyvūnų gaudymą ir laikinąją globą;
- Joniškio rajono gyvūnų augintinių kapinių administravimą ir priežiūrą.

Vadovaujantis nustatytais Lietuvos Respublikos Vyriausybės reikalavimais, licencijuojamą ir kitokia tvarka reguliuojamą ūkinę veiklą, t. y. šilumos ir elektros energijos tiekimą 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.

### Pagrindinių veiklos funkcijų apžvalga

#### 1. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė administravo 174 Joniškio rajono daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektus ir vykdė šių objektų techninę priežiūrą. Per 2025 m. Joniškio rajono savivaldybės mero potvarkiais Bendrovė paskirta dar keturiolikos daugiabučių gyvenamųjų namų administratoriumi (toliau – Administratorius). Vieno daugiabučio namo savininkai sudarė Jungtinės veiklos sutartį, todėl namo administravimas nutrauktas. Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administravo 187 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą: Joniškio mieste – 113 (tame skaičiuje 6 daugiabučių namų savininkų bendrijas pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 48, Žagarės m. – 26 daugiabučių namų.



Bendrovės administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkams pateiktos 2025 metų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamais namais. Ataskaitos parengtos atsižvelgiant į ataskaitiniais metais įvykdytus nuolatinius stebėjimus ir atliktas namų technines apžiūras, įvertinus namų būklę ir apskaičius priežiūros išlaidų panaudojimą. Nuo 2025 m. lapkričio 1 d. statinio būklės įvertinimai nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų metu aprašomi Pastatų duomenų banko informacinės sistemos pastato elektroniniame techninės priežiūros žurnale.

Pagal prižiūrimų namų apžiūros aktus ir vertinimo išvadas, siekiant užtikrinti daugiabučių namų gyventojams palankias gyvenimo sąlygas, būtina atlikti sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus, vykdyti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą ir nuolatinį bendrųjų inžinerinių sistemų reguliavimą bei priežiūrą. Šių darbų įgyvendinimui vyko glaudus bendradarbiavimas su gyventojais, naudojant visas teisės aktuose numatytas priemones.



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 suorganizuotas 31 butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas.

Bendrovės administracija nuolat lankosi susitikimuose su gyventojais pagal jų prašymus, nusiskundimus dėl bendrasavininkių įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkiais teikiame pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengiame prašomų remonto darbų sąmatas. Daug dėmesio skiriame laiku ir kokybiškai atliktam gyventojų aptarnavimui.

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, po 0,05 euro už buto naudingo ploto kvadratinį metrą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu nuo 2025 m. liepos 1 d. daugiabučių namų savininkai kaupia daugiau lėšų, kurios bus naudojamos namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti. Pagal naują lėšų kaupimo tvarką daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai savo namo atnaujinimui pagal privalomuosius reikalavimus moka 0,1153 euro už kv. m per mėnesį. Mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas apskaičiuojamas pagal formulę, siejant jį su minimalia mėnesine alga, kuri per 10 metų padidėjo 3,2 karto. Taigi, kaupiamų lėšų kiekis susietas su paslaugų, prekių, darbų kainų ir su gyventojų pajamų pokyčiais.

Nuo 2025 m. lapkričio 1 dienos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojai ir techniniai prižiūrėtojai įpareigoti nustatyti duomenis apie daugiabučių namų valdymą ir jų techninę priežiūrą pagal privalomuosius reikalavimus sukelti į centralizuotą Pastatų duomenų banko informacinę sistemą. Čia bus matomi kiekviename daugiabučiame name nustatyti defektai, rekomendacijos, kaip juos pašalinti, bus nustatoma kiekvieno daugiabučio namo techninė būklė.

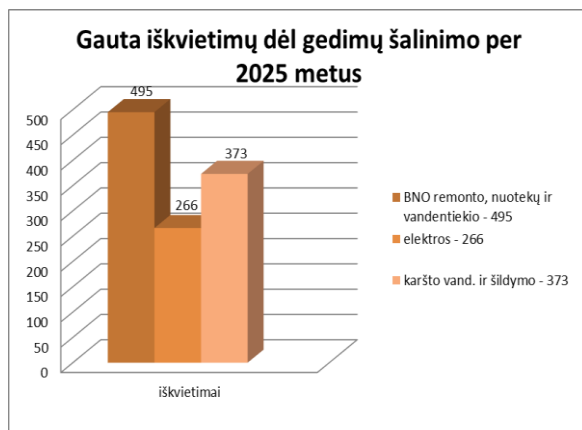
Namų atnaujinimui skirtos lėšos kaupiamos atskiroje Bendrovės sąskaitoje ir apskaitomos pagal kiekvieną namą ir kiekvieną butą. Per 2015–2025 metus administruojant 188 daugiabučius namus sukaupta 574 449 Eur. Lėšų panaudojimas pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.

Bendrovė nuo 2020 m. vykdo kenkėjų kontrolę (dezinfekciją, dezinfekciją, deratizaciją) pagal išduotą Visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licenciją. 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, 2025 m. buvo atlikta 482,56 m<sup>2</sup> dezinfekcija (blusų naikinimas) socialiniuose būstuose. Taip pat pagal sutartį buvo atliktas invazinės rūšies piktžolių naikinimas cheminėmis priemonėmis Žagarėje, Damelių k., Daunoriškės k., Kepalių k., Sabačiūnų k. Buvo naikinamas Sosnovskio barštis 0,97 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. 2025 m. kėlimo mašinos paslaugos buvo teikiamos 443 moto valandas.

## 2. Nuolatinės priežiūros darbai

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į laiku atliktą avarių ir gedimų šalinimą, būtinus vandentiekio, nuotekų, elektros ir šiluminius sistemų remonto, bendro naudojimo patalpų durų bei langų sandarinimo darbus. Esant būtinybei buvo atlikti gyvenamųjų namų šiluminių, šalto ir karšto vandens trasų dalinės renovacijos darbai.



Per 2025 metus Bendrovėje gauti 1134 iškvietimai dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarių lokalizavimo bei jų šalinimo. Tai yra vidutiniškai po 5 iškvietimus per darbo dieną. Pagal gedimų pobūdį iškvietimai pasiskirstė taip: dėl bendrojo naudojimo objektų remonto, nuotekų šalinimo ir vandentiekio gedimų – 495, dėl elektros

instaliacijos gedimų – 266, dėl šildymo ir karšto sistemų gedimų – 373.

vandens

Vykdamas elektros įrengimų techninės priežiūros darbus ir jų atnaujinimą 2025 metais baigti Joniškio miesto daugiabučių gyvenamųjų namų elektros įrenginių modernizavimo darbai. Siekiant racionalaus elektros vartojimo, plačiai taikomas modernus LED apšvietimas, įskaitant Joniškio rajono savivaldybės apšvietimo renovacija – visi šviestuvai pakeisti į elektros energiją taupančius LED šviestuvus. Šilumos punktuose vietoje senų susidėvėjusių siurblių rengiami šiuolaikiniai išmanūs siurbliai, ženkliai mažinantys elektros vartojimą. Tokie siurbliai Joniškio mieste įrengti 33 daugiabučių namų punktuose. Elektros įrenginių patikimam veikimui ypatingą dėmesį skiriame nuolatinės priežiūros darbams. 3 daugiabučiuose namuose 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 Elektros įrenginių įrengimo taisyklių reikalavimus. Per 2025 metus atliktos 47 daugiabučių namų profilaktinės apžiūros. Taupant elektros energiją atnaujintas apšvietimas Joniškio miesto daugiabučių namų laiptinėse, prie laukinių durų sudėjus lemputes, kurios automatiškai įsijungia tik tamsiu paros metu.

### **3. Šilumos ir karšto vandens tiekimas**

Bendrovė 2025 m. tiekė šilumos energiją Joniškio 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.

Karšto vandens tiekėjo funkcijas atliko 8 namams ir 2 įstaigoms. 2026 metais Bendrovė planuoja Joniškio mieste 8 daugiabučiams namams ir 1 įstaigai keisti 529 karšto vandens apskaitos prietaisus, įdiegiant nuotolinio nuskaitymo sistemas. Šių sistemų paskirtis – nuotoliniu būdu gauti informaciją apie apskaitos prietaisų rodmenis, kas leis patogiau ir greičiau apskaityti karšto suvartojimą bei išvengti vartotojų klaidų deklaruojant skaitiklių rodmenis.

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

2025 m. Bendrovė šilumos ir karšto sistemų prižiūrėtojo funkcijas atliko 112 daugiabučių namų mieste, 18 daugiabučių namų Joniškio rajone bei 14 įmonių ir (ar) įstaigų. Kasmetiniai hidrauliniai bandymai atlikti 140 pastate, 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.

Joniškio miesto vandentiekio vanduo yra labai kietas ir chemiškai agresyvus (kietumas  $\geq 5,35$  mmol/l). Pasekmės – labai greitai kalkėjančios karšto vandens sistemos ir dėl karščio bei vandenyje esančio deguonies šilumokaičiuose vyksta vario erozija. Šilumokaičiai užkalkėja per pusę metų, proporcingai sumažėja jo galia. Joniškio mieste šilumokaičių tarnavimo laikas 1–3 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. Iš viso Joniškio mieste įrengti 53 minkštinimo įrenginiai. Kadangi šilumokaičių gamintojai Joniškio rajonui neteikia jokios garantijos, agituojame daugiabučių namų gyventojus įsirengti išardomus šilumokaičius, kuriuose nėra vario, jų priežiūra yra paprastesnė, o eksploatacija – ilgaamžiškesnė.

Kiekvienais metais pakeičiame magistralinius vamzdžius keletui daugiabučių, tačiau nekeičiant stovų, pagerėjimas būna tik laikinas nuo 1 iki 3 metų. Nuolatos siūlome gyventojams pakeisti 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, Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 24 sugedusius šilumokaičius naujais, likę šilumokaičiai chemiškai išplauti. 26 aptarnaujamuose daugiabučių namų šilumos punktuose pakeista šildymo ir karšto vandens valdymo įranga (siurbliai, vožtuvai, pavaros bei uždaromoji armatūra). 7 daugiabučiuose namuose atliktas karšto vandens sistemų kapitalinis remontas (pakeistos užkalkėjusios magistralinių vamzdinių dalys).

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, 2025 m. visuose prižiūrimuose daugiabučiuose namuose ir įstaigose du kartus atliks karšto vandens sistemų terminę dezinfekciją (terminį šoką), temperatūrą sukelti iki 65–70°C.

## **5. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)**

Bendrovė vykdydama Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą energetinio efektyvumo didinimo rajono daugiabučiuose namuose programą (toliau – Programa) ir būdama šios Programos įgyvendinimo administratore, suorganizavo vieno daugiabučio namo savininkų susirinkimą namo atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.

Bendrovė iš viso yra įgyvendinusi 52 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus. Įgyvendinant projektus pagrindinis dėmesys buvo skiriamas energinį

efektyvumą didinančioms priemonėms (stogų, sienų šiltinimui, langų, durų keitimui ir šilumos punktų bei šildymo ir karšto vandens sistemų atnaujinimui), nes buvo teikiama 30 % valstybės parama šioms priemonėms. Didžiojoje dalyje modernizuotų daugiabučių namų nebuvo atnaujinti pasenę ir susidėvėję geriamojo vandens, nuotekų vamzdiniai. Atsižvelgiant į bendrosios inžinerinės įrangos nusidėvėjimą ir gyventojų pageidavimus, daugiabučiuose namuose buvo vykdomi vandentiekio ir nuotekų vamzdinių keitimo ir remonto darbai.

Bendrovė 2026 m. kaip ir kiekvienais metais planuoja užtikrinti kokybišką daugiabučių namų valdymą, techninę priežiūrą susisteminant duomenis Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje, remontą ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą. Numatome vykdyti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo administravimą 6 daugiabučiuose namuose. Dalyvauti ir kontroliuoti 3 daugiabučių namų statybos rangos darbų procese. 2026 metais planuojame užbaigti visų 6 daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą). Tęsimė gyventojų informavimą apie daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) galimybes bei privalumus. Bendrovė užtikrins tinkamą daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, funkcionalumą, energijos taupymą ir kokybišką klientų aptarnavimą.

Įgyvendinus 52 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus vykdoma šių daugiabučių namų kredito, palūkanų ir atsiskaitymų su rangovais apskaita. Kreditai administruojami pagal pasirašytas kreditavimo sutartis sąlygas, įsipareigojimus su bankais ir teisės aktų reikalavimus. Taip pat butų savininkams skaičiuojamos kompensacijos, tenkančios kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokoms ir teikiamos Joniškio savivaldybės socialinės paramos skyriui.

2025 m. išrašyta ir pateikta kredito ir palūkanų apmokėjimui 9108 sąskaitos ir 35 mokėjimo grafikai gyventojams. Joniškio rajono savivaldybės administracijos Socialinės paramos ir sveikatos skyriui pateikta 612 paraiškų kreditui, paimtam daugiabučiui namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanoms, tenkančioms asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, apmokėti.

2025 metais AB „Artea“ bankui pateiktos 195 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 „Artea“ bankui.

2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis visą kreditą ir palūkanas AB „Artea“ bankui iš viso grąžino 155 butų savininkai (per 2025 m. visą kreditą ir palūkanas sumokėjo 10 butų savininkai).

## **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 buvo patvirtintos pirties bilietai kainos (su PVM): už maudymąsi Joniškio

miesto pirties bendrame skyriuje – 4 Eur, Žagarės miesto – 3,5 Eur; už maudymąsi 1 valandą Jonišio ir Žagarės pirčių uždaroje dušo kabinoje suaugusiems – 3 Eur, o vaikams iki 14 metų ir neįgaliesiems – 2 Eur. Jonišio rajono savivaldybės tarybos 2025 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-111 nuo 2025 m. birželio 2 d. patvirtintos naujos kainos (su PVM): už maudymąsi Jonišio miesto pirties bendrame skyriuje – 6 Eur, už maudymąsi Žagarės miesto pirties bendrame skyriuje – 5 Eur; už maudymąsi 1 valandą Jonišio ir Žagarės pirčių uždaroje dušo kabinoje suaugusiems – 4,5 Eur, o vaikams iki 14 metų ir asmenims su negalia – 3 Eur.

Kadangi pirčių teikiama paslauga yra nuostolinga Bendrovei, iš Jonišio rajono savivaldybės biudžeto yra kompensuojamas skirtumas tarp pirčių administravimo pajamų ir sąnaudų.

**Joniškio** miesto pirtis 2025 m. veikė kiekvieną savaitgalį ir gavo 9851,47 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 26 439,01 Eur. Lyginant su 2024 m., 2025 m. sąnaudos padidėjo 5 241,73 Eur. Darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo fondui išleista 17 661,60 Eur, kas sudarė 66,8 proc. visų sąnaudų. Komunalinės išlaidos – 8777,41 Eur, kas sudaro 33,2 proc. visų sąnaudų.

Per 2025 m. pirtyje apsilankė 2 338 pirties mėgėjų, tai yra 75 lankytojais mažiau nei 2024 m. Dušuose apsilankė 248, o bendroje saunoje – 2 090 asmenys. Daugiausia klientų apsilankė lapkričio mėn. – 249 ir birželio mėn. – 222. Mažiausiai liepos mėn. – 151 klientai. Per vieną savaitgalį vidutiniškai pirties paslaugomis pasinaudojo 48 asmenys.

**Žagarės** miesto pirtis ataskaitiniais metais paslaugas teikė įprastu grafiku, tai yra du kartus per mėnesį, ir gavo 2148,96 Eur pajamų bei patyrė 17 847,61 Eur sąnaudų. Palyginus su 2024 m., sąnaudos padidėjo 254,46 eurais dėl padidėjusio minimalaus darbo užmokesčio, padidėjusių kuro ir elektros kainų. Darbo užmokesčiui ir socialinio draudimo fondui išleista 12135,53 Eur, kas sudaro 67,9 proc. visų sąnaudų. Komunaliniams patarnavimams išleista 5 712,08 Eur, kas sudaro 32,10 proc. visų sąnaudų.

Per ataskaitinį laikotarpį pirtyje apsilankė 665 pirties mėgėjai, tai yra 30 lankytojais daugiau nei 2024 m. Iš jų 289 asmenys pasinaudojo vonios paslaugomis, kiti 376 – naudojami saunos malonumais. Daugiausia apsilankė kovo mėn. – 69, lapkričio mėn. – 66 lankytojai. Mažiausia – rugpjūčio mėn. – 27 pirties mėgėjai. Vidutiniškai per mėnesį 2025 m. pirtyje apsilankė 55 asmenys (2020 m. – 52, 2021 m. – 51, 2022 m. – 51, 2023 m. – 50, 2024 m. – 53).

## 7. Jonišio turgavietės administravimas

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

Per ataskaitinį laikotarpį **Joniškio** turgavietė gavo 42 975,64 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 30 052,15 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.

## 8. Bepriežiūrių ir bešeimininkių 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 bepriziūrių 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 dienų. Jiems atliekama dehelmintizacija, vakcinacija nuo pasiutligės, ženklavimas 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 2025 m. metais veiklai vykdyti iš biudžeto buvo skirta 20 tūkst. eurų.

Per 2025 m. karantinuoti 84 gyvūnai, tai yra 35 šunys ir 49 katės. Naujus šeimininkus surado 22 šunys. 6 šunys gražinti šeimininkams. Naujus šeimininkus surado 17 kačių. 25 kačių buvo sterilizuota ir paleista kačių šėrimo nustatytose vietose. 2025 m. 2 šunys ir 7 katės žuvo keliuose arba buvo sunkiai sužaloti, ko pasėkoje 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.

## **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 2025 m. kapinėse palaidotas 15 augintinis, iš jų 10 šunų, 5 katės. 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 52 gyvūnai augintiniai.

### III SKYRIUS

#### 2025 METŲ FINANSINĖ BŪKLĖ

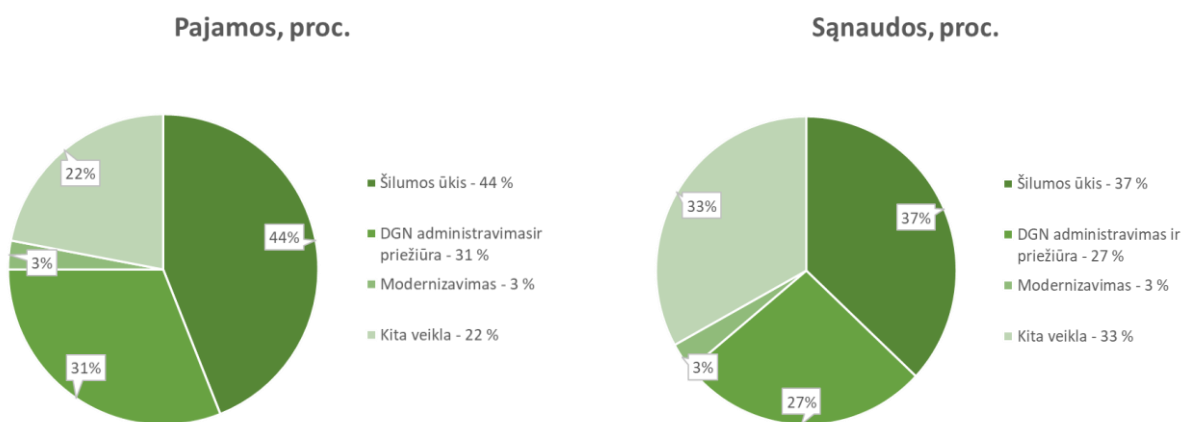
2025 m. Bendrovė gavo 879 806 Eur pardavimo pajamų (1 027 Eur mažiau nei 2024 m.).

2025 m. pardavimo pajamoms uždirbti patirta 589 937 Eur sąnaudų (37 127 Eur mažiau nei 2024 m.). 2025 m. bendrojo pelno gauta 289 868 Eur (2024 m. – 251 715 Eur). 2025 m. bendrosios administracinės veiklos sąnaudos – 328 196 Eur (2024 m. – 250 484 Eur). 2025 m. kitos palūkanų ir panašios pajamos – 845 Eur (2024 m. – 17 345 Eur). Tai – išieškoti delspinigiai, palūkanos ir bylinėjimosi išlaidos. Bendrovė mokesčius moka laiku. Nėra skolinga nei socialinio draudimo, nei valstybės biudžetams.

Pagal 2025 m. vasario 25 d. Lėšų skyrimo sutartį Nr. (3.43Mr) A7-25 Bendrovė 2025 m. iš Joniškio rajono savivaldybės gavo 20 000 Eur beprežiūrių ir bešeimininkių gyvūnų gaudymo, karantinavimo, gydymo, vakcinavimo, ženklinimo, eutanazijos, utilizavimo paslaugų vykdymo; gyvūnų augintinių kapinių administravimo ir priežiūros; šunų vedžiojimo aikštelių ir įrengtų ekskrementų surinkimo dėžių tvarkymo ir priežiūros išlaidoms finansuoti.

Vykdamas Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimo Nr. T-160 3 punktą Bendrovei per 2025 m. iš savivaldybės biudžeto buvo pervestas finansavimas nepadengtomis pirčių sąnaudoms kompensuoti 33 195,05 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. 2025 m. iš šios veiklos gauta 44,1 proc. visų pajamų ir 37,2 proc. visų sąnaudų. 2024 m. pajamos sudarė 42,3 proc. ir 41,0 proc. sudarė sąnaudos.

Kitų veiklos rūšių 2025 m. pajamų ir sąnaudų dalis visoje Bendrovės veikloje, skliausteliuose atitinkamai nurodant 2024 m. duomenis:

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės techninės priežiūros pajamos – 14,5 proc. (12,6proc.), sąnaudos – 14,9 proc. (14,6 proc.),

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

Per vienerius metus gautinų sumų likutis grynąja verte 2025-12-31 yra 279 261 Eur, 2024-12-31 buvo 296 979 Eur.

Daugiabučių namų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų skola 2025-12-31 iš viso – 64 674 Eur. nenuvertinama. Bendrovė veikia kaip patalpų savininkų (patikėtojų) patikėtinis.

Bendrovės visa įsipareigojimų suma 2024-12-31 buvo 815 902 Eur, 2025-12-31 yra 810 414 Eur. Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 2024-12-31 buvo 16 712 Eur, 2025-12-31 yra 12 534 Eur.

Dėl paskolos suteikimo investicijų projekto „Joniškio miesto Žemaičių kvartalo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų rekonstrukcija diegiant naujausias technologijas“ finansavimui 2009 m. lapkričio 30 d. su Lietuvos Respublikos finansų ministerija pasirašyta Paskolos sutartis Nr. 594, kurioje 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 – 4 177,95 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 grąžinimo laikotarpiui taikomą palūkanų normą Finansų ministerija praneša sutartyje nustatyta tvarka. Per vienerius metus visa mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų suma yra 797 880 Eur. Šių įsipareigojimų suma yra 1 311 Eur mažesnė, nei buvo 2024 m. pabaigoje (799 191 Eur).

Visa 2025 m. skolų tiekėjams suma (118 799 Eur) yra 20 517 Eur mažesnė, nei 2024 m. skola (139 316 Eur).

2025 metų su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukaupti atostoginiai, socialinio draudimo ir garantinio fondo įmokos nuo sukauptų atostoginių) – 40 621 Eur, 2024 metų – 47 698 Eur.

Kitų mokėtinų sumų 2025 m. likutis – 22 118 Eur.

Gautų sumų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) rangovų įsipareigojimų užtikrinimui likutis 2025-12-31 – 1 738 Eur. Jis bus grąžintas įvykdžius rangos sutartyse nustatytus įsipareigojimus. Pradelstų mokėti įsipareigojimų nėra.

#### **IV SKYRIUS KOMUNALINIŲ MOKESČIŲ ADMINISTRAVIMAS**

Kiekvieną mėnesį parengiamos sąskaitos-pranešimai, pagal kurias gyventojai moka mokesčius už komunalines paslaugas, kaupiamąjį mokestį ir Bendrovės tiekiamą šildymą ir karštą vandenį.

Mokesčiai už komunalines paslaugas skaičiuojami 2892 butams, iš jų: 2622 – butų savininkams, 270 – savivaldybės socialinių būstų nuomininkams.

Ne visi butų ir kitų patalpų savininkai laiku susimoka už minėtas komunalines paslaugas, todėl susidaro skola Bendrovei. Gyventojai 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovei už komunalinius patarnavimus yra skolingi 534 229,10 Eur (tame skaičiuje gruodžio mėnesio priskaitymas 111 946,93 Eur – už šį mėnesį savininkai turi teisę mokėti iki sausio 31 d.). Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų skolos 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė – 46 482,32 Eur.

Bendrovė vykdo prevencinį darbą su skolingais gyventojais. Nesumokėjus mėnesio priskaitymo, kitą mėnesį Bendrovė perduoda skolą skolų išieškojimo įmonei UAB „Credibell Europe“. 2025 m. išsiųsti 1598 įspėjimai dėl susidariusių skolų. Sudaromi skolų grąžinimo grafikai.

Butų savininkams ir socialinių būstų nuomininkams nesureagavus į gautą įspėjimą dėl susidariusių skolų ir toliau nemokant mokesčių, UAB „Credibell Europe“ kreipiasi į teismą dėl susidariusių skolų priteisimo. Teismui 2025 m. pateikti 23 ieškininiai pareiškimai 5 583,38 Eur sumai. Teisminės skolų priteisimo procedūros ilgina skolų išieškojimo procesą, nes kai kurių bylų nagrinėjimas užtrunka pakankamai ilgą laikotarpį.

Skolų išieškojimą iš butų savininkų vykdo antstoliai. Skolų susigrąžinimo efektyvumas priklauso nuo antstolio kompetencijos bei galimybių efektyviai išieškoti priteistas skolas.

#### **V SKYRIUS SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2025 METAIS**

2025 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 2025 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tęstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2025 metų balansas, pelno (nuostolių) ataskaita,

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 laikydamosi 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.

## **VI SKYRIUS BENDROVĖS 2026 METŲ VEIKLOS TIKSLAI**

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų – rūpinimasis savais klientais, jų lūkesčių ir poreikių užtikrinimas, kvalifikuotas ir kokybiškas paslaugų atlikimas. Bendrovė siekdama užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą, tęs technologinių sistemų įdiegimą daugiabučių namų valdymo ir priežiūros srityse.

2026 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