

UAB “BIRŽŲ ŠILUMOS TINKLAI”
2024 METŲ VADOVYBĖS ATASKAITA

Bendroji dalis

UAB “Biržų šilumos tinklai” steigėjas yra Biržų rajono savivaldybė. Bendrovės pagrindinės veiklos sritys:

1. Patalpų ir katilinių nuoma įmonėms ir organizacijoms.
2. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) Biržų mieste ir rajone.

Bendrovės tipinė veikla yra susijusi su nekilnojamo turto nuoma, priklausančia nuosavybės ar kita teise.

Nuo 2003 m. rugpjūčio 1 d. bendrovės turtas išnuomotas UAB “Litesko” iki 2034 metų. Turtas nuomininkui išnuomojamas ir jis juo naudojasi pagal jo tiesioginę paskirtį, kaip numatyta nuomos sutartyje, turtą prižiūri ir modernizuoja, kaip numatyta “Biržų rajono šilumos ūkio modernizavimo ir renovavimo” sutartyje.

UAB “Biržų šilumos tinklai” jokios licencijuotos veiklos 2024 metais nevykdė.

UAB “Biržų šilumos tinklai” nedalyvauja šilumos kainų skaičiavime ir nustatyme. Kainos skaičiavimo ir nustatymo projektai UAB “Litesko” derinami su Biržų rajono savivaldybės taryba. Kainas nustato Valstybinė energetikos reguliavimo taryba. Pagal galiojančią sutartį UAB “Litesko” atliekamas investicijas derina su Biržų rajono savivaldybės taryba. UAB “Biržų šilumos tinklai” privalo perduodamas investicijas priimti, kaip numatyta turto nuomos sutartyje.

UAB “Biržų šilumos tinklai” turimo ilgalaikio turto išnuomoto UAB “Litesko” likutinė vertė 2024 metų gruodžio 31 d. buvo 1 798 498,00 Eur. Turtas kurį 2003 metų rugpjūčio 1 d. buvo išnuomotas vertė sumažėjo 505 397,00 Eur. UAB “Litesko” turi neperduotų įregistruotų investicijų, jų likutinė vertė 2024 m. vasario 29 d. buvo 996137,00 Eur.

Nuo 2013 metų UAB “Biržų šilumos tinklai” Biržų rajono tarybos sprendimu priskirta vykdyti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos administratoriaus funkcijas. Yra patvirtinta Biržų rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa. Programos įgyvendinimo tikslas – sumažinti daug energijos vartojančių Biržų rajono daugiabučių namų šiluminės energijos sąnaudas bei gerinti rajono estetinį vaizdą ir gyvenamąją aplinką. Todėl Bendrovė aktyviai dirba daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) srityje.

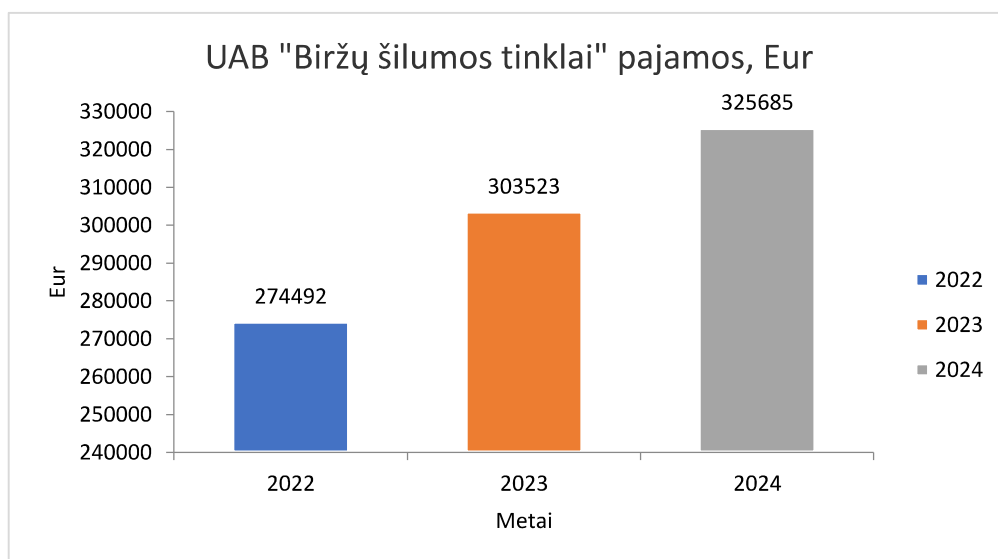
Žmogiškųjų išteklių ir finansinė situacija bendrovėje.

2024 metais Bendrovėje dirbo 2 darbuotojai (vyriausiasis buhalteris ir nuo 2024 m. gegužės mėnesio direktoriaus funkcijas vykdė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų vadovas). Nuo 2025 m. kovo 3 d. Bendrovėje dirba 3 darbuotojai: direktorius, vyriausiasis buhalteris ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų vadovas.

2020 metais spalio 2 d. buvo įregistruoti nauji įmonės įstatai ir nuo to laiko bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas ir bendrovės direktorius.

2024 metais bendrovė dirbo pelningai, gauta 17 279,00 Eur grynojo pelno.

2024 metais UAB "Biržų šilumos tinklai" viso gavo pajamų 325 685,00 Eur, t. y. 22 162,00 Eur (7,3 proc.) daugiau nei 2023 metais.



Pagrindinės pajamos: turto nuomos pajamos. Iš UAB "Litesko" gauta nuomos pajamų 225 797,00 Eur. 80,9 proc. nuomos pajamų sudaro sąnaudų dengimas, tai amortizacija, nekilnojamas turtas, žemės mokestis. Bendrovės administracijai tenka 19,1 proc. nuomos mokesčio.

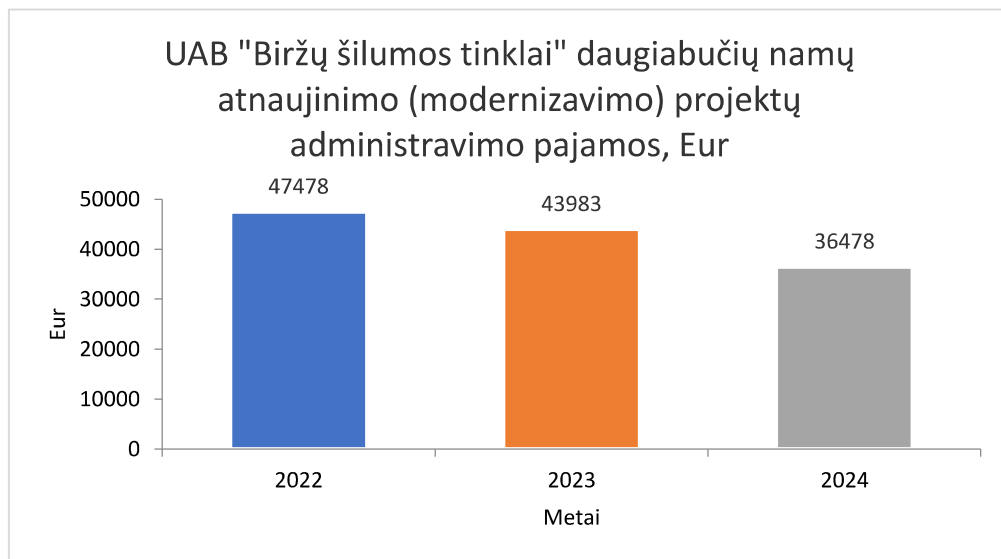
2024 metais administracijai išlaikyti iš UAB "Litesko" gauta nuomos mokesčio 43 000,00 Eur. Nuo 2023 m. balandžio 1 d. Biržų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-124 buvo patvirtintas administravimo mokestis - 43 000,00 Eur metams. Tai lėšos, kaip numatyta sutartyje, Bendrovės administracijos išlaikymui, žemės nuomos, nekilnojamo turto mokesčiams,

amortizacijai, už tą turto dalį, kuri nėra išnuomuota UAB "Litesko", padengti. Šių lėšų nepakanka bendrosioms administravimo išlaidoms (administracijos darbuotojų darbo užmokesčio), įmonės veiklos finansiniams atidėjimams kaupti, eksploatacinėms išlaidoms. Reikalinga didinti nuomos mokesť, dėl padidėjusios šalyje infliacijos ir šalies vidutinio darbo užmokesčio didėjimo. Planuojama derinti su Biržų rajono savivaldybės taryba ir teikti prašymą UAB "Litesko" dėl nuomos administravimo mokesčio didinimo.

Bendrovė papildomų pajamų gauna išnuomavusi mechanines dirbtuves Kaštonų katilinėje. 2024 metais už pastato patalpų nuomą gauta 4 244,00 Eur pajamų.

Iš daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimo veiklos 2024 metais gauta – 36 478,00 Eur pajamų, t. y. 17,06 proc. mažiau nei 2023 metais.

2024 metais gautos pajamos už šių daugiabučių namų: Vytauto g. 35A, Biržai, Vytauto g. 43A, Biržai, Skratiškių g. 10, Biržai, Vėjo g. 22, Biržai, Vėjo g. 24, Biržai, Vytauto g. 22, Biržai, Vilniaus g. 77B, Biržai atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimą. Išvardinti namai nėra priduoti (negauti statybos užbaigimo aktai).



2024 metais Valstybinei komisijai buvo pridotas vienas atnaujintas (modernizuotas) daugiabutis adresu Basanavičiaus g. 18, Biržai.

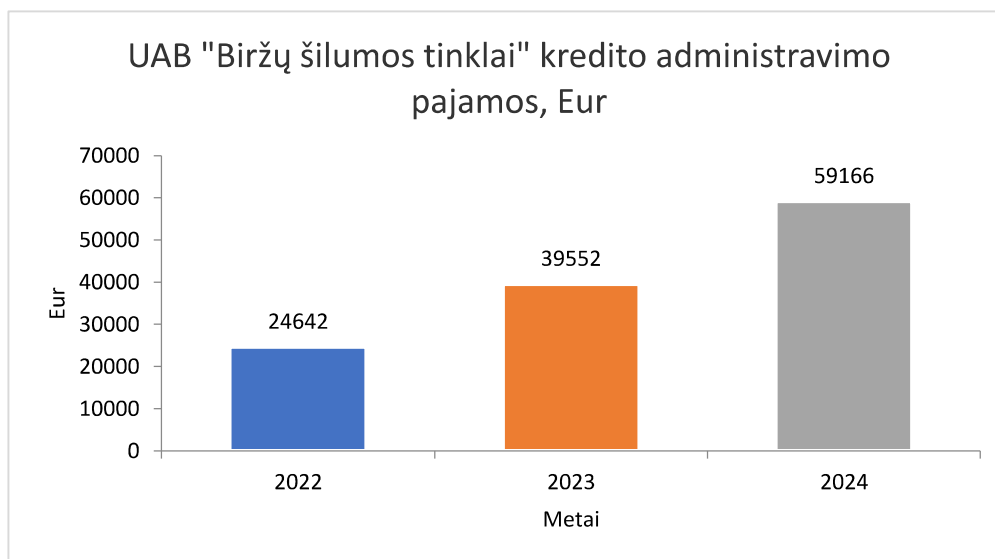
2024 metais vienam daugiabučiui Liepų g. 33, Biržų k. Biržų r. užbaigus darbus buvo pradėtas skaičiuoti kredito grąžinimas AB Šiaulių bankui. Pateikti kredito grąžinimo grafikai ir sąskaitos butų savininkams.

2024 metais daugiabučiui Rinkuškių g. 51, Rinkuškių k., Biržų r. pasirašyta Valstybinė paramos sutartis 1 383 395,85 Eur sumai. Kadangi namo gyventojai yra įsiskolinę (6 860,00 Eur), negalime teikti paraiškos kreditui gauti. Namo butų savininkai nesutaria ir nesutinka susidariusių skolų padengti iš kaupiamųjų lėšų.

Kredito administravimo pajamos 2024 metais, kurias moka butų/patalpų savininkai už kredito paskaičiavimą, sąskaitų pateikimą, įmokų surinkimą, kredito apskaitą, skolų išieškojimą, sudarė 59 166,00 Eur, t. y. 11 833,00 Eur (49,6 proc.) daugiau nei 2023 metais. Iš viso kredito grąžinimas 2024 metais skaičiuojamas 63 daugiabučiams namams, t. y. 1841 butui.

Kredito grąžinimo administravimo mokestį moka butų/patalpų savininkai iki pilno kredito grąžinimo bankui dienos. Kredito administravimo mokestį nustato LR Vyriausybė, kuris turi būti ne didesnis kaip 30 proc. projekto administravimo mokesčio. Nuo 2023 metų rugpjūčio 1 d. bendrovė nustatė kredito administravimo mokestį 0,064 Eur/m² (be PVM).

Kredito administravimo mokestį pagal sutartį surenka UAB „Mano būstas“ ir UAB „Biržų butų ūkis“ už sutartą komisinį mokestį. Surinkta suma pervedama į Bendrovės sąskaitą, atskaičius komisinį mokestį.



2024 metais visos bendrovės sąnaudos sudarė 307 589,00 Eur, t. y. 9,4 proc. daugiau lyginant su 2023 metais. Sąnaudų padidėjimą nulėmė amortizacijos sąnaudų padidėjimas, dėl 2024 metais UAB „Litesko“ perduotų 2018 m. atliktų investicijų (šilumos tinklų rekonstrukcija).

Didžioji dalis sąnaudų 182 797,00 Eur, t. y. 59,42 proc. sudaro išlaidos išnuomotam turtui išlaikyti (amortizacija, nekilnojamo turto mokestis, žemės nuomos mokestis), kurias kas mėnesį dengia UAB „Litesko“ pagal pateiktas sąskaitas. Bendrovės darbuotojų darbo užmokesčiui tenka

93 774,00 Eur, t. y. 30,48 proc. nuo visų išlaidų. Lyginant su 2023 metais darbo užmokesčio sąnaudos padidėjo.

Iš viso Bendrovė turi dar 473 336,00 Eur ankstesnių metų nuostolio, kuris susidaręs dėl ankstesnių metų dėl nuostolingai parduoto nereikalingo turto (N.Radviliškio katilinė ir kt.).

UAB „Biržų Šilumos Tinklai“ ilgalaikis turtas, pajamos, pelnas

Metai	2021	2022	2023	2024
Ilgalaikis turtas	1 785 248 €	1 880 571 €	1 920 774 €	1 932 244 €
Trumpalaikis turtas	147 012 €	137 094 €	170 247 €	182 289 €
Nuosavas kapitalas	1 903 494 €	1 915 919 €	1 937 263 €	1 954 542 €
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	28 766 €	101 765 €	153 758 €	160 319 €
Pardavimo pajamos	243 416 €	274 492 €	303 523 €	325 685 €
Pelnas (nuostoliai) prieš mokesčius	1 082 €	13 012 €	22 395 €	18 096 €
Pelningumas prieš mokesčius	0,44 %	4,74 %	7,37 %	5,5 %
Grynasis pelnas (nuostoliai)	1 032 €	12 425 €	21 344 €	17 279 €
Grynasis pelningumas	0,42 %	4,52 %	7,04 %	5,3 %

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) veikla

UAB „Biržų šilumos tinklai“ Biržų rajono tarybos sprendimu paskirti Biržų rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi. Bendrovei pavesta atlikti visus veiksmus, susijusius su Programos ir parengtų investicijų planų įgyvendinimu: skolintis lėšas iš kredito įstaigų, naudojantis Centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, pirkti rangos darbus (įskaitant ir projektavimo, statinio projektų ekspertizės), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, pastato sandarumo bandymo pirkimus, pastato energetinio efektyvumo skaičiavimo pirkimus, organizuoti ir prižiūrėti statybos darbų atlikimą ir užtikrinti jų įgyvendinimo kokybę. Kontroliuoti ir prižiūrėti visas sutartis susijusias su namo atnaujinimu. Visas problemas, susijusias su namų renovacija sprendžia programos paskirtas administratorius, techninės priežiūros vadovas, rangos darbų atstovai, savivaldybės paskirtas atsakingas asmuo. Organizuojami susitikimai su gyventojais

daugiabučių namų atnaujinimo klausimais, bei iškilusioms problemoms spręsti. Vyksta susitikimai su savivaldybės administracija, siekiant aptarti renovacijos eigą ir spręsti susidariusias problemas.

Daugiabučių atnaujinimo projektų administravimas – ganėtinai ilgą laiką besitęsiantis procesas, kurį atlieka UAB „Biržų šilumos tinklai“.

Administravimo pajamų dydis yra apskaičiuojamas pagal naudingą daugiabučio namo plotą, jį padauginus iš nustatyto 5,1 Eur/m² dydžio. Projekto įgyvendinimo laikotarpis yra 24 mėn., bet būna atvejų, kai šis terminas pailgėja iki 30 mėn. ir daugiau. Esant mažiems namams administravimo suma yra nemažesnė negu 4000,00 Eur.

Administravimo pajamos gaunamos nuosekliai už atliktus darbus procentinis dydis nuo paskaičiuotos visos administravimo sumos:

-15 procentų projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų, numatytų Valstybės paramos sutartyje, apmokama arba kompensuojama pasirašius Valstybės paramos sutartį;

- 15 procentų projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų, numatytų Valstybės paramos sutartyje, apmokama arba kompensuojama sudarius statybos rangos darbų arba statybos rangos darbų kartu su projekto (techninio darbo projekto) parengimu sutartį;

- 50 procentų projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų, numatytų Valstybės paramos sutartyje, apmokama arba kompensuojama projekto įgyvendinimo metu proporcingai atliktiems statybos rangos darbams ne dažniau kaip kas du mėnesius;

- 20 procentų projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų, numatytų Valstybės paramos sutartyje, apmokama arba kompensuojama projekto administratoriui užbaigus projektą.

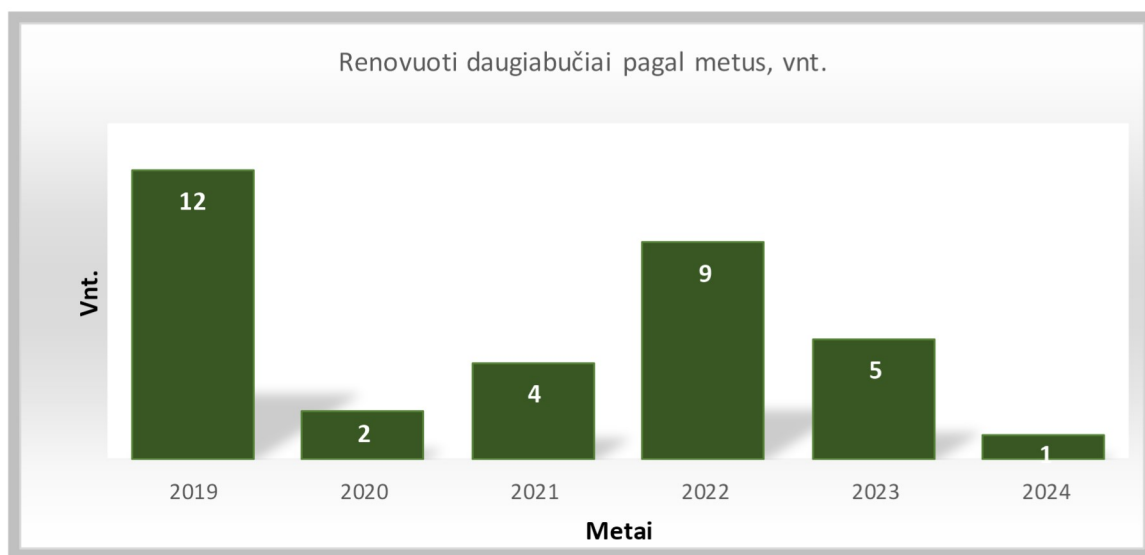
Daugiabučio namo administravimo darbai:

- Daugiabučio namo atnaujinimo inicijavimas;
- Pažymų apie skolininkus rinkimas;
- Butų/ patalpų savininkų susirinkimų organizavimas;
- Investicijų plano rengimas;
- Viešas investicijų plano aptarimas;
- Suderinto investicijų plano tvirtinimas susirinkime;
- Paraiška bankui dėl kreditavimo (dokumentų teikimas);
- Banko preliminarus sprendimas;
- Techninio darbo projekto pirkimas;
- Rangos darbų pirkimas;
- Kreditavimo sutarties ir Valstybės paramos sutarties pasirašymas;

- Techninės priežiūros pirkimas;
- Pastato sandarumo testo darbų pirkimas;
- Pastato energetinio efektyvumo sertifikavimo darbų pirkimas;
- Sutarčių ruošimas derinimas;
- Visų pasirašytų sutarčių vykdymo kontrolė.

Atnaujinimo (modernizavimo) eiga 2024 metais.

Biržuose renovuoti namai faktiškai pasiekė daugiau kaip 60 procentų skaičiuojamųjų šilumos energijos sąnaudų sumažėjimą. Iš viso UAB “Biržų šilumos tinklai“ atnaujinio (modernizavo) 66 daugiabučius namus, t. y. 24 proc. visų potencialių renovuotinų Biržų rajono savivaldybės namų (skelbiama Lietuvos renovacijos žemėlapyje <https://renomap.apva.lt/Birzu-rajono-6>). Iš 60 Lietuvos rajonų pagal renovacijos procentinį dydį Biržų r. yra devintoje vietoje. Daugiabučių atnaujinimo srityje Biržai sparčiai juda į priekį. Šiuo metu yra vykdomi 6 projektai: Vėjo g. 24, Biržai (atlikti darbai 100 proc.) objektas užbaiginėjamas, Vėjo g. 22 Biržai (darbai atlikti 90,16 proc.) darbus turi atlikti iki 2025 m. liepos 31 d., Skratiškių g. 10 Biržai (darbai atlikti 93,02 proc.) objektas užbaiginėjamas, Vytauto g. 43A Biržai (darbai atlikti 100 proc.) objektas užbaiginėjamas, Vytauto g. 22 Biržai (darbai atlikti 100 proc.) objektas užbaiginėjamas, Vilniaus g. 77B Biržai (darbai atlikti 74,98 proc.) darbus turi atlikti iki 2025 m. liepos 31d. Šių namų užbaigimas prisidės prie aukštesnių renovacijos rodiklių Biržų rajono savivaldybėje.



2024 metais buvo priduoti du daugiabučiai namai ir gauti statybos darbų užbaigimo aktai: Basanavičiaus g. 18, Biržai; Vilniaus g. 35A., Biržai. Priduotų daugiabučių namų rangos suma 1 374 825,00 Eur.

UAB "Biržų šilumos tinklai" 2024 m. gruodžio 31 dienai yra sudarę 63 Daugiabučių namų kreditavimo sutartis su AB "Šiaulių banku". AB „Šiaulių banke“ atidaryta 1013 banko sąskaitų: 63 kaupiamosios banko sąskaitos kiekvienam namui atskirai ir paskutiniams priduotiems 14 daugiabučių namų bankas kiekvienam butui atidarė atskiras kreditavimo sąskaitas, tokių yra 713.

Tęstinumas atnaujinimo (modernizavimo) programoje priklauso ne tik nuo išorinių veikslių, kaip pavyzdžiui, rangovų aktyvumas viešuosiuose pirkimuose, tačiau ir nuo besikeičiančios valstybės politikos, nustatant paramos intensyvumą bei nuolat keičiant reikalavimus (atnaujinimo) modernizavimo projektams. Vienas svarbiausių pakeitimų - keliama aukštesni reikalavimai, teikiant valstybės paramą energetinio efektyvumo didinimo priemonėms. Parama skiriama, kai pasiekama B ar aukštesnė pastato energetinio naudingumo klasė.

Tolimesnės veiklos perspektyvos ir tikslai

2025 metais bus tęsiami pradėti projektai ir vykdoma Biržų rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa.

Galiojantys kvietimai:

2024-07-24 RK-AM-MŽR02 Mažoji renovacija 20 mln. Eur iki 2025-07-23 – nėra norinčių.

2024-11-11 DNM-AM-DNAM13 B, A klasė, 165 mln. Eur iki 2025-10-01 - butų savininkai domisi ir planuojama atnaujinti (modernizuoti) iki 2027 metų šiuos gyvenamuosius daugiabučius:

1. Kęstučio g. 4 Biržai,
2. Stoties g. 14 Biržai,
3. Vilniaus g. 47A Biržai
4. Rotušės g. 13 Biržai,
5. Rotušės g. 23 Biržai,
6. Vėjo g. 7A Biržai,
7. Vėjo g. 7B Biržai,
8. Vėjo g. 9B Biržai,
9. Vėjo g. 9C Biržai,
10. Vėjo g. 11A Biržai,
11. Vėjo g. 11B Biržai,
12. Vilniaus g. 46A Biržai,
13. Vilniaus g. 61A Biržai,
14. Vilniaus g. 77A Biržai,
15. Liepų g. 27 Rinkušiai,
16. Karaimų g. 3 Biržai,
17. Likėnų g. 28 Likėnai,

- 18. Likėnų g. 30 Likėnai,
- 19. Likėnų g. 32 Likėnai,
- 20. Likėnų g. 34 Likėnai,
- 21. Kilučių g. 11 Biržai,
- 22. Pergalės g. 8A Vabalninkas,
- 23. B. Sruogos g. 8, Vabalninkas

Kredito tiekėjas, finansuotojas naujiems kvietimams bus UAB „ILTE“ – investicijos Lietuvos ekonomikai. 2023-12-18 startavo priemonė daugiabučių namų modernizavimo fondo lengvatinėmis paskoloms gauti, šiai priemonei iki 2027 m. skirta 192 mln. Eur. Finansavimo sąlygos fiksuotos 3 proc. metinės palūkanos, paskolos terminas iki 20 metų, plačiau apie sąlygas galima sužinoti čia: <https://ilte.lt/kvietimai/kvietimai-viesajam-sektoriui/304/kvieciame-teikti-paraiskas-daugiabuciu-namu-modernizavimo-fondo-lengvatinems-paskoloms-gauti:1659>.

UAB “Biržų šilumos tinklai“ dalyvauja APVA bendros sistemos modernizavime, jungiamasi prie bendros sistemos, kur visi prašymai programų vykdymo, prašymai išlaidų dengimui už administravimą, už projektų techninę priežiūrą, teikiami tik per jų sistemą, dnam.apva.lt.

2024 m. lapkričio 11d. buvo paskelbtas kvietimas: DNM-AM-DNAM13. Kvietimas skirtas seniems daugiabučiams namams atnaujinti siekiant B ar aukštesnės energinio naudingumo klasės taikant įprastinės bei tvarios skydinės renovacijos technologijas. Valstybės parama pagal šį kvietimą bus apskaičiuojama pagal naują tvarką – taikant fiksuotą įkainį. Pagrindinė kvietimo sąlyga – atnaujinus daugiabutį, pasiekti ne mažesnę kaip B pastato energinio naudingumo klasę ir šiluminės energijos sąnaudas sumažinti ne mažiau kaip 40 proc. Šiai priemonei skirta 165 mln. Eur, planuojama už šias lėšas Lietuvoje atnaujinti 450-600 daugiabučių namų. Plačiau apie kvietimą galima susipažinti čia: <https://modernizuok.apva.lt/apie-naujienos/paskelbtas-naujas-kvietimas-daugiabuciams-namams-renovuoti-parama-bus-apskaiciuojama-taikant-fiksuota-ikaini:152>

Bendrovė nuo 2024 metų sausio mėnesio įdiegė „Rivilė“ apskaitos programą, kurios pagalba greitai ir patogiai galima valdyti darbuotojų ir sutarčių informaciją, skaičiuoti darbo užmokestį lengvai vesti tabelius, apskaityti atostogas, automatizuotai teikti deklaracijas ir išvengti klaidų.

2024 m. Kaštonų katilinėje buvo išvalyta mazuto gaudyklė, darbų vertė 55860,50 Eur, iš kurių 46 386,12 Eur gauta iš Biržų rajono savivaldybės. Dar bendrovėje liko nesutvarkytas mazuto ūkis, nevalytos talpyklos, mazutinės pastatai ir su kuro ūkiu susijusi įranga. Viskas yra nusidėvėję ir neatitinka jokių dabar keliamų reikalavimų ir taisyklių, todėl reikalingas finansavimas sutvarkymui, kuris gali siekti apie 300 000 Eur.

Nuo 2025 m. kovo 3 d. UAB “Biržų šilumos tinklai” direktoriaus pareigas pradėjo eiti Martynas Staškevičius. Bendrovėje sukurta interneto svetainė www.birzusilumostinklai.lt,

duomenys ir informacija yra pildoma. Sukurti saugūs ir neribotos vietos elektroniniai paštai: info@birzusilumostinklai.lt, buhalterija@birzusilumostinklai.lt, renovacija@birzusilumostinklai.lt, direktorius@birzusilumostinklai.lt. Pradėtas rengti bendrovės strateginis veiklos planas 2025-2030 metams.

Direktorius

Martynas Staškevičius