

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO

DIREKTORIAUS 2021 M. VEIKLOS ATASKAITA-METINIS PRANEŠIMAS

I SKYRIUS APIE BENDROVĘ

1. Informacija

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

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

2. Kapitalas ir akcininkai

Bendrovės įstatinis kapitalas – 627 882 Eur, kuris padalytas į 216 511 paprastujų 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.

2021 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 vadovaudamas Bendrovės įstatais ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovų įstatymu.

Bendrovės vadovas – direktorius Žilvinas Šeškevičius, kuris atstovauja Bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fiziniais 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 nustatytais privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų bendro naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu, šilumos tiekimu, katilinių, esančių Žemaičių kv. ir Vilniaus g. 47C, Joniškio m., ir Jurdaičių kaime, Joniškio r., eksploatavimu.

Bendrovė atlieka šias pagrindines veiklos funkcijas:

- nekilnojamo turto tvarkyba už atlygi arba pagal sutartį,
- videntiekio ar panašių sistemų įrengimas,
- santechnikos įtaisų įrengimas,
- elektros įrangos ir kitų įtaisų įrengimas,
- šilumos tiekimas,
- mokesčių už komunalines paslaugas ir kitų įmokų apskaita,

ir kitą papildomą ūkinę veiklą, neprieštaraujujančią Lietuvos Respublikos įstatymams.

Vadovaujantis nustatytais Lietuvos Respublikos Vyriausybės reikalavimais, licencijuojamą ir kitokia tvarka reguliuojamą ūkinę veiklą, t. y. šilumos ir elektros energijos tiekimą ir priežiūrą, daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą galima teikti turint atitinkamus leidimus. Tam Bendrovė yra atestuota ir gavusi Lietuvos Respublikos valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos atestatą, suteikiantį teisę verstis elektros įrenginių eksploatavimu, ir Lietuvos Respublikos valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos atestatą, suteikiantį teisę verstis šilumos įrenginių ir turbinų eksploatavimu.

Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, nuolatinės priežiūros darbų, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifai patvirtinti Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimais:

- daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo tarifas – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2013 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-184 „Dėl Joniškio rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamujų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su pakeitimais, padarytais 2014 m. spalio 2 d. Joniškio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-174);

- daugiabučių gyvenamujų namų maksimalūs techninės priežiūros tarifai – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-162 „Dėl Joniškio rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamujų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų nustatymo“;

- daugiabučių gyvenamujų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės priežiūros darbų tarifai – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-163 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio daugiabučių gyvenamujų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės priežiūros darbų tarifų ir nuolatinės priežiūros darbų sąrašo patvirtinimo“;

- šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifas – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T-81 „Dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų nustatymo“.

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

- iki 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 uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos bazinės kainos dedamujų nustatymo“;

- šilumos kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio antriesiems šilumos bazinės kainos dedamujų galiojimo metams – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2021 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. T-169 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio šilumos kainos dedamujų antriesiems šilumos bazinės kainos dedamujų galiojimo metams nustatymo“;

- karšto vandens kainos dedamosios be pridėtinės vertės mokesčio – Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2021 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. T-168 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės Joniškio butų ūkio karšto vandens kainos dedamujų antriesiems galiojimo metams nustatymo“.

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

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

Bendrovė siekia savo tikslų vadovaudamasi seniai prigijusiomis ir puoselėjamomis vertybėmis:

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

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

5. 2021 metų finansinė būklė

Per 2021 metus Bendrovė gavo 813 946 Eur pajamų (2020 m. – 698 044 Eur) ir turėjo 786 222 Eur sąnaudų (2020 m. – 681 086 Eur). Ataskaitiniai metais, lyginant su 2020 metų rezultatais, pajamos didėjo 115 902 Eur, sąnaudos – 105 136 Eur. 2021 m. Bendrovės veiklos rezultatas – 27 724 Eur pelnas prieš apmokestinimą, 2020 m. – 16 958 Eur pelnas prieš apmokestinimą.

Pagal Joniškio rajono savivaldybės 2021 m. balandžio 8 d. Lėšų skyrimo sutartį Nr. (3.43) A7-91 UAB Joniškio butų ūkis 2021 m. gavo 11 300 Eur finansavimo sumą beglobių gyvūnų gaudymo, karantinavimo, eutanazijos ir utilizavimo paslaugų vykdymo išlaidoms.

Vykstant Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimo T-160

3 punktą UAB Joniškio butų ūkui per 2021 m. iš savivaldybės biudžeto buvo pervestas finansavimas nepadengtoms pirčių sąnaudoms kompensuoti 11 600 Eur.

2021 m. ir 2020 m. pajamos ir sąnaudos, jų struktūra pagal atskiras veiklos kryptis, finansiniai veiklos rezultatai bei jų palyginimas pateikiami lentelėje.

UAB JONIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2021-2020 M. PAJAMŲ IR SĄNAUDŲ STRUKTŪRA

Veiklos pavadinimas	2021 m. 01-12 mėn.		Rezultatas 2021.12.31	2021 m. 01-12 mėn.		2020 m. 01-12 mėn.		Rezultatas 2020.12.31	2020 m. 01-12 mėn.		2021 m. palyginimas su 2020 m.	
	PAJAMOS	SĄNAUDOS		Struktūra procentais	PAJAMOS	SĄNAUDOS	Struktūra procentais		PAJAMOS	SĄNAUDOS		
DGN techninė priežiūra	107531,31	104348,88	3182,43	13,2	13,3	104085,54	119034,4	-14948,86	14,9	17,5	3445,77	-14685,52
DGN administravimas	43945,96	45342,65	-1396,69	5,4	5,8	44369,9	54226,88	-9856,98	6,4	8,0	-423,94	-8884,23
DGN Atnaujinimo projekto administravimas	20634,83	25517,41	-4882,58	2,5	3,2	19388,74	24390,45	-5001,71	2,8	3,6	1246,09	1126,96
DGN šilumos ir karšto vandens sistemos preižiūra	93213,2	60335,64	32877,56	11,5	7,7	91605,25	53740,69	37864,56	13,1	7,9	1607,95	6594,95
Komercinė veikla	108056,23	53022,32	55033,91	13,3	6,7	102457,03	36878,37	65578,66	14,7	5,4	5599,2	16143,95
Šilumos ūkis	395214,15	372016,84	23197,31	48,6	47,3	297099,45	290018,15	7081,3	42,6	42,6	98114,7	81998,69
iš jų: Jurdaičių kaimas	172119,63	167447,65	4671,98	21,1	21,3	119397,17	140124,93	-20727,76	17,1	20,6	52722,46	27322,72
Žemaičių kvartalas	223094,52	204569,19	18525,33	27,4	26,0	177702,28	149893,22	27809,06	25,5	22,0	45392,24	54675,97
Finansinė inv. veikla (palūkanos)	3523,52	519,33	3004,19	0,4	0,1	4397,52	908,11	3489,41	0,6	0,1	-874	-388,78
Neleistini atskaitymai iš pelno	0	14180,39	-14180,39	0,0	1,8	0	11518,42	-11518,42	0,0	1,7	0	2661,97
Administracijos sąnaudos	0	70974,35	-70974,35	0,0	9,0	0	67453,03	-67453,03	0,0	9,9	0	3521,32
Kitos veiklos pajamos	192	569,88	-377,88	0,0	0,1	192	569,88	-377,88	0,0	0,1	0	0
Turgų administravimas	34906,25	18735	16171,25	4,3	2,4	29171,85	17187	11984,85	4,2	2,5	5734,4	1548
Joniškio miesto turgus	34906,25	18735	16171,25	4,3	2,4	28698,32	16438,89	12259,43	4,1	2,4	6207,93	2296,11
Žagarės miesto turgus	0	0	0	0,0	0,0	473,53	748,11	-274,58	0,1	0,1	-473,53	-748,11
Pirčių administravimas	6528,44	20646,95	-14118,51	0,8	2,6	5189,68	4471,07	718,61	0,7	0,7	1338,76	16175,88
Joniškio miesto pirtis	5488,45	7342,49	-1854,04	0,7	0,9	4132,24	4097,32	34,92	0,6	0,6	1356,21	3245,17
Žagarės miesto pirtis	1039,99	13304,46	-12264,47	0,1	1,7	1057,44	373,75	683,69	0,2	0,1	-17,45	12930,71
Beglolių, bepriežiūrų gyvūnų priežiūra	200	12,09	187,91	0,0	0,0	87,5	689,86	-602,36	0,0	0,1	112,5	-677,77
iš VISO	41634,69	39394,04	2240,65	5,1	5,0	34449,03	22347,93	12101,1	4,9	3,3	7185,66	17046,11
REZULTATAS VISŲ VEIKLŲ	813945,89	786221,73	27724,16	100	100	698044,46	681086,31	16958,15	100	100	115901,43	105135,42
	2021 metų grynas pelnas 21419,00						2020 metų grynas pelnas 14562,00					

Kasmet didžiausią dalį Bendrovės pajamų ir sąnaudų struktūroje sudaro šilumos gamyba ir tiekimas Joniškio miesto Žemaičių kvartalo 9 daugiabučiams namams, Jurdaičių kaimo 6 daugiabučiams namams bei Jurdaičių socialinės globos namams, Joniškio m. Vilniaus g. 47C gyvenamajam namui, Joniškio socialinių paslaugų ir užimtumo centro Nakvynės namams. 2021 m. iš šios veiklos gauta 48,6 proc. visų pajamų ir 47,3 proc. visų sąnaudų. 2020 m. pajamos sudarė 42,6 proc. ir 42,6 proc. sudarė sąnaudos. Šilumos ūkio veiklos rezultatai: 2021 m. – 23 197,31 Eur pelnas, 2020 m. – 7 081,30 Eur pelnas.

Kitų veiklos rūsių 2021 m. pajamų ir sąnaudų dalis visoje Bendrovės veikloje, skliausteliuose atitinkamai nurodant 2020 m. duomenis, bei 2021 ir 2020 m. veiklos rezultatai yra:

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės techninės priežiūros pajamos – 13,2 proc. (14,9 proc.), sąnaudos – 13,3 proc. (17,5 proc.), 2021 m. pelnas – 3,2 tūkst. Eur, 2020 m. nuostolis – 14,9 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pajamos – 5,4 proc. (6,4 proc.), sąnaudos – 5,8 proc. (8 proc.), 2021 m. nuostolis – 1,4 tūkst. Eur, 2020 m. nuostolis – 9,9 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų atnaujinimo projekto įgyvendinimo administravimo pajamos – 2,5 proc. (2,8 proc.), sąnaudos – 3,2 proc. (3,6 proc.), 2021 m. nuostolis – 4,9 tūkst. Eur, 2020 m. nuostolis – 5,0 tūkst. Eur;

- daugiabučių namų šilumos ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūros pajamos – 11,5 proc. (13,1 proc.), sąnaudos – 7,7 proc. (7,9 proc.), pelnas: 2021 m. – 32,9 tūkst. Eur, 2020 m. – 37,9 tūkst. Eur;

- Joniškio miesto miesto turgavietės administravimo 2021 m. pajamos – 4,3 proc. (4,2 proc.), sąnaudos – 2,4 proc. (2,5 proc.), pelnas: 2021 m. – 16 tūkst. Eur, 2020 m. – 12 tūkst. Eur;

- Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimo pajamos 2021 m. – 0,8 proc. (0,7 proc.), sąnaudos – 2,6 proc. (0,7 proc.), 2021 m. nuostolis – 14 tūkst. Eur;

- beglobių, bepriežiūrių gyvūnų priežiūros 2021 m. pajamos – 0,0 proc. (0,0 proc.), sąnaudos – 0,0 proc. (0,0 proc.), 2021 m. pelnas – 0,19 tūkst. Eur;

- komercinės ir administracinės, kitos veiklos pajamos – 13,7 proc. (15,3 proc.), sąnaudos – 17,7 proc. (17,2 proc.), nuostolis: 2021 m. – 27,494 tūkst. Eur, 2020 m. – 10,281 tūkst. Eur.

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

Per vienerius metus gautinų sumų likutis grynaja verte 2021-12-31 yra 320 331 Eur, 2020-12-31 yra 257 022 Eur.

Visa per vienerius metus gautinų skolų suma 2021 metų pabaigoje – 458 588 Eur. Visa iš pirkėjų gautinų abejotinų skolų suma nuvertinta 217 595 Eur. Daugiabučių namų patalpų savininkų kaupiamujų lėšų skola 2021-12-31 iš viso 34 666 Eur nenuvertinama. Bendrovė veikia kaip patalpų savininkų (patikėtojų) patikėtinis.

Bendrovės visa ilgalaikių įsipareigojimų suma 2020-12-31 buvo 33 424 Eur, 2021-12-31 yra 29 505 Eur.

Sutartyje su Lietuvos Respublikos finansų ministerija nustatyta, kad paskola grąžinama lygiomis dalimis, pradedant mokėti 2014 m. kovo 15 d. ir baigiant iki 2029 m. kovo 15 d. Per ataskaitinius metus grąžinta paskolos dalis 4 178 Eur.

Paskolos palūkanos mokemos kiekvienais metais nuo 2011 m. kovo 15 d. iki 2020 m. kovo 15 d. Nuo 2019 m. kovo 31 d. yra 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 650 355 Eur. Šių įsipareigojimų suma yra 96 212 Eur didesnė, nei buvo 2020 m. pabaigoje (554 143 Eur).

Visa 2021 m. skolų tiekėjams suma (151 049 Eur) yra 34 312 Eur didesnė nei 2020 m. skola (116 737 Eur). Ataskaitinių metų mokėtinos sumos – tai 130 602 Eur skola už gruodžio mėn. pirktas prekes ir paslaugas, kurių mokėjimo dokumentai buvo pateikti 2022 m. sausio mėnesį, ir UAB „Joniškio vandenys“ – už daugiabučių namų gyventojams pateiktą šaltą vandenį. Pagal su UAB „Joniškio vandenys“ sudarytą sutartį Bendrovė perveda tokią įmoką sumą, kokią į Bendrovės sąskaitą sumoka gyventojai.

20 447 Eur – daugiabučių namų gyventojų skola už šildymą. Pagal sutartį su Joniškio rajono savivaldybės administracija kiekvieną mėnesį gyventojų sumokėtas įmokas už šildymą Bendrovė purveda savivaldybei.

2021 m. gautų išankstinių apmokėjimų likutis – 18 Eur, iš anksto sumokėta kaupiamujų lėšų suma. 2020 m. buvo 4 Eur suma iš anksto sumokėta kaupiamujų lėšų ir mokesčių už komunalines paslaugas.

2021 m. skola už daugiabučių gyvenamujų namų priežiūrą – 439 960 Eur ir yra 40 406 Eur didesnė nei 2020 m. skola (399 554 Eur).

Iki Lietuvos Respublikos vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 390 įsigaliojimo lėšas namui atnaujinti kaupė ne visi daugiabučiai namai. Nuo 2015 m. liepos mėnesio visų daugiabučių namų butų savininkai pradėjo kaupti lėšas, skirtas namui atnaujinti. Šios sukauptos lėšos gali būti naudojamos tik pagal daugiabučio namo gyventojų susirinkime patvirtintą ilgalaikį planą: vykdyti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbus pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Kaupiamųjų lėšų įmokos mokamos į atskirą Bendrovės sąskaitą ir naudojamos tik tam daugiabučiui namui, kurio gyventojai ir kiek šių lėšų yra sumokėję.

2021 metų su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (sukaupti atostoginiai, socialinio draudimo ir garantinio fondo įmokos nuo sukauptų atostoginių) – 37 653 Eur, 2020 metų – 30 210 Eur.

Gautų sumų daugiabučių gyvenamujų namų atnaujinimo (modernizavimo) rangovų įsipareigojimų užtikrinimui likutis 2020-12-31 – 10 036 Eur. Jis bus grąžintas įvykdžius rango sutartyse nustatytus įsipareigojimus.

Iš viso mokėtinų sumų ir įsipareigojimų 2021 m. gruodžio 31 d. – 679 860 Eur, 2020 m. gruodžio 31 d. – 587 567 Eur.

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 teisminio skolų išieškojimo pavedimo. VšĮ „Credibell“ sustabdžius veiklą, 2019 m. liepos 29 d. UAB Joniškio butų ūkis sutartį dėl ikiteisminio ir teisminio 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 sumokejimo geranoriškai. Per 2021 m. pateikta 965 raginimai. UAB „Credibell Europe“ už suteiktas paslaugas skaičiuoja administravimo mokesčių, kurį privalo sumokėti skolininkas. Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais, siekiant abipusiai geriausio rezultato naudojami visi įmanomi būdai skolai išieškoti. Kad skolingu gyventojai išvengtų papildomų skolos administravimo išlaidų, suteikiame jiems galimybę skolą mokėti dalimis, pasirašant sutartį. 2021 m. pasirašyto 4 sutartys dėl skolos mokėjimo dalimis. Ataskaitiniai metais UAB „Credibell Europe“ parengė dokumentus teismui dėl 25 537 Eur skolos išieškojimo iš 29 asmenų. Priteisus skolas gauti 27 vykdomieji raštai arba teismo įsakymai, iš jų 24 perduoti vykdyti antstoliams, o 3 asmenys gavę vykdomuosius raštus susimokėjo savo noru 2 306 Eur. Dvi bylos užbaigtos mirus atsakovams. Per 2021 m. antstoliai išieškojo ir pervedė 22 855 Eur.

Bendrovės atliekamas darbas mažina skolų augimo tempus, tačiau nepasiektais ženklus įsiskolinimų mažėjimas, nes tie patys skolininkai „augina“ kitas skolas, antstoliai išieško ne visas priteistų skolų sumas.

Siekiant mažinti Bendrovės įsiskolinimą geriamojo vandens tiekėjams, pagal sudarytus grafikus atliekama periodinė vandens apskaitos prietaisų rodmenų, ekspluatacijos sąlygų ir techninės būklės patikra, vadovaujantis Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros naudojimo ir priežiūros taisyklėmis.

6. Veiklos apžvalga

6.1. Šilumos tiekimas

2021 m. 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 Bendrovė tiekė šilumos energiją.

Siekiant mažinti atmosferos taršą, didinti atsinaujinančių energijos išteklių naudojimą šilumos gamybai, sudarant galimybę naudoti įvairių rūsių biokurą, taip pat sumažinti šilumos gamybos kaštus, 2014 m. vasarą buvo parengtas šilumos ūkio modernizavimo planas dėl Bendrovės katilinių, esančių Žemaičių g. 59A Joniškio mieste ir Liepų g. 25, Jurdaičių kaime, rekonstravimo.

2014 m. rugpjūčio 27 d. Joniškio rajono savivaldybės tarybai sprendimu Nr. T-127 suderinus bendrovės 2014-2015 metų investicijų planą, kuriame buvo numatyti finansavimo šaltiniai, pradėtas įgyvendinti šilumos ūkio modernizavimo planas.

2015 m. Bendrovė Jurdaičių kaimo katilinėje įrengė vieną 650 kW galios pilnai automatizuotą vandens šildymo katilą, deginantį įvairių rūsių ir drėgmės biokurą (smulkintą medieną, įvairių rūsių granules, modernizavo Žemaičių konteinerinės biokuro katilinės katilo degiklį: sumontavo 500 kW galios vandens šildymo katilo degiklį, kuris taip pat degina įvairių rūsių biokurą.

Jurdaičių gyvenvietėje renovavus socialinės globos namų pastatus ir įgyvendinus biokuro katilo projektą, patiriami dideli šilumos tiekimo nuostoliai esančiose antžeminėse ir požeminėse trasose. Tai yra pagrindinis kliuvinys didinti šilumos tiekimo efektyvumą ir mažinti šilumos tiekimo išlaidas.

Sekant geraja šilumos tiekimo sistemų modernizavimo patirtimi, skaičiavimais parodyta, kad rekonstruotų šilumos tiekimo vamzdynų metiniai nuostoliai gali būti sumažinti nuo 688 iki 163 MWh per metus, sumažinant metines šilumos gamybos apimtis katilinėje 525 MWh. Mažėjant šilumos gamybos ir tiekimo apimtimi, sumažės ir elektros technologinėms reikmėms sunaudojimas. Atsižvelgiant į tai, priimtas sprendimas rekonstruoti šilumos tiekimo tinklus

2020 m. birželio 26 d. parengtas Joniškio rajono Jurdaičių gyvenvietės šilumos tinklų modernizavimo investicinės planas. Gavus Joniškio rajono savivaldybės tarybos pritarimą (2020 m. rugsėjo 24 d. sprendimas Nr. T-193) pradėtas projekto įgyvendinimas. Atlikta bankų apklausa. Su AB SEB banku pasirašyta kreditavimo sutartis, kurios vertė 135 000 eurų. Joniškio rajono taryba 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T-8 nuspindė prisiimti garantinius įsipareigojimus pagal paskolos sutartį tarp kredito įstaigos ir UAB Joniškio butų ūkio. CVP IS priemonėmis atlikus viešuosius pirkimus nupirktos medžiagos ir rangos darbai. Darbus numatyta pradėti pasibaigus 2021-2022 m. šildymo sezonui, o pabaigti iki 2022-2023 m. šildymo sezono pradžios.

6.2. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė administravo 155 Joniškio rajono daugiabučių gyvenamujų namų bendrają nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą. Per 2021 m. Joniškio rajono savivaldybės direktorius įsakymu Bendrovė paskirta dar aštuonių daugiabučių namų administratoriumi (toliau – Administratorius). Administratorius paslaugos nutrauktos 2 daugiabučiams namams, nes namai yra negyvenami arba jų savininkai nesudaro reikiamo skaičiaus sprendimams priimti. Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė administravo 161

daugiabučio namo bendrają nuosavybę ir vykdė bendro naudojimo objektų techninę priežiūrą: Joniškio mieste – 108 (tame skaičiuje 8 daugiabučių namų savininkų bendrijų pagal pasirašytas sutartis), kaimuose – 37, Žagarės m. – 16 daugiabučių namų.

Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose buvo atlirkos sezoniškės bei metinės apžiūros ir užpildyti gyvenamujų namų techninės priežiūros žurnalai. Rasta defektų ir atlirkta santechninių, elektros instaliacijos ir kitų remonto darbų,

sunaudojant medžiagą už 9 467 Eur. Atnaujinta ir papildyta informacija administruojamų namų informacinėse lentose ir Bendrovės interneto svetainėje adresu www.jbu.lt. Metų pradžioje sudaryti 155 daugiabučių namų priežiūros ūkiniai ir finansiniai planai 2021 metams, parengtos praėjusių 2020 metų 155 metinės veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos ir įteiktos butų ir kitų patalpų savininkams Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose nurodytais būdais.

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintą tvarką visų daugiabučių namų visi butų savininkai kaupia lėšas namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Lėšos kaupiamos atsižvelgus į namo fizinę ir energetinę būklę. Konkretūs bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai numatomi ilgalaikiame namo atnaujinimo plane, kurį parengia namo administratorius. Pagal parengtą planą apskaičiuotą mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Iki tol, kol butų savininkai patvirtina ilgalaikį namo atnaujinimo planą, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – 0,05 euro už kvadratinį metrą. Namui atnaujinti kaupiamos lėšos laikomos atskiroje namo administratoriaus sąskaitoje ir apskaitomas pagal kiekvieną namą ir kiekvieną butą. Lėšų panaudojimas pagrįstas rango darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atlirkų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atlirkų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais. Per 2021 m. panaudota 102 087 Eur kaupiamų lėšų. Daugiabučių namų gyventojų sumokėtų, bet nepanaudotų kaupiamų lėšų likutis atskiroje Bendrovės administruojamoje banko sąskaitoje 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 339 515 Eur, 2020 m. pabaigoje – 298 023 Eur. Gyventojai, supratę, kad sumokėtos kaupiamosios lėšos tikrai naudojamos tik jų daugiabučių namų priežiūrai ir atnaujinimui, yra aktyvesni, patys iniciuoja arba pritaria mūsų, administratoriaus, pasiūlymams dėl statinio priežiūros darbų.

Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2021 m. suorganizuoti 28 bendrasavininkų susirinkimai įvairiais klausimais: dėl gyvenamujų patalpų paskirties keitimo, dėl atliekamų remonto darbų, dėl lėšų panaudojimo, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, dėl karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, kitaip klausimais.

Bendrovės administracija nuolat lankosi susitikimuose su gyventojais pagal jų prašymus, nusiskundimus dėl bendrasavininkų įvairiausiu nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkiais teikiame pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengiame prašomą remonto darbų sąmatas. Daug dėmesio skiriame savalaikiam ir kokybiskam gyventojų aptarnavimui.

Šalyje paskelbus visuotinį karantiną Bendrovė kreipėsi į Valstybinę akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnybą dėl licencijos verstis kenkėjų kontrolę gavimo. 2020 m. kovo 27 d. Bendrovei išduota Visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija, suteikianti teisę verstis kenkėjų kontrole (dezinfekcija, dezinsekcija, deratizacija). Gavus licenciją pradėta visuotinė Bendrovės administruojamą daugiabučių gyvenamujų namų laiptinių ir koridorių dezinfekcija, kuri karantino laikotarpiu ir vėliau buvo atliekama kas keturias savaites. Dezinfekcijos paslaugos, pagal gautus prašymus, 2021 m. buvo suteiktos 36 rajono įmonėms, įstaigoms, organizacijoms. Su viena įmone pasirašyta sutartis dėl deratizacijos paslaugų teikimo. Trys įmonės kreipėsi dėl piktžolių naikinimo cheminėmis priemonėmis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2019 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. 1-181 „Dėl suskystintų naftos dujų balionų, naudojamų daugiabučiuose namuose, pakeitimo 2019-2022 metais veiksmų plano patvirtinimo“ per 2021 metus buvo suorganizuoti trijų daugiabučių namų, kurie atitinka projekto sąlygas, butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai. Namų savininkai nusprendė dalyvauti projekte ir pakeisti suskystintus naftos dujų balionus į kitus energijos šaltinius, t. y. į elektros energiją. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2020 m. liepos 22 d. įsakymu Nr. 1-210 patvirtintu priemonės „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose namuose pakeitimasis kitais energijos šaltiniais“ finansavimo sąlygų aprašu, kiekvienam butui už projekto įgyvendinimą buvo skiriama iš valstybės lėšų 600 Eur (be PVM) kompensacija: daugiabučių namų bendrosios inžinerinės elektros sistemos pertvarkymui ir/ar įrengimui laiptinėse 242 Eur (su PVM), butuose 242 Eur (su PVM) ir 242 Eur (su PVM) naujos elektrinės viryklės įsigijimui. Iš projekte dalyvavusių 42 butų, 32 butų savininkai pasinaudojo galimybe gauti valstybės skiriamą kompensaciją (242 Eur su PVM) naujos elektrinės viryklės įsigijimui.

6.3. Šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūra

Nuo 2009 m. liepos 1 d. perėmus iš UAB „Fortum Joniškio energija“ daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūrą, Bendrovė 2021 m. vykdė 88 daugiabučių namų mieste ir 16 (tame skaičiuje 6 namai Jurdaičių kaime) daugiabučių namų rajone šilumos sistemų prižiūrėtojo funkcijas. 2021 m. kasmetiniai hidrauliniai bandymai atliki 106 pastatuose, hidropniaumatiniu būdu išplauta 40 daugiabučių namų šildymo sistemų. Hidraulinų bandymų metu rasti gedimai pašalinti, kad prasidėjus šildymo sezonui neįvyktų avarinių situacijų. Visiems prižiūrimiems namams pasirašyti parengties šildymo sezonui aktai.

Nuo 2014 m. balandžio 15 d. Bendrovei, kaip bendro naudojimo objektų valdytojui, Joniškio rajono savivaldybės administracija 2014 m. vasario 13 d. raštu Nr. (3.21)-345 perdavė 81 administruojamo daugiabučio namo šilumos punkto, esančio UAB „Fortum Joniškio energija“ nuosavybėje, priežiūrą ir remontą.

Joniškio miesto vandentiekio vanduo yra labai ketas ir chemiškai agresyvus (kietumas $\geq 5,35 \text{ mmol/l}$). 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 vonios pašildytuvai, nevykdomi higienos normų reikalavimai. Užkalkėjus karšto vandens sistemai, vyksta labai silpna cirkuliacija, karštas vanduo butus pasiekia per grįztamąjį stovą, labai intensyviai kalkėja šilumokaitis. Užtikrinant karšto vandens tiekimą, 2021 metais Joniškio mieste Bendrovė pakeitė 13 plokštelinių karšto vandens šilumokaičių, likę 77 chemiškai išplauti. Aptarnaujamuose šilumos punktuose atlikti einamieji remontai, pakeista 14 cirkuliacinių siurblių, 14 užkalkėjusių karšto vandens cirkuliacinių kontūrų šilumos punktuose. 3 daugiabučiuose namuose atliktas karšto vandens sistemų kapitalinis remontas (pakeistos užkalkėjusios magistralinių vamzdynų dalys).

Per 2021 m. minkštinimo įrenginiai karštam vandeniu sumontuoti 12 daugiabučių namų.

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 užsikrētimo legionelioze riziką. Žmogus legionelioze užsikrečia aerogeniniu būdu, įkvėpęs vandens dulksnos (aerozolio) su legionelėmis. Karšto vandens sistemos yra vertinamos kaip didesnės rizikos veiksnys užsikrēsti *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, vykdyma Legioneliozės profilaktiką, 2021 m. visuose daugiabučiuose namuose du kartus atliko karšto vandens sistemų terminę dezinfekciją (terminį šoką), temperatūrą sukeliant iki 65-70°C.

6.4. Nuolatinės priežiūros darbai

Pagrindinis dėmesys planuojant darbus buvo kreipiamas į savalaikį avarijų ir gedimų šalinimą, būtinus videntiekio, nuotekų, elektros ir šiluminis sistemų remonto, bendro naudojimo patalpų durų bei langų sandarinimo darbus. Atskirais atvejais buvo atlikti gyvenamųjų namų šiluminiai, šalto ir karšto vandens trasų dalinės renovacijos darbai. Per 2021 metus Bendrovėje gauti 987 iškvietimai dėl Joniškio miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų aptarnavimo, avarijų lokalizavimo bei jų šalinimo. Tai yra vidutiniškai po 4 iškvietimus per darbo dieną. Pagal gedimų pobūdį iškvietimai pasiskirstė taip: dėl nuotekų šalinimo ir videntiekio gedimų – 574, dėl elektros gedimų – 353, dėl šildymo ir karšto vandens sistemų gedimų – 60 iškvietimų.

Per 2021 m. toliau buvo vykdomas nuoseklus elektros įrenginių atnaujinimas ir modernizavimas. Gedimų prevencijai 16 daugiabučių namų buvo atliekami kompleksiniai profilaktiniai darbai (instaliacijos varžų matavimai, reikiamas elektros įrenginių remontas arba keitimas, perspėjančių plakatų, užrašų atnaujinimas, elektros įrenginių ir patalpų valymo darbai). Reikia pastebeti, kad pandemijos metu, kuomet įmonės, mokymo įstaigos dirbo nuotoliniu būdu,

teko lanksčiai taikytis prie padėties dėl negalimo elektros tiekimo nutraukimo ir tai koregavo darbų atlikimo grafikus. Joniškio miesto daugiabučiuose namuose modernizuoti visi elektros skydai, o rajono gyvenviečių daugiabučiuose namuose modernizuoti 8 elektros skydai. Rajone iš viso kapitalinis rūsių apšvietimo remontas atliktas 9 daugiabučiams namams; 1 name įrengtas naujas elektros įvadas; 6 namuose modernizuotas laiptinių bei jėjimų į laiptines apšvietimas.

6.5. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)

Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2013 m. rugėjo 12 d. sprendimu Nr. T-133 patvirtinta Joniškio rajono savivaldybės energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa (toliau – Programa), o šios Programos įgyvendinimo administratore paskirta uždaroji akcinė bendrovė Joniškio butų ūkis.

Per 2021 metus buvo parengti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techniniai darbo projektais, atliktos projektų ekspertizės ir išduoti statybų leidimai:

1. Kęstučio g. 23B, Žagarės m., Joniškio r. sav.;
2. Žemaičių g. 57D, Joniškis;
3. Gedimino g. 26, Žagarės m., Joniškio r. sav.

2021 metais buvo atlirkti konkursai daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbams ir pradėti atnaujinimo (modernizavimo) statybos darbai šiemis daugiabučiams namams:

1. Mokyklos g. 13, Gataučių k., Joniškio r. sav.;
2. Sodų g. 9A, Joniškis;
3. Sodų g. 9, Joniškis;
4. Vilniaus g. 47A, Joniškis;
5. Kęstučio g. 23B, Žagarės m., Joniškio r. sav.
6. Žemaičių g. 57D, Joniškis.

Per 2021 metus iki šios ataskaitos rengimo dienos atnaujinta (modernizuota) daugiabučių namų:

Daugiabučio namo adresas	Naudingas plotas, m ²	Statybos darbų kaina, Eur	Energijos naudingumo klasė		Energijos sutaupymas %
			Prieš namo atnaujinimą	Po namo atnaujinimo	
Parko g. 1, Bariūnų k., Joniškio r. sav.	831,78	186622,89	F	C	71,10
P. Avižionio g. 3, Žagarės m., Joniškio r. sav.	318,79	118951,47	E	B	72,64
Miesto a. 28, Žagarės m., Joniškio r. sav.	458,14	135157,22	F	C	69,18
Sodų g. 1, Joniškis	425,54	91960,00	E	C	68,72

Įvykus daugiaubučių namų savininkų susirinkimams dėl galimybės dalyvauti Aplinkos ministerijos iniciatyva parengtoje daugiaubučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir apsisprendimo atnaujinti (modernizuoti) daugiaubučius namus, dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) programoje pritarė 2 daugiaubučių namų savininkai.

Šiems 2 daugiaubučiams namams 2021 m. buvo parengti energinio naudingumo sertifikatai, investicijų planai ir pateikti APVA derinimui ir įtraukimui į atnaujinimo (modernizavimo) programą.

2021 m. AB Šiaulių bankui už namo atnaujinimą (modernizavimą) kreditą ir palūkanas mokėjo 39 daugiaubučių namų savininkai.

2021m. išrašyta ir pateikta kredito ir palūkanų apmokėjimui 8140 sąskaitų gyventojams. Joniškio rajono savivaldybės administracijos Socialinės paramos ir sveikatos skyriui pateiktos 456 paraiškos kreditui, paimtam daugiaubučiui namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanoms, tenkančioms asmenims, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, apmokėti.

AB Šiaulių bankui pateiktos 168 administratoriaus ataskaitos apie gyventojų kredito ir palūkanų įsiskolinimus.

Per 2021 m. AB Šiaulių bankui modernizuotų namų savininkai iš viso grąžino (sumokėjo) 240 034,25 eurų kredito ir palūkanų. 2021 m. gruodžio 31 d. duomenimis visą kreditą ir palūkanas AB Šiaulių bankui iš viso grąžino 123 butų savininkai, o per 2021 m. visą kreditą ir palūkanas sumokėjo 12 butų savininkų.

6.6. Bepriežiūrių 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 bepriežiūrių 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 vykdanti Žagarės g. 14, Kalnelio k., Joniškio r. sav., ir suteiktas veterinarinio patvirtinimo numeris LT-55-27-001. Laikino globėjo uždaviniai yra vykti pagal skubius iškvietimus kai gyvūnai kelią grėsmę žmonėms ar yra grėsmė gyvūnų žūčiai. Beglobiai gyvūnai yra karantinuojami 14 d., jie yra nukirminami bei paskiepijami nuo pasiutligės. Pasibaigus karantinavimo laikotarpiui perduodami tolimesnei globai Gyvūnų globos namams. Karantinavimo laikotarpiu gyvūnų nuotraukos talpinamos Bendrovės internetiniame puslapyje.

Ataskaitiniai 2021 m. metais veiklai vykdyti iš biudžeto buvo skirta 11,3 tūkst. eurų.

2021 metais karantinuota 112 gyvūnų: 76 šunys ir 36 katės. Naujus šeimininkus surado 7 šunys ir 4 katės. 5 šunys grąžinti buvusiems šeimininkams. Perduota tolimesnei globai: VŠĮ „Šiaulių letenėlė“ 4 katės; Kauno VŠĮ „Penkta koja“ 55 šunys; Gyvūnų mylėtojų klubui „Jonavos letenėlė“ 3 katės. Metų eigoje 14 kačių ir 2 šunys žuvo kelyje (patyrusiems sunkius sužalojimus buvo atlikta eutanazija). Per ataskaitinį laikotarpiį sterilizuotos ir paleistos 5 katės. 2021 m. mieste pastatytos 2 papildomos šunų ekskrementų surinkimo dėžės. Šiuo metu Joniškio mieste yra 20, o Žagarėje – 2 gyvūnų ekskrementų surinkimo dėžės. Metų pabaigoje karantinavime buvo 7 šunys ir 6 katės.

2021 m. ir toliau buvo prižiūrimos Joniškio mieste įrengtos trys šunų vedžiojimo aikšteliės: valomos šunų ekskrementų surinkimo dėžės, pjaunama veja, valomas sniegas.

6.7. Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirčių administravimas

Nuo 2018 m. liepos 2 d. Joniškio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-160 pavesta Bendrovei administruoti Joniškio miesto ir Žagarės miesto pirtis. Tuo pačiu sprendimu yra patvirtintos pirčių bilieto kainos: už maudymąsi Joniškio miesto pirties bendrame skyriuje – 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 nuostolina Bendrovei, iš Joniškio rajono savivaldybės biudžeto yra kompensuojamas skirtumas tarp pirčių administravimo pajamų ir sąnaudų.

Joniškio miesto pirtis ataskaitiniai metais paslaugą teikė tik 10 mėnesių (du mėnesius pirtis nedirbo dėl paskelbtos karantinos) ir gavo 5 488,45 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 14 465,77 Eur. Darbo užmokesčio bei socialinio draudimo sąnaudos sudarė 65 proc. visų sąnaudų. Komunaliniai patarnavimai sudaro 31 proc. visų sąnaudų.

Per 2021 m. pirtyje apsilankė 1712 pirties mėgėjų. Dušuose apsilankė 122 klientai, bendroje saunoje – 1590 klientų. Palyginus su 2020 m. paslauga pasinaudojo 354 pirties mėgėjais daugiau. Daugiausia klientų apsilankė balandžio mén. – 193 ir gruodžio mén. – 171, mažiausiai – rugsėjo mén. – 147 klientai. Per vieną savaitgalį vidutiniškai pirties paslaugomis 2021 m. pasinaudojo 42 gyventojai (2020 m. – 45, o 2019 m. – 50 gyventojų).

Žagarės miesto pirtis ataskaitiniai metais paslaugą teikė tik 10 mėnesių (du mėnesius pirtis nedirbo dėl paskelbtos karantinos) ir gavo 1039,99 Eur pajamų bei patyrė 21791,91 Eur sąnaudų. Palyginus su 2020 m. sąnaudos padidėjo beveik 2 kartus todėl, kad buvo atlirkas pirties pastato stogo remontas už 10585,10 eurų. Pakeista dalis mūrločių, stogo gegnių. Remontas atlirkas Bendrovės lėšomis. Darbo užmokesčis ir socialinio draudimo mokesčis sudaro 40 proc., komunaliniai patarnavimai – 5 proc., o remontas – 48 proc. visų sąnaudų.

Per ataskaitinį laikotarpį pirtyje apsilankė 411 pirties mėgėjų. Iš jų 134 gyventojai (kas sudaro 32,6 proc.) pasinaudojo vonios paslaugomis, kiti naudojosi saunos malonumais. Daugiausia apsilankė balandžio mén. – 81, mažiausia – birželio mén. – 21 pirties mėgėjas. Vidutiniškai per mėnesį 2021 m. pirtyje apsilankė 42 gyventojai, 2020 m. – 52 lankytojai, 2019 m. – 58 lankytojai. Pirtis veikia du kartus per mėnesį.

6.8. 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 34 906,25 Eur pajamų. Sąnaudos sudarė 18 735 Eur. Pajamos, palyginus su 2020 m., padidėjo 21,6 proc., tai yra 6 207,93 eurų. Sąnaudos padidėjo 2296,11 eurų. Padidėjo todėl, kad buvo atlirkas remontas turgaus paviljono patalpose. Darbo užmokesčis ir Sodros mokesčis sudaro 71 proc. visų sąnaudų. Komunaliniai patarnavimai sudaro 14 proc., kitos išlaidos sudaro 15 proc.

Turgus veikia kiekvieną savaitgalį (šeštadienį ir sekmadienį). Gausiausiai turgus yra lankomos gegužės-birželio mėnesiais, mažiausiai lankomos sausio-vasario mėnesiais.

III SKYRIUS

SVARBIAUSI BENDROVĖS ĮVYKIAI 2021 METAIS

2021 metais planuota – toliau tobulinti daugiabučių namų administravimo paslaugų kokybę, didinant veiklos aktyvumą, glaudžiau bendraujant su gyventojais, operatyviau teikiant informaciją apie remonto darbų poreikį ir planuojamus darbus daugiabučiuose namuose. Parengti visiems namams ilgalaikius remonto darbų planus, pateikiant juos daugiabučių namų bendrasavininkiams. Parengti ilgalaikiai remonto darbų planai visiems administruojamiesiems daugiabučiam namams mieste, daugiabučiai namai, kurie pradėti administruoti rudenį – planai yra rengiami. Atnaujintas Bendrovės internetinis puslapis, kuriame talpinama savininkams aktuali informacija, puslapis nuolat tobulinamas.

Vertinant 2021 metų Bendrovės veiklą, reikia paminėti, kad išlaikytas svarbiausių bendrovės finansinių įsipareigojimų tēstinumas. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie bendrovės finansinę veiklą yra 2021 metų balansas, 2021 metų pelno (nuostolių) ataskaita, 2021 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 gyvenamuju namų administravimu, techninę priežiūrą ir privalomaisiais remonto darbais, darytina išvada, kad Bendrovė ir toliau yra pajégi atlikti sutartinius įsipareigojimus gyventojams, vykdant daugiabučių namų techninę priežiūrą ir bendrosios nuosavybės administravimą.

Reikia paminėti, kad Bendrovė susiduria su rizika kasdien, tai įprasto gyvenimo dalis. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti Bendrovės pelningumą, vertę, paslaugų kokybę, labai svarbu surasti pusiausvyrą tarp nepalankių rizikos padarinių bei sąmoningo rizikos prisiémimo.

Todėl siekiant šio tikslų Bendrovėje nustatyti šie rizikos veiksnių:

- ◆ **Finansiniai.** Gyventojų migracija bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka didina avarijų daugiabučių namų inžinerinėse sistemoje 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 atlirkas 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 dirbtį šioje rinkoje, tačiau norint išlaikyti savo paslaugų konkurencingumą ir ateityje, būtina skirti dėmesį įrangos atnaujinimui, kuri atitiktų šiuolaikiškus reikalavimus. Bene svarbiausias ekonominis rodiklis, lemiantis Bendrovės veiklos stabilumą ir pelningumą – nuolatinė gamtinių dujų, elektros energijos, transporto kuro rinkos kainų kaita, alternatyvaus kuro diegimas šilumos sektoriuje.

- ◆ **Politiniai.** Pagrindinis politinis rizikos veiksnys – dažnas Lietuvos Respublikoje galiojančių įstatymų ir kitų norminių aktų, reguliuojančių Bendrovės veiklą, keitimas. Tai trukdo planuoti ilgalaikę Bendrovės veiklos strategiją. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas administruojant daugiabučius namus priklauso nuo gyventojų priimtų sprendimų. Tai apsunkina

darbų organizavimą, nes butų ir kitų patalpų savininkų nuomonė nesutampa su priimtais teisės aktais.

♦ **Socialiniai.** Vidutinis darbo užmokestis Bendrovėje yra mažesnis nei Lietuvoje, todėl sunkoka užtikrinti darbuotojų kaitos stabilumą.

♦ **Ekologiniai.** Bendrovė pagal savo veiklos pobūdį išmetamą į aplinką teršalų leistinų normą 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, stebédama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksplotavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, vertindama galimus avarijų ir sutrikimų pavojus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją. Namų techninė priežiūra priklauso nuo namų savininkų mokumo bei noro tinkamai vykdyti techninę priežiūrą.

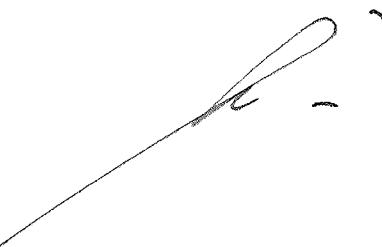
IV SKYRIUS **BENDROVĖS 2022 METŲ VEIKLOS TIKSLAI**

2022 metais sieksime:

1. Gerinti visų veiklos krypčių atliekamų darbų kokybę, testi darbuotojų kvalifikacijos kėlimą;
2. Toliau testi informacijos apie daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administruavimą, priežiūrą bei poreikį darbų atlikimui ir atlirkštų darbų sklaidą;
3. Testi komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkiais, skatinant jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes ir motyvaciją gerinti savo būsto kokybę;
4. Dirbtis 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 priimtiniausius, labiausiai tinkančius sprendimus.

Direktorius



Žilvinas Šeškevičius

