



**ĮMONĖS VADOVYBĖS ATASKAITA
2025 M.**

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
„DRUSKININKŲ BUTŲ ŪKIS“**

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų
administravimas, priežiūra ir atnaujinimas

Druskininkai, 2026

Turinys

I. SKYRIUS. BENDROJI DALIS	3
II. SKYRIUS. BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS	3
Daugiabučių namų valdymas ir priežiūra	4
Atlikti atnaujinimo ir remonto darbai	6
III. SKYRIUS. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO	7
(MODERNIZAVIMO) PROGRAMOS ĮGYVENDINIMAS.....	7
Renovacijos programos tęstinumas.....	9
IV. SKYRIUS. VEIKLOS IR EKONOMINIŲ REZULTATŲ ANALIZĖ	11
Mokėjimo sąskaitų-pranešimų teikimas.....	11
Pajamos ir sąnaudos	12
Druskininkų savivaldybės lūkesčių įgyvendinimas	13
V. SKYRIUS. ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS	14

I. SKYRIUS. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Druskininkų butų ūkis“ (toliau – Bendrovė) įregistruota 1990 m. lapkričio 29 d. Adresas – Ligoninės g. 12, Druskininkai. Įmonės kodas – 152007157. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas – LT520071515.

Bendrovės steigėjas – Druskininkų savivaldybė, kuriai priklauso 100 procentų Bendrovės akcijų. Visos akcijos yra vardinės. Duomenys apie Bendrovę kaupiami ir saugomi valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filiale. Bendrovės įstatinis kapitalas sudaro 340 101,56 Eur (trys šimtai keturiasdešimt tūkstančių šimtas vienas euras ir 56 euro centai) ir yra padalintas į 1 172 764 akcijas, kurių vienos akcijos nominali vertė – 0,29 Eur.

Bendrovės valdymo organas – valdyba, kuri veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu ir Bendrovės įstatais. Valdybą sudaro šeši nariai. Ataskaitiniais metais vykusiuose valdybos posėdžiuose buvo svarstomi Bendrovės valdymo, daugiabučių namų priežiūros, atnaujinimo (modernizavimo) bei kiti valdybos kompetencijai priskirti klausimai.

Vykdydama ūkinę ir finansinę veiklą, Bendrovė vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, savivaldybės tarybos sprendimais, Bendrovės įstatais, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkų sprendimais bei kitais teisės aktais, reglamentuojančiais daugiabučių namų priežiūrą.

II. SKYRIUS. BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

Pagrindinė Bendrovės veikla – daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, priežiūra (eksploatavimas) ir remontas. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus sudaro pastatų bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga bei bendrosios patalpos. Vykdydama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą, Bendrovė atlieka visus veiksmus, būtinus šių objektų išsaugojimui ir naudojimui pagal jų paskirtį, užtikrinant teisės aktuose nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

Bendrovės veiklos tikslai – teikiant paslaugas ir vykdant bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, įgyvendinti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus, taikyti šiuolaikines technologijas, sudarančias sąlygas optimizuoti vidinius veiklos procesus, didinti veiklos efektyvumą ir užtikrinti patogų paslaugų teikimą bei atsiskaitymą klientams. Taip pat siekiama sudaryti galimybes gyventojams stebėti suteiktų paslaugų ir atliktų darbų rezultatus.

Užtikrindama veiklos organizuotumą ir teikiamų paslaugų kokybę, Bendrovė orientuojasi į ilgalaikę veiklos plėtrą, racionalų lėšų panaudojimą bei atsakingą sprendimų priėmimą. Vienas iš Bendrovės prioritetų – energijos išteklių tausojimas, energijos sąnaudų mažinimas ir valstybės teikiamos paramos priemonių panaudojimas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesuose.

Bendrovė efektyviai ir apdairiai vykdo jai pavestas funkcijas, prioritetą teikdama daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų interesų tenkinimui, teisės aktu reikalavimų įgyvendinimui bei kvalifikuotų ir patyrusių darbuotojų išlaikymui.

Per ilgametę veiklą Bendrovė yra sukaupusi reikšmingą patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje.

Bendrovės veiklos plėtros galimybės siejamos su informacinių sistemų, skirtų daugiabučių namų administravimui ir techninei priežiūrai, diegimu, darbuotojų kvalifikacijos kėlimu ir perkvalifikavimu, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, teikiamų paslaugų kokybės gerinimu, gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugų plėtra bei aktyviu dalyvavimu būsto atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinime.

Daugiabučių namų valdymas ir priežiūra

UAB „Druskininkų butų ūkis“, būdama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi, įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus bei pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, ir užtikrina bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktuose nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais bei jų įgyvendinimo tvarka, Bendrovė administruoja ir atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, defektų šalinimą bei kitus su daugiabučių namų eksploatavimu susijusius darbus Druskininkų savivaldybės teritorijoje.



2025 metų pabaigoje Bendrovė Druskininkų savivaldybėje iš viso valdė ir prižiūrėjo 219 daugiabučių gyvenamųjų namų. Bendrovė administruoja 150 daugiabučių namų, iš jų: Druskininkų mieste – 127, Leipalingio seniūnijoje – 17, Viečiūnų seniūnijoje – 6.

Jungtinės veiklos sutarties pagrindu Bendrovė valdė ir prižiūrėjo 7 daugiabučius namus. Dar 21 daugiabutį namą valdė ir prižiūrėjo bendrijos, o Bendrovė prižiūrėjo 2 Druskininkų savivaldybės socialinio būsto namus.

Sutartiniais pagrindais Bendrovė vykdo:

- 31 daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą;
- 8 pastatų bendrosios inžinerinės įrangos kitas priežiūros paslaugas.

Bendrovės administruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams buvo pateiktos 2025 metų administratoriaus veiklos ataskaitos, parengtos atsižvelgiant į ataskaitiniais metais atliktus nuolatinius stebėjimus ir technines namų apžiūras, įvertinus namų techninę būklę, reikalingus defektų šalinimo ir remonto darbus ir apskaičiavus priežiūros išlaidų panaudojimą.

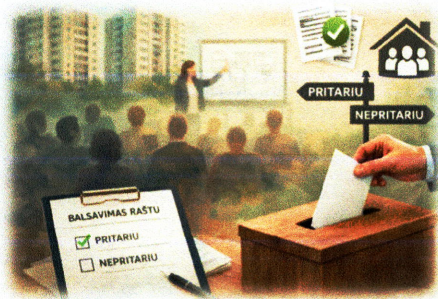
Nuo 2025 m. liepos 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos Vyriausybės priimti pakeitimai, kuriais atnaujintas daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui ir remontui skirtų kaupiamųjų lėšų apskaičiavimo ir kaupimo tvarkos aprašas. Remiantis šiais

pakeitimais, minimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas turi būti apskaičiuojamas pagal formulę, susietą su minimalia mėnesine alga ir pastato naudinguoju plotu, taip užtikrinant, kad kaupiamos lėšos geriau atitiktų faktines statybos darbų bei priežiūros sąnaudas. Pagal naują tvarką, daugiabučiuose namuose, kurių bendras naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, minimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas sudaro 0,1153 Eur už kv. m, o didesniuose namuose – 0,0923 Eur už kv. m (skaičiuojant nuo 2025 m. MMA). Atnaujintiems (modernizuotiems) daugiabučiams gyvenamiesiems namams 5 metus nuo statybos užbaigimo taikomas 50 procentų mažesnis minimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas. Tokie pakeitimai buvo priimti siekiant paskatinti veiksmingesnę techninę daugiabučių namų priežiūrą, užtikrinti pakankamą lėšų kaupimą pagal privalomuosius reikalavimus ir taip prisidėti prie pastatų saugumo, būklės gerinimo ir sklandesnio atnaujinimo.

Aplinkos ministerija kartu su SSVA įdiegė nacionalinę Pastatų duomenų banko informacinę sistemą (PDBIS). Valstybės informacinė sistema, kurioje centralizuotai bus kaupiami duomenys apie daugiabučių namų techninę būklę, priežiūrą, energinį efektyvumą ir remontus, sujungiant techninės priežiūros, energijos suvartojimo ir kitą svarbią informaciją vienoje vietoje. PDBIS suteikia galimybę tiek savivaldybėms, tiek administratoriams ir gyventojams lengviau stebėti pastatų būklę, objektyviau vertinti renovacijos poreikį bei priimti duomenimis paremtus sprendimus dėl atnaujinimo priemonių, finansavimo planavimo ir ilgalaikės priežiūros strategijų.

Remiantis prižiūrimų namų apžiūros aktais ir vertinimo išvadomis, siekiant užtikrinti gyventojams tinkamas gyvenimo sąlygas, buvo vykdomi sanitarijos ir higienos reikalavimus atitinkantys darbai, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas bei nuolatinis bendrųjų inžinerinių sistemų reguliavimas ir priežiūra. Šių darbų įgyvendinimo metu Bendrovė glaudžiai bendradarbiavo su daugiabučių namų gyventojais, taikydama visas teisės aktuose numatytas sprendimų priėmimo formas.

Dėl kaupiamųjų įmokų dydžio keitimo, jų panaudojimo, ilgalaikių planų tvirtinimo, paslaugų tarifų nustatymo bei kitų su bendrosios nuosavybės priežiūra susijusių klausimų buvo suorganizuoti 46 butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai ir balsavimai raštu.



Įgyvendinant Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, 2025 metais buvo suorganizuoti 20 daugiabučių namų savininkų susirinkimų ir balsavimų raštu, kuriuose buvo svarstoma projektų įgyvendinimo eiga ir kiti su renovacijos darbais susiję klausimai.

Įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus, Bendrovė iki ataskaitinių metų pabaigos buvo įgyvendinusi 93 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus. Įgyvendinant šiuos projektus, pagrindinis dėmesys buvo skiriamas energijos efektyvumą didinančioms priemonėms – pastatų stogų ir sienų šiltinimui, langų ir durų keitimui, šilumos punktų bei šildymo ir karšto vandens sistemų atnaujinimui, kurioms buvo taikoma 30 procentų valstybės parama.

Daugumoje atnaujintų daugiabučių namų nebuvo atnaujinti pasenę ir susidėvėję geriamojo vandens bei nuotekų vamzdiniai, todėl, įvertinus bendrosios inžinerinės įrangos

nusidėvėjimą, 44 daugiabučiuose namuose buvo vykdomi vandentiekio ir nuotekų vamzdynų keitimo bei remonto darbai. Didėjant defektų, deformacijų ir gedimų skaičiui, didėjo ir sąnaudos, būtinos sanitarijos bei higienos reikalavimų užtikrinimui.

Atsižvelgdama į galimas rizikas, Bendrovė savo veiklą yra apdraudusi ir glaudžiai bendradarbiauja su draudimo bendrovėmis. 2025 metais Bendrovė nuolat teikė informaciją draudimo bendrovėms apie gyventojų turto apgadinimo, užliejimo ar kitus draudiminiuosius įvykius. Avarijos daugiausia kilo dėl butų savininkų netvarkingos inžinerinės įrangos arba dėl nusidėvėjusios bendrosios inžinerinės įrangos.

Pastoviai buvo vykdoma daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra, avarijų likvidavimas, remonto darbai, bendrosios inžinerinės įrangos reguliavimas ir kiti pastatų eksploatavimui būtini darbai. Siekiant apsaugoti gyventojų turtą ir užtikrinti nuotekų, šalto ir karšto vandens sistemų funkcionalumą, avarinės tarnybos darbuotojai per 2025 metus 2 080 kartus vyko šalinti avarijų ir gedimų.

Atlikti atnaujinimo ir remonto darbai

Bendrovė daugiabučių namų valdyme ir priežiūroje taiko informacinių technologijų sprendimus, leidžiančius efektyviau organizuoti darbus, optimizuoti patiriamus kaštus, užtikrinti šiuolaikišką darbų planavimą, vykdymo organizavimą ir kontrolę bei didinti darbuotojų darbo našumą ir motyvaciją. Taikomi sprendimai taip pat sudaro sąlygas užtikrinti aukštą atliekamų darbų kokybę ir operatyviai gauti duomenis, reikalingus valdymo sprendimų priėmimui.

Šių technologijų pagrindu Bendrovėje įdiegti kompleksiniai sprendimai apima šilumos punktų ir kitų inžinerinių sistemų nuotolinę kontrolę bei valdymą, užtikrinant efektyvų ir nepertraukiamą šilumos tiekimui reikalingos technologinės įrangos aptarnavimą.

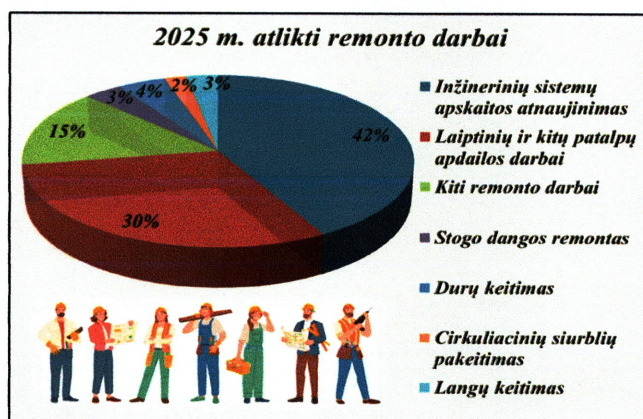
Pritaikius šias technologijas, Bendrovės specialistai turi galimybę nuotoliniu būdu prižiūrėti ir reguliuoti 109 pastatų šilumos punktus bei operatyviai reaguoti į gyventojų prašymus ir pastebėtus gedimus. Ši sistema leidžia sumažinti priežiūros ir aptarnavimo sąnaudas, stebėti ir valdyti technologinius procesus realiuoju laiku, kelti techninės priežiūros lygį bei gauti išsamią informaciją apie energijos suvartojimą visą parą. Diegiamų sprendimų rezultatas – optimizuotas šilumos sistemų darbas ir faktinis energijos taupymas.



2025 metais Bendrovė karšto vandens tiekėjo funkcijas vykdė 80 daugiabučių namų. Daugiabučių namų butuose įrengtų karšto ir šalto vandens skaitiklių metrologinė patikra turi būti atliekama kas šešerius metus. Butuose buvo pakeisti 2269 šalto ir karšto vandens apskaitos prietaisai, iš kurių 1409 – su nuotolinio nuskaitymo sistema, o 860 – be nuotolinio nuskaitymo galimybės. Inžinerinių sistemų apskaitos prietaisų atnaujinimui ir šilumos punktų nuotolinio valdymo bei reguliavimo sistemų diegimui Bendrovė išleido 131 079,35 Eur.

Užtikrinant lietaus kanalizacijos sistemų tinkamą funkcionavimą, nuo 49 daugiabučių namų stogų buvo pašalintos šiukšlės ir išvalytos lietaus nuotekų įlajos. Taip pat atliktas cheminis augmenijos naikinimas nuo 80 daugiabučių namų nuogrindų. 27 laiptinėse bei butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo erdvėse atlikti apdailos remonto darbai.

Per ataskaitinius metus buvo pakeista 17 bendrojo naudojimo patalpų durų (iš jų – 15 šilumos punktų ir elektros skydinių patalpose). Prižiūrimuose namuose buvo remontuotos durys ir vartai, keičiant durų pritraukėjus, atramines kojeles, telefonspynes ir spynas. 19 daugiabučių



namų šilumos punktuose buvo pakeista šildymo ir karšto vandens sistemų valdymo įranga – siurbliai, vožtuvai, pavaros bei uždaroji armatūra. Pagal išreikštą gyventojų poreikį 6 daugiabučiuose namuose sumontuoti porankiai bei turėklai. Taip pat atsižvelgiant į gaisrinės saugos reikalavimus, siekiant atlaisvinti praėjimus laiptinėse, sumontavome dviračių stovus prie 6 daugiabučių namų.

Sanitarijos ir higienos reikalavimų užtikrinimui bendrovė teikia bendrojo naudojimo patalpų valymo paslaugas 39 daugiabučiams namams. Jas atlieka viešųjų pirkimų tvarka nupirktos įmonės bei bendrovės darbuotojai.

Įvertinus elektros įrenginių nusidėvėjimą, 12 daugiabučių namų laiptinėse ir rūsiuose buvo atnaujinta elektros instaliacija. Baravykų g. 1A, 1B ir 1C daugiabučiuose namuose atliktos elektros tinklų rekonstrukcijos, įrengiant butų elektros apskaitos įvadines spintas ir perjungiant vartotojus prie AB „Energijos skirstymo operatorius“ skirstomųjų elektros tinklų. Renovacijos metu bendrabučiuose Gardino g.38 ir Gardino g.21 atlikus elektros tinklų rekonstrukcijos darbus butų ir kitų patalpų savininkai tapo AB „ESO“ vartotojais.

Kiekvieną mėnesį Bendrovės darbuotojai fiksavo ir tiekėjams pateikė visų prižiūrimų namų įvadinių šilumos, elektros ir geriamojo vandens apskaitos prietaisų rodmenis, taip pat 429 butų šildymo apskaitos prietaisų, įrengtų daugiabučių namų laiptinėse, rodmenis. Nuolat buvo vykdoma šiluminės energijos suvartojimo analizė, leidžianti įvertinti energijos vartojimo tendencijas ir priimti sprendimus dėl efektyvesnio energijos naudojimo.

III. SKYRIUS. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROGRAMOS ĮGYVENDINIMAS

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas Druskininkų savivaldybėje pradėtas 2013 metais. Lietuvos mastu iki šiol yra renovuota apie 15,2 procento daugiabučių namų, o Druskininkų savivaldybėje – 44 procentai, t. y. 121 daugiabutis namas. Nuo programos įgyvendinimo pradžios Bendrovė yra įgyvendinusi 93 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus, kas sudaro 77 procentus visų Druskininkų savivaldybėje renovuotų daugiabučių namų.

Įgyvendinus šiuos projektus, buvo sumažintos daugiabučių namų šiluminės energijos sąnaudos, gyventojų patiriamos išlaidos už šildymą, pagerinta gyvenimo kokybė ir komforto sąlygos. Atnaujinimo (modernizavimo) metu buvo įgyvendintos pagrindinės energinį efektyvumą didinančios priemonės: šildymo sistemų modernizavimas, butų ir kitų patalpų langų keitimas, laiptinių langų ir durų keitimas, balkonų įstiklinimas, išorinių sienų, stogų ir rūšio perdangų šiltinimas, liftų keitimas.

2025 metais daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas buvo vykdomas pagal 2023 ir 2024 metais pasirašytas rangos darbų sutartis 16-oje daugiabučių namų. Šių projektų bendra investicijų vertė sudarė 7 283 725,75 Eur.

2025 metais buvo užbaigti ir įgyvendinti 3 Bendrovės administruojamų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektai. Įgyvendintos priemonės – pastatų sienų šiltinimas, inžinerinių sistemų modernizavimas bei kiti energinį efektyvumą didinantys sprendimai – leido sumažinti šilumos energijos sąnaudas, pagerinti pastatų techninę būklę ir gyvenimo komfortą.

Pastatuose įrengtos saulės elektrinės sumažino butų savininkų mokesčius už bendrojo naudojimo elektrą 2–3 kartus, palyginti su tokio paties ploto daugiabučiu namu, kuriame saulės elektrinė neįrengta. Atnaujinti namai tapo patrauklesni rinkoje, ilgaamžiškesni ir ekonomiškai efektyvesni, o įgyvendinti projektai prisideda prie tvaresnės miesto aplinkos kūrimo.

<i>Ateities g. 5</i>	<i>Gardino g. 21</i>	<i>Gardino g. 38</i>
		
<i>B energinio naudingumo klasė</i> <i>Įrengta saulės elektrinė</i>	<i>C energinio naudingumo klasė</i> <i>Atlikta elektros tinklo rekonstrukcija</i>	<i>C energinio naudingumo klasė</i> <i>Įrengta saulės elektrinė</i> <i>Atlikta elektros tinklo rekonstrukcija</i>

Vykdamt daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus, privaloma pildyti statybos darbų žurnalą, kuris yra statybos darbų registro priemonė, skirta stebėti, fiksuoti ir dokumentuoti statybos darbų eigą bei susijusius procesus. Nuo 2022 m. rugsėjo 1 d. visiems statytojams, kurių projektai finansuojami iš valstybės biudžeto lėšų, tapo privaloma naudoti elektroninį statybos darbų žurnalą. Tai elektroninė sistema, kurioje kaupiami, tvarkomi ir saugomi statybos darbų duomenys, dokumentai ir informacija.

Ataskaitiniais metais Bendrovė administravo 11 daugiabučių namų elektroninius statybos darbų žurnalus, už kuriuos buvo sumokėta 9 220,20 Eur.

Renovacijos programos tęstinumas

Įgyvendindama daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, Bendrovė organizavo viešuosius pirkimus vadovaudamasi Viešųjų pirkimų įstatymo nuostatomis bei taikydamą žaliųjų pirkimų principus. Žalieji pirkimai – tai tokie pirkimai, kurių metu siekiama įsigyti prekes, paslaugas ar darbus, turinčius kuo mažesnę neigiamą poveikį aplinkai. Vykdamt šiuos pirkimus buvo nustatyti aplinkosauginiai reikalavimai techninėms specifikacijoms, tiekėjų kvalifikacijai, pasiūlymų vertinimo kriterijams, sutarčių vykdymo sąlygoms bei kitiems su aplinkos apsauga susijusiems aspektams.

2025 metais buvo įvykdyti 9 pirkimai daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimui:

- 2 daugiabučių namų Statybos rangos darbai (M. K. Čiurlionio g. 114 projektavimo ir rangos darbų. Projekto vertė – 349 833,99 Eur ir Anatakalnio g. 11 rangos darbų. Projekto vertė – 666 224,79 Eur);
- 4 daugiabučių namų parengtų projektų ekspertizės paslaugos;
- 2 daugiabučių namų (Kurorto g. 9 ir Vasario 16-osios g. 6) investicinių planų parengimo paslaugos;
- 1 daugiabučio namo statybos rangos darbų techninės priežiūros paslaugos.

Bendrovė yra paskirta Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programos, patvirtintos Druskininkų savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. T1–188 „Dėl Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programos tvirtinimo“, įgyvendinimo administratoriumi. Atsižvelgiant į tai, Bendrovė aktyviai dalyvauja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) veiklose skirtinguose Druskininkų savivaldybės kvartaluose.

Druskininkų savivaldybės teritorija suskirstyta į penkis kvartalus: Centro, Senamiesčio, Ateities gatvės, Gardino gatvės, Leipalingio seniūnijos ir Viečiūnų seniūnijos.



Ataskaitiniu laikotarpiu atnaujinimo (modernizavimo) projektai buvo įgyvendinami visuose kvartaluose, išskyrus Viečiūnų seniūniją.

Centro kvartale, kuriame yra 55 daugiabučiai namai, Bendrovė įgyvendino 26 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus, o ataskaitiniais metais buvo vykdomas daugiabučio namo Veisiejų g. 30 renovacijos projektas. Dėl nevykdomų darbų gruodžio mėnesį nutraukėme rangos darbų sutartį ir nupirkome naują rangovą.



Senamiesčio kvartale iš 40 daugiabučių namų Bendrovė jau yra atnaujiniusi 23. Ataskaitiniu laikotarpiu šiame kvartale buvo vykdomi šių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) rangos darbai: Antakalnio g. 4, , Mizarų g. 14, Liepų g. 4 ir Liepų g.

6. Taikos g. 5 ir Antakalnio g. 16 daugiabučiams namams yra vykdomas projektavimas ir ekspertizės. Renovacijos projektui įgyvendinti daugiabutyje adresu Šv. Jokūbo g. 15, pagal ekspertizės išvadą reikalingas namo konstrukcijų kapitalinis remontas, o šiam remontui įgyvendinti reikalingas gyventojų sprendimas.

Gardino gatvės kvartale, kuriame yra 38 daugiabučiai namai, Bendrovė įgyvendinusi 18 atnaujinimo (modernizavimo) projektų. Iš jų, ataskaitiniu laikotarpiu renovacijos darbai buvo užbaigti 2 daugiabučiuose namuose – Gardino g. 21 ir Gardino g. 38. Darbai buvo pradėti ir Gardino g. 25, tačiau dėl rangovo neveikimo sutartis buvo nutraukta ir įvykdytas naujas pirkimas rangos darbams.

Ateities gatvės kvartalas yra didžiausias Druskininkų savivaldybėje pagal daugiabučių namų skaičių – jame yra 69 daugiabučiai namai. Iki šiol Bendrovė šiame kvartale yra įgyvendinusi 16 atnaujinimo (modernizavimo) projektų, iš jų ataskaitiniu laikotarpiu – 1 (Ateities g. 5), taip pat rangos darbai toliau vykdomi dar 4 daugiabučiuose namuose: Ateities g. 1, Ateities g. 8, Ateities g. 24 ir Neravų g. 29.

Leipalingio seniūnijos kvartale yra 17 daugiabučių namų, iš kurių 13 jau yra atnaujinti. Ataskaitiniu laikotarpiu buvo vykdomas daugiabučio namo Alėjos g. 67 atnaujinimo (modernizavimo) projektas. Likę neatnaujinti trys dviejų aukštų daugiabučiai namai.

Atnaujinimo (modernizavimo) programos tęstinumas priklauso ne tik nuo išorinių veiksnių, tokių kaip rangovų aktyvumas viešuosiuose pirkimuose, bet ir nuo valstybės politikos pokyčių, nustatant paramos dydžius bei reikalavimus energinio efektyvumo klasei pasiekti. Atsižvelgiant į pastatų techninę būklę, pavieniai remonto darbai ar atskirų inžinerinių sistemų atnaujinimas dažnai neužtikrina ilgalaikių rezultatų, o nuoseklus viso pastato atnaujinimas sudaro sąlygas pagerinti gyvenimo kokybę ir sumažinti ilgalaikes eksploatacines sąnaudas.

Siekiant sumažinti šilumos energijos suvartojimą, būtina gerinti senų pastatų išorinių sienų šilumines savybes, taikyti kokybiškus projektinius sprendinius ir naudoti tinkamas statybines medžiagas. Atnaujinimo (modernizavimo) darbų kokybė ir kvalifikuota techninė priežiūra yra esminiai veiksniai, užtikrinantys ilgalaikį investicijų efektyvumą.

IV. SKYRIUS. VEIKLOS IR EKONOMINIŲ REZULTATŲ ANALIZĖ

Efektyvus Bendrovės veiklos organizavimas ir atsakingas finansinių išteklių valdymas yra vieni pagrindinių veiksnių, lemiančių Bendrovės veiklos stabilumą, patikimumą ir gebėjimą užtikrinti nepertraukiamą daugiabučių namų administravimo bei techninės priežiūros paslaugų teikimą. Veiklos ir ekonominių rezultatų analizė leidžia įvertinti Bendrovės finansinę būklę, veiklos efektyvumą, pajamų ir sąnaudų struktūrą, atsiskaitymų su klientais būklę bei mokumo rodiklius.

Veiklos ir ekonominių rezultatų analizė leidžia įvertinti Bendrovės finansinę būklę, veiklos efektyvumą, pajamų ir sąnaudų struktūrą, atsiskaitymų su klientais kontrolę bei mokumo rodiklius. Didelę Bendrovės veiklos dalį sudaro gyventojams teikiamos paslaugos, susijusios su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimu, priežiūra, atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimu bei komunalinių paslaugų apskaita. Šių paslaugų apimtis ir pobūdis tiesiogiai lemia Bendrovės pajamų struktūrą, sąnaudų lygį ir finansinius rezultatus, todėl šiame skyriuje pateikiami pagrindiniai rodikliai, apibūdinantys Bendrovės ekonominę situaciją ir veiklos tęstinumą.

Mokėjimo sąskaitų-pranešimų teikimas

Siekiant optimizuoti klientų aptarnavimo kaštus, taupyti jų laiką atsisakyta popierinių sąskaitų-pranešimų už suteiktas komunalines paslaugas, kaupiamąsias įmokas, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) kreditus ir palūkanas ir sudaryta galimybė už jas atsiskaityti elektroninėmis priemonėmis.

2025 metais Bendrovė vykdė 104 daugiabučių namų kreditų, palūkanų ir atsiskaitymų su rangovais apskaitą. Kreditai administruojami vadovaujantis pasirašytų kreditavimo sutarčių sąlygomis, įsipareigojimais finansų įstaigoms ir teisės aktų reikalavimais. Kredito ir palūkanų įmokos buvo skaičiuojamos 1591 butui. Taip pat buvo apskaičiuojamos gyventojams priklausančios kompensacijos, skirtos kredito ir palūkanų įmokoms padengti, ir teikiama informacija Druskininkų savivaldybės Socialinės paramos skyriui. Mokesčiai už komunalines paslaugas buvo skaičiuojami 4 619 butams, iš kurių 205 butai (4,43 proc.) priklauso savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams, o 4 414 butų (95,57 proc.) – butų savininkams. Ne visi butų ir kitų patalpų savininkai laiku atsiskaito už suteiktas paslaugas, todėl Bendrovei susidaro skolų.

2025 m. gruodžio 31 d. gyventojų įsiskolinimas už komunalines paslaugas sudarė 308 438,03 Eur, iš kurių 218 738,33 Eur sudarė gruodžio mėnesio priskaitymai, kuriuos savininkai turėjo teisę apmokėti iki 2026 m. sausio 31 d. Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų skola už nuomą 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė 8 441,41 Eur.

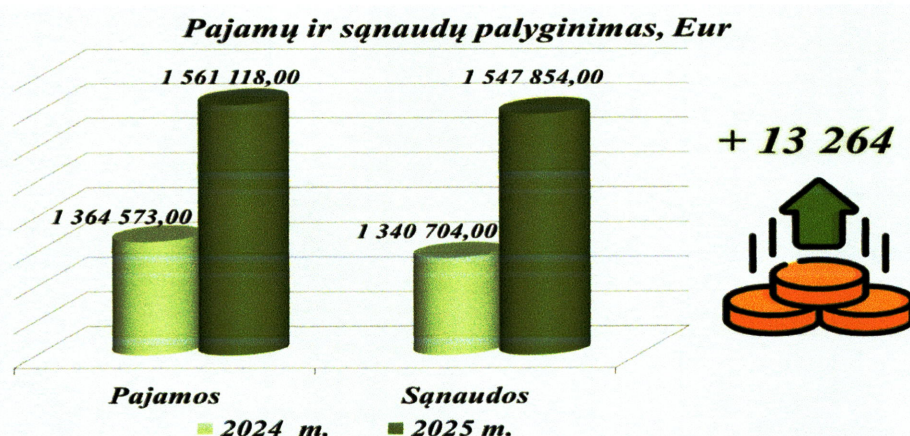
Bendrovėje nuolat vykdomas prevencinis darbas su skolininkais. Nesumokėjus mėnesio priskaitymo, kartu su kita sąskaita-pranešimu gyventojams pateikiami įspėjimai. Esant poreikiui, sudaromi skolų grąžinimo grafikai. 2025 metais buvo išsiųsta 41 įspėjimas dėl skolų, kurių bendra suma – 19 983,05 Eur.



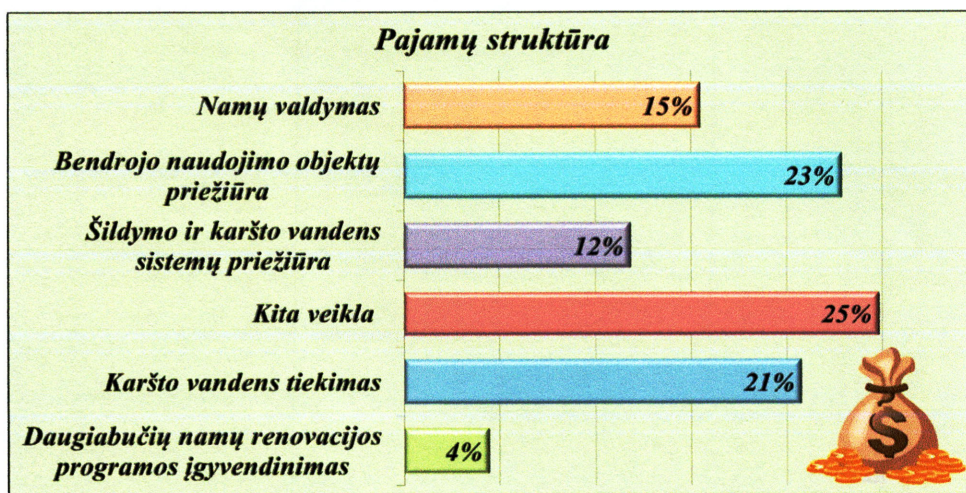
Gyventojams nereaguojant į įspėjimus ir toliau nevykdant mokėjimų, Bendrovė kreipiasi į teismą dėl skolų priteisimo. 2025 metais Druskininkų miesto apylinkės teismui buvo pateiktas 31 ieškininis pareiškimas, kurių bendra suma – 15 096,15 Eur. Skolų priteisimo procesas dažnai užtrunka dėl ilgų bylų nagrinėjimo terminų. Skolų išieškojimą iš butų savininkų vykdo antstoliai. Skolų susigrąžinimo efektyvumas priklauso nuo antstolių taikomų priemonių ir jų galimybių išieškoti teismo priteistas skolas.

Pajamos ir sąnaudos

2025 metais Bendrovė gavo 1 561 118,00 Eur pajamų ir patyrė 1 547 854,00 Eur sąnaudų. Ataskaitiniais metais Bendrovės grynasis pelnas sudarė 13 264,00 Eur. Bendrovė mokesčius valstybei mokėjo laiku, neturėjo įsiskolinimų nei socialinio draudimo fondui, nei valstybės biudžetui. 2025 metais Bendrovė sumokėjo 113 914,00 Eur pridėtinės vertės mokesčio.

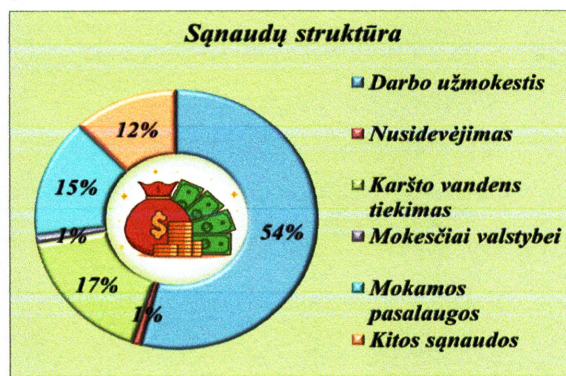


Didžiąją dalį Bendrovės pajamų sudarė pajamos iš daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo, priežiūros bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) paslaugų – 782 189,00 Eur, arba 50,10 procento visų pajamų. Pajamos už daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) kreditų ir projektų administravimą sudarė 68 700,00 Eur (4,40 proc.). Pajamos už karšto vandens tiekimą siekė 323 424,00 Eur (20,72 proc.), o pajamos iš kitos veiklos – 386 805,00 Eur (24,78 proc.).



2025 metais Bendrovės sąnaudos sudarė 1 547 854,00 Eur. Didžiausią jų dalį sudarė darbo užmokesčio fondas su socialinio draudimo įmokomis – 828 876,00 Eur. Medžiagoms, atsarginėms dalims, kuriai ir kitiems ištekliams buvo skirta 469 666,00 Eur, paslaugoms ir darbams – 227 318,00 Eur, mokesčiams valstybei ir nusidėvėjimui – 14 704,00 Eur.

2025 metais darbo užmokesčio fondas, įskaitant socialinio draudimo įmokas, sudarė 828 876,00 Eur ir, palyginti su 2024 metais (741 005,00 Eur), padidėjo 87 871,00 Eur, arba 11,9 procento. Vidutinis Bendrovės darbuotojų darbo užmokestis 2025 metais sudarė 2 086,04 Eur. Lietuvos ūkio vidutinis darbo užmokestis 2025 m. III ketvirtį siekė 2 427,60 Eur. 2025 metų pabaigoje Bendrovėje dirbo 40 darbuotojų.



Bendrovė nėra investavusi lėšų į investicinius fondus ar vertybinius popierius.

Kritinio mokumo koeficientas 2025 metų pabaigoje siekė 1,84, tai reiškia, kad pinigai ir jų ekvivalentai (738 805 Eur) 1,84 karto dengė visus Bendrovės trumpalaikius įsipareigojimus (400 717 Eur). Šis rodiklis viršijo rekomenduojamą minimalų lygį.

Bendrovės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientas sudarė 3,24. Tai reiškia, kad vienam eurui trumpalaikių įsipareigojimų Bendrovė turėjo 3,24 euro trumpalaikio turto. Trumpalaikis turtas (1 297 743 Eur) viršijo trumpalaikius įsipareigojimus, todėl Bendrovė galėjo laiku vykdyti savo finansinius įsipareigojimus.

Reikšmingų neapibrėžtumų, susijusių su įvykiais ar sąlygomis, galinčiomis turėti esminės įtakos Bendrovės veiklai, 2025 metais nenustatyta.

Druskininkų savivaldybės lūkesčių įgyvendinimas

Bendrovės veikla ataskaitiniu laikotarpiu buvo vykdoma atsižvelgiant į Druskininkų savivaldybės, kaip Bendrovės steigėjo ir vienintelio akcininko, Lūkesčių rašte nustatytas veiklos kryptis ir prioritetus. Bendrovė siekė užtikrinti patikimą ir kokybišką daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą, veiklos efektyvumą, atsakingą finansinių ir žmogiškųjų išteklių valdymą, skaidrią veiklą bei savalaikį ir aiškų informacijos teikimą gyventojams ir Savivaldybei.

Savivaldybės lūkesčiai ataskaitoje atsispindi per Bendrovės veiklos rezultatų ir ekonominių rodiklių analizę, informacinių technologijų taikymą veiklos procesuose, darbuotojų kompetencijų stiprinimą, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) ir Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programos įgyvendinimą, taip pat per planuojamas veiklos kryptis ir rizikų vertinimą. Šios priemonės sudaro prielaidas užtikrinti Bendrovės veiklos tęstinumą, efektyvų savivaldybės funkcijų įgyvendinimą ir ilgalaikę naudą gyventojams.

V. SKYRIUS. ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Bendrovės veiklos planai ir prognozės yra grindžiami tęstinės veiklos principu, atsižvelgiant į galiojančią teisinę bazę, Druskininkų savivaldybės strateginius dokumentus, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo praktiką bei gyventojų poreikius. Pagrindinis Bendrovės tikslas – užtikrinti patikimą, kokybišką ir ekonomiškai pagrįstą daugiabučių namų administravimo, techninės priežiūros ir susijusių paslaugų teikimą.

Daugiabučių namų priežiūros ir administravimo tęstinumas

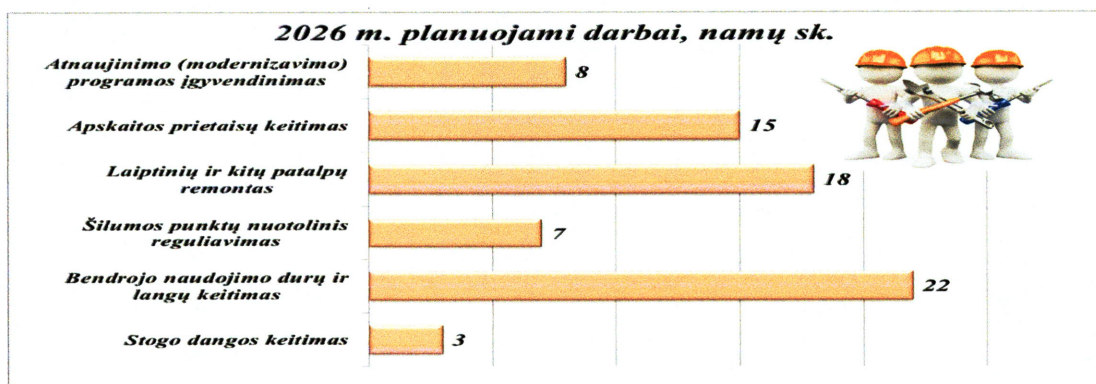
2026 metais Bendrovė planuoja tęsti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą, užtikrinant savalaikį techninės būklės vertinimą, avarinių situacijų prevenciją, einamųjų remonto darbų vykdymą bei gyventojų informavimą apie planuojamus darbus ir sprendimus. Ypatingas dėmesys bus skiriamas inžinerinių sistemų patikimumui, energijos vartojimo efektyvumui ir gyventojų saugai.

Planuojama toliau plėsti informacinių technologijų taikymą Bendrovės veikloje, diegiant papildomas nuotolinio valdymo, apskaitos ir kontrolės priemones, leidžiančias operatyviai reaguoti į gedimus, optimizuoti darbų organizavimą bei mažinti eksploatacines sąnaudas. Statinių būklės įvertinimai, atliekami nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų metu, bus fiksuojami Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje, kuri skirta pastatų duomenų kaupimui, tvarkymui ir analizei. Todėl nemažai dėmesio skirsime teisingų duomenų suvedimui šioje sistemoje, kad darbas galėtų vykti sklandžiai ir nepertraukiamai, kad būtų užtikrintas duomenų patikimumas, prieinamumas ir kontrolė.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas

Bendrovė ir toliau aktyviai dalyvaus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinime Druskininkų savivaldybėje. Planuojama tęsti jau pradėtus projektus, užtikrinti jų savalaikį ir kokybišką įgyvendinimą bei inicijuoti naujus projektus, atsižvelgiant į valstybės finansavimo galimybes, galiojančius kvietimus ir gyventojų apsisprendimą dalyvauti programoje.

Taip pat numatoma stiprinti informacinę ir konsultacinę veiklą, siekiant didinti gyventojų informuotumą apie renovacijos naudą, energinio efektyvumo didinimo priemones ir ilgalaikius ekonominius privalumus.



Finansinio stabilumo užtikrinimas

Bendrovė planuoja ir toliau laikytis atsakingos finansų valdymo politikos, užtikrinant pajamų ir sąnaudų pusiausvyrą, savalaikį atsiskaitymą su tiekėjais, valstybės institucijomis ir darbuotojais. Bus tęsiamas darbas su skolininkais, taikant prevencines ir teises priemones, siekiant mažinti gyventojų įsiskolinimus ir užtikrinti stabilų pinigų srautą.

Atsižvelgiant į darbo rinkos situaciją ir kvalifikuotų specialistų poreikį, Bendrovė sieks išlaikyti esamus darbuotojus, sudaryti sąlygas jų kvalifikacijos kėlimui ir motyvacijos didinimui, tuo pačiu užtikrinant racionalų darbo užmokesčio fondo valdymą.

Rizikos veiksniai ir veiklos perspektyvos

Bendrovės veiklos perspektyvos priklauso nuo valstybės politikos sprendimų daugiabučių namų atnaujinimo srityje, finansavimo sąlygų, teisės aktų pokyčių bei rangos darbų rinkos situacijos. Galimi rizikos veiksniai taip pat susiję su energijos išteklių kainų svyravimais, statybos darbų ir medžiagų kainų augimu bei rangovų pajėgumais laiku įgyvendinti projektus.

Nepaisant galimų rizikų, Bendrovė turi sukauptą ilgametę patirtį daugiabučių namų administravimo ir atnaujinimo srityje, kvalifikuotus darbuotojus ir pakankamus finansinius išteklius, leidžiančius užtikrinti stabilų veiklos tęstinumą ir prisitaikymą prie besikeičiančių sąlygų.