



ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш

Генерала Милојка Лешјанина 8, Ниш

tel:(018) 252 467 , 252 472 , faks (018) 252 160

E-mail: info@gsanis.rs

www.gsanis.rs

матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838

шифра делатности : 6499 , PIB : 102255946 , текући рачун : 160-461798-36

ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЗА 2018. ГОДИНУ

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

Пословно име: **ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ**

Седиште: **Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8**

Претежна делатност: **Развијање социјалног становања**

Матични број: **17263838**

Шифра делатности: **6499**

ПИБ: **102255946**

ЈББК: **61688**

Надлежни орган јединице локалне самоуправе: **Градска управа Града
Ниша- Секретаријат за планирање и изградњу**

Децембар 2017. год.

Ниш

1. МИСИЈА, ВИЗИЈА, ЦИЉЕВИ
2. ЗАКОНСКИ ОКВИР ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА
3. ДУГОРОЧНИ И СРЕДЊЕРОЧНИ ПЛАН ПОСЛОВНЕ СТРАТЕГИЈЕ И РАЗВОЈА
4. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА – ШЕМА
5. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2017.ГОД.
6. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2018.ГОДИНУ
7. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА
8. ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ ЗА 2017.ГОДИНУ
9. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА
10. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ
11. ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
12. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА
13. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
14. ЦЕНЕ
15. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА
16. ПРИЛОЗИ

Прилог 1: Биланс стања на дан 31.12.2017.год.

Прилог 1а: Биланс успеха за период од 01.01.-31.12.2017.год.

Прилог 1б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2017.год.

Прилог 2: Приказ планираних и реализованих индикатора пословања

Прилог 3: Биланс стања на дан 31.12.2018.год.

Прилог 3а: Биланс успеха за период од 01.01.-31.12.2018.год.

Прилог 3б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2018.год.

Прилог 4: Субвенције и остали приходи из буџета

Прилог 5: Трошкови запослених

Прилог 6: Структура запослених по секторима/организационим јединицама

Прилог 7: Планирана структура запослених

Прилог 8: Динамика запошљавања

Прилог 9: Маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима (исплаћена у 2017.год. и план за 2018.год.)

Прилог 9а: План обрачуна и исплата зарада у 2018.год.

Прилог 10: Накнаде Надзорног одбора/Скупштине у нето и бруто износу

Прилог 11: Накнаде комисије за ревизију у нето и бруто износу

Прилог 12: Кредитна задуженост

Прилог 13: Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга

Прилог 14: План инвестиционих улагања

Прилог 15: Средства за посебне намене

1. МИСИЈА, ВИЗИЈА, ЦИЉЕВИ

Делатности од општег интереса поверене јавном предузећу

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш, спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање, односно за становање уз подршку како је то дефинисано новим Законом о становању и одржавању зграда, ("Службени гласник РС", бр. 104/2016 од 23.12.2016. године, а ступио на снагу 31.12.2016.год).

Појам стамбене подршке и основни принципи

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Корисници стамбене подршке су лица без стана и лица без одговарајућег стана.

Одговарајући стан је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке су нарочито:

- 1. бескућник;**
- 2. привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;**
- 3. жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;**
- 4. лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;**
- 5. лице без стапа, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;**
- 6. лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом;**
- 7. лице без стана, односно без одговарајућег стана, које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе или за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања;**
- 8. лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.**

Стамбена подршка остварује се кроз програме који се дефинишу у складу са следећим принципима:

- 1) рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника; правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално и степену инвалидитета;
- 2) финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;
- 3) социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози егзистенцију корисника;
- 4) институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;
- 5) транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;
- 6) просторно-урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дејче установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке.

Стамбена подршка се остварује кроз:

1. закуп стана;
2. куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом;
3. унапређење услова становања;
4. помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
5. стамбено збрињавање.

1.1. Мисија

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш, као непрофитна стамбена организација, спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за стамбену подршку, као и за управљање изградњом станова са могућношћу стицања својине путем куповине под непрофитним условима.

Прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених за стамбену подршку, управљање и организовање изградње станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима, као и спровођење програма стамбене подршке могу обављати непрофитне стамбене организације.

Вишак прихода над расходима који стамбена агенција оствари у току пословне године мора се у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе који се дају у непрофитни закуп.

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности као и буџета Републике Србије, буџета јединице локалне самоуправе, а извори средстава за финансирање стамбене подршке могу бити и:

- 1) кредити међународних финансијских институција;
- 2) донације;
- 3) фондови Европске уније и други међународни фондови;
- 4) други извори у складу са законом.

Поред ових послова, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш:

- 1) прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената;
- 2) прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке;
- 3) врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станова по непрофитним условима;
- 4) предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство;
- 5) обавља и друге послове у области стамбене подршке од значаја за јединицу локалне самоуправе.

Национална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике, Влада доноси Националну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији, као и мере и средства за њихово остваривање.

Акционим планом се оперативнио разрађују мере за остваривање циљева дефинисаних у Стратегији и утврђују активности, носиоци активности, средства и динамика за спровођење мера и активности.

Стратегија се доноси за период од најмање десет година, а Акциони план за период од најмање три, а највише пет година.

Стратегија и акциони планови се реализују кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

Локална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе.

Стамбена стратегија града Ниша је полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и потребе грађана за решавање једног од најзначајнијег животног проблема.

ЈП Градска стамбена агенција је у оквиру програма УН Хабитат – Програм људских насеља из средстава донација 2006. год. урадила Стамбену стратегију града Ниша за период 2007. до 2012. године која је усвојена на Скупштини града Ниша.

Закон о становању и одржавању зграда обавезује локалну самоуправу да изради и усвоји дугорочну Стамбену стратегију и Акциони план за период од 2017. до 2027. год.. Усвојена Стамбена стратегија ће бити један од обавезних услова за аплицирање и добијање средстава за изградњу станова уз подршку.

Инвестиције у области станоградње покрећу привредну активност на територији Града и омогућују запошљавање локалног становништва.

Битна компонента свих пројеката социјалног становања мора бити одрживост система.

1.2. Визија

У оквиру анализе пословног окружења већ је наглашено да се ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, једина бави проблематиком (социјалног становања) стамбене подршке која је базирана на непрофитним програмима становања.

Позиција ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у области (социјалног становања) стамбене подршке зависи од стамбене политике коју ће Град и Република водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства издвојити у буџету за ту намену, као и средстава обезбеђена из различитих извора, а у циљу стварања одрживости и унапређења система (социјалног становања) стамбене подршке.

Предузеће планира да предузме све потребне мере за квалитетније и ефикасније унапређење сарадње са локалном самоуправом, републичким органима и међународним фондовима за социјално становање како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица.

Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђења локација и других радњи неопходних за изградњу станова.

На иницијативу ЈП “Градска стамбена агенција”, Град Ниш је у оквиру својих надлежности, до сада определио већи број локација за нову стамбену изградњу намењену (социјалном становању) стамбеној подршци и то: Инжењера Бирвиша, Расадник (Јеврејско гробље и Ромско насеље) и ул. Петра Аранђеловића.

1.3. Циљеви

Циљеви које ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш намерава да постигне у 2018. години, на бази Закона о (социјалном становању) становању и одржавању зграда, усвојене Стамбене стратегије Града Ниша и Програма за социјално становање Града Ниша су прс свега:

- Израда и усвајање дугорочне Стамбене стратегије града Ниша за период 2017-2027.
- Обезбеђење већег броја квалитетних локација за нову стамбену изградњу намењену (социјалном становању) стамбеној подршци,
- Подршка развоју ренталног сектора, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору,
- Развој посебних програма за побољшање квалитета становања кроз донације, субвенције и приступ финансијским међународним институцијама,
- У буџету Града планирати средства за изградњу станова за (социјално становање) стамбену подршку и та средства реализовати по усвојеним Пројектима, како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица,
- Учешће у пројектима РС за изградњу станова за рентално становање.

Да би се остварили ови циљеви потребно је:

- Припремити главне пројекте за планирану изградњу објеката ради стварања могућности конкурисања за разна донацијска средства. Обезбеђена је пројектна документација и одобрење за градњу за изградњу станова у паредних четири до пет година (Ледена стена Л1 до Л4) и обезбеђена урбанистичко пројектна документација за локацију у ул. Мајаковској за објекте Л17 до Л19,
- Планом предвидети инвестициона улагања која ће омогућити и обезбедити одрживи развој,
- Сходно Закону о јавним набавкама спровести поступке набавке добара, услуга и радова,
- Рационално коришћење средстава ради усклађивања трошкова са приходима.
- Обезбедити ликвидност и солвентност и благовремено регулисати дужничко-поверилачке односе,
- Обезбедити благовремену и уредну наплату потраживања од купаца и корисника услуга.

2. ЗАКОНСКИ ОКВИР ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА

Законски оквир у коме је предузеће пословало током 2017. године одређен је:

- Законом о привредним друштвима (Сл.гл. РС број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.Закон и 5/2015)
- Законом о социјалном становању („Сл.гл. РС број 72/2009)
- Законом о јавним предузећима (Сл.гл. РС број 119/2012, 116/2013, аутентично тумачење и 44/2014 – др.Закон и 15/2016)
- Законом о јавним набавкама (Сл.гласник РС број 124/2012, 14/2015, 68/2015)
- Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС, 50/2013 – Одлука УС, 98/2013 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014)
- Законом о буџетском систему (Сл. Гласник РС број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др.Закон, 103/15)
- Законом о порезу на додату вредност (Сл.гласник РС број 84/2004, 86/2004 – испр., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 68/2014 – др.Закон, 142/14, 5/2015 ускл.дин.износ, 83/2015 и 5/2016)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем (Сл.гласник РС број 103/2011, 10/2012, 18/2012, 95/2012, 99/2012, 22/2013, 48/2013, 61/2013, 63/2013 – испр., 106/2013, 120/2013, 20/2014, 64/2014, 81/2014, 117/2014, 128/2014, 131/2014, 32/2015, 59/2015, 63/2015)
- Упутством о раду трезора Града Ниша (Сл.листи Града Ниша број 15/2009)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидованих рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета (Сл.лист Града Ниша број 65/2011 и 95/2013)
- Законом о порезу на добит правних лица (Сл.гласник РС број 25/01, 80/02, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14, 142/14, 91/15, 112/15)
- Законом о порезу на имовину (Сл.гласник РС број 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12, 47/13, 68/14)
- Законом о рачуноводству (Сл.гласник РС број 62/13)
- Законом о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава (Сл.гласник РС број 116/14)
- Законом о начину одређивања максималном броју запослених у јавном сектору (Сл.гласник РС број 68/15, 81/16)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавања и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава (Сл.гласник РС број 113/13, 21/14, 66/14, 118/14, 22/15, 59/15)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидованих рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета (Сл.лист Града Ниша број 65/2011 и 95/2013)
- И осталим законским, подзаконским и другим прописима.

3. ДУГОРОЧНИ И СРЕДЊЕРОЧНИ ПЛАН ПОСЛОВНЕ СТРАТЕГИЈЕ И РАЗВОЈА

3.1. Дугорочни план пословне стратегије и развоја

Од продаје станова у стамбеним објектима на локацији Мајаковског Ј15 и Ј16 (38 стамбених јединица) финансијска средства ће бити недовољна да се озбиљније и са већим инвестицијама започне више од једног новог објекта. Инвестирање у нове објекте у наредном периоду мораће да се веже и планира за пројекте које обезбеди и реализује Република Србија било из средстава буџета, донација или међународних кредита.

У Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 на иницијативу ЈП „Градска стамбена агенција“ означене су локације за изградњу станова за социјално становање са посебним урбанистичким параметрима са циљем да се смање трошкови изградње и на тај начин смањи и коначна цена стана. Код доношења новог Генералног урбанистичког плана за период после 2025. год. ЈП „Градска стамбена агенција“ ће активним учешћем и предлозима као и израдом Стратегије за период 2017-2025, на основу смерница из документа покушати да обезбеди нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

ЈП „Градска стамбена агенција“ дугорочним планом за период 2017 до 2027. год. планира изградњу на две локације, за које има сву потребну урбанистичку документацију неопходну за почетак изградње. С обзиром на ограничена финансијска средства у овом периоду планира да фазном изградњом објекта на ове две локације и да уз домаћинско пословање покуша да обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

Завршетак изградње станова на локацији Мајаковског, четврту фазу од Ј17 до Ј19, планира до 2020. год. Почетак изградње станова на локацији Ледена стена у ул. Петра Аранђеловића, планира се за 2019. годину.

Дугорочним планом, у плану је да се од Града обезбеде још најмање две нове локације које ће се урбанистички разрадити а као припрема за нови инвестициони период.

3.2. Средњерочни план пословне стратегије и развоја

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у изградњу грађевинских објеката – станова, што је уједно и главна активност у ЈП „Градска стамбена агенција“. Улагање у грађевинске објекте односи се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђење локација, пројектовање, изградња и друге активности неопходне за изградњу станова.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је од 1.12.2016. престала да послује као индиректни корисник буџета и финансира се из сопствених средстава. Тренутна средства на које ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш може да рачуна су средства од отплате анuitета за станове солидарности што је око 5.000.000 дин. годишње и преноса средстава из буџета града по Анксу бр. I Уговора ОВ II бр. 1725/2010 од 01.06.2010 о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду што на годишњем нивоу износи око 9.333.000 дин. Ова средства нису довољна за инвестиционо улагање.

У завршеним објектима Ј15 и Ј16, са 70 станова укупне површине 4.090 м², 18 станова биће дато у закуп, док ће бити продато 38 станова. Овако обезбеђена средства биће уложена у даљу изградњу нових стамбених објеката.

Од продаје станова у овим стамбеним објектима финансијска средства ће бити педовољна да се озбиљније и са већим инвестицијама започну нови објекти. Инвестирање у нове објекте у наредном периоду мораће да се веже и планира за пројекте које обезбеди и реализује Република Србија било из средстава буџета, донација или међународних кредита.

ЈП „Градска стамбена агенција“ средњерочним планом за период 2017. до 2021. год. планира изградњу на две локације, за које има сву потребну урбанистичку документацију неопходну за почетак изградње. С обзиром на ограничена финансијска средства у овом периоду планира да фазном изградњом објеката на ове две локације, и да уз домаћинско пословање, покуша да обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

4. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА – ШЕМА

Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанина број 8, регистровано је код Трговиског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 од 11. 03. 2004. године, на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа "Градска стамбена агенција", донете од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 29. 12. 2003. године под бројем 06-300/2003-17, објављене у "Службеном листу Града Ниша" број 66/2003 94/2010 и 38/2013 - пречишћени текст и ФИ 961/04 од 11.07.2004. године регистровано је за обављање следеће делатности :

- 6499 – остале непоменуте финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова.

Матични број ЈП "Градска стамбена агенција" у Нишу је 17263838, ПИБ је 102255946.

ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш је Одлуком Скупштине Града Ниша о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша за 2013.год. („Службени лист града Ниша" бр.29/2013) увршћена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год. и иста је обављала платни промет до 30.11.2016.године преко подрачуна отворених код Управе за трезор :

- | | |
|--------------------|---|
| 1. 840-30527845-16 | сопствени приходи-ануитети |
| 2. 840-30695845-28 | приходи од закупнина |
| 3. 840-30696845-35 | приходи од продаје робе |
| 4. 840-30697845-42 | остали приходи |
| 5. 840-780641-76 | приходи од редовног пословања |
| 6. 840-2820741-88 | средства РАС-а |
| 7. 840-2841741-41 | изградња станова за социјално становање - продаја |
| 8. 840-2822741-05 | боловање |
| 9. 840-3173741-37 | подрачун за плате који не подлеже блокади. |

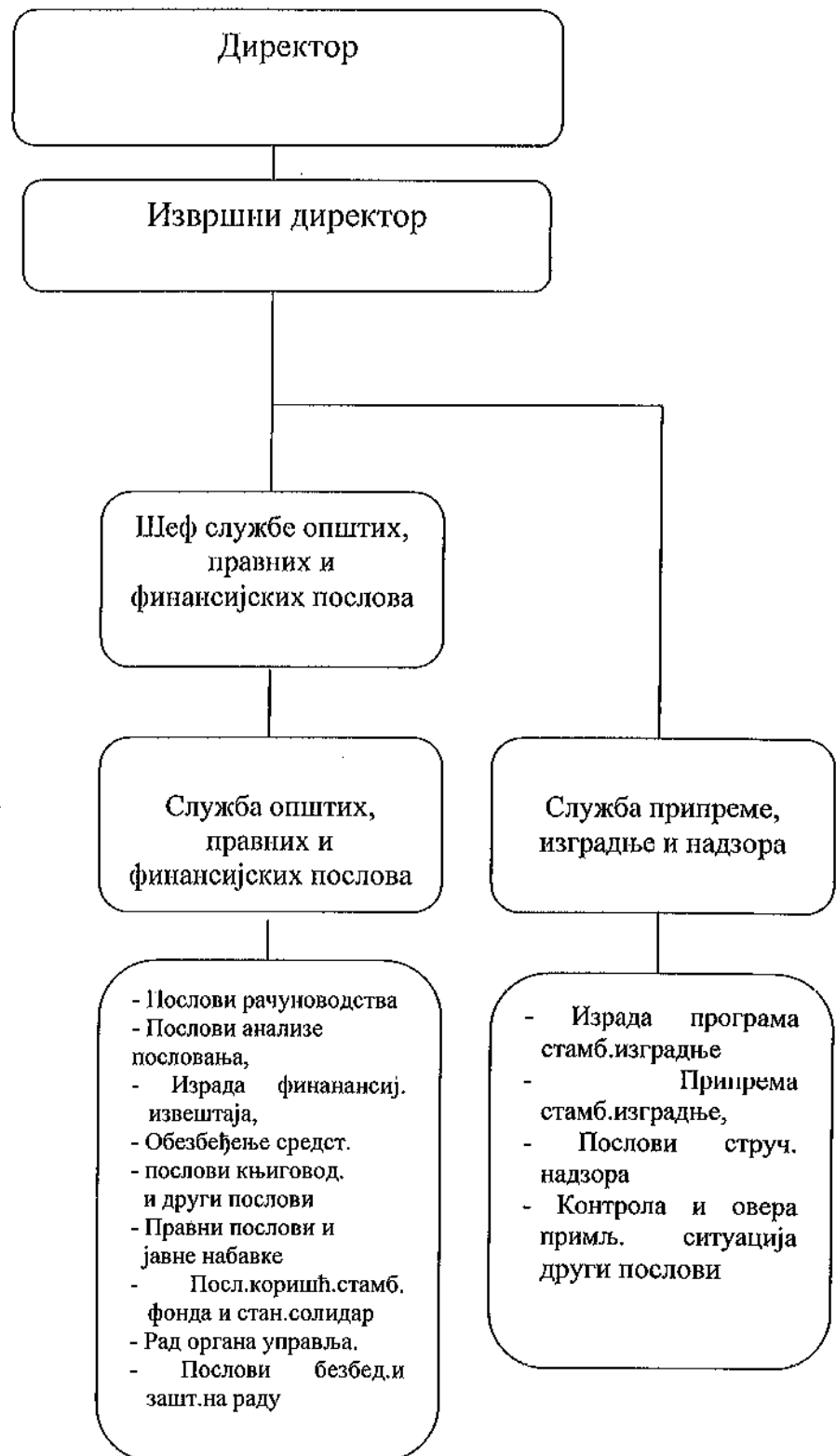
Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016.године, Јавно предузеће ГСА престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша. Том приликом угашени су подрачуни преко којих је пословала ГСА код Управе за трезор, а отворен је нови рачун код пословне банке. Такође, отворен је нови подрачун код Управе за трезор типа 7 и посебан наменски подрачун на коме се налазе наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп. Од 01.12.2016.год. као и током 2017.год. ЈП "ГСА" послује преко следећих рачуна:

- 160-461798-36 - редовно пословање ЈП „ГСА“ рачун код банке Интеса
- 840-961743-67 - наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп – рачун ослобођен блокаде
- 840-962743-74 - рачун намењен за средства која ће Град пренести ЈП „ГСА“
- Предузеће је током 2017.год. поседовало девизни рачун код пословне банке који није био активан и то:
 - 1. 00-583-0000005.1. Банка Интеса

Решењем Скупштине Града Ниша број 06-940/2017-3-6-02 од 18.10.2017.године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ., а Решењем Скупштине Града Ниша бр.06-1025/2017-9-23-02 од 01.11.2017.год. за председника Надзорног одбора именован је Мирослав Петровић, дипл.економиста, а за чланове Надзорног одбора предузећа Горан Милановић, дипл.инж.архитектуре и Петар Тепавац, дипл.правник.

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за социјално становање, средствима утврђеним оснивачким актом, као и преосталим средставима солидарне стамбене изградње.

Организациона структура Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш уређена је Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „ГСА“ бр.01-652 од 10.05.2017.год.на коју је сагласност дало Градско веће Града Ниша бр.759-17/2017-03 од 02.06.2017.год. и иста се састоји од следећих организационих јединица које су дате у шематском приказу:



5. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2017.ГОДИНИ

5.1. Процењени физички обим активности у 2017. години

Процена инвестиционих улагања у 2017. год

Физички обим активности ЈП Градска стамбена агенција условљен је финансијским средствима која ће се обезбедити продајом и издавањем станова-стамбени објекат у улици Мајаковског – ламеле Л5-Л6 у износу од 154.000.000дин. И трансферима од осталих нивоа власти у износу од 2.700.000,00 динара (Преостала средства РАС-а намењена за изградњу станова на локацији Мајаковског Л5 и Л6).

1. Изградње ламела Л5 и Л6 на локацији Мајаковски;

У марту 2017. год. завршена је изградња стамбених објеката у улици Мајаковског – ламеле Л5 и Л6 са 70 станова. У 2017. год. вредност извршених радова је 3.489.193,00 дин. Вредност уговорених радова који се односе на радове на партерном уређењу око објеката (измештање водовода и канализације, интерне саобраћајнице, паркинг,осветљење), износи 11.574.469,10 динара без ПДВ-а, од тога у 2017. години је реализовано 8.526.475,50 дин.

Станови на локацији у улици Мајаковског у Нишу су трећа фаза изградње станова за социјално становање на овој локацији, и састоје се од два стамбена објекта, ламела Л5 и Л6, спратности По+5+Пк,.

Укупна вредност инвестиције износи 294.802.952,82 динара. Трошкови грађења објекта износе 159.700.606,00 дин. а комунално пратећи трошкови 135.102.346,82 дин.

Објекти су пројектовани и изграђени према Правилнику о енергетској ефикасности зграда и поседује енергетски пасош –Сертификат о енергетским својствима зграде за објекте класе Ц.

Употребна дозвола за објекте Л5 и Л6 добијена је 26.05.2017.године.

Станови су намењени за:

- 18 стана површине 982 м² у ламели Л5 (Мајаковског 14а), су намењени за давање у закуп. Финансирани су средствима: Владе Републике Србије преко Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у износу 46.000.000,00 дин. са ПДВ-ом,а коришћена су за финансирање грађења објекта а субвенције из буџета Града у износу 38.914.628,93 дин. са ПДВ-ом коришћена су за финансирање осталих комунално пратећих трошкова. Цена закупа је 1,2 еура по м².

- За збрињавање породица чије су куће срушене од последица клизишта на Мраморском брду обезбеђена су 14 стана површине 811,10м² у објектима Л5 и Л6 (Мајаковског 12а и 14а) и 1 стан површине 30,65м² у објекту Л2 (Мајаковског 10).

- 38 стана у обе ламеле (Мајаковског 12а и 14а), површине 2.288,26 м² намењени за непрофитну продају финансирани су средствима ЈП „Градска стамбена агенција“ у износу 164.935.404,60дин. Продаја се врши по цени од 697,40 еура по м² са ПДВ-ом, у динарској противвредности на дан уплате.

Конкурс за продају станова и давање у закуп расписан је 14. августа 2017. год.

2. Изградња станова на објектима Л7-Л9 на локацији Мајаковског у Нишу.

У 2017. години планирана су средства у износу 25.000.000 дин. За израду пројектне документације 5.000.000.дин. и 20.000.000 дин. за плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и добијање грађевинске дозволе . До реализације није дошло због недостатака финансијских средстава.

3. Наставак фазне изградње стамбених објеката у Ул. Петра Аранђеловића;

До реализације Пројекта изградња станова за социјално становање у улици Петра Аранђеловића у Нишу, по Закона о потврђивању оквирног Уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије, као прве фазе Пројекта за изградњу станова за социјално становање, није дошло у 2017. години.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања за 2017.год.

Инвестициона улагања - процена 2017.						
Р. бр.	Назив објекта	Остварено 2016	План 2017	Процена 2017	Индекс 5/3 5/4	
1	2	3	4	5	7	8
1	Мајаковски - ламеле Л5 до Л6, изградња	33.792.018,10	15.000.000	12.015.668,50	0,36	0,80
2	Мајаковски - ламеле Л7 до Л9, израда пројектне документације	-	25.000.000	-		
	Укупно:	33.792.018,10	40.000.000	12.015.668,50	0,36	0,30

5.2 Процена финансијских показатеља за 2017. год. и план за 2018.

5.2.1. Трошкови пословања у периоду 01.01.2017. – 31.12.2017. план и процена и план за 2018. годину

у дин.					
Ред. бр.	Број кошта	Врста трошка / услуге	План 2017	Процена 2017	План 2018
1	2	3	4	5	6
1	512	Трошкови канцеларијског материјала	220.000,00	120.000,00	200.000,00
2	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	50.000,00	40.000,00	50.000,00
3	512	Трошкови потрошног материјала	50.000,00	30.000,00	50.000,00
4	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	50.000,00	30.000,00	30.000,00
5	513	Трошкови горива и мазива	150.000,00	145.000,00	150.000,00
6	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	400.000,00	390.000,00	400.000,00
7	514	Трошкови резервних делова за текуће одржавање	200.000,00	150.000,00	200.000,00
8	515	Трошкови алата и инвентара -канц. намесгај	350.000,00	150.000,00	300.000,00
9	520	Трошкови зарада	11.405.040,00	10.000.000,00	11.933.040,00
10	521	Доприноси на терет послодавца	2.041.502,00	1.850.000,00	2.136.012,00
11	524	Трошкови по основу уг.о прив. и поврем. пос.	675.000,00	0	675.000,00
12	526	Трошкови накнада члановима НО	1.050.000,00	1.050.000,00	1.050.000,00
13	529	Трошкови за службено путовање	110.000,00	0	110.000,00
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	250.000,00	220.000,00	250.000,00
15	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало	950.000,00	450.000,00	880.000,00
16	529	Трошкови отпремнина по основу закона о начину одрш. макс. бр. у јавном сек	2.000.000,00	0	0
17	531	Трошкови ГПТ и телекомуникационе услуге	650.000,00	350.000,00	500.000,00
18	532	Трошкови одржавања основних средстава	550.000,00	150.000,00	1.000.000,00
19	533	Трошкови закупнина	2.500.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
20	535	Трошкови рекламе и пропаганде	100.000,00	50.000,00	100.000,00
21	539	Трошкови комуналних услуга	300.000,00	300.000,00	400.000,00
22	539	Трошкови ост. услуга	100.000,00	100.000,00	100.000,00
23	540	Трошкови амортизације	1.000.000,00	500.000,00	1.000.000,00
24	544	Резервисања за отпремнине	150.000,00	100.000,00	150.000,00
25	549	Остала резервисања-Хабитат	1.000.000,00	1.000.000,00	1.200.000,00
26	550	Трошкови непроизводних услуга	2.200.000,00	1.200.000,00	2.000.000,00
27	551	Трошкови репрезентације	150.000,00	150.000,00	150.000,00
28	551	Трошкови репрезентације у сопс. просторијама	0	0	50.000,00
29	553	Трошкови платног промета	300.000,00	70.000,00	150.000,00
30	554	Трошкови чланарина	90.000,00	90.000,00	90.000,00
31	555	Трошкови пореза и других накнада	1.500.000,00	1.200.000,00	1.500.000,00
32	559	Остали нематеријални трошкови	3.850.000,00	3.200.000,00	3.500.000,00
33	562	Кamate	100.000,00	20.000,00	100.000,00
34	563	Негативне курсне разлике	100.000,00	100.000,00	300.000,00
35	576	Расходи по основу директног отписа потразивања	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
36	579	Остали непоменути расходи	200.000,00	200.000,00	300.000,00
37	585	Обезвређење потраживања и крат. фин. пласмана	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00
38	592	Расходи по основу исправке грешке из прат. год. које нису материјално значајне	0	0	1.000.000,00
		УКУПНО	45.791.542,00	35.905.000,00	45.004.052,00

Програм пословања за 2018. год.

6. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2018. ГОДИНУ

Позиција ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у области социјалног становања зависи од стамбене политике коју ће Град и Република водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства издвојати у буџету као и средстава обезбеђених из различитих извора а у циљу стварања одрживости и унапређења социјалног становања.

Основни предуслов за остваривање дугорочног плана изградње станова уз подршку, раније социјално становање је спремност Града и Републике да подржи програме ЈП „Градске стамбене агенције“ кроз комплексне пакете мера у области политике становања, постицајима и субвенцијама којима се омогућава породицама са ниским примањима да остваре своје право на становање под условима који би им били недоступни директно на тржишту.

Активност ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2018.год. биће усмерена на наплату потраживања од стране Удружиоца фонда солидарне стамбене изградње на име доспелих а неизмирених анuitета за станове солидарности, као и за решење наплате дуга за неизмирене обавезе на име закупа на локацији у Паси Пољани код Ниша и решавање статуса свих станара у објектима Ј1 до Ј15 у Паси Пољани.

Физички обим активности ЈП „Градска стамбена агенција“ условљен је финансијским средствима на име прихода од продаје станова на локацији Мајаковског Ј15 и Ј16. Планирана тј. пројектована цена је 634 еур без ПДВ-а што за 2.288,26 м2 продајне површине износи око 175.000.000 дин прихода, уколико се реализује продаја свих станова намењених продаји.

С обзиром на ограничена финансијска средства у 2018.години планира да фазном изградњом објеката и да уз домаћинско пословање покуша да обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

1. Израда пројектне документације за стамбене објекте Л7-Л9 и почетак изградње стамбеног објекта Л7 на локацији Мајаковског у Нишу.

Изградња објеката се планира на основу усвојеног Урбанистичког пројекта бр. 353-502/2012 од 15.05.2012 год. Локација обухвата кат. парцелу 5741/6 К.О. Ниш-Ђеле Кула површине 11.500м². Парцела је комунално потпуно опремљена- приступне саобраћајнице, део интерних саобраћајница, водовод, фекална и атмосферска канализација, изграђена је блоковска котларница и трафо станица. На локацији су завршена и усељена четири стамбена објекта од Л1 до Л4 са 165 станова и у току је уселење објеката Л5 и Л6 са 70 станова.

Као наставак спровођења програма становања уз подршку планира се почетак изградње новог објекта Л7 на локацији Мајаковског у Нишу.

Према усвојено урбанистичком пројекту на овој локацији планирана је изградња још 3 стамбена објекта Л7 до Л9, бруто површина објеката је 7.926 м², пројектовано је 106 станова нето стамбене површине 5.940 м². Вредност инвестиције је око 306.189.056 динара, а радова на изградњи процењени су на 266.189.056,00 дин.

Израда пројектне документације и добијање грађевинске дозволе за сва три објекта планира се у првој половини 2018. године.

По добијању грађевинске дозволе, с обзиром на ограничена финансијска средства планира се расписивање тендера за изградњу једног објекта Л7, који према идејном решењу има 35 станова површине 1.807м², а радови на изградњи процењени су на око 95.000.000 дин. Почетак изградње планира се најкасније до септембра 2018.год. Пројекат ће се финансирати из средстава од продатих станова на ламелама Л5 и Л6 као и од средстава од откупа станова и анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње.

Уколико се укаже прилика да се на нивоу Републике Србије планира пројекат изградње станова уз подршку, ЈП „Градска стамбена агенција“ ће конкурисати са готовим пројектима по раписаним конкурсима, и са остатком сопствених средстава уз субвенције државе отпочети остала два објекта тј. ламеле Л8 и Л9.

У 2018. години планирана су средства у износу од 65.000.000 дин. за израду пројектне документације као и средства за накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и за почетак грађења објекта Л7.

Инвестициона улагања

Р бр	Назив објекта	Остварено 2016	План 2017	Процена 2017	План 2018	Индекс		
1	2	3	4	5	6	5/4	6/4	6/5
1	Мајаковски - ламеле Ј5 и Ј6 - комунални трошкови и изградња	33.792.018,10	15.000.000	12.015.668,50				
3	Мајаковски - ламеле Ј7 -Ј9, пројектовање, комунални трошкови и изградња ламеле Ј7	-	25.000.000	-	65.000.000	0,51	0,25	0,48
	Укупно:	33.792.018,10	40.000.000	12.015.668,50	65.000.000	0,47	0,63	1,33

Износи су без ПДВ-а

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред бр	Опис	Остварено 2016	План 2017	Процена 2017	План 2018	Индекс		
1	2	3	4	5	6	5/4	6/4	6/5
1.	Грађевински објекти	33.792.018,10	40.000.000	12.015.668,50	65.000.000	0,30	1,63	1,20
2.	Опрема							
3.	Остало							
	Укупно:	33.792.018	40.000.000	12.015.669	65.000.000	0,30	1,63	5,41

Извори финансирања наведених инвестиционих улагања су из сопствених средстава, буџета Града и Републике приказани су у табели:

Програм пословања за 2018

Извори финансирања-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2016	План 2017	Промена 2017	План 2018	Индекс		
1	2	3	4	5	6	5/4	6/4	6/5
1.	Сопствена средства		40.000.000	12.015.668,50	65.000.000	0,30	1,63	1,20
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)	33.792.018,10						
3.	Банкарски кредити							
4.	Донације							
	Укупно:	33.792.018,10	40.000.000	12.015.668,50	65.000.000	0,30	1,63	5,41

7. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА

ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш се претежно финансира из сопствених средстава тј. приходима које остварује од продаје станова, приходима од закупнина од станова изграђених из СИРП програма УНХАБИТАТ-а у Паси пољани као и приходима од анuitета за станове солидарности.

У 2018. години планира се остварење укупних прихода у износу од 154.500.000,00 дин. У структури прихода, највећи износ представљају приходи од продаје станова на локацији у ул. Мајаковског Л5 и Л6 у износу од 150.000.000,00 дин. док се мањи проценат учешћа прихода у укупним приходима очекује од закупнина у износу од 4.500.000,00 динара.

Планирани приходи ће покрити све расходе предузећа који су планирани у износу од 45.004.052,00 динара. Планирана структура расхода по наменама дата је у делу 5.2.1. Трошкови пословања у периоду 01.01.2017. – 31.12.2017. план и процена и план за 2018. годину.

8. ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ ЗА 2017.ГОД.

На основу процене за 2017.годину, очекују се укупни приходи од 45.500.000,00 динара, укупни расходи од 36.785.000,00 динара и добитак од 8.715.000,00 динара.

По утврђивању износа пореза на добит предузећа, (до 30.06.2018.год.) утврдиће се добит за расподелу која ће се расподелити у складу са препоруком оснивача и одлуком Надзорног одбора а по усвајању Редовног годишњег финансијског извештаја за 2017.годину.

9. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ

9.1. Трошкови запослених

У ЈП „Градска стамбена агенција“ запослено је 10 радника у складу са Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, који по својим квалификацијама и стручности одговарају постављеним задацима на реализацији Програма пословања за 2018.годину.

У складу са Одлуком скупштине Града Ниша о изменама и допунама одлуке о максималном броју запослених на неодређено време у систему јавног сектора Града Ниша за 2015.год. у ЈП „Градска стамбена агенција“ на неодређено радно време је запослено 10 радника. Планирана маса за зараде за 2018.год. 11.933.040,00 дин.

Планиране су накнаде по основу уговора о привременим и повременим пословима за 2 извршиоца у износу од 675.000,00 дин. уколико се укаже потреба за тим, како због повећања обима пословања тако и због могућег одласка запослених у пензију или одласка по другом законом предвиђеном основу.

Планиране накнаде у натури су у износу од 330.000,00дин. и односе се на накнаде запосленима за долазак и одлазак са посла и поклон пакетиће за децу запослених за Новогодишње празнике а трошкови дневница и накнаде трошкова на службеном путу у износу од 110.000,00 дин.

На име социјална давања запосленима –социјална помоћ у случају смрти, теже болести и солидарна помоћ ради лечења за 10 запослених планирана су средства у износу од 400.000,00 динара.

Отпремнина за одлазак у пензију планирана је у износу од 300.000,00 дин. за једног запосленог који то право стиче у 2018.год. као и јубиларна награда у износу од 100.000,00 дин. такође за једног радника.

Накнаде председнику и члановима Надзорног одбора за 2018.годину планиране су у износу од 1.050.000,00 дин.

9.2. Динамика запошљавања

Послови у ЈП "Градска стамбена агенција" обављају се у следећим организационим јединицама:

- Служби правних, општих и финансијских послова,
- Служби припреме, изградње и надзора.

За квалитетно и успешно остварење планираних активности у ЈП "Градска стамбена агенција" у 2018. години планира се стално ангажовање 10 радника који су стручно оспособљени за обављање одговарајућих послова на реализацији Програма пословања. Иако се у наредном периоду очекује већа пословна активност ЈП "Градска стамбена агенција" не планира запошљавање нових радника на неодређено време.

Нова организациона шема за 2018.год. дефинисана је након доношења новог Правилника о организацији и систематизацији радних места у ЈП "ГСА" а у складу са Одлуком о изменама и допунама одлуке о максималном броју запослених на неодређено време у систему јавног сектора Града Ниша за 2015.год.

9.3. Планирана структура запослених

Предузеће располаже потребним кадром по структури јер је од 10 запослених радника 7 запослених са високом стручном спремом. Планираним стручним усавршавањем постојећег кадра (семинари, обуке за рад у новим програмима) обезбедиће се већа ефикасност у раду. Потребна средстава за стручно усавршавање запослених планирана су у износу од 250.000,00 динара.

Планирана структура запослених у 2018. години, као и процена броја запослених до краја 2017. године по квалификационој структури, годинама старости, годинама стажа и по секторима предузећа приказана је у прилогу 7.

9.4. Исплаћене зараде у 2017.години и план зарада за 2018.годину

Програмом пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2018. годину планирана су средства за исплату зарада запослених у предузећу за 10 запослених радника.

У прилогу је дат преглед планираних зарада за 2018.год. и то:

а) укупна зарада запослених

- Бруто 1* 11.933.040.дин.
- Доприноси на терет послодавца 2.136.012. дин.
- Бруто 2* 14.069.052 дин.

*Без доприноса на терет послодавца а са обрачунатим порезом и доприносима на терет запосленог

У складу са чланом 19. Закона о јавним предузећима, одредбама члана 27. Статута ЈП "Градске стамбене агенције" Ниш бр.01-773/2-2 од 04.06.2013.год. и члана 4. Одлуке о висини накнаде за рад у Надзорним одборима јавних и јавно комуналних предузећа чији

је оснивач Град Ниш, у ЈП „ГСА“ Ниш планирана су средства у 2018.год. у износу од 1.050.000,00 динара на име накнаде члановима Надзорног одбора. Висину накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора утврдио је оснивач на седници Скупштине Града Ниша 03.02.2014.год. Одлуком бр. 06-48/2014-39-02.

10. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

ЈП „Градска стамбена агенција“ није задужена ни по каквом основу и нема никаквих кредитних обавеза.

11. ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш ће финансијска средства, планирана Програмом пословања за 2018.год., користити за набавку добара, услуга и радова за обављање делатности предузећа, у складу са Законом о јавним набавкама и Планом набавки за 2018.год., што је исказано у прилогу 13. Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга.

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш није планирала спонзорства и донације у 2018.год.

12. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА

12.1. Буџет капиталних улагања /дугорочних улагања/

У Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 на иницијативу ЈП „Градска стамбена агенција“ означене су локације за изградњу станова за становање уз подршку, са посебним урбанистичким параметрима са циљем да се смање трошкови изградње и на тај начин смањи и коначна цена стана. Код доношења новог Генералног урбанистичког плана за период после 2025.год. ЈП „Градска стамбена агенција“ ће активним учешћем и предлозима као и изработом Стратегије за период 2017-2025, на основу смерница из документа покушати да обезбеди нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

ЈП „Градска стамбена агенција“ дугорочним планом за период 2017.год. до 2027.год. планира изградњу на две локације, за које има сву потребну урбанистичку документацију неопходну за почетак изградње. С обзиром на ограничена финансијска средства у овом периоду планира да фазном изградњом објеката на ове две локације и да уз домаћинско пословање покуша да обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

Завршетак изградње станова на локацији Мајаковског, четврту фазу од ЈП7 до ЈП9, планира до 2021. год. Почетак изградње станова на локацији Ледена стена у ул. Петра Аранђеловића, планира се за 2019. годину.

Дугорочним планом, у плану је да се од Града обезбеде још најмање две нове локације које ће се урбанистички разрадити као припрема за нови инвестициони период.

12.2. План капиталних инвестиција садржи

1. Изградња станова на објектима Л7-Л9 на локацији Мајаковског у Нишу.

Изградња објеката се планира на основу усвојеног Урбанистичког пројекта бр. 353-502/2012 од 15.05.2012 год. Локација обухвата кат. парцелу 5741/6 К.О. Ниш-Ћеле Кула површине 11.500м². Парцела је комунално потпуно опремљена- приступне саобраћајнице, део интерних саобраћајница, водовод, фекална и атмосферска канализација, изграђена је блоковска котларница и трафо станица. На локацији су завршена и усељена четири стамбена објекта од Л1 до Л4 са 165 станова, тренутно се усељавају још два објекта Л5 и Л6 са 70 станова. Као наставак спровођења Програма социјалног становања Града Ниша планира се почетак Изградње нових објеката од Л7 до Л9 на локацији Мајаковског у Нишу, као последње фазе изградње објеката на овој локацији. Према усвојеном урбанистичком пројекту бруто површина објеката је 7.926 м², пројектовано је 106 станова нето стамбене површине 5.940 м². Вредност инвестиције је око 306.189.056 динара, а радова на изградњи процењени су на 266.189.056,00 дин.

Израда пројектне документације и добијање грађевинске дозволе планира се у 2018. години. Пројекат ће се реализовати за три године и према проценама требало би да се заврши 2021. године.

Пројекат ће се финансирати из средстава од продатих станова на ламелама Л5 и Л6 као и од средстава од откупа станова и анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње. Уколико се укаже прилика могло би да се конкурише са готовим пројектом по расписаним конкурсима.

У 2018. години планирана су средства у износу од 65.000.000 дин за израду пројектне документације за сва три објекта и почетак изградње једног стамбеног објекта Л7. Такође у овај износ улазе и средства за накнаду за уређење градског грађевинског земљишта, услове јавних предузећа и техничку контролу пројекта за грађевинску дозволу у износу од 15.000.000 дин.

2. Изградња станова на локацији у ул. Петра Аранђеловића у објектима Л1-Л4.

Локација на Леденој стени у улици Петра Аранђеловића чине катастарске парцеле 6158/1, 6158/2, 7192/1 и 6158/4 укупне површине 5.268 м². Према усвојеном Урбанистичком пројекту бр. 353-787/10-06 од 17.09.2010. год. планирана је изградња 4 стамбена објекта вишепородичног становања спратности По+П+6 са гаражама у приземљу паркинг местима на парцели и пратећим уређењем простора. На овој локацији планира се изградња четири стамбена објекта од Л1 до Л4, спратности По+П+6, са укупно 237 станова, бруто површине 16.018м², укупне стамбене површине 11.150 м².

Локација није комунално опремљена. Због овога је неопходно изградити водоводну и канализациону мрежу у оквиру новопроектване саобраћајнице. Такође је ради прикључка на електро мрежу неопходно изградити трафо станицу у оквиру локације. Како је локација ван границе топлификације ради снабдевања објеката топлотном енергијом у приземљу стамбеног објекта Л3 планирана је локална котларница на гас капацитета 1,5Мw, с обзиром да је у непосредној близини локације магистрални гасовод.

Планирана је фазна изградња објеката Вредност инвестиције је 594.000,000 дин. Изградња објеката ће се реализовати уколико дође до реализације Пројекта изградња станова за социјално становање у складу са Закона о потврђивању окврног Уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије. или Република обезбеди средства из неких других извора.

Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду 2018.-2020.

Назив капиталног пројекта	Укупна вредност пројекта	2018	2019	2020	После 2020
2	3	4	5	6	7
Мајаковски - ламеле Л7 -Л9, пројектовање, комунални трошкови и изградња ламеле Л7	110.000.000	65.000.000	45.000.000		
Изградња станова за социјално становање- ламела Л8 и Л9, на локацији у улици Мајаковског у Нишу	171.189.056		45.000.000	70.000.000	56.189.056
Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића у објектима Л1-Л4	594.000.000			5.000.000	35.000.000
УКУПНО	875.189.056	65.000.000	90.000.000	75.000.000	91.189.056

Табела: Ненаплаћена потраживања и неизмирене обавезе

НЕНАПЛАЋЕНА ПОТРАЖИВАЊА И НЕИЗМИРЕНЕ ОБАВЕЗЕ

Р.		СТАЊЕ НА ДАН 31.12. 2017.		СТАЊЕ НА ДАН 31.03. 2018.		СТАЊЕ НА ДАН 30.06. 2018.		СТАЊЕ НА ДАН 30.09. 2018.		СТАЊЕ НА ДАН 31.12. 2018.	
		Ненаплаћен а потраж.	Неизмире не обаве зе	Ненаплаћ. потраж ив.	Неизмир. обаве зе	Ненаплаћ. потраж ив.	Неизмир. обаве зе	Ненаплаћ. потраж ив.	Неизмир. обаве зе	Ненаплаћ. потраж ивања	Неизмир. обавез е
1.	Физичка лица	98.567.300		96.352.000		79.850.000		98.350.000		98.455.000	
2.	Привредни субјекти	92.000.000	5.100.000	95.500.000	5.000.000	93.425.000		112.360.000	5.100.000	91.158.000	5.000.000
3.	Привредна друштва са већинским државним власнишвом										
4.	Државни органи и органи локалне власти										
5.	Установе (здравство, образовање, култура...)										
6.	Остало (ПДВ и порези и доприноси)		250.000		200.000				200.000		200.000
	УКУПНО	190.567.300	6.350.000	191.852.000	5.200.000	193.275.000		180.710.000	5.300.000	189.613.000	5.200.000

у динарима

Програм пословања за 2018. год.

13. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

За 2018.год.у прилогу 15, опредељена су средства за посебне намене по критеријумима и то:

- средства из донација у износу од 2.700.000,00 дин. (Преостала средства РАС-а)
- средства за рекламу и пропаганду у износу од 100.000,00 дин.
- средства за репрезентацију у износу од 150.000,00 динара која ће се користити за угоститељске услуге у случају пословних посета и 50.000,00 динара за набавку освежавајућих напитака (кафе,сокова,минералне воде и чаја) за време радних састанака у службеним просторијама јер ће ЈП "Градска стамбена агенција "Ниш у наредној години бити домаћин удружењу Асоцијације стамбених агенција Србије.

Критеријуми за коришћење средстава за помоћ

Давање разних облика помоћи запосленима регулисано је законским прописима, интерним актима предузећа као и Колективним уговором. О реализацији одлучује Директор на основу писаног захтева запосленог, а у складу са Колективним уговором.

Критеријуми за коришћење средстава за систематске лекарске прегледе и организоване стручне и рекреативне активности запослених

У посебним случајевима, зависно од финансијских могућности, могу се одобрити средства за организоване систематске лекарске прегледе запослених, стручне и рекреативне активности запослених, а на предлог лица задуженог за безбедност и здравље на раду а у циљу очувања здравствене способности запослених односно превенције инвалидности.

Одлуку доноси Директор у оквиру планираних средстава.

Критеријуми за коришћење средстава за репрезентацију

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 200.000,00 динара и користиће се за следеће намене:

- за угоститељске услуге у случају пословних посета, прославу дана фирме, свечаности везане за почетак или завршетак изградње објеката...
- за набавку освежавајућих напитака (кафе,сокова,минералне воде и чаја) за време радних састанака у службеним просторијама јер ће ЈП "Градска стамбена агенција "Ниш у наредној години бити домаћин удружењу Асоцијације стамбених агенција Србије.

О реализацији средстава одлучује Директор у складу са финансијским могућностима а у оквиру планираних средстава за ове намене и интерног акта о коришћењу средстава за репрезентацију.

Критеријуми за утврђивање накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора

Висину накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора утврдио је оснивач на седници Скупштине Града Ниша 03.02.2014.год. Одлуком бр. 06-48/2014-39-02.

Висина месечне нето накнаде за рад Председника и чланова Надзорног одбора утврђена је у следећим фиксним износима:

-месечна нето накнада за рад Председника Надзорног одбора -20.000,00 дин.

-месечна нето накнада за рад члана Надзорног одбора -15.000,00 дин.

14. ЦЕНЕ

Закон о социјалном становању је омогућио јединицама локалне самоуправе да формирају стамбене агенције као непрофитне стамбене организације и на тај начин је дефинисао основне параметре ценовне структуре и све релевантне факторе од утицаја на цену и начин финансирања изградње нових објеката за социјално становање. Уједно, поменути закон и програм је регулисао и основне параметре ренталног становања.

Социјално становања је базирано на непрофитним програмима становања. Основни стратешки циљ у области социјалног становања је обезбедити да стамбени простор буде доступан свим грађанима Србије и уз свеобухватну подршку и ангажман државе и локалних заједница, успостављајући одржив систем и модалитете организованог обезбеђивања стамбеног простора домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да га прибаве на тржишту.

Овакав циљ не може остварити само предузеће, посебно кад се ради о изградњи станова за давање у закуп. Неопходно је ангажовање свих друштвених структура, а пре свега локалних самоуправа, непрофитног сектора, који ће у законским оквирима и уз финансијско учешће и подршку државе, локалне самоуправе, међународних а пре свега европских фондова за изградњу станова за социјално становање, кроз координиран и осмишљен рад и партнерство обезбеђивати рационално одређивање приоритета и обезбеђење довољних средстава да се ти приоритети и остварују.

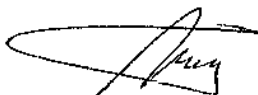
Стамбене субвенције обухватају широк спектар мера подстицаја и олакшица социјалном становању, било на државном, регионалном или локалном нивоу, из области фискалне, кредитне, земљишне, урбанистичке и других политика, намењених стамбеној понуди, или помоћ крајњим корисницима социјалног становања.

Решењем Министарства животне средине, рударства и просторног планирања на основу Закона о социјалном становању и Правилника о условима за издавање лиценце за рад непрофитне стамбене организације и садржини посебног регистра непрофитних стамбених организација (Сл. Гласник РС бр. 44/2010), ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш је испунила услов и добила лиценцу непрофитне стамбене организације за обављање послова обезбеђивања, односно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање, као и управљање изградњом станова и продаје под непрофитним условима.

15. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Стратегијом управљања ризицима ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, коју је 28.10.2013. године донео Директор предузећа, појам управљање ризицима дефинисан је описно у сврху дефинисања стратегије и политике управљања ризиком, а не у сврху прописивања обавеза организовања послова управљања ризицима. Ово стога што је управљање ризицима основа пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, па поред поступака идентификације, процене и контроле, укључује и активно предузимање радњи у циљу овладавања ризицима.

Предлагач
Директор



Владан Стојановић, дипл.грађ.инж.



Надзорни одбор
ЈП Градска стамбена агенција Ниш
Председник



Мирослав Петровић, дипл.екон.