

На основу чл.44. Статута ЈП"Нишстан"Ниш, Надзорни одбор Предузећа на 28. редовној седници одржаној дана 03.03.2017.год., донео је

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ
"НИШСТАН" НИШ
Бр. 01-1148/3
3.3. 2017 год
И. Османовић

ОДЛУКУ БР.3

I

Доноси се Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП"Нишстан"Ниш за период од 2017.год. - 2027.год., у свему према предлогу директора предузећа.

II

Дугорочни план доставити Скупштини Града Ниша ради давања сагласности.

ЈП"НИШСТАН"
- НАДЗОРНИ ОДБОР-

ПРЕДСЕДНИК
Славољуб Лазетић, дипл. економиста



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ
"НИШСТАН" Н.Ш.
Бр. 01-1158
3.3. 2017 год.
НИ"У. Бранка Крсмановића 1

ДУГОРОЧНИ ПЛАН ПОСЛОВНЕ СТРАТЕГИЈЕ И РАЗВОЈА ЛП „НИШСТАН,, ЗА ПЕРИОД 2017.-2027. ГОДИНЕ

Пословно име: Јавно предузеће за стамбене услуге „Нишстан,,
Седиште: Ниш
Делатност: Одржавање стамбених зграда, станова
и пословног простора

Матични број: 07379625

ПИБ: 100337368

ЈББК: 81704

Надлежни орган
јединице
локалне
самоуправе: Секретаријат за имовинско-правне послове

Ниш, Март 2017. године

С А Д Р Ж А Ј

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА.....	3
2. ЗАКОНОДАВНИ ОКВИР.....	4
3. СТРАТЕШКИ ОКВИР.....	5
4. ПЛАН ФИЗИЧКОГ ОБИМА АКТИВНОСТИ.....	6
5. ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	7
6. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА И ПЛАН ЗАПОСЛЕНОСТИ.....	8
7. ПОЛИТИКА ЦЕНА УСЛУГА	9
8. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ДУГОРОЧНОГ ПЛАНА.....	10

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

Јавно предузеће за стамбене услуге „Нишстан,, основано је Одлуком Скупштине Града Ниша (Сл.лист Града Ниша бр.89/2009).

Правни положај и статус предузећа регулисан је актом о оснивању и Статутом. Последње измене акта о оснивању, ради усаглашавања са новим Законом о јавним предузећима, извршене су у току 2016. године.

Предузеће послује у правној форми „јавно предузеће,,. Град Ниш је једини власник предузећа са уделом у власништву над капиталом од 100%.

Претежна делатност Предузећа је одржавање стамбеног и пословног простора Града Ниша у делу хитних интервенција и текућег одржавања, као и извођење инвестиционих радова на пословном и стамбеном простору.

Радови хитних интервенција и сервисирања уређаја у делу одржавања стамбених зграда, обезбеђују заштиту стамбеног фонда и безбедност грађана, те је њихово извођење од **јавног интереса**.

Највећи део стамбеног фонда Града Ниша одржава ЈП "Нишстан". Спровођење редовних пословних задатака хитних интервенција и текућег одржавања организовано је кроз двадесетчетворочасовно радно ангажовање.

Годишњим програмом пословања, на који оснивач даје сагласност, утврђује се стратегија пословања, врста послова и начин обезбеђења средстава у складу са Средњерочним и Дугорочним програмом пословне стратегије и развоја.

Предузеће је тржишно оријентисано и послује на принципима економичности и рентабилности чиме обезбеђује самоодрживост пословања. Приходима од обављања своје делатности, предузеће је финансирало целокупне трошкове пословања, без коришћења буџетских средстава, средстава из донација и осталих екстерних извора финансирања.

Књиговодствена вредност капитала којим располаже ЈП „Нишстан,, на дан 31.12.2016. године износи 30.682.063 динара.

Вредност уплаћеног капитала уписаног код АПР као надлежног регистрационог тела износи 100 динара.

2. ЗАКОНОДАВНИ ОКВИР

Пословање предузећа уређује се и базира на следећим позитивним законским прописима:

- Закон о јавним предузећима (Сл.гласник РС бр. 15/2016)
- Закон о јавној својини (Сл. Гласник РС 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 и др.Закони и 108/2016.);
- Закон о привредним друштвима (Сл.Гласник РС 36/2011, 99/2011, 83/2014 и 5/2015);
- Закон о становању и одржавању зграда (Сл. Гласник РС бр.15/2016),

ЈП „Нишстан,, у смислу Закона о буџетском систему није ни директни ни индиректни корисник буџетских средстава, али због тога што му је оснивач јединица локалне самоуправе, подпада под укупну регулативу која проистиче из овог такође системског прописа. Код пројекција пословања у наредним годинама треба имати у виду више ограничења која проистичу из Закона о буџетском систему, а пре свега:

- забрану запошљавања која је на снази од децембра 2013. године, а продужена је и на 2017. годину.
- ограничења код новог запошљавања која проистичу из Закона о максималном броју запослених у јавном сектору који важи до краја 2018. године.
- умањење висине основних зарада за 10% и забрану повећања основица за обрачун зарада на основу Закона о привременом умањењу основица за обрачун зарада чија примена временски није ограничена

Поред наведених прописа, пословање ЈП „Нишстан,, одређено је другим прописима као што су:

- прописи којима се уређују облигациони односи
- прописи из области финансија и рачуноводства
- порески прописи
- прописи којима се уређују јавне набавке
- прописи из области радног права (Закон о раду, Колективни уговор)
- прописи из области заштите права понуђача
- прописи из области заштите и безбедности на раду, противпожарне заштите и др.

3. СТРАТЕШКИ ОКВИР

ЈП „Нишстан“ ће реализацијом својих пословних активности, а са квалитетом услуга одржавања, допринети очувању стамбеног фонда града. Повећањем конкурентности предузеће ће повећати своје учешће на тржишту одржавања објеката, како текућег тако и инвестиционог.

Остварење планских циљева и задатака биће спровођено кроз:

1. смањење расхода кроз рационализацију и потпуну контролу свих трошкова пословања;
2. повећање прихода кроз креирање нових услуга и повећање броја корисника;
3. краћи временски период за реализацију захтеване услуге корисника и неопходних радова са циљем остваривања поуздане функционалности.

Јавно предузеће „Нишстан,, Ниш, годишњим Програмима пословања ослањајући се на Средњерочни план пословне стратегије, спроводити усвојене стратешке циљеве дефинисане у Дугорочном плану пословне стратегије и развоја.

Дугорочни циљеви предузећа дефинисани су кроз:

1. Очување и унапређење основне делатности кроз адекватан систем одржавања већинског дела стамбеног и пословног простора на територији града Ниша, тј. задржавање лидерске позиције на тржишту.
2. Повећање обима услуга према трећим лицима односно органима јединица локалне самоуправе и осталим градским и републичким органима.
3. Повећање обима инвестиционих радова посебно према скупштинама станара имајући у виду ступање на снагу новог Закона о становању, који између осталог предвиђа квалитетније одржавање стамбеног фонда што ће сигурно повећати обим инвестиционих радова у наредном дугорочном периоду.
4. Остварење добити на крају сваке пословне године у складу са донетим програмом пословања.
5. Предузимање активности на окончању судског процеса везано за локацију Марка Орешковића.
6. Ради очувања и унапређења тржишне позиције и конкурентности на тржишту, циљ предузећа је повећање техничке опремљености, стручности извршиоца услуга кроз сертификацију и стандардизацију услуга.
7. Посебу пажњу обратити на директни контакт са председницима скупштине станара и адекватно сагледати захтеве и проблеме које су дефинисали и пријавили надлежнима у предузећу.
8. Обавезно присуство у локалној штампи и учешће на разним емисијама на локалним ТВ станицама у складу са финансијским могућностима.

4. ПЛАН ФИЗИЧКОГ ОБИМА АКТИВНОСТИ

Процена физичког обима активности базира се на оствареним резултатима из претходних година а у складу са дугорочним планским активностима кроз следеће програме:

1. Програм хитних интервенција (интервенције на водоводу и канализацији, отпушивање цистерном, интервенције на електро инсталацијама, лифтовима и хидрофорима и грађевински и занатски радови)
2. Програм текућег одржавања (хидрофурска и лифтовска постројења)
3. Програм инвестиционог одржавања према скупштинама станара
4. Програм инвестиционог одржавања према и трећим лицима

Табеларни приказ планираног физичког обима пословних активности дат је у наредној табели 1:

Табела 1: Дугорочни план физичког обима активности

Врсте радова	План 2017.	Процена до 2022.	Процена до 2027.
Водовод и канализација	8.400	8.500	8.600
Употреба цистерне	800	850	850
Електрика	2.000	2.100	2.100
Лифтови	3.500	3.600	3.700
Хидрофори	400	420	430
Грађ. и грађ.-зан. радови	2.000	2,200	2400
Текуће одржавање лифтова	5.292	5.300	5310
Текуће одржавање хидрофора	4.896	4.905	4.920
Инвестиције према скупштинама станара	250	300	350
Инвестиције према трећим лицима	220	250	300

Као главни стратешки циљеви предузећа управо су повећање обима услуга према скупштинама станара и трећим лицима како у делу хитних интервенција и текућег одржавања тако и у делу извођења инвестиционих радова. Повећан обим услуга би требао да прати исти и где год је то могуће, бољи квалитет комплетних услуга што се огледа кроз брзину реаговања на пријављене кварове, адекватан алат и материјал али и квалитет самих услуга, тј. стручност радне снаге.

ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ

ЈП „Нишстан,, планира континуирано остваривање позитивног финансијског резултата у наредном, дугорочном и средњерочном планском периоду.

Планом за 2017. годину предвиђен је позитиван финансијски резултат у износу од 2.044.276 динара.

У средњерочном периоду планира се пораст финансијског резултата на 4.150.000 динара. Дугорочно гледано, очекује се остварење већег финансијског резултата који би на крају периода требало да износи 7.345.000 динара.

У наредној табели 2, дат је преглед прихода и расхода по основним групама из билансних позиција:

Табела 2: Дугорочна пројекција финансијских показатеља

Назив прихода/расхода	План 2017.	План 2022.	План 2027.
Пословни приходи	182.170.000	201.800.000	230.345.000
Пословни расходи	181.014.724	199.350.000	225.000.000
Пословни добитак/губитак	1.155.276	2.450.000	5.345.000
Финансијски приходи	4.501.000	3.000.000	3.500.000
Финансијски расходи	2.150.000	1.600.000	2.000.000
Финансијски добитак/губитак	2.351.000	1.400.000	1.500.000
Остали приходи	6.170.000	6.400.000	6.800.000
Остали расходи	7.632.000	6.100.000	6.300.000
Остали добитак/губитак	-1.462.000	300.000	500.000
Укупни приходи	192.841.000	211.200.000	240.645.000
Укупни расходи	190.796.724	207.050.000	233.300.000
Укупан добитак/губитак	2.044.276	4.150.000	7.345.000

6. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА И ПЛАН ЗАПОСЛЕННОСТИ

У 2017. години планира се да до краја године број запослених износи 165 радника од чега 152 радника запослено на неодређено и 13 на одређено време.

У дугорочном периоду, све планске промене везане за смањење броја запослених односиће се углавном на одливе по основу одласка у пензију и по основу рационализације.

У дугорочном периоду, све планске промене везане за повећање броја запослених односиће се на упошљавање нових радника након укидања Закона о забрани запошљавања у јавном сектору. Пријем нових радника вршиће се у складу са прилагођавањем квалификационе структуре запослених у односу на потребе предузећа. Такође се у циљу прилагођавања квалификационе структуре запослених, планира преквалификација, доквалификација и стучно усавршавање тренутно упошљених радника, како би са постојећим бројем радника могли максимално да задовољимо потребе процеса рада. Ново запошљавање би се вршило у случајевима када постојећа структура запослених не задовољава потребе процеса рада или код повећаног обима послова. Код повећања обима послова који се периодично, тј. повремено јављају, упошљавање се радна снага на одређено време.

До краја дугорочног планског периода у односу на планираних 165 радника у 2017. години, број запослених би максимално требао да износи 175 радника. Овај број радника представљао би и оптимални број запослених, јер у односу на горе поменуте активности везане за преквалификације и доквалификације радне снаге требало би да повећа број непосредних извршиоца у односу на број административних радника. Смањење броја административних радника по основу природног одлива неће се надокнађивати упошљавањем нових радника већ ће се увођењем нових информационих технологија, стручном усавршавањем запослених и реорганизацијом послова омогућити функционисање предузећа у оквиру постојећег броја административних радника.

Укупно издвајање на име зараде радника вршиће се по годишњим Програмима пословања а у складу са ограничењима везаним за позитивне законске прописе с једне стране и оствареног физичког и финансијског обима планских задатака с друге стране.

Табела 3: Квалификациона структура радне снаге

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2017.	Број запослених 31.12.2022.	Број запослених 31.12.2027.
1	ДР	1	1	2
2	ВСС	27	25	25
3	ВШС	10	6	4
4	ВКВ	12	20	23
5	ССС	52	48	48
6	КВ	48	57	60
7	ПК	1	1	1
8	НК	14	12	12
УКУПНО:		165	170	175

7. ПОЛИТИКА ЦЕНА УСЛУГА

За реализацију Програма одржавања стамбених зграда, на територији Града Ниша, утврђује се накнада за текуће одржавање стамбених зграда. Накнада се фактурише и наплаћује преко предузећа ЈКП „Обједиња наплата“, које је основано, односно, коме је поверено обављање послова обједињене наплате комуналних, стамбених и других услуга и накнада. ЈП „Нишстан“, води и евиденцију преко посебних рачуна за општински пословни простор.

Висина накнаде за текуће одржавање заједничких и посебних делова стамбених зграда и хитних интервенција, у јануару 2017. године износи:

- за зграде које имају само инсталације и хидрофоре 6,47 дин/м²
- за зграде које поред инсталација имају хидрофурска и лифтовска постројења, заједничке и сателитске ТВ антене 13,00 дин/м²
- за пословни простор..... 24,30 дин/м²
- за пословни простор Града, ЈП и Установа којима је оснивач Град и објектима којима располаже Град..... 8,90 дин/м²

Цене су одређене у зависности од опремљености стамбене зграде, тј. да ли зграда има на одржавању лифт или нема.

Планирани приходи по основу пружања услуга на хитним интервенцијама и текућем одржавању у 2017. години износе 169.620.000,00 динара. До 2022. године планира се повећање ових прихода до 10% а до краја 2027. године још за 15%. Повећање прихода не односи се само на повећање цена већ и на повећање обима услуга, тј. увођење већег броја зграда на одржавању. Повећање цена пратиће стопу раста цена на мало.

За 2017. годину планирано је усклађивање цена према процењеној инфлацији. Планом је предвиђено повећање цена за 5% од месеца фебруара 2017. године, што је само делимично усклађивање у односу на период од фебруара 2013. године када је корекција цена задњи пут вршена. Одлуку о економској оправданости и висини корекције цена доносиће Надзорни одбор на предлог директора предузећа.

Накнада коју месечно плаћају власници станова и других пословних делова стамбених зграда, поред дефинисаних радова хитних интервенција и сервисирања уређаја, обухвата трошкове обрачуна, наплате и евиденције средстава накнаде, трошкова израде предмера и предрачуна за инвестиционе радове, трошкове израде годишњег програма одржавања стамбених зграда и стамбено пословних зграда, програме према захтеву скупштина стамбених зграда и непосредно указивање потреба за извођење радова који нису обухваћени годишњим програмом, као и пружање услуге правне помоћи скупштинама стамбених зграда, у делу управљања стамбеном зградом и принудној наплати заједничких трошкова.

8. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ДУГОРОЧНОГ ПЛАНА

У циљу остваривања програмских задатака предвиђених у дугорочном и средњорочном плану треба предузети низ мера које ће повећати продуктивност у раду а такође и низ мера које ће спречити евентуалне штетне утицаје на пословање предузећа. Мере које се планирају ради реализације дугорочног плана су:

1. контрола и смањење трошкова
2. улагање у осавремењивање процеса рада
3. повећање прихода
4. повећање укупно остварене добити

Посебну пажњу ЈП „Нишстан,, је и до сада обрађало на контролу и смањење трошкова. И у наредном дугорочном планском периоду, контролу трошкова сматрамо веома битном у реализацији програмских задатака. Контрола трошкова ће се вршити применом поступка јавних набавки, приликом набавке материјала, алата и услуга што гарантује најниже цене на тржишту и поштовање рокова испорука. Такође ће посебна пажња бити усмерена да се набавка врши у оптималним количинама. Упошљавање оптималног броја радника, такође ће бити једна од мера која ће се спроводити у циљу смањења трошкова пословања.

Улагање у осавремењивање процеса рада веома је битно ради одржавања конкурентности на тржишту а то се једино може остварити улагањем у информационе технологије, набавку савремених алата, машина као и теретних и специјалних возила. Улагање у обуку и стручно оспособљавање постојеће радне снаге и усклађивање структуре запослених такође ће бити мера осавремењивања процеса рада. Овакве мере би утицале на подизање квалитета пружених услуга што би ојачало тржишни положај ЈП „Нишстан,,.

Један од главних мера предузећа је да се кроз наредни дугорочни период остварује перманентно повећање прихода. Повећање прихода подразумеваће пре свега повећање обима радова у делу инвестиција а такође и повећање броја зграда на одржавању. Сматрамо да ће улагање у рекламу бити од кључног значаја код постојећих и потенцијалних корисника у циљу информисања о услугама и посебним погодностима које се у сарадњи са ЈП „Нишстан,, могу остварити. Веома важним сматрамо наставак и интензивирање непосредног контакта са председницима и осталим члановима скупштина станара јер је то још једна од важних мера које ће као крајњи резултат дати повећање прихода.

Овако предузете мере имаће за циљ оптимизацију трошкова уз повећање прихода што ће резултирати повећањем укупно остварене добити из пословања. То ће омогућити стабилније пословање предузећа, већи ниво ликвидности и безбедније управљање ризицима у пословању.

ЈП НИШСТАН НИШ
Директор др Ненад Хафнер