



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

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА
СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА**

Бр. 01-1204/1

30. 11. 20 18. год.

Ниш, Ген. Милојка Лешјанина 8

ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЗА 2019. 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**

Новембар 2018. год.

Ниш

САДРЖАЈ

САДРЖАЈ	2
1. ОПШТИ ПОДАЦИ	1
1.1. Статус, правна форма и делатност	1
1.1.1. Појам стамбене подршке и основни принципи	1
1.2. Визија	3
1.3. Мисија	3
1.4. Стратешка документа	4
1.3. Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја	5
1.5. Законски оквир пословања	6
1.6. Организациона шема јавног предузећа	7
2. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2018.	9
2.1. Процењени физички обим активности у 2018. години	9
2.2. Процена финансијских показатеља за 2018. год. и план за 2019.	10
2.2.1. Трошкови пословања у периоду 01.01.2018. – 31.12.2018. план и процена и план за 2019. годину	10
3. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2019. ГОДИНУ	11
4. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА	15
5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ ЗА 2018. ГОД.	15
6. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ	15
6.1. Трошкови запослених	15
6.2. Динамика запошљавања	16
6.3. Планирана структура запослених	16
6.4. Исплаћене зараде у 2018.години и план зарада за 2019.годину.	16
7. ЗАДУЖЕНОСТ	17
8. ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	17
9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА	17
9.1. Буџет капиталних улагања /дугорочних улагања/	17
9.2. План капиталних инвестиција	18
Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду 2019.-2021.	20
Прилог 14-ПЛАН ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА	21
10. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	23
11. ЦЕНЕ	24
12. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА	24

I. ПРИЛОЗИ

- Прилог 1: Биланс стања на дан 31.12.2018.год.
- Прилог 1а: Биланс успеха за период од 01.01.-31.12.2018.год.
- Прилог 1б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2018.год.
- Прилог 2: Приказ планираних и реализованих индикатора пословања
- Прилог 3: Биланс стања на дан 31.12.2019.год.
- Прилог 3а: Биланс успеха за период од 01.01.-31.12.2019.год.
- Прилог 3б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2019.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 2018.год. и план за 2019.год.
- Прилог 9а: План обрачуна и исплата зарада у 2019.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. ОПШТИ ПОДАЦИ

1.1. Статус, правна форма и делатност

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш. Спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно изградње и управљања становима 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).

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) уврштена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год.

Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016.године, Јавно предузеће Градска стамбена агенција престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша. Том приликом угашени су подрачуни преко којих је пословала 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. и 2018.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 има и девизни рачун код пословне банке који није био активан и то:

1. 00-583-0000005.1.	Банка Интеса
----------------------	--------------

1.1.1. 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 стана, 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;

б) 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, дечје 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.

1.2. Визија

У оквиру анализе пословног окружења већ је наглашено да се ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, једина бави проблематиком 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. 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.

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. Битна компонента свих пројеката социјалног становања мора бити одрживост система.

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности, од продаје и закупа станова, 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. комерцијални кредити;
3. донације;
4. фондови Европске уније и други међународни фондови;
5. 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.

1.4. Стратешка документа

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 оперативно 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.

1.3. Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја

Дугорочна и средњорочна стратегија ЈП „Градске стамбене агенције“ Ниш је да кроз програме и пројекте изградње стамбених објеката, базираних на Закону о становању и одржавању зграда, усвојеној Националној стратегији становања су пре 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 ,
- Изградња што већег броја станова за продају као и значајније поваћање изградње станова за давање у закуп с обзиром на интересовање и финансијске могућности становништва;
- 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 наредних четири до пет година (Ледена стена Л1 до Л4) и обезбеђена урбанистичко пројектна документација за локацију у ул. Мајаковског за објекте Л7 до Л9,
- 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.

1.5. Законски оквир пословања

Законски оквир у коме је предузеће пословало током 2018. године одређен је:

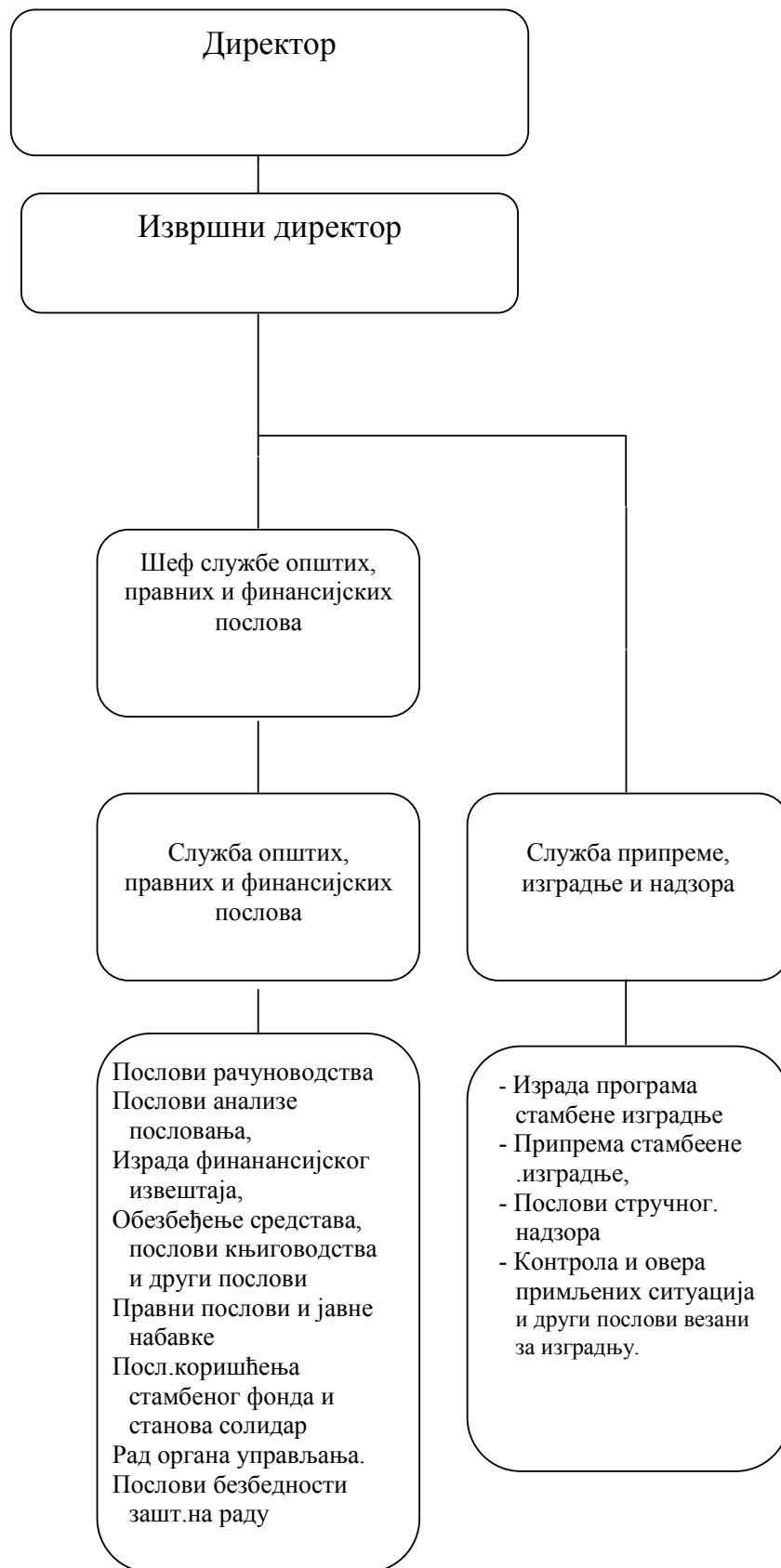
- Законом о привредним друштвима („Сл.гласник РС“ број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.закон и 5/2015 и 44/2018)
- Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“ број 104/2016)
- Законом о јавним предузећима („Сл.гласник РС“ број 15/2016)
- Законом о јавним набавкама („Сл.гласник РС“ број 124/2012, 14/2015, 68/2015)
- Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 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 и 83/2018)
- 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, 99/2016 и 113/2017)
- 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-усклађен дин. изн., 108/2016, 7/2017-усклађен дин. изн., 113/2017, 13/2018-усклађен дин. изн. и 30/2018)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем („Сл.гласник РС“ број 16/2016, 49/2016, 107/2016 и 46/2017)
- Упутством о раду трезора Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број 2/2017)
- 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 и 113/2017)
- Законом о порезима 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-и др. закон)
- Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“ број 62/13 и 30/2018)
- 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 максималног броја запослених у јавном сектору (Сл.гласник РС број 68/15 и 81/16-одлука УС)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава (Сл.гласник РС број 113/13, 21/14, 66/14, 118/14, 22/15, 59/15)
- Осталим законским, подзаконским и другим прописима.

1.6. Организациона шема јавног предузећа

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.који је исту функцију обављао и у претходном мандату.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-1025/2017-9-23-02 од 01.11.2017.год. у Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш именују се: председник Мирослав Петровић и чланови Милановић Горан и Тепавац Петар. Решењем Скупштине града Ниша 06-766/2018-53-02 од 04.07.2018.године, за члана надзорног одбора из редова запослених именује се Драгослава Обрадовић, дипл.инг.грађевине уместо дотадашњег члана Петра Тепавца.

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:



2. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2018.

Основ за израду програма пословања за 2019. годину је процена постигнутих резултата у 2018. години.

Инвестициона изградња захтева дужи временски период, од планираних активности до почетка новог инвестиционог циклуса. Крајем 2017.години завршена су и усењена два стамбена објекта, ламела Л5 и Л6 са 70 станова. Од укупно 70 станова, 38 су продата, 18 су дата у закуп и 14 станова је дато Граду за решавање стамбених проблема породицама чије су куће уништене на клизишту у Мрамору. С обзиром да су приходи од закупа и анuitета веома мали а сем тих средстава ЈП „Градска стамбена агенција“ није имала никакве друге приходе после преласка на самостално финансирање од 01.12.2016.год, за инвестициона улагања у 2018. годину планиран је износ од 25.000.000 динара а остварено 16.453.654 динара.

2.1. Процењени физички обим активности у 2018. години

Процена инвестиционих улагања у 2018. Год.

Изградња нових стамбених објеката условљена је приходима која се обезбеде продајом станова-у стамбеним објектима у улици Мајаковског – ламеле Л5-Л6, јер су остали приходи, од анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње као и приходи од закупа станова мали и на годишњем нивоу износе око 7.500.000 дин. фактурисано, а реално много мањи због лоше наплате закупа за станове у Паси Пољани.

У 2018. години активности ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш, биле су фокусиране на припрему за нови инвестициони циклус изградње, на израду пројектне документације и добијање грађевинске дозволе за последњу фазу изградње три стамбена објекта од Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу, као и на анализу и обезбеђење потребних финансијских средстава за завршетак сва три објекта. Програмом пословања за 2018. год. за инвестициона улагања планирана су средства у износу од 25.000.000, а процена је да је остварено 16.453.654дин. и то за израду и техничку контролу пројектне документације и за плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања за 2018.год.

Инвестициона улагања - процена 2018.						
Р.	Назив објекта	Остварено	План	Процена	Индекс	
бр.		2017	2018	2018	5/3	5/4
1	2	3	4	5	7	8
1	Мајаковски - ламеле Л5 и Л6	12.015.668,50			0	
2	Мајаковски - ламеле Л7 до Л9, израда пројектне документације и комунални трошкови		25.000.000	16.453.654		0,66
	Укупно:	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654	1,37	0,66

2.2. Процена финансијских показатеља за 2018. год. и план за 2019.

2.2.1. Трошкови пословања у периоду 01.01.2018. – 31.12.2018. план и процена и план за 2019. годину

у дин.

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	План 2018.	Процена 2018.	План 2019.
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје	83.500.000,00	83.020.000,00	0
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	200.000,00	60.000,00	200.000,00
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	50.000,00	40.000,00	50.000,00
4	512	Трошкови потрошног материјала	50.000,00	10.000,00	20.000,00
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	30.000,00	10.000,00	30.000,00
6	513	Трошкови горива и мазива	150.000,00	150.000,00	150.000,00
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	400.000,00	350.000,00	300.000,00
8	514	Трошкови резервних делова за текуће одржавање	200.000,00	60.000,00	200.000,00
9	515	Трошкови алата и инвентара -канц местај	300.000,00	0	100.000,00
10	520	Трошкови зарада	11.933.040,00	9.985.735,00	12.529.692,00
11	521	Доприноси на терет послодавца	2.136.012,00	1.787.447,00	2.242.812,00
12	522	Трошкови по основу уг.о делу	50.000,00	35.000,00	50.000,00
13	524	Трошкови по основу уг.о прив. и повр. пословима	0	0	500.000,00
14	526	Трошкови накнада члановима НО	1.050.000,00	1.050.000,00	950.000,00
15	529	Трошкови за службено путовање	110.000,00	80.000,00	110.000,00
16	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	250.000,00	200.000,00	220.000,00
17	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало и сол.пом.	880.000,00	550.000,00	760.000,00
18	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационе услуге	500.000,00	300.000,00	300.000,00
19	532	Трошкови одржавања основних средстава	1.000.000,00	200.000,00	400.000,00
20	533	Трошкови закупнина	2.000.000,00	1.500.000,00	2.000.000,00
21	535	Трошкови рекламе и пропаганде	100.000,00	50.000,00	50.000,00
22	539	Трошкови комуналних услуга	400.000,00	280.000,00	350.000,00
23	539	Трошкови ост.услуга	100.000,00	20.000,00	50.000,00
24	540	Трошкови амортизације	1.000.000,00	600.000,00	500.000,00
25	544	Резервисања за отпремнине	150.000,00	0	0
26	549	Остала резервисања-Хабитат	1.200.000,00	0	0
27	550	Трошкови непроизводних услуга	2.000.000,00	600.000,00	1.000.000,00
28	551	Трошкови репрезентације	200.000,00	200.000,00	200.000,00
29	553	Трошкови платног промета	150.000,00	100.000,00	100.000,00
30	554	Трошкови чланарина	90.000,00	15.000,00	50.000,00
31	555	Трошкови пореза и других накнада	1.500.000,00	900.000,00	1.000.000,00
32	559	Остали нематеријални трошкови	3.400.000,00	1.500.000,00	2.500.000,00
33	562	Камате	10.100.000,00	50.000,00	100.000,00
34	563	Негативне курсне разлике	300.000,00	70.000,00	100.000,00
35	576	Расходи по основу директног отписа потразивања	1.000.000,00	200.000,00	200.000,00
36	579	Остали непоменути расходи	300.000,00	120.000,00	100.000,00
37	585	Обезвређење потраживања и крат.фин.пласмана	10.000.000,00	2.000.000,00	100.000,00
38	592	Расходи по основу исправке грешке из ран.год.које нису материјално значајне	1.000.000,00	30.000,00	0
39		УКУПНО	137.779.052,00	106.123.182,00	27.512.504,00

3. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2019. ГОДИНУ

Позиција ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у области одрживог становања зависи од стамбене политике коју ће Град и Република водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства обезбедити од продаје и закупа станова, издвајања у буџету града као и од средстава обезбеђених из различитих извора а у циљу стварања одрживости и унапређења становања уз подршку.

Основни предуслов за остваривање плана изградње станова уз подршку, раније социјалано становање, је спремност Града и Републике да подржи програме ЈП „Градске стамбене агенције“ кроз 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 2019.год. биће усмерена на наплати 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 Л1 до Л5 у Паси Пољани.

Планиране активности ЈП “Градска стамбена агенција” у 2019.години условљене су финансијским средствима обезбеђеним продајом и закупом станова на локацији Мајаковског у ламелама Л5 и Л6.

1. Изградње стамбених објеката Л7, Л8 и 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-Теле 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 уселена шест стамбена објекта од Л1 до Л6 са 235 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 на овој локацији планирана је изградња још 3 стамбена објекта Л7 до Л9, бруто површина објеката је 7.926 м2, пројектовано је 106 станова стамбене површине 5.991м2.

Вредност инвестиције је око 376.101.120,62 динара, а радова на изградњи процењени су на 273.996.880,12 дин. без ПДВ-а, односно 328.796.256,14 дин. са ПДВ-ом

Станови ће бити намењени за продају, 90 станова и за давање у закуп, 16 станова. У 2018. год. урађена је пројектна документација и добијена је грађевинске дозволе за сва три објекта. Расписивање тендера за одабир извођача радова планира се до краја 2018.године а почетак изградње објеката за почетак нове грађевинске сезоне, марта 2019 год. Пројекат ће се реализовати у две године.

Пројекат ће се финансирати из средстава од продатих станова у објектима Л5 и Л6 као и кредита комерцијалних банака за пројектно финансирање изградње. Приходи од продаје и закупа станова нису довољни за изградњу и завршетак сва три објекта и према анализама могу да покрију само 50% трошкова грађења објеката. С обзиром на ограничена финансијска средства, недовољна за реализацију целог пројекта и за затварање финансијске конструкције целе фазе изградње, планира се узимање кредита код комерцијалне банке за пројектно финансирање изградње у износу 50% потребних средстава за грађење објеката од око 137.000.000 дин без ПДВ-а односно 165.000.000 дин. са ПДВ-ом. Повлачење кредитних средстава планира се за другу половину 2019. год. У 2019. години планирана су инвестициона улагања у износу од 144.000.000 дин без ПДВ-а., и то 137.000.000 сопствених средстава и 7.000.000 из кредита.

Инвестициона улагања

<i>Р. бр.</i>	<i>Назив објекта</i>	<i>Остварено 2017</i>	<i>План 2018</i>	<i>Процена 2018</i>	<i>План 2019</i>	<i>Индекс</i>		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
1	Мајаковски - ламеле Л5 и Л6 - комунални трошкови и изградња	12.015.668,50						
3	Мајаковски - ламеле Л7 -Л9, пројектовање, комунални трошкови и изградња ламеле Л7	-	25.000.000	16.453.654	144.000.000	0,66	5,76	8,75
	Укупно:	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654	144.000.000	0,66	5,76	8,75

Износи су без ПДВ-а

Техничка структура инвестиција-укупно

<i>Ред. бр.</i>	<i>Опис</i>	<i>Остварено 2017</i>	<i>План 2018</i>	<i>Процена 2018</i>	<i>План 2019</i>	<i>Индекс</i>		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
1.	Грађевински објекти	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654,00	144.000.000	0,66	5,76	8,75
2.	Опрема							
3.	Остало							
	Укупно:	12.015.669	25.000.000	16.453.654	144.000.000	0,66	5,76	8,75

Извори финансирања-укупно

Извори финансирања наведених инвестиционих улагања су из сопствених средстава, и кредита за пројектно финансирање.

<i>ед.бр.</i>	<i>Опис</i>	<i>Остварено</i>	<i>План</i>	<i>Процена</i>	<i>План</i>	<i>Индекс</i>		
		<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>5/4</i>	<i>6/4</i>	<i>6/5</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
1.	Сопствена средства	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654	137.000.000	0,66	5,48	8,33
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)							
3.	Банкарски кредити				7.000.000			
4.	Донације							
	Укупно:	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654,00	144.000.000	0,66	5,76	8,75

4. 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 УН ХАБИТАТ-а у Паси Пољани као и приходима од анuitета за станове солидарности.

У 2019. години планира се остварење укупних прихода у износу од 28.300.000,00 дин. Структуру прихода чине приходи од продаје станова у износу од 12.000.000,00 дин., приходи од закупнина и анuitета у износу од 7.000.000,00 динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 8.000.000,00 динара и финансијски приходи у износу од 1.300.000,00 динара.

Планирани приходи ће покрити све расходе предузећа који су планирани у износу од 27.512.504,00 динара. Планирана структура расхода по наменама дата је у делу 2.2.1. Трошкови пословања у периоду 01.01.2018. – 31.12.2018. план и процена и план за 2019. годину.

5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ ЗА 2018. ГОД.

На основу процене за 2018.годину, очекују се укупни приходи од 154.500.000,00 динара, укупни расходи од 137.779.052,00 динара и добитак од 16.720.948,00 динара.

По утврђивању износа пореза на добит предузећа, (до 30.06.2019.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 2018.годину.

6. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ

6.1. Трошкови запослених

ЈП „Градска стамбена агенција“ планира да у 2019. години буде запослено 11 радника у складу са Правилником о организацији и систематизацији радних места који по својим квалификацијама и стручности одговарају постављеним задацима на реализацији Програма пословања за 2019.годину.

У складу са Одлуком скупштине Града Ниша о изменама и допунама одлуке о максималном броју запослених на недређено време у систему јавног сектора Града Ниша за 2015.год. у ЈП „Градска стамбена агенција“, планира се 10 радника на неодређено време и 1 радник на одређено време. Планирана маса за зараде за 2019.год. износи 12.529.692,00 дин.

Планирне су накнаде по основу уговора о делу у износу од 50.000,00 дин. за једног извршиоца као и накнаде по основу уговора о привременим и повременим пословима за 1 извршиоца у износу од 500.000,00 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 280.000,00 дин. 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 социјалних давања запосленима –Трошкови за помоћ, одмор и рекреацију радника, давања поводом Нове године, Божића и остало и исплата солидарне помоћи, планирана су средства у износу од 760.000,00 динара.

Накнаде председнику и члановима Надзорног одбора за 2019.годину планиране су у износу 950.000,00 дин.

6.2. 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 2019. години планира се 10 радника на неодређено време који су стручно оспособљени за обављање одговарајућих послова на реализацији Програма пословања и 1 радник на одређено време.

С обзиром да је у 2018.години дошло до смањења броја радника због смрти једног запосленог, као и да ће се у 2019. години смањити број радника због одласка у пензију и одласка радника на породично боловање, ЈП "Градска стамбена агенција" планира запошљавање 3 радника од којих 1 радник на упражњено радно место због смрти запосленог, 1 радник на упражњено радно место због одласка радника у пензију и 1 радник на замени до повратка радника са боловања.

6.3. Планирана структура запослених

Предузеће ће располагати потребним кадром по структури јер планира да од 11 запослених радника 8 запослених буде 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 300.000,00 динара.

Планирана структура запослених у 2019. години, као и процена броја запослених до краја 2019. године по квалификационој структури, годинама старости , годинама стажа и по секторима предузећа приказана је у прилозима 6, 7 и 8.

6.4. Исплаћене зараде у 2018.години и план зарада за 2019.годину

Програмом пословања ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш за 2019. годину планирана су средства за исплату зарада запослених у предузећу за 11 запослених радника.

У прилогу је дат преглед планираних зарада за 2019.год. и то:

- а)укупна зарада запослених
- Бруто 1* 12.529.692.дин.
- Доприноси на терет послодавца 2.242.812. дин.
- Бруто 2* 14.772.504 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 2019.год. у износу од 950.000,00 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.

7. ЗАДУЖЕНОСТ

У 2018. години ЈП “Градска стамбена агенција” планирала је изградњу још 3 стамбена објекта Л7 до Л9, бруто површина објекта је 7.926 м2, пројектовано је 106 станова нето стамбене површине 5.991 м2. Вредност инвестиције је око 376.101.120,62 динара, без ПДВ-а а радова на изградњи процењени су на 273.996.880,12 дин. без ПДВ-а, односно 328.796.256,14 дин. са ПДВ-ом.

Пројекат ће се финансирати из средстава од продатих станова у објектима Л5 и Л6, средствима од откупа станова и анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње и средствима из кредита код комерцијалне банке за пројектно финансирање изградње.

С обзиром на ограничена финансијска средства, недовољна за реализацију целог пројекта, за затварање финансијске конструкције целе фазе изградње, планира се узимање кредита код комерцијалне банке за пројектно финансирање изградње у износу 50% потребних средстава за грађење објекта од око 165.000.000 дин. Повлачење кредитних средстава планира се за другу половину 2019. год.

8. 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 2019.год., користити за набавку добара, услуга и радова за обављање делатности предузећа, у складу са Законом о јавним набавкама и Планом набавки за 2019.год., што је исказано у прилогу 13. Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга.

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција” Ниш планирала је донације у 2019.год.у износу од 100.000,00 динара.

9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА

9.1. 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 изразом 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 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 Л7 до Л9, планира до 2020. год. Почетак изградње станова на локацији Ледена стена у ул. Петра Аранђеловића, планира се за 2020. 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.

9.2. План капиталних инвестиција

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 шест стамбена објекта од Л1 до Л6 са 235 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 5.991м². Вредност инвестиције је око 376.101.120,62 динара, а радова на изградњи процењени су на 273.996.880,12 дин. без ПДВ-а, односно 328.796.256,14 дин. са ПДВ-ом

Станови ће бити намењени за продају, 90 станова и за давање у закуп, 16 станова. У 2018. год. урађена је пројектна документација и добијена је грађевинске дозволе за сва три објекта. Расписивање тендера за одабир извођача радова планира се до краја 2018.године а почетак изградње објеката планиран је за почетак нове грађевинске сезоне, марта 2019 год. Пројекат ће се реализовати у две године.

Пројекат ће се финансирати из средстава од продатих станова у објектима Л5 и Л6 као и кредита комерцијалних банака за пројектно финансирање изградње. Приходи од продаје и закупа станова нису довољни за изградњу и завршетак сва три објекта и према анализама могу да покрију само 50% трошкова грађења објеката

С обзиром на ограничена финансијска средства, недовољна за реализацију целог пројекта и за затварање финансијске конструкције целе фазе изградње, планира се узимање кредита код комерцијалне банке за пројектно финансирање изградње у износу 50% потребних средстава за грађење објеката од око 137.000.000 дин без ПДВ-а односно 165.000.000 дин. са ПДВ-ом. Повлачење кредитних средстава планира се за другу половину 2019. год.

У 2019. години планирана су инвестициона улагања у износу од 144.000.000 дин без ПДВ-а., и то 137.000.000 сопствених средстава и 7.000.000 из кредита.

2. Изградња станова на локацији у ул. Петра Аранђеловића у објетима 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+Пр+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 објекта 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 594.000,000дин. Почетак изградње објеката на овој локацији планиран је за 2020.годину и према плану, уколико се обезбеди довољно средстава од продаје станова, изградња на овој локацији би била следећа дугорочна инвестиција.

Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду 2019.-2021.

Назив капиталног пројекта	Укупна вредност пројекта	До 2018	2018	2019	2020	2021	После 2021
2	3		4	5	6	7	
Мајаковски - ламеле Л7 -Л9, пројектовање, комунални трошкови и изградња *1	376.000.000	72.000.000	16.453.654,00	144.000.000	143.546.346		
Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића у објектима Л1-Л4*2	594.000.000	35.000.000			5.000.000	120.000.000	434.000.000
УКУПНО	970.000.000	107.000.000	16.453.654,00	144.000.000	148.546.346	120.000.000	434.000.000

*1 Уложено у периоду од 2008. до 2018. у комунално опремање локације: прибављање земљишта, изградња трафостанице, котларнице, водовода и канализације, партерно уређење, саобраћајница, паркинг места...

*2 За локацију у ул. Петра Аранђеловића је прибављено земљиште, пројектна документација и плаћена накнада за уређивање градског грађевинског земљишта.

**Трошкови капиталних инвестиција су без ПДВ-а.

Прилог 14-ПЛАН ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА

Приоритет	Назив капиталног пројекта	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2018 претходне године	Структура финансирања	Износ према извору финансирања	2019 план (текућа година)	2019план (текућа +1 година)	2019план (текућа +2 год.)	Након 2019 (текућа+3 године)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Израда пројектно техничке документацију и изградња стамбених објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу.	2018	2020	376.000.000	88.453.654	Сопствена средства	150.546.346	137.000.000,00	13.546.346		
						Позајмљена средства	137.000.000	7.000.000	130.000.000		
						Средства Буџета (по контима)					
						Остало					
2	Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића у објектима Л11-Л14	2020	2025	594.000.000	35.000.000	Сопствена средства				120.000.000	439.000.000
						Позајмљена средства					
						Средства Буџета (по контима)					
						Остало					
	УКУПНО			970.000.000	123.453.654		287.546.346	144.000.000	143.546.346	120.000.000	439.000.000

Редни број	Назив инвестиционог улагања	Извор средстава	Година почетка финансирања	Година завршетка финансирања	Укупна вредност	Износ инвестиционог улагања закључно са претходном годином	План 01.01.-31.03.2019	План 01.01.-30.06.2019	План 01.01.-30.09.2019	План 01.01.-31.12.2019
1	Израда пројектно техничке документацију и изградња стамбених објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу.	сопствена	2018	2020	239.000.000	88.453.654	7.000.000	41.000.000	88.000.000	144.000.000
2	Израда пројектно техничке документацију и изградња стамбених објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу.	кредит	2018	2020	137.000.000					
Укупно:					376.000.000	88.453.654	7.000.000	41.000.000	88.000.000	144.000.000

10. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

За 2019.год.у прилогу 15, опредељена су средства за посебне намене по критеријумима и то:

- донације у износу од 100.000,00 дин.
- средства за рекламу и пропаганду у износу од 50.000,00 дин.
- средства за репрезентацију у износу од 200.000,00 динара која ће се користити за угоститељске услуге у случају пословних посета, прославе дана фирме, набавку освежавајућих напитака (кафе,сокова,минералне воде и чаја) за време радних састанака у службеним просторијама. Средства за репрезентацију планирана су на истом нивоу као и 2018.године.

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.

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, прославе дана фирме и других битних догађаја од значаја за пословање предузећа (отварање радова, уселење објекта...).
- за набавку освежавајућих напитака (кафе,сокова,минералне воде и чаја) за време радних састанака у службеним просторијама с обзиром да ће ЈП “Градска стамбена агенција “Ниш бити домаћин састанака Асоцијације стамбених агенција у службеним просторијама.

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.

11. 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.

12. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Сва предузећа па и предузећа у јавном сектору послују у економском, друштвеном и политичком окружењу које се убрзано мења. Зато је важно да буду у стању да брзо одговоре на измењене околности, тј. да се њима прилагоде. Управљање ризицима је алат који помаже да предвиди промену околности и да на њу реагује.

Управљање ризицима омогућава:

- да се предвиде неповољне околности или догађаји који би могли спречити да се остваре циљеви организације;
- да се поступци интерне контроле и ограничени ресурси усмере према кључним делатностима и ризицима који су с њима повезани.

Ризиком се сматра могућност да настане догађај који може неповољно утицати на остварење циљева. Дакле, ради се о догађајима који имају елемент неизвесности. Постављени циљеви су предуслов за успешно управљање ризицима, било да се ради о стратешким циљевима или оперативним који морају бити усклађени.

Стратешки циљеви се изводе из мисије организације (корисника јавних средстава) и одређују се током процеса стратешког планирања, у стратешким планским документима, обично на период од неколико (три до пет) година. 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. С тога је јако важно да се у 2019. години уради и усвоји Стамбена стратегија града Ниша до 2027. год. јер је то предуслов за јасније препознавање краткорочних оперативних циљева а и ризика који се могу јавити у остваривању тих циљева.

Оперативни циљеви су краткорочни, служе за остварење стратешких циљева, а садржани су у програмима, пројектима, активностима, пословним процесима и годишњим плановима рада

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, је усвојила Стратегију управљања ризицима 28.10.2013.год. Управљање ризицима је део пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, па поред поступака идентификације, процене и контроле, укључује и активно предузимање радњи у циљу овладавања ризицима.

Уобичајени ризици, кад се ради о инвестиционој изградњи објеката су:

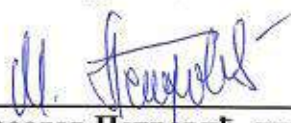
Ризик	Мере за смањење ризика
Непоштовање рока изградње објеката од стране изабраног извођача радова	- Кроз процес јавних набавки, конкурсном документацијом предвидети критеријуме, пословне, кадровске и технолошке, који ће омогућити избор извођача са добрим референцама и добрим пословним рејтингом. - Одредити рок изградње примерен објектима који се граде на основу извршених анализа технолошког процеса изградње. - Уговором о извођењу радова предвидети све законске мере које се могу преузети за спречавање прекорачења рока изградње. - Добром пројектно-техничком документацијом достављеној на време извођачу радова, спречити застоје у изградњи. - Обезбедити потребна средства за изградњу објеката; - Стриктно поштовати све уговорне обавеза од стране свих учесника у изградњи, инвеститора и извођача - Екстремни временски услови су ризици који се не могу спречити и на које се може утицати само да се објекат заштити и спречи настајање штете.
Повећање трошкова кредита и немогућност повраћаја кредита у уговореном року.	- Мере истоветне као и мере за непоштовање рока изградње објеката - Уговором о извођењу радова предвидети клаузулу о надокнади ових трошкова у случају да је до њих дошло кривицом извођача. - Расписати конкурс за продају и закуп станова одмах по завршетку одговарајућег степена изградње објекат, око 80%, како би се уплатама купаца на време сервисирале кредитне обавезе

Предлагач
Директор



Владан Стојановић, дипл. грађ. инж.

Назорни одбор
ЈП Градска стамбена агенција Ниш
Председник



Мирослав Петровић, дипл. екон.

