

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

ОДЛУКУ БР.4

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ
"НИШСТАН" Н.О.
Бр. 01-М4814
3.3. 2017 год
Космановића

I

Доноси се Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП"Нишстан"Ниш за период од 2017.год. - 2022.год., у свему према предлогу директора предузећа.

II

Средњорочни план доставити Скупштини Града Ниша ради давања сагласности.

ЈП"НИШСТАН"
- НАДЗОРНИ ОДБОР -

ПРЕДСЕДНИК
Славољуб Лазетић, дипл. економиста



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ
"НИШСТАН" Н.П.
Бр. 01-159
33, 2017 год.
НИШ. Бранка Крсмановића 1

СРЕДЊОРОЧНИ ПЛАН ПОСЛОВНЕ СТРАТЕГИЈЕ И РАЗВОЈА ЈП „НИШСТАН,, ЗА ПЕРИОД 2017.-2022. 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.....	15
6. УЛАГАЊА У ОСНОВНА СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИЈЕ.....	17
7. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА И ПЛАН ЗАПОСЛЕНОСТИ.....	18
8. ПОЛИТИКА ЦЕНА УСЛУГА	19
9. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ СРЕДЊОРОЧНОГ ПЛАНА.....	20

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 Средњорочни план пословне стратегије, спроводити усвојене стратешке циљеве дефинисане у Дугорочном плану пословне стратегије и развоја.

Средњорочни 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
2. Програм текућег одржавања
3. Програм инвестиционог одржавања према скупштинама станара
4. Програм инвестиционог одржавања према и трећим лицима

1. ПРОЦЕНА ОСТВАРЕЊА ПРОГРАМА ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА

Радови код хитних интервенција се организују како би се стамбеној згради, обезбедила интервенција у најкраћем могућем року, одмах након позива, а најкасније у року од 48 сати. Задатак хитних интервенција је да се спречи или отклони опасност по живот и здравље људи, односно, обезбеди сигурност корисника зграде, а њене уређаје, инсталације и опрему доведе у стање поуздане функционалности.

Хитне интервенције се организују за :

- водоводне инсталације,
- канализационе инсталације,
- електроинсталације,
- лифтовска постројења,
- хидрофурска постројења и
- грађевинске и грађевинско-занатске радове.

Радови хитних интервенција у делу одржавања стамбених зграда, обезбеђују заштиту стамбеног фонда, чије је извођење од јавног интереса. Под радовима хитних интервенција подразумевају се радови на:

• ВОДОВОДУ :

- заустављање воде ради заштите од поплаве, дефектажа и отклањање квара,
- замена прсле водоводне цеви свих димензија у зиду или поду у дужини до 2м по интервенцији - предметни радови се односе на водоводну инсталацију у стамбеној згради, становима и заједничким просторијама, као и инсталацију ПП заштите; предметни радови се не односе на водоводну инсталацију изван стамбене зграде (спољни развод), као и ангажовање инструмената за детекцију цурења,
- поправка или замена неисправних пропусних вентила, шибер и ек-вентила свих димензија у заједничким просторијама и становима; поменути радови се односе и на вентил на водомеру, који припада стамбеној згради, осим за вентиле са прирубничком спојницом,

- остали радови на замени и уградњи делова и опреме, које обезбеђују власници станова као што су: одлив и прелив од каде, разне славине, туш батерије, водокотлићи, испирне цеви за водокотлић, све гумене манжетне и сл,
- остали радови са заменом делова, према спецификацији резервних делова и материјала.

• канализацији:

- замена прсле и неисправне цеви за канализацију, свих димензија, ливених и пластичних у зиду или поду у дужини до 2 м по интервенцији - предметни радови се односе на инсталације у стамбеној згради, становима и заједничким просторијама; предметни радови се не односе на канализациону инсталацију изван стамбене зграде (спољни развод),
- одгушавање канализационе мреже у згради (заједничке просторије, подрум, ходник, степениште, сушионице, просторије хидрофора и сл.) и одношење изливних остатака,
- одгушивање канализационе вертикале у становима и одношење изливних остатака,
- одгушивање канализационе инсталације, спољни и унутрашњи развод шахти, ревизија, кинета, каскада и сл. помоћу ауто-цистерне у складу са одлуком о водоводу и канализацији и изношење изливних остатака,
- одгушивање вертикала атмосферске канализације и изношење изливних остатака,
- превентивно испирање канализационе инсталације у стамбеној згради, помоћу ауто-цистерне, у циљу отклањања узрока, због којих може доћи до загушења и изношење изливних остатака,
- отварање ревизија у циљу приступа до места загушења, уградња обујмица са спојним и заптивним материјалом,
- замена гензле за ВЦ шољу са одговарајућим пратећим радовима,
- летовање или замена одвода од умиваоника и судопере у зиду,
- избацивање подземних и сливних вода, из подрумских и других просторија у згради, као и у шахти водомера, помоћу пумпе за отпадну воду (не односи се на ручно избацивање воде),
- остали радови у стану као што су: одгушивање одвода и прелива од каде, сливника у поду, одвод од судопере и умиваоника,
- остали радови, са заменом делова, према спецификацији резервних делова и материјала.

• електроинсталацији :

- отклањање узрока нестанка струје због кvara на електроинсталацији зграде, од струјомерног ормана до разводне табле у стану, односно, сијаличног места у заједничким просторијама,
- замена комплетног осигурача (тело, контакт завртањ, капа) у ГРТ; изузима се интервенција у случају нестручног руковања корисника, као што су „крпљени патрони” и сл.,
- замена патрона осигурача за заједничке просторије и уређаје,

- утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради,
- замена ножастих осигурача за лифтовска, хидрофорска постројења и за уређаје заједничких потрошача у згради,
- замена - наставак прегорелих веза у ГРТ зграде, као и подтаблама заједничких делова зграде (подруми, вешернице...),
- поправке са мањим утрошком материјала, као што су: проводници до 2 м, изолир трака, разни завртњи и остали потрошни материјал,
- поправка или замена степенишног аутомата,
- отклањање нестанка фазе за лифтовско и хидрофорско постројење, односно за инсталацију и уређаје заједничких потрошача у згради,
- замена - наставак нагорелих доводних проводника у подтабли стана,
- интервенције на спречавању појаве пожара,
- остали радови на уградњи делова и опреме, које обезбеђују власници станова: утичница, арматуре и грло сијалице, индикатора за купатило, замена осигурача,
- остали радови, уз замену делова, према спецификацији резервних делова и материјала.

• лифтовима :

- ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његово поновно стављање у погон,
- отклањање узрока нестанка једне фазе на НХ мрежи,
- активирање биметала склопки,
- замена прегорелих патрона на подтаблама,
- штеловање за фино пристајање лифта у станици,
- штеловање спратних чланака,
- поправка електроинсталација за осветљење лифтовског окна кабине и машинске кућице,
- штеловање потпатосних прекидача,
- штеловање контакта откочног магнета,
- штеловање летве централног затварања,
- штеловање виљушки на прилазним вратима лифта, чишћење контакта и замена опруга,
- штеловање патоса лифта,
- варење шарки на вратима лифта,
- исправљање, саосавање шина у возном окну, у случају када су вођице за контратег и кабину испале из лежишта, као и брушење шина после фангловања лифта,
- скраћивање вучних сајли лифта и компензационог ланца, као и сајле регулатора брзине,
- разрађивање доњег затезача регулатора брзине,
- замена биксни магнета централног затварања,
- остали радови као што су: штеловање кочница машина, учвршћивање заставица, носача магнета и сл.,
- замена стакла на вратима лифта као и на возном окну,
- остали застоји лифта са заменом делова према спецификацији резервних делова и материјала.

• хидрофорима:

- интервенција услед слабог притиска воде у инсталацији зграде,

- сва прскања цеви, арматура и неповратних вентила свих димензија,
- замена прегорелих патрона осигурача на подтабли у просторији хидрофорског постројења,
- штеловање биметалне заштите,
- интервенције услед промене редоследа фазе,
- регулација висинског притиска, додавање ваздуха у хидросферама,
- замена неисправног неповратног вентила на пумпи,
- браварски радови као што су: варење шарки на улазним вратима просторије хидрофорског постројења, обрада металног постоља пумпи и сл.
- провера правилности рада пумпе отпадних вода,
- провера исправности водене инсталације визуелним путем од водомера до хидрофора када се установи да стамбена зграда има увећану потрошњу воде,
- остале поправке уз замену делова према спецификацији резервних делова и материјала;

• грађевинским и грађевинско - занатским радовима:

- скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине,
- скидање или поправке оштећених делова зграде на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине,
- крпљење кровног покривача хидроизолационим материјалом у једном слоју до 3м² по крову,
- обрада пукотина и холкера хидроизолационим материјалом у ширини до 30 цм и дужини до 10 м по крову,
- обрада кровних сливника и вентилационих глава,
- местимична замена кровног покривача (цреп, салонит, етернит) у површини до 2м² по крову,
- чишћење олука и олучних вертикала зграде,
- замена ливених штупци за одвод воде са крова,
- причвршћивање лимених опшива на крову,
- обрада подних сливника у купатилу и просторији за веш машину,
- фуговање керамичких плочица у купатилу,
- разни штемарски радови, крпљење шлицева и отвора, бетонирање, малтерисање, постављање класичних зидних и подних керамичких плочица и други пратећи радови који су последица интервенција на водоводу, канализацији или електроинсталацији, од стране ЈП „Нишстан,,
- земљани радови-ископи са употребом компресора, који су последица хитних интервенција на водоводу и канализацији.

Програмом утврђени радови хитних интервенција, извршавају се без одлагања, а најкасније у року од 48 часова.

За квалитетно обављање радова хитних интервенција, обезбеђено је свакодневно присуство и рад оптималног броја радника, који су стручно оспособљени да обаве и најсложеније послове, по свим врстама радова.

Тренутна структура радне снаге, по врстама послова, на хитним интервенцијама дата је у табели 1.

Табела 1: Структура и број извршиоца на хитним интервенцијама

Врста радова	број извршилаца у 2017.	број извршилаца у 2018.	број извршилаца у 2019.	број извршилаца у 2020.	број извршилаца у 2021.	број извршилаца у 2022.
Оператер хитних интервенција	4	4	3	3	3	3
Водовод и канализација	23	24	24	24	25	25
Цистерна	6	6	6	6	6	6
Електрика	9	9	9	9	10	10
Лифтови	8	10	10	10	12	12
Хидрофори	3	3	3	3	4	4
Грађевински и грађ.-занатски радови	20	23	23	23	25	25
Обрачун и евиденција средстава СС зграда	2	2	2	2	2	2
Возач набављач	2	2	1	1	1	1
Ускладиштење материјала и алата	2	2	2	2	2	2
Укупно ангажовано:	79	85	83	83	90	90

Број извршилаца хитних интервенција, димензионисан је према величини, опремљености и стању стамбеног фонда, броју интервенција у претходним годинама, снимљених потреба као и на основу дугогодишњег искуства ЈП „Нишстан,, у области одржавања стамбених зграда.

Радови хитних интервенција, организују се 24 часа и то активно у 1. и 2. смени свакодневно, а у трећој смени дежурства су пасивна. За дане недељног одмора, државних и верских празника организује се дежурство и рад радника у 1, 2. и 3. смени, према посебном режиму рада Предузећа.

За средњерочни период од 2017.-2022. године, процењено је да ће реализован број интервенција бележити благи пораст. Број интервенција по врстама радова за наведени плански период, дат је у наредној табели 2.

Табела 2: Процењен број интервенција у периоду 2017.-2022. године по врсти радова

Врсте радова	План за 2017.	План за 2018.	План за 2019.	План за 2020.	План за 2021.	План за 2022.
Водовод и канализација	8.400	8.450	8.480	8.480	8.500	8.500
Употреба цистерне	800	820	840	840	850	850
Електрика	2.000	2.050	2.050	2.050	2.100	2.100
Лифтови	3.500	3.550	3.580	3.580	3.600	3.600
Хидрофори	400	400	410	410	420	420
Грађ. и грађ.-зан. радови	2.000	2.030	2.100	2.100	2.200	2.200
Укупно:	17.100	17.300	17.460	17.460	17.670	17.670

2. ПРОЦЕНА ОСТВАРЕЊА ПРОГРАМА ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

Радови текућег одржавања заједничких делова стамбених зграда, обухватају редовне, месечне прегледе и сервисирање лифтовских и хидрофорских постројења, као и заједничких антенских и сателитских ТВ система, два пута годишње, према упутству произвођача и техничким нормативима и прописима.

Ови радови обезбеђују поуздану функционалност уређаја, спречавају велике хаварије и продужују век њиховог коришћења.

Редовно одржавање обухвата преглед постројења и уређаја, контролу њиховог рада према упутству произвођача и то на:

• лифтовима:

- провера правилности рада свих сигурносних уређаја, а нарочито рада сигурносних уређаја, као што су кочнице погонске машине,
- уређај, граничник брзине, крајње склопке, одбојника, врата и забраве врата возног окна,
- провера носеће ужади, ланца и њихове везе са кабином и противтегом,
- провера вуче која се остварује преко трења,
- провера изолације свих струјних кола и њихових веза са уземљењем,
- провера прикључка за громобранску инсталацију,
- чишћење и подмазивање делова лифта,
- провера исправности рада лифта, при вожњи од станице до станице, дуж возног окна у оба смера, као и при пристајању,
- провера нужних излаза,
- провера исправности погонских и управљачких уређаја лифта,
- одржавање хигијене у машинској просторији лифт кућице и возног окна,
- вођење књиге одржавања.

Стамбена зграда сноси трошкове везане за редовни годишњи преглед лифтова, од стране овлашћене институције, у циљу добијања стручног мишљења за употребу лифта, као и трошкове везане за усклађивање стања лифта са важећим техничким прописима.

Обавеза Предузећа је да обезбеди најповољнију цену за преглед, на основу прикупљених понуда од стране лиценцираних института, и да о томе обавести скупштину стамбених зграда.

- хидрофорима:

- провера правилности рада хидрофорског постројења, а нарочито исправност склопки висинског притиска, у циљу заштите постројења од „сувог” рада,
- надгледање притиска на усисном и потисном делу постројења,
- додавање ваздуха у посудама,
- провера струје коју вуче погонски електромотор,
- провера електроспојева у командном орману и замена прегорелих патрона,
- наизменична измена рада пумпи постројења,
- регулација висинског притиска за аутоматски рад постројења,
- провера лежаја на постројењу,
- провера контактне опреме и биметалне заштите,
- поправка или замена вентила који „цуре” у постројењу,
- чишћење хватача нечистоће,
- одржавање пумпе отпадних вода за аутоматски рад и чишћење каменца на сондама,
- одржавање хигијене у просторији хидрофорског постројења,
- вођење књиге одржавања.

- заједничким и сателитским ТВ антенама:

- провера исправности рада заједничких и сателитских ТВ антена,
- провера нивоа сигнала из антена и појачивача, непосредно до ТВ пријемника,
- провера антенских вертикала.

У циљу реализације радова текућег одржавања – сервисирања постројења, свакодневно се ангажује 27 радника. Структура и број извршиоца по врстама посла дат је у наредној табели 3:

Табела 3: Структура и број извршиоца на сервисирању уређаја у периоду 2017.-2022.

Врста срвиса	Број извршиоца у 2017.	Број извршиоца у 2018.	Број извршиоца у 2019.	Број извршиоца у 2020.	Број извршиоца у 2021.	Број извршиоца у 2022.
Лифтовска постројења	19	19	19	19	21	21
Хидрофорска постројења	8	9	9	9	10	10
Укупно:	27	28	28	28	31	31

Број и структура извршиоца на пословима превентивног одржавања, одређен је на основу обима послова, броја постројења, њиховог техничко-технолошког стања и реализованих сервиса у претходним годинама.

За средњерочни период од 2017.-2022. године, планирани број сервиса на лифтовима и хидрофорима дат је у следећој табели 4.

Табела 4: Процењени број сервисирања постројења у периоду 2017.-2022. године

Врста постројења	Бр.сервиса 2017.	Бр.сервиса 2018.	Бр.сервиса 2019.	Бр.сервиса 2020.	Бр.сервиса 2021.	Бр.сервиса 2022.
Лифт	5.292	5.292	5300	5300	5.300	5.300
Хидрофор	4.896	4.898	4900	4900	4.905	4.905
Укупно:	10.188	10.190	10.200	10.200	10.205.	10.205.

Чињеница је да ће вишегодишња запостављеност инвестиционог одржавања, као и старосна структура постројења у просеку од 25-30 година, утицати у наредном периоду на дужину трајања сервиса.

3. ПРОЦЕНА ОСТВАРЕЊА ПРОГРАМА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА И ПРОГРАМА ПРУЖАЊА УСЛУГА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА

За разлику од хитних интервенција и текућег одржавања и сервисирања уређаја, за које власници плаћају месечну накнаду, радови инвестиционог одржавања се финансирају из средстава које власници станова посебно обезбеђују на основу Програма скупштине стамбене зграде.

Према важећим прописима ЈП „Нишстан“, Ниш у области инвестиционог одржавања, нема права и обавезе у погледу обезбеђења средстава. За ову врсту радова одговорни су власници станова, односно, скупштине стамбених зграда. Њихово је искључиво право и обавеза да утврђују потребе, доносе програме, уступају радове, контролишу обим и квалитет извођења, врше окончане обрачуне, пријем радова, изналазе изворе финансирања и старају се о гарантном року.

Редовно пратећи потребе у инвестиционом одржавању и непосредно контактирајући са скупштинама стамбених зграда, може да се каже да ни за једну зграду не постоји целовит програм инвестиционог одржавања. У оквиру инвестиционих радова, углавном због недостатка финансијских средстава корисника станова и пословног простора, отклањају се само кварови и недостаци, који битно нарушавају безбедно становање.

Због оваквог стања на инвестиционом одржавању стамбених зграда, стамбени фонд интезивно пропада, па се због тога озбиљно нарушавају његове основне функције, а у последње време и угрожавају животи и здравље људи као и њихова имовина.

Сагледавајући проблеме наших суграђана и стање стамбеног фонда, ЈП „Нишстан“, је детаљним анализама утврдио приоритете у комплексном решавању проблема стамбеног фонда.

Сличан је проблем и са равним крововима и фасадама, где је имовина одређеног броја наших суграђана битно угрожена, и не може се више санирати без значајнијих финансијских средстава.

Програм пружања услуга трећим лицима, такође се односи на одржавање објеката здравства, образовања, културе и других корисника, и то су углавном интервенције на водоводу, канализацији, електроинсталацијама, као и у делу грађевинских и грађевинско-занатских радова.

Физички обим пружених услуга сагледава се преко радних налога како према скупштинама станара тако и према трећим лицима, што је дато у табели 5.

Табела 5: Физички обим инвестиционих радова у периоду 2017.-2022. године

Назив услуге	Јед. мере	План 2017.	План 2018.	План 2019.	План 2020.	План 2021.	План 2022.
Инвестиц. одржавање Скупш.стан.	Радни налог	250	270	270	290	300	300
Инвестиц. одржавање трећих лица	Радни налог	220	230	230	240	250	250
Укупно:		470	500	500	530	550	550

5. ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

У средњерочном планском периоду очекује се пораст финансијског резултата па се на крају периода планира резултат од 4.150.000 динара. У наредној табели 6, дат је преглед прихода и расхода по основним групама из билансних позиција:

Табела 6: Средњерочна пројекција финансијских показатеља за период 2017.-2022.

Назив прих./расх.	План 2017.	План 2018.	План 2019.	План 2020.	План 2021.	План 2022.
Послов. прих.	182.170.000	187.500.000	191.200.000	195.000.000	199.200.000	201.800.000
Послов. расх.	181.014.724	186.300.000	189.500.000	193.000.000	197.000.000	199.350.000
Пословни добитак/губит	1.155.276	1.200.000	1.700.000	2.000.000	2.200.000	2.450.000
Финан. прих.	4.501.000	4.400.000	4.000.000	3.800.000	3.500.000	3.000.000
Финан. расх.	2.150.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	1.800.000	1.600.000
Финанс. добитак/губит	2.351.000	2.400.000	2.000.000	1.800.000	1.700.000	1.400.000
Остали прих.	6.170.000	6.200.000	6.300.000	6.250.000	6.300.000	6.400.000
Остали расх.	7.632.000	7.400.000	6.900.000	6.200.000	6.000.000	6.100.000
Остали добитак/губит	-1.462.000	-1.200.000	-600.000	50.000	300.000	300.000
Ук. приходи	192.841.000	198.100.000	201.500.000	205.050.000	209.000.000	211.200.000
Ук. расходи	190.796.724	195.700.000	198.400.000	201.200.000	204.800.000	207.050.000
Укупан добитак/губит	2.044.276	2.400.000	3.100.000	3.850.000	4.200.000	4.150.000

Пословање ЈП „Нишстан,, највећим делом се базира на обављању послова из основне делатности тј. на пословима хитних интервенција и текућем одржавању, док мањи удео чине инвестиције према скупштинама станара и трећим лицима. Финансирање ЈП „Нишстан,, врши се искључиво из сопствених средстава остварених на тржишту. Предузеће се никада није финансирало из буџетских средстава.

Предузеће нема задовољавајући ниво наплате својих потраживања па се ради одржавања ниво ликвидности одлучило за уговоре о дозвољеном минусу по текућем рачуну код пословних банака. Повременим коришћењем дозвољеног минуса, предузеће измирује све своје законске обавезе у року.

Задуженост ЈП „Нишстан,, тренутно се односи на коришћење дозвољених минуса по текућем рачуну код Банке Интезе у износу од 5.000.000 динара и Аик банке у износу од 5.000.000 динара, који се користе и отплаћују сукцесивно. Имајући у виду тешке услове пословања могућа је већа задуженост у 2017. години од тренутне.

План дуговања према добављачима ослања се на тренутну задуженост предузећа и на план набавки у 2017. години, узимајући у обзир законску обавезу измирења у року од 45 дана која се спроводи по рино-програму.

Потраживања од купаца прилично су велика. Највећа дуговања су по рачунима који се испостављају и наплаћују преко ЈКП „Обједињена наплата,, према нашим корисницима, којих је око 31.000. Разлог дуговања је ниска платежна моћ становништва и немогућност наплате преко суда и судских извршитеља, (обично је разлог немаштина), те то директно утиче на трошкове отписа потраживања. Очекује се да у 2017. години потраживања према јавним предузећима и буџетским корисницима буду смањена, имајући у виду законску обавезу измирења у року од 60 дана по рино програму.

У средњерочном планском периоду, предузеће планира повећање нивоа прихода а такође и степена наплате својих потраживања, па сматрамо да потреба за дозвољеним минусом неће постојати.

Финансијским средствима која буду остварена, планира се унапређење процеса рада кроз куповину нових алата, опреме и модернизацију возног парка.

У току средњерочног планског периода, очекује се окончање процеса експропријације на локацији Марка Орешковића и припрема за изградњу пословно-стамбеног објекта.

6. УЛАГАЊА У ОСНОВНА СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИЈЕ

У наредном средњерочном планском периоду, планирана је набавка основних средстава у складу са планираним пословним активностима Предузећа.

Набавка основних средстава биће лимитирана финансијским могућностима предузећа уз уважавање приоритетних потреба. Набавка ће се спроводити на основу одлуке органа управљања, а према плану јавних набавки у складу са Законом о јавним набавкама.

Структура планиране набавке основних средстава дата је у следићој табели 7:

Табела 7: План набавке основних средстава за период од 2017.-2022.године

Ред. број	Назив основног средства	План 2017. -2022. годину	Планирана вредност набавке
1.	Теретни аутомобили	15	6.000.000
2.	Машине за обављање основне делатности	По потреби	3.000.000
3.	Специјално возило -цистерна	1	2.500.000
4.	Канцеларијска опрема	По потреби	1.000.000
5.	Канцеларијски намештај	По потреби	800.000
6.	Алати	По потреби	800.000
7.	Видео надзор	1	350.000
8.	Клима уређаји	По потреби	250.000
	Свега:		14.700.000

У наредном средњерочном планском периоду, активности везано за улагања у инвестиције, односе се на локацију Марка Орешковића. Активности су везане утврђивања накнаде судским путем, ради завршетка поступка експропријације земљишта и градњу објекта.

Како се предметна локација налази у захвату Регионалног плана централне зоне, а исти се реализује доношењем урбанистичких пројеката, то смо у обавези да по прибављању власништва над земљиштем, уговоримо израду урбанистичког пројекта са ЈП Завод за урбанизам из Ниша.

По окончању поступка експропријације, и израде урбанистичког пројекта, треба изградити и пројектну документацију, што ће тек онда створити услове за почетак градње пословно-стамбеног објекта.

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

У средњерочном планском 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 средњерочног планског периода у односу на планираних 165 радника у 2017. години, број запослених би максимално требао да износи 170 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. Преглед запослених по квалификационој структури дат је у табели 7.

Табела 7: Квалификациона структура радне снаге за период 2017.-2022. године

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2017.	Број запослених 31.12.2018.	Број запослених 31.12.2019.	Број запослених 31.12.2020.	Број запослених 31.12.2021.	Број запослених 31.12.2022.
1	ДР	1	1	1	1	1	1
2	ВСС	27	26	26	25	25	25
3	ВШС	10	9	9	7	6	6
4	ВКВ	12	12	14	17	18	20
5	ССС	52	50	50	48	48	48
6	КВ	48	50	52	56	57	57
7	ПК	1	1	1	1	1	1
8	НК	14	14	13	12	12	12
		165	163	166	167	168	170

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.

8. 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%. 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.

9. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ СРЕДЊОРОЧНОГ 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 средњорочног 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 средњорочном 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,,.

Једна од главних мера предузећа је да се кроз наредни средњорочни 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 једана од важних мера које ће као крајњи резултат дати повећање прихода.

Овако предузете мере имаће за циљ оптимализацију 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