



ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш

Генерала Милојка Лешјанина 8

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
инфра делатности : 6499, РИБ : 102255946, текући рачун : 160-461798-36

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ СА ФИНАНСИЈСКИМ ИЗВЕШТАЈЕМ ЗА 2017. ГОДИНУ

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш

Оснивач: Скупштина Града Ниша

Директор: Владан Стојановић, дипл. инж. грађ.

Делатност: 6499 –остале непоменуте финансијске услуге осим осигурања
и пензијских фондова

ПИБ: 102255946

ЈББК: 61688

Надлежна управа: Градска управа Града Ниша- Секретаријат за
планирање и изградњу

Јуни 2018. год. Ниш

С А Д Р Ж А Ј :

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

Историјат предузећа
Законски оквир и начин финансирања

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2017.год.
Процена ресурса

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Инвестициона улагања
Извори финансирања

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

Биланс успеха
Пословни и финансијски приходи
Пословни расходи

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Структура кадрова
Трошкови зарада запослених

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

<i>ОСНИВАЧ:</i>	СКУПШТИНА ГРАДА НИША
<i>ДИРЕКТОР:</i>	ВЛАДАН СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
<i>ДЕЛАТНОСТ:</i>	ОСТАЛЕ НЕПОМЕНУТЕ ФИНАНСИЈСКЕ УСЛУГЕ
<i>МАТИЧНИ БРОЈ:</i>	17263838
<i>ШИФРА ДЕЛАТНОСТИ :</i>	6499
<i>ПИБ:</i>	102255946
<i>СЕДИШТЕ:</i>	НИШ, ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

1.1 Историјат предузећа

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. и иста је обављала платни промет до 30.11.2016. године преко подрачуна отворених код Управе за трезор.

Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016. године, Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша.

Решењем Скупштине Града Ниша број 06-586/2013-1-02 од 02.10.2013. године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ., а Решењем Скупштине Града Ниша бр.06-579/2013-27-11-02 од 02.10.2013.год. за председника Надзорног одбора именован је Драган Кречковић, дипл.правник, а за чланове Надзорног одбора предузећа Небојша Виденовић, дипл.инж.грађ. и Миодраг Јоцић, дипл.правник. Решењем Скупштине Града Ниша о престанку функције члана Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-141/2017-48-1-02 од 14.03.2017. год. престаје да важи мандат члану НО Јоцић Миодрагу. Решењем Скупштине Града Ниша о престанку функције члана Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-143/2017-02 од 14.03.2017. год. престаје да важи функција члана НО Виденовић Небојше.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-940/2017-3-6-02 од 18.10.2017.године, за директора Предузећа поново се именује Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.

Решењем Скупштине Града Ниша о престанку мандата председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-1025/2017-9-24-02 од 01.11.2017. год. престаје да важи мандат председнику Кречковић Драгану и члановима НО Милановић Горану и Тепавац Петру.

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.

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

Организациона структура Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш уређена је Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „Градска стамбена агенција“ бр.01-1355/2 од 08.10.2012. год. који је у току 2017. године замењен новим Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „Градска стамбена агенција“ бр.01-652 од 10.05.2017. године на који је сагласност дало Градско веће Града Ниша решењем бр.759-17/2017-03 од 02.06.2017. године.

Предузеће је сагласно критеријумима из Закона о рачуноводству и Закона о ревизији разврстано, по финансијском извештају за 2017. годину, у мало правно лице.

Просечан број запослених у 2017. години био је 10.

Предузеће је током 2017. год. обављало платни промет преко рачуна код Банке Интесе бр. 160-461798-36.

Предузеће је током 2017. год. поседовало девизни рачун код пословне банке који није био активан и то: 00-583-0000005.1. Банка Интеса

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за социјално становање, ради коришћења средстава за намене утврђене Законом о социјалном становању, као и ради коришћења преосталих средстава солидарне стамбене изградње.

1.2 Законска оквир и начини финансирања

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

- Законом о привредним друштвима („Службени гласник РС“ број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.Закон и 5/2015)
- Законом о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ број 104/2016),
- Законом о јавним предузећима („Службени гласник РС“ број 119/2012, 116/2013, аутентично тумачење и 44/2014 – др.Закон и 15/2016)
- Законом о јавним набавкама („Службени гласник РС“ број 124/2012, 14/2015, 68/2015)
- Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС, 50/2013 – Одлука УС, 98/2013 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014)
- Законом о буџетском систему („Службени 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, 103/2015,99/2016 и 113/2017)
- Законом о порезу на додату вредност („Службени 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-ускл.дин.износ,108/2016,7/2016-ускл.дин.износ,108/2016,113/2017)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем („Службени гласник РС“ број 103/2011, 10/2012, 18/2012, 95/2012, 99/2012, 22/2013, 48/2013, 61/2013, 63/2013 – испр., 106/2013, 120/2013, 20/2014, 64/2014, 81/2014, 117/2014, 128/2014, 131/2014, 32/2015, 59/2015, 63/2015)
- Упутством о раду трезора Града Ниша (Сл.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 („Службени гласник РС“ број 25/01, 80/02, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14, 142/14, 91/15, 112/15)
- Законом о порезу на имовину („Службени гласник РС“ број 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12, 47/13, 68/14)
- Законом о рачуноводству („Службени гласник РС“ број 62/13)
- Законом о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава („Службени гласник РС“ број 116/14)
- Законом о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору („Службени гласник РС“ број 68/15, 81/16)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за нова запошљавања и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава („Службени гласник РС“ број 113/13, 21/14, 66/14, 118/14, 22/15, 59/15)
- И осталим законским, подзаконским и другим прописима.

Ради обезбеђивања услова за социјално становање, односно стамбене подршке, а у складу са актом о оснивању, ЈП „Градска стамбена агенција“ :

- прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике Града (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др.);
- управља пројектима изградње станова за издавање у закуп на одређено време, као облик стамбене подршке, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине;
- управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова;
- израђује пројекте за реализацију утврђене стамбене политике Града;
- врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под закуп (наплата закупнине, отплата кредита према агенцији и другим зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и др.);
- обавља послове који се односе на избор станова за пружање стамбене подршке, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима Града;
- развија нове програме финансирања пружања стамбене подршке;
- стара се да најмање 10% станова намењених за пружање стамбене подршке буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса прописаних прописима који уређују област изградње и планирања;
- обавља и друге послове у области становања од значаја за Град.

Средства за реализацију појединачних пројеката обезбеђују се из:

- буџета Града;
- донација;
- примања од продаје нефинансијске имовине;
- кредитних средстава одобрених од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре;
- примања од задуживања према међународним институцијама за финансирање стамбене подршке;
- средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности;
- сопствених средстава;
- других извора у складу са законом.

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

2.1. Анализа пословних резултата у 2017. год.

Физички обим активности ЈП „Градска стамбена агенција“ условљен је финансијским средствима која су обезбеђена продајом и издавањем станова-стамбени објекат у улици Мајаковског – ламеле Л5-Л6 у износу од 171.671.690,07 дин. (48.986.917,75 дин. у 2017. год. и 122.684.772,32 дин. у 2018. год.) као и трансферима од осталих нивоа власти у износу од 2.700.000,00 динара (преостала средства РАС-а намењена за изградњу станова на локацији Мајаковског Л5 и Л6).

1. Изградња ламела Л5 и Л6 на локацији Мајаковског у Нишу

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

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

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

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

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

Станови су намењени за:

- 18 станова површине 982 м² у ламели Ј15 (Мајаковског 14а), су намењени за давање у закуп. Финансирани су средствима: Владе Републике Србије преко Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у износу 46.000.000,00 динара са ПДВ-ом, а коришћена су за финансирање грађења објекта, и средствима из буџета Града у износу 38.914.628,93 динара са ПДВ-ом, а коришћена су за финансирање осталих комунално пратећих трошкова. Цена закупа је 1,2 евра по м².
- За збрињавање породица чије су куће срушене од последица клизишта на Мраморском брду обезбеђено је 14 станова површине 811,10 м² у објектима Ј15 и Ј16 (Мајаковског 12а и 14а) и 1 стан површине 30,65 м² у објекту Ј12 (Мајаковског 10).
- 38 станова у обе ламеле (Мајаковског 12а и 14а), површине 2.288,26 м² намењени за непрофитну продају финансирани су средствима ЈП „Градска стамбена агенција“ у износу 164.935.404,60 динара. Продаја се врши по цени од 697,40 евра по м² са ПДВ-ом, у динарској противвредности на дан уплате.

Конкурс за продају станова и давање у закуп расписан је 14. августа 2017. год. Интересовање и за закуп и за продају је било велико. За 18 станова за закуп пристигло је 85 пријава, а за 38 станова за продају пристигло је 108 пријава, тако да су сви станови дати у закуп и продати. Половином децембра 2017. године усељени су сви станови намењени за закуп (18) и станови намењени породицама са клизишта на Мраморском брду (15) као и 11 станова за продају (лица која су платила у готовом или реализовала кредит код изабране банке).

2. Изградња станова на објектима Ј17-Ј19 на локацији Мајаковског у Нишу

У 2017. години за изградњу објеката од Ј17 до Ј19 на локацији Мајаковског, као последње, четврте фазе изградње на овој локацији планирана су средства у износу 25.000.000,00 динара. За израду пројектне документације 5.000.000,00 динара и 20.000.000,00 динара за плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и добијање грађевинске дозволе. До реализације није дошло али је дошло до расписивања јавне набавке за услугу пројектовања Ј17-Ј19.

У децембру 2017. године, када су остварени приходи од продаје станова, расписана је јавна набавка за израду пројектне документације. Почетак изградње ових објеката планира се до краја 2018. год.

3. Наставак фазне изградње стамбених објеката у ул. Петра Аранђеловића

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

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

Инвестициона улагања – остварено 2017.						
Р. бр.	Назив објекта	Остварено 2016	План 2017	Остварено 2017	Индекс	
1	2	3	4	5	6	7
1	Мајаковски - ламеле Ј15 до Ј16, изградња	33.792.018,10	15.000.000	12.015.668,50	0,36	0,80
2	Мајаковски - ламеле Ј17 до Ј19, израда пројектне документације	-	25.000.000	-		
	Укупно:	33.792.018,10	40.000.000	12.015.668,50	0,36	0,30

2.2 Процена ресурса

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, као јавно предузеће, спроводи програм стамбене подршке на територији Града у циљу решавања стамбених потреба становништва које нема решено стамбено питање. У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

Усвојена Стамбена стратегија града Ниша и Акциони планови су полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и пословног окружења.

За развој стамбене подршке је важна и чињеница да су у Генералним плану града Ниша од 2011. до 2023. год., означене локације за изградњу станова за социјално становање са посебним правилима грађења, која ће обезбедити још нижу цену станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања и других радњи неопходних за изградњу станова, па је, у том смислу, неопходно да Град Ниш, у оквиру својих надлежности, обезбеди предуслове за остварење планираних активности.

Решењем Министарства животне средине и просторног планирања, на основу Закона о социјалном становању и Правилника за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације, 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.

Важан ресурс је и одржив систем финансирања појединачних пројеката путем донација, кредитних линија, средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности и сл.

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Основна делатност ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију изградње станова за одрживо становање кроз разне видове стамбене подршке. 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.

3.1. Инвестициона улагања

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у изградњу грађевинских објеката – станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања, изградње и других радњи неопходних за изградњу станова намењених продаји и давања у закуп.

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2016.	План	Остварено	Индекс	
			2017	2017	5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Грађевински објекти	33.792.018,10	40.000.000	12.015.668,50	0,36	0,30
2.	Опрема					
3.	Остало					
	Укупно:	33.792.018,10	40.000.000	12.015.668,50	0,36	0,30

* Износ је без ПДВ-а.

3.2. Извори финансирања

Инвестициона улагања су финансирана из сопствених средстава и средстава Републике Србије и приказани су у табели:

Ред. бр.	Опис	Остварено	План	Процена	Индекс	
		2016	2017	2017	3/3	3/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сопствена средства		40.000.000	12.015.668,50		0,30
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)	33.792.018,10				
3.	Банкарски кредити					
4.	Донације					

Обим остварене и планиране изградње станова приказан је у табели:

бр.	Услуге	Јед. Мере	Остварено	План	Остварено
			2016	2017	2017
1	2	3	4	5	6
1	Станови - продаја	ком	-	38	11
2	Станови - издавање	ком	77	77	95

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

У складу са донетим Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш се определила да за признавање, вредновање и обелодањивање позиција у финансијским извештајима примењује Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња предузећа (МСФИ за МСП).

Финансијски извештај за период 01.01. - 31.12.2017. године састављен је у складу са важећим прописима у Републици Србији заснованим на Закону о рачуноводству („Сл.гласник РС“, бр. 62/2013), односно Међународним стандардом финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП).

Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица је рачуноводствени стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица одобрен од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде чији је превод утврдило и објавило Министарство финансија. Предузеће не изражава експлицитну и безрезервну изјаву о усаглашености финансијских извештаја са МСФИ за МСП, који се примењује на периоде приказане у приложеним финансијским извештајима.

Финансијски извештај за поменути период приказан је у формату прописаним Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге, и предузетнике („Сл. гласник РС“, бр. 95/2014). Према Закону о рачуноводству редован годишњи финансијски извештај правних лица која примењују МСФИ за МСП обухвата: биланс стања, биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу, извештај о токовима готовине и напомене уз финансијске извештаје.

Информацију о финансијском положају пружа првенствено биланс стања, док се информације о успешности пружају у билансу успеха.

Потпуну слику стања и успеха та два извештаја дају када се раде на начин и у условима за презентацију редовног годишњег финансијског извештаја (Завршни рачун).

При изради овог извештаја поштовани су принципи МСФИ за МСП.

Због промене рачуноводствене основе за овај извештај не постоје упоредни подаци из претходног обрачуноског периода ни подаци о планираним приходима и расходима.

У прилогу је дат приказ структуре прихода и расхода за 2015. год., 2016. год. и 2017. год. (табела 4.1.), пословних и финансијских прихода (табела 4.2.) и пословних расхода (табела 4.3) за 2015., 2016. и 2017. годину, појединачно из разлога што је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, од 01.12.2016. год. престала да послује као индиректни корисник буџета у складу са Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016. године, па дати подаци нису упоредиви.

Укупан приход у 2017. год. износи 55.716.594,00 динара, а састоји се од прихода од продаје робе на домаћем тржишту, прихода од закупнина и осталих пословних прихода.

Укупни расходи у 2017. год. износе 214.678.184,00 динара, а састоје се од набавне вредности продате робе, расходовања нематеријалне имовине, обезвређивања потраживања и краткорочних финансијских пласмана (насталих као последица преласка са индиректног коришћења буџета и реалног исказивања финансијских промена по контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике), трошкова личних примања – зарада са припадајућим порезима и доприносима, накнада у натури, отпремнина и помоћи запосленима, сталних трошкова, исплате члановима Надзорног одбора, трошкова материјала и осталих трошкова. Као разлика између расхода и прихода утврђен је губитак текуће године у износу од 158.961.590,00 динара пре, односно 158.784.880,00 динара после опорезивања, чије покриће је планирано из нераспоређене добити из ранијих година која износи 727.440.957,00 динара.

Структура прихода и расхода дата је у табелама прихода и расхода (табела 4.2. и табела 4.3.)

Приказ структуре расхода и издатака за 2017. годину дат је у табели 4.4.

У табели 4.5. дат је приказ укупних прихода, расхода, обавеза и потраживања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2015., 2016. и 2017. години, а преглед остварених специфицираних трошкова у 2015., 2016. и 2017. години налази се у табели 4.6.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није кредитно задужена (табела 4.7.).

Табела 4.1. - БИЛАНС УСПЕХА за 2015., 2016. и 2017.год. (у хиљадама дин.)

П О З И Ц И Ј А	2015. година	2016.год 01.01.- 30.11.	2016.год 01.12.- 31.12.	2017. година
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
I. ПРИХОДИ (1 до 5)	82140	56645	16842	52276
1. Приходи од продаје			16603	48987
2. Приходи од активирања учинака и робе				
3. Повећање вредности залиха учинака				
4. Смањење вредности залиха учинака				
5. Остали пословни приходи			239	3289
6. Приход из буџета	82140	56645		
7. Приходи од имовине				
II. РАСХОДИ И ИЗДАЦИ (1 до 5)	82156	63059	2773	56642
1. Набавна вредност продате робе				33002
2. Трошкови материјала	547	502	144	776
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	16615	16631	1614	12614
4. Трошкови амортизације и резервисања	-	-	131	1257
5. Остали расходи	5642	13930	884	8993
6. Издаци за нефинансијску имовину	59352	31996	-	-
III. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I– II)			14069	
IV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (II-I)				4366
V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ			778	2861
VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ			2	311
VII. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ УСЛАЂУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ				112646
VIII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ				424
IX. ОСТАЛИ РАСХОДИ				44680
X. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			12647	-
XI. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА				158962
XII. НЕТО ДОБИТАК	0			
XIII. НЕТО ГУБИТАК	16	6414		158785

Табела 4.2. – Пословни и финансијски приходи

Ред. бр.	Врста прихода (услуге)	Остварено 2015	Остварено 01.01.-30.11.2016	Остварено 01.12.-31.12.2016	План 2017	Остварено 2017
1	Приходи од продаје станова и услуга	-		16.603	170.000	48.987
2	Повећање вредности залиха учинака	-				-
3	Приходи од донација и субвенција					-
4	Приходи од закупа	431	434	239	5.000	3.289
5	Приходи од откупа станова и анuitета	26.159	11658			
6	Приходи од камата	4.235	388	20		2.861
7	Позитивне курсне разлике	224	100			0
8	Остали финансијски приходи	604		758		579
9	Приходи из буџета	82.140	56.645	-	-	-
	укупно	82.140	56.645	17.620	175.000	55.716

Табела 4.3. – Пословни расходи

Ред. бр.	Врста трошка (услуге)	Остварено 2015	Остварено 01.01.-30.11.2016	Остварено 01.12.-31.12.2016	План 2017	Остварено 2017
1	Набавна вредност продатих станова	-	-	-	-	33.002
2	Стални трошкови, трошкови материјала и енергије	4.598	4.912	144	1.470	776
3	Зараде и накнаде зарада	16.614	16.631	1.614	18.482	12.614
4	Трошкови производних услуга	-		549	4.200	2.951
5	Трошкови амортизације и резервисања	-		131	2.150	1.257
6	Нематеријални трошкови	1.145	1.815	335	8.090	6.042
7	Финансијски расходи	-		2	200	311
8	Остали расходи и изд.	59.783	39.701	-	11.200	157.725
	укупно	82.140	63.059	2.775	45.792	214.678

Табела 4.4. Расходи и издаци

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	Реализација 2016		План 2017.	Реализација 2017
			01.01- 30.11	01.12-31.12		
1	2	3	4	5	6	7
1	502	Набавна вредност продате робе	25.581.664	-	-	33.001.670,00
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	92.726,00	17.074,00	220.000,00	101.694,00
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	12.538,00	-	50.000,00	31.821,00
4	512	Трошкови потрошног материјала	48.520,00	-	50.000,00	0
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	-	-	50.000,00	2.400,00
6	513	Трошкови горива и мазива	135.360	19.610,00	150.000,00	126.000,00
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	889.703	98.825,00	400.000,00	443.476,00
8	514	Трошкови резервних делова за текуће одржавање	15.592,00	11.650,00	200.000,00	34.720,00
9	515	Трошкови алата и инвентара -кашн намештај	-	-	350.000,00	36.307,00
10	520	Трошкови зарада	13.351.972	1.164.000	11.405.040,00	9.236.524,00
11	521	Допринос на терет послодавца	2.390.003	209.000	2.041.502,00	1.653.338,00
12	524	Трошкови по основу уга.прив. и поврем.пос.	-	-	675.000,00	0
13	526	Трошкови накнада члановима НО	1.265.808	158.000	1.050.000,00	1.023.323,00
14	529	Трошкови за службено путовање	40.010,00	-	110.000,00	49.192,00
15	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	333.040	27.720,00	250.000,00	220.980,00
16	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало	555.879	54.996,00	950.000,00	430.288,00
17	529	Трошкови отпремнина по основу закона о начину одређ.макс.бр.у јавном сек	-	-	2.000.000,00	0
18	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационе услуге	352.689	59.000,00	650.000,00	261.249,00
19	532	Трошкови одржавања основних средстава	-	3.000,00	550.000,00	199.931,00
20	533	Трошкови закупнина	2.923.038	448.000	2.500.000,00	2.008.340,00
21	535	Трошкови рекламе и пропаганде	27.026,00	-	100.000,00	30.146,00
22	539	Трошкови комуналних услуга	4.410.723	39.000,00	300.000,00	409.544,00
23	539	Трошкови ост.услуга	-	-	100.000,00	41.584,00
24	540	Трошкови амортизације	-	77.000,00	1.000.000,00	530.810,00
25	544	Резервисања за отпремнине	-	54.000,00	150.000,00	725.706,00
26	549	Остала резервисања-Хабитат	-	-	1.000.000,00	0
27	550	Трошкови непроизводних услуга	1.630.327	24.000,00	2.200.000,00	988.771,00
28	551	Трошкови репрезентације	82.672,00	52.000,00	150.000,00	150.000,00
29	553	Трошкови платног промета	143.493	5.000,00	300.000,00	85.033,00
30	554	Трошкови чланарина	105.000	15.000,00	90.000,00	90.000,00
31	555	Трошкови пореза и других накнада	2.055.475	-	1.500.000,00	1.500.000,00
32	559	Остали нематеријални трошкови	5.488.317	239.000	3.850.000,00	3.228.611,00
33	562	Кamate	-	2.000,00	100.000,00	3.828,00
34	563	Негативне курсне разлике	-	-	100.000,00	307.099,00
35	570	Губици по основу расхоровања нематер.имовине	-	-	0	42.584.189,00
36	576	Расходи по основу директног отписа потраживања	-	-	1.000.000,00	183.666,00
37	579	Остали непоменути расходи	-	-	200.000,00	1.912.057,00
38	585	Обезвређење потраживања и крат.фин.пласмана	-	-	10.000.000,00	112.645.990,00
39	592	Расходи по основу исправке грешке из ран.год.које нису материјално значајне	-	-	1.000.000,00	399.868,00
		УКУПНО	63.059.000	2.775.000	45.791.542,00	214.678.184,00

Преглед укупних прихода , расхода, обавеза и потраживања

у 2015., 2016. и 2017. години

у хиљадама дин.

Табела 4.5.

	Стање на 31.12.2015.	Стање на 30.11.2016.	Стање на 31.12.2016	Стање на 31.12.2017.
Број запослених	15	15	10	10
% учешћа трошкова запослених у укупним трошковима	20.22	26.37	49.47	5.88
Укупан приход	82.140	56.645	17.620	55.716
Укупан расход	82.156	63.059	2.775	214.678
Добит текуће године	-	-	14.845	-
Губитак текуће године пре опорезивања	16	6.414	-	158.962
Кредити од пословних банака	-	-	-	-
Укупна задуженост по свим основама	-	-	-	-
Укупне обавезе (јавни приходи, добављачи)	310.726	267.239	20.833	23.141
Укупна потраживања	233.667	233.370	266.259	19.385
Добитак по раднику, 000	-	-	1.485	0
Губитак по раднику, 000	1	428	0	15.896

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ СПЕЦИФИЦИРАНИХ ТРОШКОВА
Табела 4.6.

Редни број	Позиција	ОСТВАРЕЊЕ 2015. (1)	ОСТВАРЕЊЕ 2016. (2)	ПЛАН 2017. (3)	ОСТВАРЕЊЕ 2017. (4)	ИНДЕКС 4/3
1	Трошкови горива	120000	154980	150.000	126.000	84
1.1	Утрошени деривати нафте за теретна, теренска и спец.возила					
1.2	Утрошени деривати нафте за путничка возила	120000	154980	150.000	126.000	84
2	Остали лични расходи и накнаде	8000	0	100.000	49.192	49
2.1	Трошкови прековременог рада					
2.2	Дневнице на службеном путу	8000	0	100.000	49.192	49
2.3	Трошкови накнада по уговору о приврем.и повременим пословима					
3	Трошкови транспортних услуга	327994	233781	550.000	293.808	53
*3.1.1	ПТГ услуге – поштарина	0	72726	100.000	43.000	43
*3.1.2	ПТГ услуге - фиксни телефони	69426	55596	150.000	52.350	35
*3.1.3	ПТГ услуге - мобилни телефони	258568	105459	200.000	168.312	84
3.2	Трошкови сајмова		0	0	0	0
3.3	Трошкови рекламе	0	0	100.000	30.146	30
3.4	Трошкови пропаганде		0	0	0	0
4	Нематеријални трошкови	14.103.453	4.184.145	8.090.000	6.042.415	75
4.1	Трошкови репрезентације	203639	71730	150.000	150.000	100
*4.1.1	Угоститељске услуге	120670	71730	150.000	150.000	100
*4.1.2	Поклони	63000	0	0	0	0
*4.1.3	Трошкови репрезентације из бифеа	19969	0	0	0	0
4.2	Остали нематеријални трошкови	13.899.814	4112415	0	0	0
*4.2.1	Остали расходи за штете, казне и пенале	13.899.814	4112415	0	0	0
*4.2.2	Издаци за спонзорство					
*4.2.3	Издаци за донаторство					
*4.2.4	Издаци за хуманитарне потребе					
5	УКУПНО (1+2+3+4)	14.559.447	4.572.906	8.890.000	6.511.415	73

Табела 4.7.

Ред. број	КРЕДИТИ	Стање на дан 31.12.2017.год.		
		главница	Обрачуната неплаћена камата	укупно
	ЈП „ГСА“ НИЈЕ КРЕДИТНО ЗАДУЖЕНА			

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама изоло:

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

5.1 Структура кадрова

Предузеће је у 2017. години имало 10 запослених у сталном радном односу, 1 запосленог – директора, као постављено лице и 1 запосленог на одређено време - замена одсутног запосленог радника.

Највеће учешће у структури запослених имају радници са ВСС спремом и то 70% од укупног броја запослених.

Табела запослених - Основна делатност, администрација

Структура	Квалификација				УКУПНО
	ВСС	ВШС	ССС	НКВ	
Основна делатност	5	1	1		7
Администрација			1+1*		1+1*
Менаџмент	2				2
Укупно	7	1	2+1*		10+1*

*1 запослени на одређено време - замена до повратка одсутног запосленог.

У 2017. години није било пријема нових радника на неодређено време, па је стање запослених по структури као у табели :

Табела кадрова по квалификационој структури:

Ред Бр.	Квалификациона структура	стање 31.12.2015.	стање 31.12.2016.	стање 31.12.2017.
1	2	3	4	5
1	НК	0	0	0
2	ССС	3+1*	3+1*	2+1*
3	ВШС	2	2	1
4	ВСС	10	10	7
	УКУПНО	15+1*	15+1*	10+1*

5.2 Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП „Градска стамбена агенција“ се нису увећавале и исплаћене су у складу са Програмом пословања за 2017. год. који је усвојен од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде за 2017.год.	6.607.465,00
Порези и доприноси на терет радника	2.629.060,00
Доприноси на терет послодавца	1.653.338,00
Укупно	10.889.863,00

У наведеној табели укупан износ од 10.889.863,00 дин. односи се на исплаћене зараде са свим порезима и доприносима.

Рад Предузећа у протеклом периоду је био потпуно јаван и у складу са законским прописима, основачким и другим актима Предузећа. Свим седницама Надзорног одбора Предузећа, присуствовали су и представници Надлежне управе, којима је достављен сав пратећи метеријал за седнице, као и председнику Синдиката из реда запослених.

Дугорочни стратешки циљеви ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш су:

- Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену непрофитну изградњу,
- Подршка развоју ренталног јавног сектора и
- Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група.

У остваривању наведених циљева, неопходно је обезбедити следеће предуслове:

- Што пре донети националну стамбену стратегију и у складу са Законом реализовати активности преко Министарства грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре.
- Потребно је да се у најкраћем року донесу сва подзаконска акта која су предвиђена усвојеним Законом о социјалном становању, а која би омогућила приступ домаћим и страним финансијским институцијама и фондовима.
- Потребно је стално стручно оспособљавање запослених.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш

Директор

Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.



О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

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

Станови на локацији у улици Мајаковског у Нишу су трећа фаза изградње станова за социјално становање на овој локацији, и састоје се од два стамбена објекта, ламела Л5 и Л6, спратности По+5+Пк. Објекти су пројектовани и изграђени према Правилнику о енергетској ефикасности зграда и поседују енергетски пасош — Сертификат о енергетским својствима зграде за објекте класе Ц.

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

Станови су намењени за:

- 18 станова површине 982 м² у ламели Л5 (Мајаковског 14а), су намењени за давање у закуп. Финансирани су средствима: Владе Републике Србије преко Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у износу 46.000.000,00 дин. са ПДВ-ом, а коришћена су за финансирање грађења објекта, и средствима из буџета Града у износу 38.914.628,93 дин. са ПДВ-ом, а коришћена су за финансирање осталих комунално пратећих трошкова.
- збрињавање породица чије су куће срушене од последица клизишта на Мраморском брду обезбеђено је 14 станова површине 811,10 м² у објектима Л5 и Л6 (Мајаковског 12а и 14а) и 1 стан површине 30,65 м² у објекту Л2 (Мајаковског 10).
- 38 станова у обе ламеле (Мајаковског 12а и 14а), површине 2.288,26 м² намењени за непрофитну продају.

Конкурс за продају станова и давање у закуп расписан је 14. августа 2017. год. Интересовање и за закуп и за продају је било велико. За 18 станова за закуп пристигло је 85 пријава, а за 38 станова за продају пристигло је 108 пријава, тако да су сви станови дати у закуп и продати. Половином децембра 2017. године уселили су сви станови намењени за закуп (18) и станови намењени породицама са клизишта на Мраморском брду (15) као и 11 станова за продају (лица која су платила у готовом или реализовала кредит код изабране банке).

Како је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016. године („Сл.гласник РС“, бр. 103/15) престала да послује као индиректни буџетски корисник, дати подаци из 2015.год. и делом из 2016.год. нису упоредиви са датим подацима из 2017. године јер сада ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш послује по Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике.

На крају 2017. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је утврдила нераспоређену добит из ранијих година у износу од 727.440.957,00 динара, приходе у износу од 55.716.594,00 динара и расходе у износу од 214.678.184,00 динара. Као разлика између расхода и прихода утврђен је губитак текуће године у износу од 158.961.590,00 динара пре, односно 158.784.880,00 динара после опорезивања чије покриће је планирано из нераспоређене добити из ранијих година која износи 727.440.957,00 динара.

Губитак из редовног пословања последица је реалног исказивања промена на сталној и обртној имовини Предузећа а услед усаглашавања стања које је настало као последица преласка са контног оквира за буџетски систем на контни оквир за привредна друштва, задруге и предузетнике. Део губитка односи се на цену коштања 15 изузетих станова на основу Одлуке Скупштине Града Ниша број 06-536/2017-3-02 од 07.07.2017. године о престанку статуса корисника ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш на непокретностима у јавној својини града Ниша а ради решавања стамбеног проблема мештана села Мрамор и Крушце чије су куће угрожене клизиштем.

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

Директор

Владан Стојановић, дипл. инж. грађ.

