

**Извештај о пословању
са финансијским извештајем
ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш
за 2022. годину**

Делатност: Одржавање стамбених зграда, станова
и пословног простора

Матични број: 07379625

ПИБ: 100337368

ЈББК: 81704

Надлежни орган

јединице

локалне

самоуправе: Управа за имовину и одрживи развој

Ниш, август 2023. године

С А Д Р Ж А Ј

1. ПРАВНА ФОРМА, ДЕЛАТНОСТ, МИСИЈА, ВИЗИЈА И ЦИЉЕВИ	3
2. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА ПРЕДУЗЕЋА.....	5
3. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА	7
3.1. РЕАЛИЗАЦИЈА ФИЗИЧКОГ ОБИМА АКТИВНОСТИ У 2022. ГОДИНИ.....	7
3.2. ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА 2022. ГОДИНУ	16
4. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА.....	35
5. ИНВЕСТИЦИЈЕ.....	41
6. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ.....	42
7. РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНИРАНИХ НАБАВКИ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ.....	43
8. ЦЕНЕ.....	45
9. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА.....	47

1. ПРАВНА ФОРМА, ДЕЛАТНОСТ, МИСИЈА, ВИЗИЈА И ЦИЉЕВИ

Јавно предузеће за стамбене услуге „Нишстан,, основано је Одлуком Скупштине Града Ниша (Сл.лист Града Ниша бр.135/2016 и 39/2017).

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

- Закон о јавним предузећима (Сл.гласник РС бр. 15/2016 и 88/2019);
- Закон о јавној својини (Сл. Гласник РС 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020);
- Закон о привредним друштвима (Сл.Гласник РС 36/2011, 99/2011, 83/2014, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021);
- Закон о становању и одржавању зграда (Сл. Гласник РС бр. 104/16 и 9/2020).

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.

Реализација свих пословних активности у току године обављала се у складу са годишњим програмом пословања на који је оснивач дао сагласност а све кроз:

- реализацију уговора са Скупштинама станара везано за хитне интервенције и текуће одржавање стамбених зграда, станова и пословних просторија;
- реализацију уговора са Скупштинама станара везано за инвестиционо одржавање стамбених зграда и пословног простора;
- реализацију пословних активности везаних за реализацију текућег и инвестиционог одржавања према трећим лицима.

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

Предузеће ће се у свом пословању ослањати на постојеће техничке стандарде и процедуре, који се односе на технологију послова, безбедност, потребе и захтеве корисника. Приоритетно је креирање радног амбијента који ће омогућити адекватно вредновање доприноса сваког запосленог, кроз пуно радно ангажовање и мотивацију, уз стално усавршавање знања и способности.

Јавно предузеће „Нишстан,, Ниш, Програмом пословања за 2022. годину, планирало је да кроз обављање своје делатности, оствари више циљева, и то:

1. Стварање услова за безбедно коришћење 1.137 стамбених зграда као и несметано коришћење 317 лифтовских и 329 хидрофорских постројења, у складу са уговором о одржавању којим су ови послови поверени предузећу. Пословна година је завршена

са 1.134 стамбене зграде на одржавању, односно 26.231 корисника, 309 лифта и 324 хидрофора.

Организовање хитних интервенција и текућег одржавања спровођено је на начин којим се обезбеђује коришћење стамбених зграда и уређаја у њима, на безбедан начин и квалитетно и благовремено реаговање по позиву, према потребама корисника услуга.

2. Повећање обима услуга према трећим лицима односно органима јединица локалне самоуправе и осталим градским и републичким органима.
Због смањене финансијске могућности како правних тако и физичких лица, у својству наручиоца послова али и због немогућности нашег предузећа да упосли потребан број радника, приходи по овом основу су остварени испод планираних.
3. Предузимање активности на покретању инвестиција на локацији Марка Орешковића и другој фази градње пословно-стамбеног објекта Александрија.
Активности у делу инвестиција у области градње оправдано су изостале.
4. Услед неопходног планираног повећања конкурентности на тржишту, циљ предузећа је повећање техничке опремљености, стручности извршиоца услуга кроз сертификацију и стандардизацију услуга.
Предузеће је у току пословне 2022. године уложило напор да са постојећом техничком опремљеношћу и са расположивим стручним кадром удовољи потребама тржишта у делу обављања своје делатности.
5. Предузеће је планирало да и у 2022. години, већу пажњу посвети сарадњи са председницима стамбених заједница везано за њихове проблеме у стамбеним зградама из делатности ЈП „Нишстан“, како би задржали постојеће и привукли већи број нових корисника. Мишљења смо, да су контакти са представницима Стамбених заједница у многоме побољшани и да је сарадња много непосреднија и бржа. Професионални управници имају контакте са нашим стручним службама где максимално покушавамо да удовољимо потребама и решимо проблеме у стамбеним заједницама на обострано задовољство.

2. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА ПРЕДУЗЕЋА

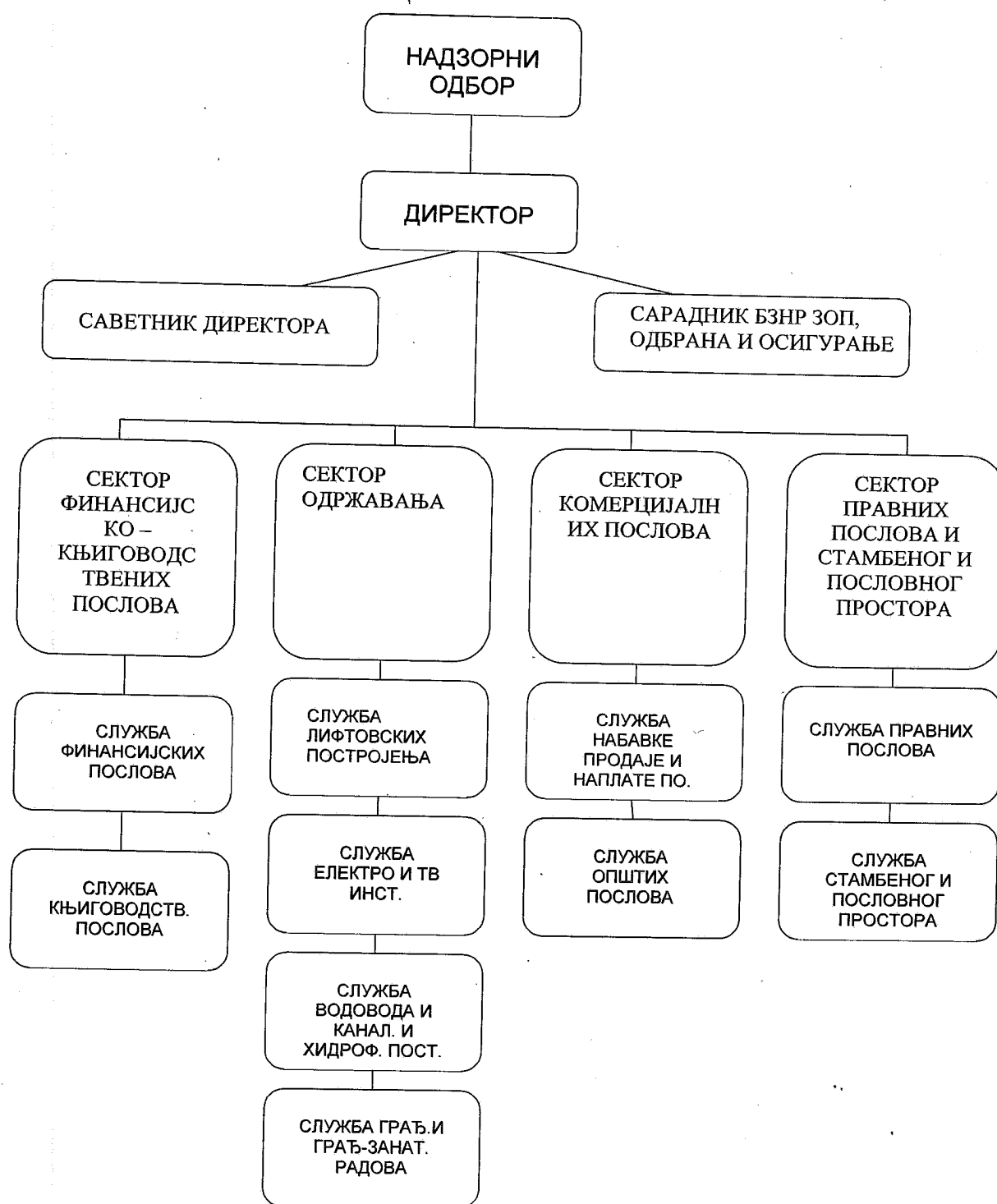
Организациона структура ЈП „Нишстан“ је регулисана у складу са Законом о раду, Статутом ЈП „Нишстан“ и Правилником о организацији и систематизацији радних места бр. 01-6032 од 20.10.2021. Организациону структуру са 31.12.2022. године чине:

1. Менаџмент предузећа чини директор Дејан Николић инжењер машинства, именован од стране Скупштине Града Ниша почев од 25.8.2021. године.
2. Сектор финансијско-књиговодствених послова – руководиоца сектора је Горан Божић, дипломирани економиста,
3. Сектор одржавања – руководиоца сектора је Коцић Горан, дипломирани инжењер машинства,
4. Сектор правних послова, пословног и стамбеног простора, руководиоца сектора је Саша Милошевић, дипломирани правник.
5. Сектор комерцијалних послова – руководиоца сектора је Марија Јовановић, дипломирани економиста.

Чланови Надзорног одбора Јавног предузећа за стамбене услуге „Нишстан,, :

1. Оливера Војводић, дипломирани инжењер грађевине – председник
2. Данијела Милићевић, дипломирани правник – члан
3. Горан Божић, дипломирани економиста - члан

УНУТРАШЊА ОРГАНИЗАЦИЈА ПО ОРГАНИЗАЦИОНИМ ЦЕЛИНАМА



3. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА

Основна делатност Јавног предузећа „Нишстан„ је одржавање стамбених зграда, станова и пословног простора и то у делу хитних интервенција и текућег одржавања, али и у делу извођења инвестиционих радова по уговорима са скупштинама станара и са трећим лицима.

Приликом реализације програма пословања за 2022. годину, посебно је сагледаван физички обим пружених услуга по врстама, а посебно је праћена финансијска реализација програмских позиција.

3.1. РЕАЛИЗАЦИЈА ФИЗИЧКОГ ОБИМА АКТИВНОСТИ ЗА 2022. ГОДИНУ

Реализација физичког обима активности базира се на оствареним резултатима кроз следеће програме:

- Програм хитних интервенција
- Програм текућег одржавања
- Програм инвестиционог одржавања према скупштинама станара
- Програм инвестиционог одржавања према и трећим лицима
- Посебни програми из буџета Града Ниша

1. ОСТВАРЕЊЕ 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 безбеђују 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 шлица 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 79 радника, који су стручно оспособљени да обаве и најсложеније послове, по свим врстама радова.

Структура радне снаге, по врстама послова, на хитним интервенцијама и по сменама дата је у табели.

Табела: Структура и број извршиоца на хитним интервенцијама

Врста радова	Број извршилаца у првој смени	Број извршилаца у другој смени	Укупан број извршилаца
Оператер хитних интервенција	2	2	4
Водовод и канализација	15	8	23
Цистерна	3	3	6
Електрика	7	2	9
Лифтови	6	2	8
Хидрофори	2	1	3
Грађевински и грађевинско-занатски радови	20	-	20
Обрачун и евиденција средстава СС зграда	2	-	2
Возач набављач	2		2
Ускладиштење материјала и алата	2		2
Свега:	61	18	79

Број извршиоца хитних интервенција, димензионисан је према величини, опремљености и стању стамбеног фонда, броју интервенција у предходним 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 2022. годину, планирано је да ће се реализовати 16.050 интервенција а реализовано је у току године 13.518 интервенције. Број интервенција по врстама радова дат је у наредној табели.

Табела: Број интервенција у 2022. години по врсти радова

Врсте радова	План за 2022.	Остварење у 2022.
Водовод и канализација	8.200	7.477
Употреба цистерне	900	647
Електрика	1.800	1.360
Лифтови	2.800	2.296
Хидрофори	350	252
Грађ. и грађ.-зан. радови	2.000	1.486
Укупно:	16.050	13.518

2. ОСТВАРЕЊЕ 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 постојења,
- 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.

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:

Табела: Структура и број извршиоца на сервисирању постројења

Ред.бр.	Врста срвиса	Број извршиоца
1.	Лифтовска постројења	19
2.	Хидрофорска постројења	8
	Укупно:	27

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

За 2022. годину реализовано је 2.510 сервиса, што је приказано у следећој табели.

Табела: Број сервисирања постројења у 2022. години

Ред.бр.	Врста постројења	Планиран број сервиса у 2022.	Остварен број сервиса у 2022.
1.	Лифт	2.540	1.640
2.	Хидрофор	1.840	870
	Укупно:	4.380	2.510

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.

Дугорочно, спровођењем новог Закона о становању и одржавању стамбених зграда, очекујемо да се више рачуна води о инвестиционом одржавању стамбеног фонда, што ће квалитативно утицати на стање истог а самим тим и редукovati број хитних интервенција и побољшати ефикасност, тј. брзину отклањања недостатака.

3. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

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 заједнице.

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 заједница. Њихово је искључиво право и обавеза да утврђују потребе, доносе програме, уступају радове, контролишу обим и квалитет извођења, врше окончане обрачунае, пријем радова и старају се о гарантном року.

Редовно пратећи потребе у инвестиционом одржавању и непосредно контактирајући са скупштинама стамбених заједница, 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 интензивно не само пропада, већ 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“, се труди да и по уговорима за инвестиције, што ефикасније и квалитетније учествује у решавању проблема стамбеног фонда.

Проблем са равним крововима и фасадама, где је имовина одређеног броја наших суграђана битно угрожена, и не може се више санирати без значајнијих финансијских средстава, треба посебно издвојити. Морамо нагласити да је са стране стамбених заједница проблем организовања, у смислу доношења одлуке о уласку у инвестицију поправке крова

због значајних финансијских средстава које треба издвојити, али и са стране нашег предузећа, где не постоји довољан број радника које треба ангажовати на таквим инвестицијама, јер је на снази забрана запошљавања.

Укупан планиран број инвестиционих радова према стамбеним заједницама за 2022. годину износио је 200 а остварено је 145 инвестициона радова.

Табела: Физички обим радова према стамбеним заједницама

Ред. број	Група послова	Планирани број инвестиција у 2022. години	Реализован број инвестиција у 2022. години
1.	Радови на водоводу и канализацији	80	58
2.	Радови на лифтовима	40	32
3.	Радови на хидрофорима	10	12
4.	Радови на електро инсталацијама	20	22
5.	Грађевински и грађ.-занатски радови	50	21
	Укупно:	200	145

4. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА ПРУЖАЊА УСЛУГА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА

У 2022. години, ЈП „Нишстан“, је вршио одржавање и реновирање на објектима Скупштина града, градским и пореским управама и градским општинама.

Пружање 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.

Планиран број инвестиционих радова према трећим лицима, за 2022. годину, износи 300 што се готово поклапа са реализацијом.

Табела: Физички обим радова према трећим лицима

Ред. број	Група послова	Планирани број инвестиција у 2022. години	Реализован број инвестиција у 2022. години
1.	Радови на водоводу и канализацији	140	144
2.	Радови на лифтовима	5	5
3.	Радови на хидрофорима	-	-
4.	Радови на електро инсталацијама	65	62
5.	Грађевински и грађ.-занатски радови	90	87
	Укупно:	300	298

Укупан број радова према стамбеним заједницама и трећим лицима, у 2022. години у делу хитних интервенција и инвестиционог одржавања, обухватио је 13.963 радова, односно интервенција.

Физички обим пружених услуга сагледава се преко радних налога што је дато у табели.

Табела: Физички обим услуга

Ред бр.	Назив производа услуге	Јед. Мере	План 2022.	Остварење 2022.
1	2	3	5	6
1.	хитне интервенције	рад. нал.	16.050	13.518
2.	инвес. одрж. стамбених зај.	рад. нал.	200	145
3.	инвес. одрж. трећих лица	рад. нал.	300	300
	Свега:		16.550	13.963

3.2. ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА 2022. ГОДИНУ

А. БИЛАНС СТАЊА

Укупна средства и извори средстава у предузећу, према реализацији на крају 2022. године, износе 387.413.000 динара, што је детаљније дато у табели Биланса стања.

А к т и в а

Активу чини стална имовина предузећа и обртна имовина.

На крају ове пословне године, стална имовина износи 282.673.000 динара и чине је некретнине, постројења и опрема у износу од 282.448.000 динара, дугорочни финансијски пласмани у износу од 198.000 динара и улагања у софтвер 27.000 динара.

Обртна имовина износи 97.441.000 динара и чине је залихе у износу од 28.265.000 динара, краткорочна потраживања у износу од 61.825.000 динара, потраживања из специфичних послова и друга потраживања у износу од 2.861.000 динара, готовина 1.446.000 динара и краткорочна активна временска разграничења 3.044.000.

Одложена пореска средства 7.299.000 динара.

П а с и в а

Пасиву чини капитал, дугорочна резервисања и обавезе и краткорочне обавезе.

На крају пословне године, капитал предузећа износи 256.318.000 динара и чини га основни капитал у износу од 32.145.000 динара, нераспоређени добитак и добитак текуће године у износу од 223.993.000 динара и ревалоризацине резерве у износу од 180.000 динара.

Дугорочна резервисања и обавезе износе 25.596.000 динара.

Краткорочне обавезе износе 105.499.000 динара. Њих чине краткорочне финансијске обавезе у износу од 13.045.000 динара, примљени аванси у износу од 3.550.000 динара, обавезе из пословања у износу од 83.211.000 динара, остале краткорочне обавезе у износу од 5.682.000 динара и 11.000 динара пасивна временска разграничења

Б. БИЛАНС УСПЕХА

Остварени укупни приходи на крају 2022. године, износе 191.655.000 динара, а расходи 191.160.000 динара. Процентуално гледано у односу на планиране приходе, остварење је 91% а за расходе 91%.

У односу на остварен обим прихода и расхода у 2022. години, уследио је позитиван финансијски резултат, добитак из редовног пословања, у износу од 495.000 динара. Порески расходи периода настали обрачунски као разлика између пореске и књиговодствене амортизације износе 126.000,00 динара па је нето добитак остварена у износу од 369.000,00 динара.

Приходе предузећа чине пословни приходи, финансијски приходи и остали приходи а расходе предузећа чине пословни расходи, финансијски расходи и остали расходи из пословања, што се у анализи представља и као остварење пословне, финансијске или остале добити, односно, губитка.

Детаљнији преглед билансних позиција прихода и расхода за 2022. годину, дат је у табели укупних прихода и расхода у наставку текста.

ПРЕГЛЕД ПРИХОДА И РАСХОДА У 2022. ГОДИНИ

БИЛАНС УСПЕХА НА ДАН 31.12.2022. Табела: 3.2.2.				Табела: 3.2.2.		
Р.бр.	Елементи	Остварење 2021.година	План 2022.	Остварење 2022.година	ИНДЕКС	
1	2	3	4	5	5/4	5/3
	А.1. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	147.159.926	175.210.000	163.944.456	0,94	1,10
1.	ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА	142.884.688	171.310.000	160.254.610	0,94	1,12
1.1.	пр.од пружања усл.на хитним инт.и тек.од.	132.987.187	155.000.000	143.180.990	0,92	1,08
1.2.	прих.од одржавања пословног прос.	506.955	600.000	1.368.035	2,28	2,70
1.3.	прих.д пружања услуга трећим лицима	4.337.759	6.000.000	8.459.436	1,41	1,95
1.4.	приходи од пружања услуга Ск.станара	4.389.763	9.000.000	6.577.210	0,73	1,50
1.5.	остали приходи од пружања услуга	34.417	60.000	37.500	0,63	1,09
1.6.	приходи од напл.и преноса закупа	628.607	650.000	631.439	0,97	1,00
2.	ПРИХОДИ ОД ИНВЕСТИЦИЈА	0	0	0	0,00	
2.1.	приходи од градње објекта	0		0		

2.2.	приходи од пордаје непокретности	0	0	0	0,00	
3.	ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	4.275.238	3.900.000	3.689.846	0,98	0,86
3.1.	приходи од закупа	2.101.847	2.150.000	2.019.294	0,94	0,96
3.2.	приходи од судских такси по утужењу	1.879.991	1.700.000	1.612.856	0,95	0,86
3.3.	остали пословни приходи	293.400	50.000	57.695	1,15	0,20
	A.2. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	158.580.565	187.351.294	168.899.833	0,90	1,07
1.	ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА И ЕНЕРГИЈЕ	13.216.950	16.910.000	13.309.336	0,79	1,01
1.1.	трошкови материјала	6.362.810	6.750.000	5.102.903	0,76	0,80
1.2.	трошкови алата и заш.средс.	590.697	1.150.000	497.048	0,43	0,84
1.3.	трошкови канцеларијског материјала	329.235	710.000	342.446	0,48	1,04
1.4.	трошкови горива и мазива	3.315.790	3.300.000	3.725.511	1,13	1,12
1.5.	трошкови електричне енергије	1.128.325	1.300.000	1.291.876	0,99	1,14
1.6.	трошкови топлотне енергије	1.412.923	1.500.000	1.548.888	1,03	1,10
1.7.	трошкови резервних делова и материј	77.170	2.200.000	800.664	0,36	10,38
2.	ЗАРАДЕ, НАКНАДЕ И ЛИЧНИ РАСХОДИ	117.627.828	137.197.694	124.026.306	0,90	1,05
2.1.	брutto зараде запослених (брutto 1)	93.613.930	105.527.860	96.021.577	0,91	1,03
2.2.	трош. пореза и допр.на терет послод.	15.650.477	16.870.382	15.881.029	0,94	1,01
2.3.	Накнаде по уговорима о привременим	0	1.600.000	1.254.367	0,78	0,00
2.4.	накнаде по уговорима о делу	1.724.473	630.000			
2.5.	наканда члановима Надзорног одбора	1.698.113	1.792.452	1.743.750	0,97	1,03
2.6.	отпремнине	1.461.804	1.000.000	1.539.900	1,54	1,05
2.7.	солидарне помоћи	353.490	6.400.000	3.650.588	0,57	10,33
2.8.	трошкови превоза на рад и са рада	2.803.672	3.000.000	3.567.570	1,19	1,27
2.9.	наканда запосна служ.путу-дневнице	4.700	47.000	16.485	0,35	3,51
2.10.	наканда трошкова на сл.путу	38.867	230.000	6.600	0,03	0,17
2.11.	остала давања физ.лицима	278.302	100.000	344.441	3,44	1,24
2.12.	брutto зарада исплаћена као боловање					
3.	ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	4.555.317	4.260.000	8.934.740	2,10	1,96
3.1.	трош.сервисирања и одрж. уређаја	1.226.027	1.900.000	2.481.427	1,31	2,02

3.2.	трош.инвес.одрж.на стамб.зградама	2.411.685	1.500.000	5.692.076	3,79	2,36
3.3.	трошкови телефона и пакетне услуге	603.925	650.000	432.051	0,66	0,72
3.4.	трошкови птт услуга	146.680	100.000	125.946	1,26	0,86
3.5.	трошкови огалса у новинама	167.000	60.000	196.000	3,27	1,17
3.6.	трошкови за коришћење аутопута	0	50.000	7.240	0,14	
3.7.	трош.набавке уређаја за инв. Одржавање	0	0	0	0,00	0,00
4.	ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ И РЕЗЕРВИСАЊА	3.046.471	1.600.000	2.991.369	1,87	0,98
4.1.	амортизација основних средстава	1.546.471	1.600.000	1.491.369	0,93	0,96
4.2.	трошкови резервисања за отпремнине	1.500.000	0	1.500.000		1,00
4.3.	трошкови резервисања за судске спорове	0		0		
5.	НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	20.133.999	27.383.600	19.638.081	0,72	0,98
5.1.	трошкови ревизије	120.000	150.000	331.200	2,21	2,76
5.2.	трошкови адвокатских услуга	520.500	600.000	345.375	0,58	0,66
5.3.	трошк.здрвствених услуга и зашт.на раду	371.350	400.000	480.860	1,20	1,29
5.4.	трош. лиценци и стручног усаврш.	54.000	150.000	59.233	0,39	1,10
5.5.	трошкови услуга трећих лица	1.569.368	7.150.000	1.354.406	0,19	0,86
5.6.	трошкови за одржавање станова	0	30.000	0	0,00	0,00
5.7.	трошкови услуга обједињене наплате	11.924.811	12.500.000	11.739.985	0,94	0,98
5.8.	трошкови репрезентације	227.743	300.000	296.974	0,99	1,30
5.9.	трошкови рекламе	627.800	800.000	689.442	0,86	1,10
5.10.	премије осигурања имовине и радника	1.047.196	1.500.000	1.344.411	0,90	1,28
5.11.	трошкови платног промета	744.909	750.000	712.585	0,95	0,96
5.12.	чланарине пословним удружењима	60.559	100.000	51.216	0,51	0,85
5.13.	порез на имовину	1.617.287	1.500.000	1.589.100	1,06	0,98
5.14.	порез на употребу моторних возила	68.632	200.000	65.113	0,33	0,95
5.15.	порез на оружје	0	3.600	7.860	2,18	0,00
5.16.	комунална такса	56.000	230.000	116.000	0,50	2,07
5.17.	трошкови административних такси	162.974	500.000	135.681	0,27	0,83
5.18.	трошкови стручних публикација	328.571	300.000	318.640	1,06	0,97
5.19.	остали нематеријални трошкови	632.299	20.000	0	0	0
5.20.	трошкови вештачења	0	200.000	0	0,00	0,00
	A.1-A.2. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК / ГУБИТАК	-11.420.639	-12.141.294	-4.955.377	0,41	0,43

	Б.1. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	5.093.196	551.000	5.926.654	10,76	1,16
1.	приходи од затезних камата	5.093.188	500.000	5.926.654	11,85	1,16
2.	приходи од камата на уложена средства	8	1.000		0,00	0,00
3.	остали фин.приходи од затезних камата	0	50.000	0	0,00	0,00
	Б.2. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	6.145.360	1.350.000	6.192.358	4,59	1,01
1.	фин.расходи из пословања	5.076.229	150.000	5.340.197	35,60	1,05
2.	трошкови камата	1.069.131	1.200.000	852.161	0,71	0,80
	Б.1-Б.2.ФИНАНСИЈСКИ ДОБИТАК / ГУБИТАК	-1.052.164	-799.000	-265.704	0,33	0,25
	В.1. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	18.308.146	34.920.000	21.783.881	0,62	1,19
1.	прих.по основу ефеката за откуп станова	45.283	500.000	47.623	0,10	1,05
2.	прих.од наплате штета правних лица	209.597	20.000	366.940	18,35	1,75
3.	остали приходи	27.015	100.000	142.634	1,43	5,28
4.	наплаћена отписана потраживања	17.036.797	34.000.000	20.585.529	0,61	1,21
5.	прих.од укидања резерв.за отпремнине	989.454	300.000	641.155	2,14	0,65
6.	прих.од наплаћених дисц.казни		20.000			
	В.2.ОСТАЛИ РАСХОДИ	15.031.162	20.480.000	16.067.603	0,78	1,07
1.	казне за прив.преступе и прекршаје и суд.спорове	1.973.111	100.000	520.815	5,21	0,26
2.	издаци за хуманитарне сврхе	0	40.000	30.000	0,75	0,00
3.	накнаде штете трећим лицима	6.000	2.000.000	120.577	0,06	0
4.	индиректни отпис потраживања	12.887.214	18.000.000	15.376.545	0,85	1,19
5.	трош. расходања опреме и мањкови	164.720	300.000		0,00	0,00
6.	остали непоменути расходи	117	40.000	19.665	0,49	168,00
	В.1-В.2 ОСТАЛИ ДОБИТАК / ГУБИТАК	3.276.984	14.440.000	5.716.278	0,40	1,74
	Г.1 УКУПАН ПРИХОД	170.561.268	210.681.000	191.654.991	0,91	1,12

	Г.2. УКУПАН РАСХОД	179.757.087	209.181.294	191.159.794	0,91	1,06
	Г.1-Г.2. БРУТО ДОБИТАК / ГУБИТАК	-9.195.819	1.499.706	495.196	0,33	-0,05
	Д. ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	110.000			0,00	0,00
	Ђ. НЕТО ДОБИТАК	-9.305.819	1.499.706	495.196	0,33	-0,05

- ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

Пословни приходи износе 163.945.000 динара односно 94% планских прихода и чине их приходи од продаје услуга, у износу од 160.255.000 динара и други пословни приходи у износу од 3.690.000 динара.

Приходи од продаје услуга остварени су по основу пружања услуга на хитним интервенцијама и текућем одржавању, који се наплаћују преко ЈКП „Обједињена наплата“, представљају највеће приходе предузећа и износе 143.180.990 динара што је 92% од планских прихода. Ступање на снагу новог Закона о становању и одржавању зграда довело је до смањења броја зграда на одржавању па су ови приходи у поређењу са реализацијом у претходној години и у односу на плански показатељ, нешто мањи.

Приходи од одржавања пословног простора износе 1.368.035 динара што је 228% од планираних..

Уговори за инвестиционе радове са трећим лицима реализовани су 141% од планираних приходи и износе 8.459.436 динара. Приходи од инвестиција према трећим лицима директно зависе од платежне моћи предузећа, образовних и здравствених установа, градских општина и других организација које имају потребе за инвестицијама мањег и већег обима.

Приходи од инвестиција према стамбеним заједницама реализовани су 73% од плана и износе 6.577.210 динара. Такође, и ови приходи зависе од платежне моћи грађана, чланова стамбених заједница, тј. од тога колико су спремни и финансијски способни да организују и плате поправке на својим стамбеним зградама. У складу са новим Законом о становању и одржавању зграда, власници станова су у обавези да издвајају средства за инвестиционе радове тако да се надамо да ће у будућем периоду доћи до повећања обима радова по овом основу а самим тим и до повећања прихода.

Остали приходи су мањег обима и износе 37.500 динара а њихово остварење је 63% од планираних и односе се на приходе од разних ситних услуга које ЈП „Нишстан“, обавља како према физичким лицима тако и према стамбеним заједницама, услуге издавања разних потврда и приходе од рефактурисања.

Приходи од наплаћеног и пренетог закупа за градске станове износе 631.439 динара што је 97% од планираних.

Приходи од инвестиција нису планирани у 2022. години.

Други пословни приходи остварени су у износу од 3.690.000 динара што је 95% од планираних, а односе се на закуп пословног простора у износу од 2.019.294 и приходе од судских такси по утужењу који износе 1.612.856 динара односно 95% од планираних. Остали пословни приходи износе 57.695 динара што је 115% од планираних.

- ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

Финансијски приходи су остварени у износу од 5.926.654 динара, што је остварење од 1076% од планираних. Приходе чине затезне камате по утужењу корисника по рачунима ЈКП „Обједињена наплата,, и обрачунате затезне камате за неблаговремено плаћање.

- ОСТАЛИ ПРИХОДИ

Остали приходи износе 21.783.881 динара што је 73% од планираних прихода.

Ове приходе чине приходи од откупа станова, 47.623 динара тј. 1% планираних, накнада штета правних лица, 366.940 динара што је 1835% од планираних, остали приходи из пословања износе 142.634 динара односно 143% од планираних а одступање је и код прихода од наплаћених отписаних потраживања који чине и највећи део ових прихода и износе 20.585.529 динара односно 61% од планских прихода и приходи од укидања резервисања за отпремнине и судске спорове 641.155 динара.

- ПОСЛОВНИ РАСХОДИ

Пословни расходи износе 168.900.000 динара. Чине их трошкови материјала, горива и енергије у износу од 13.309.000 динара, зараде, накнаде и остали лични расходи у износу од 124.026.000 динара, трошкови производних услуга у износу од 8.935.000 динара, трошкови амортизације и резервисања у износу од 2.991.000 динара и нематеријални трошкови у износу од 19.638.000 динара. Реализација трошкова је у складу са генералном стратегијом предузећа која подразумева максималну уштеду у односу на планске трошкове, где год је то било могуће.

Трошкови материјала и енергије обухватају трошкове материјала, алата, канцеларијског материјала, горива и мазива, електричне енергије, топлотне енергије и материјала и резервних делова за посебне програме остварени су у износу од 13.309.336 динара што је 79% од планских трошкова.

Трошкови материјала реализовани су 76% у односу на планиране трошкове и износе 5.102.903 динара, трошкови алата и заштитних средстава реализовани су 43% од планираних и износе 497.048 динара, трошкови канцеларијског материјала реализовани су 48% од плана и износе 342.446 динара. Трошкови горива и мазива су реализовани 113% од плана и износе 3.725.511 динара. Трошкови топлотне енергије су реализовани 103% од плана и износе 1.548.888 динара. Трошкови електричне енергије су реализовани 99% од плана и износе 1.291.876 динара. Трошкови резервних делова износе 800.664 динара што је 36% планских трошкова

Трошкови зарада и накнада износе 124.026.306 динара што је 90% од планских трошкова. Трошкови зарада су остварени на нивоу од 91% од плана, и износе 96.021.577 динара. Трошкови по основу накнада члановима надзорног одбора износе 1.743.750 и на нивоу су планских. Трошкови отпремнина за раскид радног односа износе 154% од плана односно 1.539.900 динара а разлог одступања је што су трошкови исплаћених отпремнина скинути са законских резервисања. Накнаде по уговорима исплаћиване су у случају ангажовања радника ради одржања процеса рада 1.254.367 динара. Исплата појединачних солидарних помоћи вршила се по правилнику а везана је за несрећне случајеве радника и чланова њихових породица. Свим радницима исплаћена је солидарна помоћ за ублажавање неповољног материјалног положаја. Трошкови превоза зависе од цене месечне претплатне карте и износе 3.567.570 динара што је 119% од плана. Остала давања физичким лицима износе 344.441 динара и остварена су 344% од плана. Трошкови везани за службена путовања реализована су у износу од 16.485 динара

Трошкови производних услуга износе 8.934.740 динар што је 210% од планираних. Трошкови сервисирања и одржавања уређаја износе 2.481.427 динара и чине 131% од планираних. Трошкови инвестиционог одржавања на стамбеним зградама износе 5.692.076 динара или 379% од плана. Остали трошкови односе се на трошкове телефона и пакетних услуга и износе 432.051 динара што је 66% од плана, трошкове птт услуга, 125.946 динара што је 126% од плана, трошкове огласа у новинама, 196.000 динара што је 327% од плана.

Трошкови амортизације и резервисања укупно износе 2.991.369 динара. Трошкови амортизације износе 1.491.369 динара што је на нивоу планираних трошкова и произилазе из законског обрачуна амортизације за постојећа и новонабављена основна средства. Трошкови резервисања за отпремнине и судске спорове износе 1.500.000 динара.

Нематеријални трошкови износе 19.638.081 динара што је 72% од планираних. У ову групу трошкова спадају трошкови ревизије, адвокатских, здравствених услуга, лиценци, одржавања станова као и порези по решењу пореских управа а који се односе на имовину, земљиште и остале порезе из пословања. Све позиције трошкова из ове групе углавном су приближне су планским позицијама изузев трошкова ревизије, адвокатских услуга и услуга трећих лица где је реализација значајније мања. Табеларни преглед садржи све појединачне трошкове из ове групе.

- ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

Финансијски расходи износе 6.192.358 динара што је 459% планираних трошкова. Њих чине трошкови по основу одобрених попушта за благовремено плаћање рачуна преко ЈКП „Обједињена наплата“, у износу од 5.340.197 динара а 852.161 динара односи се на трошкове камата односно 71% од планираних трошкова.

- ОСТАЛИ РАСХОДИ

Остали расходи износе 16.067.603 динара што је 78% од планираних. Ови трошкови се односе на казне за привредне преступе и прекршаје, издатке за хуманитарне сврхе, индиректни и директни отпис потраживања, трошкове расходовања опреме и мањкове и расходе накнадно одобрених попушта. Вредносно значајна ставка представља отпис потраживања у износу од 15.376.545 динара што чини 85% планских трошкова.

(ТАБЕЛА 3.2.2. и ТАБЕЛА 3.2.1.)

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2022.

у хиљадама динара

Група рачуна - рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	План 2022.	Остварење 2022.
1	2	3	4	5
	АКТИВА			
0	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	001		
	Б.СТАЛНА ИМОВИНА (0003+0010+0019+0024+0034)	002	305.126	282.673
1	І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004+0005+0006+0007+0008+0009)	003	27	27
010 и део 019	1. Улагања у развој	004		
011, 012 и део 019	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услугне марке, софтвер и остала права	005	27	27
013 и део 019	3. Гудвил	006		
014 и део 019	4. Остала нематеријална имовина	007		
015 и део 019	5. Нематеријална имовина у припреми	008		
016 и део 019	6. Аванси за нематеријалну имовину	010		
2	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)		304.901	282.448
020, 021 и део 029	1. Земљиште	011	35.533	35.533
022 и део 029	2. Грађевински објекти	012	160.669	149.763
023 и део 029	3. Постројења и опрема	013	16.040	4.493
024 и део 029	4. Инвестиционе некретнине	014	92.644	92.644
025 и део 029	5. Остале некретнине, постројења и опрема	015	15	15
026 и део 029	6. Некретнине, постројења и опрема у припреми	016		
027 и део 029	7. Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	017		
028 и део 029	8. Аванси за некретнине, постројења и опрему	018		

3	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)	019	0	0
030, 031 и део 039	1. Шуме и вишегодишњи засади	020		
032 и део 039	2. Основно стадо	021		
037 и део 039	3. Биолошка средства у припреми	022		
038 и део 039	4. Аванси за биолошка средства	023		
04. осим 047	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ 0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	024	198	198
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу зависних правних лица	025		
041 и део 049	2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима	026		
042 и део 049	3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају	027		
део 043, део 044 и део 049	4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима	028		
део 043, део 044 и део 049	5. Дугорочни пласмани осталим повезаним правним лицима	029		
део 045 и део 049	6. Дугорочни пласмани у земљи	030		
део 045 и део 049	7. Дугорочни пласмани у иностранству	031		
046 и део 049	8. Хартије од вредности које се држе до доспећа	032		
048 и део 049	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	033	198	198
5	V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	034	0	0
050 и део 059	1. Потраживања од матичног и зависних правних лица	035		
051 и део 059	2. Потраживања од осталих повезаних лица	036		
052 и део 059	3. Потраживања по основу продаје на робни кредит	037		
053 и део 059	4. Потраживања за продају по уговорима о финансијском лизингу	038		
054 и део 059	5. Потраживања по основу јемства	039		
055 и део 059	6. Спорна и сумњива потраживања	040		
056 и део 059	7. Остала дугорочна потраживања	041		

288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	042	7.536	7.299
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)	043	168.882	97.441
Класа 1	І. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	044	26.672	28.265
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	045	5.500	5.860
11	2. Недовршена производња и недовршене услуге	046	14.796	14.796
12	3. Готови производи	047		
13	4. Роба	048	6.246	6.246
14	5. Стална средства намењена продаји	049		
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	050	130	1.363
	ІІ. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	051	139.710	61.825
200 и део 209	1. Купци у земљи – матична и зависна правна лица	052		
201 и део 209	2. Купци у Иностранству – матична и зависна правна лица	053		
202 и део 209	3. Купци у земљи – остала повезана правна лица	054		
203 и део 209	4. Купци у иностранству – остала повезана правна лица	055		
204 и део 209	5. Купци у земљи	056	139.710	61.825
205 и део 209	6. Купци у иностранству	057		
206 и део 209	7. Остала потраживања по основу продаје	058		
21	ІІІ. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА	059		
22	ІV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА	060		2.861
236	V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	061	650	
23 осим 236 и 237	VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	062	0	0
230 и део 239	1. Краткорочни кредити и пласмани – матична и зависна правна лица	063		
231 и део 239	2. Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана правна лица	064		

232 и део 239	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	065		
233 и део 239	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	066		
234, 235, 238 и део 239	5. Остали краткорочни финансијски пласмани	067		
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	068	1.850	1.446
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	069		
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	070		3.044
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)	071	481.544	387.413
88	Б. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	072		
	ПАСИВА			
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0411 – 0412 + 0413 + 0414 + 0415 – 0416 + 0417 + 0420 – 0421) ≥ 0 = (0071 – 0424 – 0441 – 0442)	0401	327.207	256.318
30	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	32.145	32.145
300	1. Акцијски капитал	0403		
301	2. Удели друштава с ограниченом одговорношћу	0404		
302	3. Улози	0405		
303	4. Државни капитал	0406		
304	5. Друштвени капитал	0407		
305	6. Задружни удели	0408		
306	7. Емисиона премија	0409		
309	8. Остали основни капитал	0410	32.145	32.145
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0411		
047 и 237	III. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	0412		
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0413	180	
330	V. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ ПО ОСНОВУ РЕВАЛОРИЗАЦИЈЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ, НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ	0414		180

33 осим 330	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (потражна салда рачуна групе 33 осим 330)	0415		0
33 осим 330	VII. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (дуговна салда рачуна групе 33 осим 330)	0416		
34	VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0418 + 0419)	0417	294.882	223.993
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418	293.382	223.624
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419	1.500	369
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420		
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421		
350	1. Губитак ранијих година	0422		
351	2. Губитак текуће године	0423		
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0425 + 0432)	0424	24.400	25.596
40	X. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425	9.100	10.962
400	1. Резервисања за трошкове у гарантном року	0426		
401	2. Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава	0427		
403	3. Резервисања за трошкове реструктурирања	0428		
404	4. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0429	9.100	10.962
405	5. Резервисања за трошкове судских спорова	0430		
402 и 409	6. Остала дугорочна резервисања	0431		
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0432	15.300	14.352
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0433		

411	2. Обавезе према матичним и зависним правним лицима	0434		
412	3. Обавезе према осталим повезаним правним лицима	0435		
413	4. Обавезе по емитованим хартијама од вредности у периоду дужем од годину дана	0436		
414	5. Дугорочни кредити и зајмови у земљи	0437		
415	6. Дугорочни кредити и зајмови у иностранству	0438		
416	7. Обавезе по основу финансијског лизинга	0439		
419	8. Остале дугорочне обавезе	0440	15.300	14.352
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0441		
42 до 49 (осим 498)	Г. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)	0442	129.937	105.499
42	І. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443	14.500	13.045
420	1. Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица	0444		
421	2. Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица	0445		
422	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0446		13.045
423	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0447		
427	5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји	0448		
424, 425, 426 и 429	6. Остале краткорочне финансијске обавезе	0449	14.500	
430	ІІ. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0450	2.800	3.550
43 осим 430	ІІІ. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	103.900	83.211
431	1. Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи	0452		
432	2. Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству	0453		
433	3. Добављачи – остала повезана правна лица у земљи	0454		

434	4. Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству	0455		
435	5. Добављачи у земљи	0456	4.400	6.871
436	6. Добављачи у иностранству	0457		
439	7. Остале обавезе из пословања	0458	99.500	76.340
44, 45 и 46	IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459	6.000	5.682
47	V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460	2.400	2.445
48	VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461	55	
49 осим 498	VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462	282	293
	Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА $(0412 + 0416 + 0421 - 0420 - 0417 - 0415 - 0414 - 0413 - 0411 - 0402) \geq 0 = (0441 + 0424 + 0442 - 0071) \geq 0$	0463		
	Б. УКУПНА ПАСИВА $(0424 + 0442 + 0441 + 0401 - 0463) \geq 0$	0464	481.544	387.413
89	Е. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0465		

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 01.01.2022. до 31.12. 2022. године

у периоду од 01.01.2022. до 31.12. 2022. године				
			у хиљадама динара	
Група рачуна- рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Износ	
			План 2022.	Остварење 2022.
1	2	3	4	5
	ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
60 до 65, осим 62 и 63	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)	1001	175.210	163.945
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 + 1005 + 1006 + 1007+ 1008)	1002	0	0
600	1. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1003		
601	2. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1004		
602	3. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1005		
603	4. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1006		
604	5. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1007		
605	6. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1008		
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1010 + 1011 + 1012 + 1013 + 1014 + 1015)	1009	171.310	160.255
610	1. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1010		
611	2. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1011		
612	3. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1012		
613	4. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1013		
614	5. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1014	171.310	160.255
615	6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту	1015		

64	III. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СЛ.	1016		
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017	3.900	3.690
	РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
50 до 55, 62 и 63	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1019 – 1020 – 1021 + 1022 + 1023 + 1024 + 1025 + 1026 + 1027 + 1028 + 1029) ≥ 0	1018	187.351	168.900
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1019		0
62	II. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1020		0
630	III. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1021		0
631	IV. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1022		0
51 осим 513	V. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА	1023	10.810	5.903
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024	6.100	7.406
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025	137.198	122.772
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026	4.260	10.611
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027	1.600	1.491
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028		1.500
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029	27.383	19.217
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 – 1018) ≥ 0	1030		
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 – 1001) ≥ 0	1031	12.141	4.955
66	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)	1032	551	2.731
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033	0	
660	1. Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица	1034		
661	2. Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица	1035		
665	3. Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1036		
669	4. Остали финансијски приходи	1037	0	
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1038	551	2.731
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1039		

56	Б. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1041 + 1046 + 1047)	1040	1.350	739
56, осим 562, 563 и 564	И. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1042 + 1043 + 1044 + 1045)	1041	0	0
560	1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима	1042		
561	2. Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима	1043		
565	3. Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1044		
566 и 569	4. Остали финансијски расходи	1045	0	
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046	1.350	739
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047		
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 – 1040)	1048		1.992
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1040 – 1032)	1049	799	
683 и 685	3. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1050	34.000	23.763
583 и 585	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1051	18.000	15.377
67 и 68, осим 683 и 685	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1052	920	1.216
57 и 58, осим 583 и 585	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1053	2.480	6.144
	Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 – 1031 + 1048 – 1049 + 1050 – 1051 + 1052 – 1053)	1054	1.500	495
	Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1031 – 1030 + 1049 – 1048 + 1051 – 1050 + 1053 – 1052)	1055		
69-59	М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И	1056		0

	ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА			
59-69	Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1057		0
	Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 – 1055 + 1056 – 1057)	1058	1.500	495
	О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 – 1054 + 1057 – 1056)	1059		
	П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК			0
721	І. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060		
део 722	ІІ. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1061		126
део 722	ІІІ. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1062		0
723	Р. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1063		0
	С. НЕТО ДОБИТАК (1058 – 1059 – 1060 – 1061 + 1062)	1064	1.500	369
	Т. НЕТО ГУБИТАК (1059 – 1058 + 1060 + 1061 – 1062)	1065		
	І. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1066		
	ІІ. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1067		
	ІІІ. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ			
	1. Основна зарада по акцији	1068		
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1069		

4. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА

На крају 2022. године, број запослених је износио 126 од чега 116 на неодређено и 10 запослених на одређено време. Број запослених је испод планираног броја делом и због одласка одређеног броја радника у пензију.

Укупно издвајање на име зарада запослених радника, планирано је за 2022. годину у износу од 105.527.860 динара.

У току 2022. године, укупно исплаћена маса је 91 % од планиране и износи 96.021.577 динара.

Укупна зарада за запослене раднике остварена у 2022. години:

- бруто 1.....	96.021.577 динара
- доприноси на терет послодавца.....	15.881.029 динара
- бруто 2.....	111.902.606 динара

Пословодство предузећа чини директор предузећа. Директор се стара о финансијском положају предузећа, и у вези с тим, организује и контролише процес рада у предузећу и води пословну и кадровску политику предузећа. Укупно планирана зарада за пословодство за 2022. годину износила је 2.040.000 динара а остварена је 2.000.205 динара.

Критеријуми за исплату зарада пословодства везани су за остварење програмских задатака. Зараде су се исплаћивале по истом критеријуму и динамици као и зараде осталих запослених у предузећу.

Зарада запослених исплаћивала се у два дела, у року од пет дана по истеку периода на који се односи исплата.

Накнада за исхрану радника саставни је део бруто зараде и износи 1.713 динара и зависи од броја сата проведених на раду.

Регрес се у току 2022. године, исплаћивао у висини просечне зараде у Републици Србији, према објављеним статистичким подацима, сразмерно, при исплати месечне зараде. Износ регреса је саставни део бруто 1 зараде.

Дневнице за службено путовање у земљи исплаћиване су у износу од 2.350 динара у току целе године.

Трошкови дневница за службено путовање у иностранство нису постојали.

Остварена просечна зарада (бруто 1), у предузећу за 2022. годину, износи 64.531 динара.

На име превоза радника на посао планирано је да се издвоји 3.000.000 динара а исплаћено је 3.567.570 динара. Критеријум за обрачун трошкова превоза, био је ниво цена превозних карата у моменту плаћања.

Критеријуми за исплату отпремнина, одређени су Законом и Општим актом, а исплаћивани су на основу захтева радника и решења директора предузећа.

Трошкови на име отпремнина за одлазак у пензију радника, планирани су на 1.000.000 динара а реализовани у износу од 1.539.900 динара.

Критеријуми за разне врсте помоћи радницима, утврђени су на основу процењеног броја потреба за издвајање средстава за те намене. Планирано је да ови трошкови износе 6.400.000 динара а износили су 3.427.778 динара.

Трошкови на име накнаде члановима Надзорног одбора планирани су у износу од 1.792.452 а остварени су на нивоу од 1.743.750.

(ТАБЕЛА 4.1., ТАБЕЛА 4.2, ТАБЕЛА 4.3)

Табела 4.1

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	План 2022. године	Остварено 01.01-31.03.2022.	Остварено 01.01-30.06.2022.	Остварено 01.01.30.09. 2022.	Остварено 01.01.-31.12.2022.
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет радника)	77.207.363	17.759.370	35.576.965	52.010.416	71.434.332
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезима и доприносима на терет радника)	105.527.860	24.146.660	51.546.767	71.246.040	96.021.577
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезима и доприносима на терет послодавца)	122.398.242	27.941.151	59.821.603	83.129.659	111.902.606
4.	Број запослених по кадровској евиденцији	143	121	120	124	124
5.	Број запослених по ПП ОД обрасцима (који су примили зараду у претходној години)	126	109	112	114	111
6.	Просечна нето зарада (1/4/број месеци) за план, а (1/5/број месеци) за реализацију	17	12	8	10	13
7.	Просечна бруто 1 зарада (2/4/број месеци) за план, а (2/5/број месеци) за реализацију	61.496	66.520	71.593	63.841	64.531
8.	Просечна бруто 2 зарада (3/4/број месеци) за план, а (3/5/број месеци) за	71.328	76.973	83.086	74.489	75.203

	реализацију					
9.	Накнаде по уговору о делу	630.000	0	0	0	0
10.	Број прималаца накнаде по уговору о делу	1	0	0	0	0
11.	Просечан износ накнаде (9/10)					
12.	Накнаде по ауторским уговорима					
13.	Број прималаца накнаде по ауторским уговорима					
14.	Просечан износ накнаде (12/13)					
15.	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	1.600.000	0	0	0	0
16.	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	5	0	0	0	0
17.	Просечан износ накнаде (15/16)	26.667	0	0	0	0
18.	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора					
19.	Број прималаца накнаде по основу осталих уговора					
20.	Просечан износ накнаде (18/19)					
21.	Накнаде члановима управног и надзорног одбора	1.792.452	375.000	896.226	1.243.750	1.743.750
22.	Број чланова управног и надзорног одбора	3	3	3	3	3
23.	Превоз запослених на посао и са посла	3.000.000	802.255	1.832.295	2.541.184	3.567.570
24.	Дневнице на службеном путу	47.000	4.700	6.480	6.480	16.485
25.	Накнаде трошкова на службеном путу	230.000	0	0	0	6.600
26.	Отпремнина за одлазак у пензију и раскид радног	1.000.000	90.558	1.079.381	1.079.381	1.539.900

	односа					
27.	Број прималаца	4	1	4	4	5
28.	Јубиларне награде					
29.	Број прималаца					
30.	Смештај и исхрана на терену					
31.	Помоћ радницима и породици радника	6.400.000	1.377.778	1.377.778	1.377.778	3.427.778
32.	Стипендије					
33.	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	100.000	0	147.810	172.810	222.810
34.						
35.						

* позиције од 9 до 35 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу

Табела 4.2

Исплаћена маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2022.годину

ИСПЛАТА 2022.	УКУПНО			СТАРОЗАПОСЛЕНИ			НОВОЗАПОСЛЕ НИ			ПОСЛОВОДСТВО		
	број запосл ених	маса зарада	просечн а зарада	број запосл ених	маса зарада	просечн а зарада	број запос лених	маса зара да	про сечн а зара да	број запо слен их	маса зарада	просечна зарада
I	124	7.827.679	63.126	123	7.662.622	62.298				1	165.057	165.057
II	124	7.511.609	60.577	123	7.346.340	59.726				1	165.269	165.269
III	122	8.097.625	66.374	121	7.930.271	65.539				1	167.354	167.354
IV	123	7.878.032	64.049	122	7.712.223	63.215				1	165.809	165.809
V	121	8.128.879	67.181	120	7.961.747	66.348				1	167.132	167.132
VI	121	7.874.851	65.081	120	7.709.518	64.246				1	165.333	165.333
VII	123	7.642.216	62.132	122	7.475.604	61.275				1	166.612	166.612
VIII	127	8.160.248	64.254	126	7.991.889	63.428				1	168.359	168.359
IX	124	8.029.975	64.758	123	7.863.922	63.934				1	166.053	166.053
X	126	8.059.216	63.962	125	7.892.911	63.143				1	166.305	166.305
XI	126	8.362.991	66.373	125	8.195.984	65.568				1	167.007	167.007
XII	123	8.448.256	68.685	122	8.278.341	67.855				1	169.915	169.915
УКУПНО		96.021.577	776.553		94.021.372	766.576					2.000.205	2.000.205
ПРОСЕК		8.001.798	64.713		7.835.114	63.881					166.684	166.684

Табела 4.3.

Квалификациона структура

Редни број	Опис	Планиран и број запослених 31.12.2022	Број запослених 31.12.2022
1	ДР	1	1
2	ВСС	20	19
3	ВС	8	8
4	ВКВ	8	9
5	ССС	43	42
6	КВ	39	39
7	НК	8	8
	УКУПНО	127	126

Старосна структура

Редни број	Опис	Планирани број запослених 31.12.2022.	Број запослених 31.12.2022.
1	До 30 година	1	1
2	30 до 40 година	15	15
3	40 до 50	35	35
4	50 до 60	54	54
5	Преко 60	22	21
	УКУПНО	127	126

По времену у радном односу

Редни број	Опис	Планирани број запослених 31.12.2022.	Број запослених 31.12.2022.
1	до 10	9	9
2	10 до 20	26	26
3	20 до 30	46	46
4	30 до 40	44	44
5	преко 40	2	1
	УКУПНО	127	126

Структура по полу

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2022.
1	Мушкарци	102
2	Жене	24
Укупно		126

Врста уговора

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2022.
1	Неодређено	116
2	Одређено	10
Укупно		126

5. ИНВЕСТИЦИЈЕ

Предузеће у 2022. години нема планирана капитална улагања и инвестиције.

На започетим инвестицијама које се односе на пословно-стамбени објекат „Александрија,, и на локацију Марка Орешковића нису планирана улагања у 2022. години.

1. Александрија – поткровље

ЈП „Нишстан,, је планирао да у 2022. години, прода реконструисани тавански и простор прведен у стамбени у фази грубих радова. Одлука о покретању поступка и комплетној процедури продаје донета је о стране Надзорног одбора предузећа а спровешће се на основу укњижбе истих у РГЗ и добијања сагласности оснивача. Активности везане за ову локацију нису реализоване.

2. Марка Орешковића

У 2022. години, активности везане за ову локацију, везују се за наставак утврђивања висине накнаде за експроприисане непокретности код надлежног суда, 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.

У току 2019. године, поступак утврђивања накнаде за експроприисане непокретности није правноснажно окончан, али је у 2020. години поступак правноснажно окончан и при том утврђена накнада.

6. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Задуженост ЈП „Нишстан,, на дан 31.12.2022. године, односи се на коришћење дозвољених минуса по текућем рачуну од 5.000.000 динара код Банке Поштанска Штедионица и 10.000.000 динара код ОТП банке. Дозвољени минус се користио према тренутним потребама предузећа.

Дуговања према добављачима подлежу законској обавези измирења истих у року од 45 дана која се спроводи по Закону о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама и рино-програму. Све обавезе према добављачима измирене су у законском року.

Потраживања ЈП „Нишстан,, за извршене услуге су велика. Највећа потраживања су по рачунима који се испостављају и наплаћују преко ЈКП „Обједињена наплата,, према нашим корисницима, којих је око 26.411. Разлог дуговања је ниска платежна моћ становништва и немогућност наплате преко суда и судских извршитеља, обично је разлог немаштина, а то директно утиче на трошкове отписа потраживања.

Потраживања према јавним предузећима и буџетским корисницима подлежу Закону о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама те је њихова наплата побољшана. За потраживања која су већа а могућност наплате отежана, склопљен је уговор, тј. споразум о репрограму са грејс-периодом.

Коришћење дозвољених минуса се користио за одржавање ликвидности предузећа па се поред измирених обавеза према добављачима и обавезама за исплату зарада, није каснило у плаћању пореских обавеза, које су увек у приоритету. Блокаде рачуна није било.

(ТАБЕЛА 6.1)

6.1.

Ред.број	КРЕДИТИ	стање на дан 31.12.2022.		
		главница	обрачуната а неплаћена камата	укупно
1	БАНКА ПОШТАНСКА ШТЕДИОНИЦА (дозвољени минус по текућем рачуну)	5.000.000,00	158.985,00	5.000.000,00
2	ОТП БАНКА (дозвољени минус по текућем рачуну)	10.000.000,00	298.596,00	10.000.000,00

7. РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНИРАНИХ НАБАВКИ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Набавке основних средства базиране су на основу актуелних потреба предузећа и на бази програмских позиција за 2022. годину.

Укупна набавка основних средстава вршена је у складу са приоритетним потребама предузећа у односу на финансијске могућности.

Структура планираних и реализованих набавки основних средстава, дата је у следићој табели:

Табела: План и реализација набавке основних средстава за 2022. годину

Ред. број	Назив основног средства	План за 2022. годину	Вредност набавке за 2022. годину	Вредност реализоване набавке у 2022. год.
1.	Рачунарска опрема	По потреби	200.000	156.200
2.	Машина за набијање-вибро плоча	1	150.000	-
3.	Цистерна са пратећом опремом	1	700.000	-
4	Грађевинска скела	1	250.000	-
5.	Канцеларијски намештај	По потреби	150.000	7.492
6.	Клима уређаји	2	50.000	-
7.	Половна возила камион	1	800.000	-
	Свега:		2.300.000	163.692

У току 2022. године није вршена набавка аутомобила имајући у виду да финансијске могућности то нису дозвољавале и да је у претходним годинама делимично обновљен возни парк. Није вршена ни набавка специјалног возила

Такође нису вршене набавке машина и грађевинске опреме.

Набавка се односила на канцеларијски намештај и компјутерску опрему у износу од 163.692 динара.

У циљу обезбеђења процеса одржавања, Програмом је предвиђена набавка одређене количине материјала и резервних делова који се користе за радове хитних интервенција, сервисирање уређаја, инвестиционог одржавања и извођење уговорених инвестиционих радова.

Спецификација резервних делова, алата и материјала, по свим врстама радова, формирана је на основу наведених техничких критеријума и захтева корисника услуга.

Планирани и реализовани трошкови материјала који се односе се на редовно пословање, тј. на хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционе радове, затим трошкови алата и канцеларијског материјала, дати су у наредној табели.

Табела: Вредност планиране и извршене набавка материјала и алата у 2022. години

Врста набавке	План за 2022.	Реализација у 2022.
Материјал	6.750.000	5.340.048
Резервни делови	2.200.000	77.110
Алат, гуме и заштитна средства	1.150.000	2.697.886
Канцеларијски материјал	710.000	342.446

Све врсте материјала, набављане су путем јавних набавки, што је безбедило најнижу могућу цену, висок квалитет материјала и сарадњу са добављачима чији услови продаје највише одговарају предузећу.

Планирана средства за посебне намене у износу од 1.140.000 динара, односе се на хуманитарна давања, репрезентацију и рекламу и пропаганду.

У току године издвојена средства по овим основама износе 1.016.416 динара а коришћена су према потребама Предузећа на основу одлука Директора и органа управљања.

Структура ових средстава дата је у прилогу извештаја.

(ТАБЕЛА 7.1.)

табела 7.1.

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	Реализација у 2021. години	План за 2022. годину	Реализација у 2022. години
1.	Спонзорство			
2.	Донације			
3.	Хуманитарне активности	0,00	40.000,00	30.000,00
4.	Спортске активности			
5.	Репрезентација	227.743,00	300.000,00	296.974,00
6.	Реклама и пропаганда	627.800,00	800.000,00	689.442,00
7.	Остало			
	УКУПНО:	855.543,00	1.140.000,00	1.016.416,00

8. ЦЕНЕ

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, коригована је у новембру 2022. године, и од тада није повећавана тако да у зависности од опремљености зграда у децембру 2022. године износи:

- за зграде које имају само инсталације и
хидрофоре 8,77 дин/ м2
- за зграде које поред инсталација имају
хидрофурска и лифтовска постројења,
заједничке и сателитске ТВ антене 17,59 дин/м2
- за пословни простор..... 32,87 дин/м2

Планирани приходи по основу обављања основне делатности планирани су на нивоу од 210.681.000 динара а само од пружања услуга на хитним интервенцијама и текућем одржавању у 2022. години планирани су у износу 155.000.000 динара. Реализација ових прихода износи 191.654.991 динара од чега су приходи од хитних интервенција и текућег одржавања 143.180.990 динара.

Висина предвиђене накнаде у децембру 2022. године за стан у површини од 50,00 м2 у згради са:

- инсталацијама без лифтова..... 438,50 дин.
- инсталацијама и лифтовима 879,50 дин.

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, као и пружање услуге правне помоћи стамбеним заједницама, у делу управљања стамбеном зградом и принудној наплати заједничких трошкова.

(ТАБЕЛА 8.1.)

Табела
8.1.

КРЕТАЊЕ ЦЕНА ПРОИЗВОДА И УСЛУГА У 2022.

Р. бр	ВРСТА ПРОИЗВОД А И УСЛУГЕ	децембар претходне године	Цена по јединици мере 2022. годину												у динарима	
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Индекс	
															дец. текуће године	дец. претходне године
1	ЕТАЖНО ОДРЖАВАЊЕ 1. ГРУПА	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	8,77	8,77	129	
2	ЕТАЖНО ОДРЖАВАЊЕ 2. ГРУПА	13,65	13,65	13,65	13,65	13,65	15,43	15,43	15,43	15,43	15,43	15,43	17,59	17,59	129	
3	ЕТАЖНО ОДРЖАВАЊЕ 3. ГРУПА	25,51	25,51	25,51	25,51	25,51	28,83	28,83	28,83	28,83	28,83	28,83	32,87	32,87	129	

9. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Пословање предузећа обављало се у складу са позитивним законским прописима и није утврђено кршење обавезе доброг пословања.

Програм пословања за 2022. годину, рађен је узимајући у обзир све познате елементе који утичу на редовно пословање. Током 2022. године није било значајнијих проблема који су утицали на процес рада у предузећу.

У току 2022. године остварен је нето добитак из редовног пословања, после покрића пореских расхода периода, у износу од 369.000 динара.

Основна делатност предузећа, тј. хитне интервенције и текуће одржавање, као и инвестиције мањег обима према стамбеним заједницама и трећим лицима, реализоване су без проблема. Набавка материјала је пратила процес рада у делу хитних интервенција али и потребе конкретних инвестиција.

Сагледавајући комплетно пословање у 2022. години, радна снага је тренутно највећи проблем. Многе инвестиције су пропуштене управо због немогућности да се одраде услед мањка радне снаге.

Предузеће је у 2022. години пословало без блокада рачуна. Повремено се користе дозвољени минуси по текућем рачуну. Обавезе предузећа се измирују на време, било да се ради о пореским обавезама или обавезама према добављачима.

Процес наплате потраживања се контролише и евентуално утужује преко ЈКП „Обједињена наплата“, а делимично и из самог ЈП „Ништан“.

Менаџмент предузећа пратио је све тендере који су везани за делатност Предузећа како би се остварили што већи приходи и у складу са управљањем ризицима избегле пропуштене прилике зато што се проблем одржавања прихода на постојећем нивоу евидентно назире као проблем у будућим пословним периодима.



НИШТАН НИИ

В.Д. Директор, Дејан Николић