На основу члана 56. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 88/2008 и 143/2016), члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 1/2013, 95/2016, 98/206, 124/2016 и 144/2016) и члана 12. Правилника о поступку припреме, израде и доставе материјала (”Службени лист Града Ниша”, број 125/2008),

Градско веће Града Ниша, на седници одржаној 22.01.2018. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП "Градска стамбена агенција“ Ниш за период 2017-2027.године.

II Предлог решења о давању сагласности на Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за период 2017-2027.године доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради уврштивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представнике предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређују се Игор Игић, Градска управа Града Ниша – Секретаријат за планирање и изградњу и Владан Стојановић, директор ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш.

Број: 77-27/2018-03
У Нишу, 22.01.2018. године.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Дарко Булатовић

На основу члана 59. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник РС", број 15/2016), члана 37. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/08 и 143/16) и члана 21. Одлуке о оснивању Јавног предузећа ”Градска стамбена агенција” Ниш ("Службени лист Града Ниша”, број 155/2016-пречишћен текст)

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној_____ 2017. године, донела је

Р Е Ш Е Њ Е

I Даје се сагласност на Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за период 2017- 2027. године број 01-350/2 од 06.03.2017. године, који је донео Надзорни одбор ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш Одлуком бр. 01-354/2-2 од 06.03.2017. године.

II Решење доставити: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Секретаријату за планирање и изградњу и Секретаријату за финансије.

Број: _____

У Нишу, _____ 2017. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Мр Раде Рајковић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

На основу члана 21. Одлуке о оснивању Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш, Надзорни одбор Предузећа Одлуком број 01-354/2-2 од 06.03.2017. године, донео је Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за период 2017- 2027. године број 01-350/2 од 06.03.2017. године и доставио га оснивачу, ради давања сагласности.

У наредном периоду ЈП ”Градска стамбена агенција” Ниш планира изградњу станова на две локације и то: објекте Л7-Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу и објекте Л1-Л4 на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу, за које има потребну документацију за почетак изградње.Завршетак изградње станова на локацији у улици Мајаковског планира се до 2020.године, а почетак изградње станова на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића, планира се за 2019.годину.

Дугорочним планом овог предузећа, у плану је да се обезбеде још најмање две нове локације које ће се урбанистички разрадити и припремити за нови инвестициони период.

Финансијска средства на која ЈП ”Градска стамбена агенција” Ниш може да рачуна из буџета Града су по основу преноса по Анексу бр. I Уговора о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду, што на годишњем нивоу износи око 9.333.000 динара.

До краја планског периода, број запослених би требало да износи 10 радника.

Имајући у виду да је Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за период 2017-2027.године, сачињен у складу са важећим законским прописима, Секретаријат за планирање и изградњу предлаже доношење решења као у диспозитиву.

СЕКРЕТАР
Секретаријата за планирање и изградњу

Родољуб Михајловић, дипл.инж.грађ.

На основу чл.26 Статута ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Надзорни одбор Предузећа, на седници одржаној дана 06.03.2017. године донео је

О Д Л У К У БР.2

I **ДОНОСИ СЕ** Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП "Градска стамбена агенција"Ниш за период 2017 - 2027 године бр. 01- 350/2 од 06.03.2017. год.

II Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП "Градска стамбена агенција"Ниш за период 2017 - 2027 године бр. 01- 350/2 од 06.03.2017. године је саставни део ове одлуке

III О спровођењу ове одлуке стараће се Директор Предузећа.

ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
- НАЗОРНИ ОДБОР-

Број: 01- 354/2
Ниш, 06.03.2017 год.

ПРЕДСЕДНИК
Драган Кречковић, дипл.правник

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА
СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
Бр. 01-350/2
06.03. 20 17. год.
НИШ, Ген. Милојка Лешјанина 8

ЈП " Градска стамбена агенција" Ниш
Генерала Милојка Лешјанина 8, Ниш
tel:(018) 252 467 , 252 472 , faks (018) 252 160
E-mail: info@gsanis.rs
www.gsanis.rs

матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838
шифра делатности : 6499 , PIB : 102255946 , текући рачун : 160-461798-36

Дугорочни план пословне стратегије и развоја

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ
за период 2017-2027. године

Пословно име: **ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ**
Седиште: **Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8**
Претежна делатност: **Развијање социјалног становања**
ПИБ: **102255946**
ЈББК: **61688**

март 2017. год.
Ниш

САДРЖАЈ

1 ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА 3

1.1. Статус предузећа, правна форма 3

1.2. Делатности од општег интереса поверене јавном предузећу 5

1.3. Појам стамбене подршке и основни принципи 5

2 МИСИЈА, ВИЗИЈА, ЦИЉЕВИ 6

2.1. Мисија-задатак 6

2.1.1. Национална стамбена стратегија 7

2.1.2. Локална стамбена стратегија 8

2.2 Визија 8

2.3 Циљеви 8

3 ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА 9

4 ПЛАНИРАНА СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ 10

5 ИНВЕСТИЦИЈЕ 10

5.1 Буџет капиталних улагања /дугорочних улагања/ 10

6. ЦЕНЕ 14

1 ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

1.1. Статус предузећа, правна форма

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 :

- 840-780641-76 - редовно пословање ЈП „ГСА"
- 840-2820741-88 - наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп
- 840-2841741-41 - наменска средства за изградњу станова за социјално становање за продају
- 840-30527845-16 - ЈП „ГСА" – пролазни рачун буџета

Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016.године, Јавно предузеће ГСА престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша. Том приликом угашени су подрачуни преко којих је пословала ГСА код Управе за трезор, а отворен је нови рачун код пословне банке. Такође, отворен је нови подрачун код Управе за трезор типа 7 и посебан наменски подрачун на коме се налазе наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп.

Сада ЈП „ГСА" послује преко следећих рачуна:

- 160-461798-36 - редовно пословање ЈП „ГСА" рачун код банке Интеса
- 840-961743-67 - наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп – рачун ослобођен блокаде
- 840-962743-74 - рачун намењен за средства која ће Град прености ЈП „ГСА"

Законски оквир у коме је предузеће пословало током 2016. Године одређен је:

- Законом о привредним друштвима (сл.гл. РС број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.Закон и 5/2015)
- Закон о становању и одржавању зграда,("Службеном гласнику РС", бр. 104/2016) од 23.12.2016.
- Законом о јавним предузећима (Сл.гл. РС број 119/2012, 116/2013, аутентично тумачење и 44/2014 – др.Закон и 15/2016)
- Законом о јавним набавкама (Сл.гласник РС број 124/2012, 14/2015, 68/2015)

- Законом о планирању и изградњи (Сл.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 (Сл. Гласник РС број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др.Закон, 103/15)
- Законом о порезу на додату вредност (Сл.гласник РС број 84/2004, 86/2004 – испр., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 68/2014 – др.Закон, 142/14, 5/2015 ускл.дин.износ, 83/2015 и 5/2016)
- Уредбом о буџетском рачуноводству (Сл.гласник РС број 125/2003 и 12/2006)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем (Сл.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.листи Града Ниша број 15/2009)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидовиних рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета (Сл.лист Града Ниша број 65/2011 и 95/2013)

Како је Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему,ЈП,,Градска стамбена агенција"Ниш, престала да послује као индиректни корисник буџета, пословање предузећа ће у 2017.години бити уређено следећим законским и подзаконским актима и другим прописима:

- Законом о привредним друштвима (сл.гл. РС број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.Закон и 5/2015)
- Законом о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр. 104/2016) од 23.12.2016.
- Законом о јавним предузећима (Сл.гл. РС број 119/2012, 116/2013, аутентично тумачење и 44/2014 – др.Закон и 15/2016)
- Законом о јавним набавкама (Сл.гласник РС број 124/2012, 14/2015, 68/2015)
- Законом о планирању и изградњи (Сл.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 (Сл. Гласник РС број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др.Закон, 103/15)
- Законом о порезу на додату вредност (Сл.гласник РС број 84/2004, 86/2004 – испр., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 68/2014 – др.Закон, 142/14, 5/2015 ускл.дин.износ, 83/2015 и 5/2016)
- Законом о порезу на добит правних лица (Сл.гласник РС број 25/01, 80/02, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14, 142/14, 91/15, 112/15)
- Законом о порезу на имовину (Сл.гласник РС број 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12, 47/13, 68/14)
- Законом о рачуноводству (Сл.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 (Сл.гласник РС број 116/14)
- Законом о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору (Сл.гласник РС број 68/15, 81/16)

- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавања и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава (Сл.гласник РС број 113/13, 21/14, 66/14, 118/14, 22/15, 59/15)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидовиних рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета (Сл.лист Града Ниша број 65/2011 и 95/2013)
- И осталим законским, подзаконским и другим прописима.

1.2. Делатности од општег интереса поверене јавном предузећу

ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш као јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш, спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање односно за становање уз подршку како је то дефинисано новим Законом о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС" бр. 104/2016) од 23.12.2016. године, а ступио је на снагу 31.12.2016.

1.3. Појам стамбене подршке и основни принципи

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Корисници стамбене подршке су лица без стана и лица без одговарајућег стана.

Одговарајући стан је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке су нарочито:

1) бескућник;

2) привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;

3) жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;

4) лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;

5) лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;

6) лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом;

7) лице без стана, односно без одговарајућег стана, које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе или за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања;

8) лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.

Стамбена подршка остварује се кроз програме који се дефинишу у складу са следећим принципима:

1) рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника;

2) правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално и степену инвалидитета;

3) финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;

4) социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози егзистенцију корисника;

5) институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;

6) транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;

7) просторно-урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечје установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке

Стамбена подршка се остварује кроз:

1) закуп стана;
2) куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом;
3) унапређење услова становања;
4) помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
5) стамбено збрињавање.

2 МИСИЈА, ВИЗИЈА, ЦИЉЕВИ

2.1. Мисија-задатак

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш, као непрофитна стамбена организација, спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за стамбену подршку, као и за управљање изградњом станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима

Прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених за стамбену подршку, управљање и организовање изградње станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима, као и спровођење програма стамбене подршке могу обављати непрофитне стамбене организације.

Вишак прихода над расходима који стамбена агенција оствари у току пословне године мора се у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе који се дају у непрофитни закуп.

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности као и буџета Републике Србије, буџета јединице локалне самоуправе, а извори средстава за финансирање стамбене подршке могу бити и:

1) кредити међународних финансијских институција;
2) донације;
3) фондови Европске уније и други међународни фондови;
4) други извори у складу са законом.

Поред ових послова, ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш:

1) прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената;

2) прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке;

3) врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станова по непрофитним условима;

4) предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство;

5) обавља и друге послове у области стамбене подршке од значаја за јединицу локалне самоуправе.

2.1.1. Национална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике, Влада доноси Националну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији , као и мере и средства за њихово остваривање.

Акционим планом се оперативно разрађују мере за остваривање циљева дефинисаних у Стратегији и утврђују активности, носиоци активности, средства и динамика за спровођење мера и активности.

Стратегија се доноси за период од најмање десет година, а Акциони план за период од најмање три, а највише пет година.

Стратегија и акциони планови се реализују кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

2.1.2. Локална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе.

Стамбена стратегија града Ниша је полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и потребе грађана за решавање једног од најзначајнијег животног проблема.

ЈП Градска стамбена агенција је у оквиру програма УН Хабитат – Програм људских насеља из средстава донација 2006. год. урадила Стамбену стратегију града Ниша за период 2007 до 2012 године која је усвојена на Скупштини града Ниша.

Закон о становању и одржавању зграда обавезује локалну самоуправу да изради и усвоји дугорочну Стамбену стратегију и Акциони план за период од 2017 до 2027. год.. Усвојена Стамбена стратегија ће бити један од обавезних услова за аплицирање и добијање средстава за изградњу станова уз подршку.

Инвестиције у области станоградње покрећу привредну активност на територији Града и омогућују запошљавање локалног становништва.

Битна компонента свих пројеката социјалног становања мора бити одрживост система.

2.2 Визија

У оквиру анализе пословног окружења већ је наглашено да се ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш, једина бави проблематиком стамбене подршке која је базирана на непрофитним програмима становања.

Позиција ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш у области стамбене подршке зависи од стамбене политике коју ће Град и Република водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства издвојити у буџету за ту намену, као и средстава обезбеђених из различитих извора, а у циљу стварања одрживости и унапређења система стамбене подршке.

Предузеће планира да предузме све потребне мере за квалитетније и ефикасније унапређење сарадње са локалном самоуправом, републичким органима и међународним фондовима за социјално становање како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица.

Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђења локација и других радњи неопходних за изградњу станова.

На иницијативу ЈП "Градска стамбена агенција", Град Ниш је у оквиру својих надлежности, до сада определио већи број локација за нову стамбену изградњу намењену социјалном становању и то: Инжењера Бирвиша, Расадник (Јеврејско гробље и Ромско насеље) и ул. Петра Аранђеловића.

2.3 Циљеви

Циљеви које ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш намерава да постигне у 2017. години, на бази Закона о становању и одржавању зграда, усвојене Стамбене стратегије Града Ниша и Програма за социјалано становање Града Ниша су пре свега:

- Израда и усвајање дугорочне Стамбене стратегије града Ниша за период 2017-2027.
- Обезбеђење већег броја квалитетних локација за нову стамбену изградњу намењену социјалном становању,
- Подршка развоју ренталног сектора, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору,
- Развој посебних програма за побољшање квалитета становања кроз донације, субвенције и приступ финансијским међународним институцијама,
- У буџету Града планирати средства за изградњу станова за стамбену подршку и та средства реализовати по усвојеним Пројектима, како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица,
- Учешће у пројектима РС за изградњу станова за рентално становање.

Да би се остварили ови циљеви потребно је:

- Припремити главне пројекте за планирану изградњу објеката ради стварања могућности конкурисања за разна донацијска средства. Обезбеђена је пројектна документација и одобрење за градњу за изградњу станова у наредних четири до пет година (Ледена стена Л1 до Л4) и обезбеђена урбанистичко пројектна документација за локацију у ул. Мајаковског за објекте Л7 до Л9,
- Планом предвидети инвестициона улагања која ће омогућити и обезбедити одрживи развој,
- Сходно Закону о јавним набавкама спровести поступке набавке добара, услуга и радова,
- Рационално коришћење средстава ради усклађивања трошкова са приходима.
- Обезбедити ликвидност и солвентност и благовремено регулисати дужничко-поверилачке односе,
- Обезбедити благовремену и уредну наплату потраживања од купаца и корисника услуга.

3 ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА

Послови у ЈП "Градска стамбена агенција" обављају се у следећим организационим јединицама:

- Служби правних и општих послова,
- Служби финансијско-књиговодствених послова,
- Служби припреме, изградње и надзора.

За квалитетно и успешно остварење планираних активности у ЈП "Градска стамбена агенција" планира се стално ангажовање 10 радника који су стручно оспособљени за обављање одговарајућих послова. Иако се у наредном периоду очекује већа пословна активност ЈП "Градска стамбена агенција" не планира запошљавање нових радника, осим једног волонтера – дипл.економиста, који ће бити ангажован у складу са чл.14. Закона о волонтирању РС.

4 ПЛАНИРАНА СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ

Предузеће располаже потребним кадром по структури јер је од 9 запослених радника 8 запослених са високом стручном спремом. Планираним стручним усавршавањем постојећег кадра (семинари, обуке за рад у новим програмима) обезбедиће се већа ефикасност у раду..

Планирана структура запослених, као и процена броја запослених до краја 2017. године по квалификационој структури, годинама старости , годинама стажа и по секторима предузећа приказана је у табелама које следе.

5 ИНВЕСТИЦИЈЕ

5.1 Буџет капиталних улагања /дугорочних улагања/

Закон о становању и одржавању зграда је омогућио јединицама локалне самоуправе да формирају стамбене агенције као непрофитне стамбене организације и на тај начин је дефинисао основне параметре и све релевантне факторе од утицаја на начин финансирања изградње нових објеката за социјално становање. Уједно, поменути Закон је регулисао и основне параметре ренталног становања.

Становање уз подршку је базирано на непрофитним програмима становања. Основни стратешки циљ у области стамбене подршке је обезбедити да стамбени простор буде доступан свим грађанима Србије и уз свеобухватну подршку и ангажман државе и локалних заједница, успостављајући одржив систем и модалитете организованог обезбеђивања стамбеног простора домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да га прибаве на тржишту.

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у изградњу грађевинских објеката – станова, што је уједно и главна активност у ЈП Градска стамбена агенција. Улагање у грађевинске објекте односи се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђење локација, пројектовање, изградња и друге активности неопходне за изградњу станова.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је од 1.12.2016. престала да послује као индиректни корисник буџета и сврстана је у остале буџетске кориснике са финансирањем из сопствених средстава. Тренутна средства на које ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш може да рачуна су средства од отплате ануитета за станове солидарности што је око **5.000.000,00** дин. годишње и преноса средстава из буџета града по Анексу Уговора ОВ II бр.1725/2010 од 01.06.2010.год. о преносу права трајног коришћења станова уз **накнаду што на годишњем нивоуа износи око 9.333.000,00 дин.** Ова средства нису довољна ни за текуће пословање.

У завршеним објектима Л5 и Л6, са 70 станова укупне површине 4.090м^2, један број станова у површини око 970м^2 биће дат у закуп на основу Уговора о реализацији Програма изградње станова за социјално становање потписаног између Републике Србије, Министарства грађевинарства и урбанизма, Републичке агенције за становање и Града

Ниша, један број станова породицама чије су куће срушене од клизишта у Мрамору. Број станова и укупна површина станова још увек није дефинисана.

Од продаје станова у озим стамбеним објектима финансијска средства ће бити недовољна да се озбиљније и са већим инвестицијама започне нови објекат. Инвестирање у нове објекте у наредном периоду мораће да се веже и планира за пројекте које обезбеди и реализује Република Србија било из средстава буџета, донација или међународних кредита.

У Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 на иницијативу ЈП Градске стамбене агенције означене су локације за изградњу станова за социјално становање са посебним урбанистичким параметрима са циљем да се смање трошкови изградње и на тај начич смањи и коначна цена стана. Код доношења новог Генералног урбанистичког плана за период после 2025. год, ЈП Градска стамбена агенција ће активним учешћем и предлозима као и израдом Стратегије за перид 2017-2025, на основу смерница из документа покушати да обезбеди нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

ЈП Градска стамбена агенција дугорочним планом за перид 2017 до 2027. год. планира изградњу на две локације, за које има сву потребну урбанистичку документацију неопходну за почетак изградње. С обзиром на ограничена финасијска средства у овом периоду планира да фазном изградњом објеката на ове две локације и да уз домаћинско пословање покуша да обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

Завршетак изградње станова на локацији Мајаковског, четврту фазу од Л7 до Л9, планира до 2020. год. Почетак изградње станова на локацији Ледена стена у ул. Петра Аранђеловића, планира се за 2019. годину.

Дугорочним планом, у плану је да се од града обезбеде још најмање две нове локације које ће се урбанистички разрадити а као припрема за нови инвестициони период.

1. Изградња станова на објектима Л7-Л9 на локацији Мајаковског у Нишу.

Изградња објеката се планира на основу усвојеног Урбанистичког пројекта бр. 353-502/2012 од 15.05.2012 год. Локација обухвата кат. парцелу 5741/6 К.О. Ниш-Ћеле Кула површине 11.500м^2. Парцела је комунално потпуно опремљена- приступне саобраћајнице, део интерних саобраћајница, водовод, фекална и атмосферска канализација, изграђена је блоковска котларница и трафо станица. На локацији су завршена и усељена четири стамбена објекта од Л1 до Л4 са 165 станова, тренутно се граде још два објекта Л5 и Л6 са 70 станова.Као наставак спровођења Програма социјалног становања Града Ниша планира се почетак Изградње нових објеката од Л7 до Л9 на локацији Мајаковског у Нишу, као последње фазе изградње објеката на овој локацији.Према усвојено урбанистичком пројекту бруто површина објеката је 7.926 м2, пројектовано је 106 станова нето стамбене површине 5.940 м2. Вредност инвестиције је око 306.189.056 динара, а радова на изградњи процењени су на 266.189.056,00 дин.
Израда пројектне документације и добијање грађевинске дозволе планира се у 2017. години. Пројекат ће се реализовати за две године и према проценама требало би да се заврши у првој половини 2020. године.
Пројекат ће се финансирати из средстава од продатих станова на ламелама Л5 и Л6 као и од средстава од откупа станова и ануитета из Фонда солидарне стамбене изградње. Уколико се укаже прилика могло би да се конкурише са готовим пројектом по раписаним конкурсима, што је и препорука Управе за финансије. У 2017. години

планирана су средства у износу од 5.000.000 за израду пројектне документације као и средства за накнаду за уређење градског грађевинског земљишта, услове јавних предузећа и техничку контролу пројекта за грађевинску дозволу у износу од 20.000.000. До краја 2017. године планира се расписивање тендера за извођење радова.

2. **Изградња станова на локацији у ул.Петра Аранђеловића у објетима Л1-Л4.**

Локација на Леденој стени у улици Петра Аренђеловића чине катастарске парцеле6158/1, 6158/2,7192/1 и 6158/4 укупне површине 5.268 м^2. Према усвојеном Урбанистичком пројекту бр. 353-787/10-06 од 17.09.2010.год. планирана је изградња 4 стамбена објекта вишепородичног становања спратноси По+П+6 са гаражама у приземљу паркинг местима на парцели и пратећим уређењем простора.На овој локацији планира се изградња четири стамбена објекта од Л1 до Л4, спратности По+Пр+6, са укупно 237 станова, бруто површине 16.018м^2, укупне стамбене површине 11.150 м^2.

Локација није комунално опремљена. Због овога је неопходно изградити водоводну и канализациону мрежу у оквиру новопројектоване саобраћајнице. Такође је ради прикључка на електро мрежу неопходно изградити трафо станицу у оквиру локације.Како је локација ван границе топлификације ради снабдевања објеката топлотном енергијом у приземљу стамбеног објекта Л3 планирана је локална котларница на гас капацитета 1,5Mw, с обзиром да је у непосредној близини локације магистрални гасовод.

Планирана је фазна изградња објеката Вредност инвестиције је 594.000,000дин. Изградња обеката ће се реализовати уколико дође до реализације Пројекта изградња станова за социјално становање у складу са Закона о потврђивању окворног Уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије. или Република обезбеди средства из неких других извора.

3. Набавка још 2 нове локације и израда урбанистичке документације (Инжењера Бирвиша, Расадник (Јеврејско гробље и Ромско насеље)

План инвестиционог улагања дугорочним планом од 2017 до 2027.

Назив капиталног пројекта	Укупна вредност пројекта	2017	2018	2019	2020	2021
2	3	4	5	6	7	8
Изградња станова за социјално становање-ламела Л7-Л9, на локацији у улици Мајаковског у Нишу	306.189.056	25.000.000	95.000.000	100.000.000	86.189.056	
Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића у објектима Л1-Л4	594.000.000			5.000.000	35.000.000	60.000.000
Набавка нових локација и израда урбанистичке документације						
УКУПНО	**900.189.056**	**25.000.000**	**95.000.000**	**105.000.000**	**121.189.056**	**70.000.000**

Назив капиталног пројекта	2022	2023	2024	2025	2026	Након 2026
2	9	10	11	12	13	14
Изградња станова за социјално становање-ламела Л7-Л9, на локацији у улици Мајаковског у Нишу						
Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића у објектима Л1-Л4	85.000.000	80.000.000	110.000.000	100.000.000	69.000.000	50.000.000
Набавка нових локација и израда урбанистичке документације					35.000.000	20.000.000
УКУПНО	**85.000.000**	**80.000.000**	**110.000.000**	**100.000.000**	**104.000.000**	**70.000.000**

6. ЦЕНЕ

Становање уз подршку је базирано на непрофитним програмима становања. Основни стратешки циљ у области становања уз подршку је обезбедити да стамбени простор буде доступан свим грађанима Србије и уз свеобухватну подршку и ангажман државе и локалних заједница, успостављајући одржив систем и модалитете организованог обезбеђивања стамбеног простора домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да га прибаве на тржишту.

Овакав циљ не може остварити само предузеће, посебно кад се ради о изградњи станова за давање у закуп. Неопходно је ангажовање свих друштвених структура, а пре свега локалних самоуправа, непрофитног сектора, који ће у законским оквирима и уз финансијско учешће и подршку државе, локалне самоуправе, међународних а пре свега европских фондова за изградњу станова за социјално становање, кроз координиран и осмишљен рад и партнерство обезбеђивати рационално одређивање приоритета и обезбеђење довољних средстава да се ти приоритети и остварују.

Стамбене субвенције обухватају широк спектар мера подстицаја и олакшица социјалном становању, било на државном, регионалном или локалном нивоу, из области фискалне, кредитне, земљишне, урбанистичке и других политика, намењених стамбеној понуди, или помоћ крајњим корисницима социјалног становања.

Решењем Министарства животне средине, рударства и просторног планирања на основу Закона о социјалном становању и Правилника о условима за издавање лиценце за рад непрофитне стамбене организације и садржини посебног регистра непрофитних стамбених организација (Сл. Гласник РС бр. 44/2010), ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш је испунила услов и добила лиценцу непрофитне стамбене организације за обављање послова обезбеђивања, односно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање, као и управљање изградњом станова и продаје под непрофитним условима.

ЈП„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА

Драган Кречковић, дипл.правник

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА
СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
Бр. 01-350/1
06.03. 20 17 год.
НИШ, Ген. Милојка Лешјанина 3

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

У складу са чланом 22. став 1. тачка 1) Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС" бр 15/16) Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш доноси дугорочни план пословне стратегије и развоја.

Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш за период 2017 – 2027 године урађен је у складу са чланом 82. став 3. Закона о јавним предузећима.

Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш за период 2017 – 2027 године у шест поглавља разрадио је: профил предузећа; мисију, визију и циљеве; динамику запошљавања; планирану структуру запослених; инвестиције и цене.

У складу са чланом 22. став 3. Закона о јавним предузећима, Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш за период 2017 – 2027 године доставља се Скупштини Града Ниша на сагласност.

ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш
Директор
Владан Стојановић,дипл.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ