

На основу члана 56. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008), члана 39. Пословника о раду Градског већа Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 101/2008, 4/2009, 58/2009, 25/2011 и 27/2011) и члана 12. Правилника о поступку припреме, израде и доставе материјала ("Службени лист Града Ниша", број 125/2008)

Градско веће Града Ниша, на седници од 13.01.2012. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Програм пословања ЈП за стамбене услуге „Нишстан“ Ниш за 2012. годину.

II Предлог решења о давању сагласности на Програм пословања ЈП за стамбене услуге „Нишстан“ Ниш за 2012. годину доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради увршћивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представника предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Славољуб Влајковић, директор ЈП за стамбене услуге „Нишстан“ Ниш.

Број: 36-3/2012-03

У Нишу, 13.01.2012. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

мр Милош Симоновић

На основу члана 37. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 88/08) и члан 17. Одлуке о оснивању Јавног предузећа за стамбене услуге „Нишстан“ Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 89/2009)

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној _____ 2012. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I ДАЈЕ СЕ сагласност на Програма пословања ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш за 2012. годину, број 02-127/1 од 11.01.2012.године, који је усвојио Управни одбор Одлуком број 01-146/1-2.1 на седници одржаној 11.01.2012. године.

II Решење доставити: ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш, Управи за имовину и инспекцијске послове и Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке.

Број: _____

У Нишу, _____ 2012. године.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

На основу чл. 39 Статута ЈП за стамбене услуге "Нишстан" у Нишу, Управни одбор Предузећа је Одлуком број 01-146/1-2.1 од 11.01.2012. године усвојио Програм пословања ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш за 2012. годину.

Одлуком о оснивању ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш утврђене су делатности које Предузеће обавља. Конкретизација послова из утврђених делатности се остварује на основу годишњег програма пословања, који према врсти послова и начину обезбеђења средстава за њихово финансирање има посебне целине и то:

- 1.- Програм хитних интервенција и текућег одржавања стамбених зграда, станова и пословних просторија;
- 2.- Програм инвестиционог одржавања стамбених зграда и пословног простора;
- 3.- Програм пружања услуга трећим лицима;
- 4.- Посебни програми који се финансирају из буџета Града и
- 5.- Програм инвестиционог улагања.

Како је Одлуком о изменама и допунама Одлуке о оснивању ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш, број 06-804/2009-9-02 од 14.12.2009. године, чланом 3 предвиђено да предузеће може обављати и послове инвестиционог и текућег одржавања пословног простора Града, службених зграда и простора, пословног простора који користе јавна предузећа и установе чији је оснивач Град, као и објеката на сеоском подручју којима располаже Град, а не користе се као пословни простор, када им Град те послове додели посебном одлуком, планира се обављање ових послова.

Такође се планира да се у 2012. години настави са реализацијом Програма делимичног и потпуног ремонта лифтова и Програма за санацију равних кровова и фасада у Граду. За реализацију ових програма ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш ће обезбедити потребан материјал, резервне делове, радну снагу адекватних стручних спрема и ставити на располагање постојеће машине, алате и возни парк. Из буџета Града Ниша се планира да се за реализацију ових програма издвоје средства у укупном износу од 20.000.000,00 динара, док ће ЈП „Нишстан“ обезбедити потребан материјал у износу од 6.000.000,00 динара и резервне делове у вредности од 5.000.000,00 динара.

Укупна издвајања за зараде запошљених радника су планирана према Меморандуму о буџету и економској и фискалној политици за 2012. годину са пројекцијама за 2013. и 2014. годину и на основу објављених пројекција основних макроекономских показатеља за 2012. годину. Маса за зараде и накнаде за 2012. годину је формирана на бази масе из 2011. године са увећањем од 4% од априла 2012. године и 0,9% од октобра 2012. године.

Укупно планирани приходи за 2012. годину износе 247.263.000,00 динара, док планирани расходи у истом периоду износе 245.855.000,00 динара, тако да се очекује остварена добит у износу од 1.408.000,00 динара.

Управа за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке је дала Мишљење број 11-1985/2011 од 09.12.2011. године и констатовала да Програм садржи све обавезне елементе. Поступајући по примедбама у наведеном Мишљењу, Управни одбор Предузећа је Одлуком број 01-146/1-2.1 од 11.01.2012. године усвојио Програм пословања ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш за 2012. годину. Управа за имовину и инспекцијске послове је захтевом број 79/2012 од 12.01.2012. године од Управе за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке затражила мишљење на Програм пословања ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш за 2012. годину.

Имајући у виду да је Програм пословања ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш за 2012. годину сачињен у складу са важећим законским прописима, циљевима садржаним у оснивачком акту јавног предузећа и пратећом нормативом, предлаже се доношење решења као у диспозитиву.

**УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
НАЧЕЛНИК**

Љубиша Јанић, дипл. правник

је На основу чл.39. Статута ЈП "Нишстан" у Нишу, Управни одбор Предузећа донео

ОДЛУКУ БР.2.1

I

УСВАЈА СЕ Програм пословања ЈП "Нишстан" Ниш за 2012.год. коригован по инструкцијама надлежне Градске Управе.
Материјал је саставни део ове Одлуке.

II

Задужује се руководиоца сектора финансијско-књиговодствених послова да достави усвојени Програм пословања надлежним Управама ради достављања оснивачу на сагласност.

**ЈП "НИШСТАН" НИШ
-УПРАВНИ ОДБОР-**

Број: 01-146/1-2.1
У Нишу, 11.01.2012.год.



ПРЕДСЕДНИК
Вуканчи Борђевић

је На основу чл.39. Статута ЈП "Нишстан" у Нишу, Управни одбор Предузећа донео

ОДЛУКУ БР.2.1

I

УСВАЈА СЕ Програм пословања ЈП "Нишстан" Ниш за 2012.год. коригован по инструкцијама надлежне Градске Управе.
Материјал је саставни део ове Одлуке.

II

Задужује се руководиоца сектора финансијско-књиговодствених послова да достави усвојени Програм пословања надлежним Управама ради достављања оснивачу на сагласност.

**ЈП "НИШСТАН" НИШ
-УПРАВНИ ОДБОР-**

Број: 01-146/1-2.1
У Нишу, 11.01.2012.год.

ПРЕДСЕДНИК
Вукашин Ђорђевић



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „НИШСТАН,, НИШ

**ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА
ЗА 2012. ГОДИНУ**

Оснивач: Скупштина Града Ниша

**Делатност: Одржавање стамбених зграда, станова
и пословног простора**

Матични број: 07379625

Седиште: Ниш

Новембар, 2011. године

С А Д Р Ж А Ј

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА.....	3
А. ИСТОРИЈАТ ПРЕДУЗЕЋА И ЗАКОНСКИ ОКВИР.....	3
Б. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА ПРЕДУЗЕЋА	4
В. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА.....	4
2. МАРКЕТИНГ СТРАТЕГИЈА СА ЦИЉЕВИМА ПРОГРАМА.....	5
3. ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА, СТАНОВА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА.....	6
А. ПРОГРАМ ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА И ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА, СТАНОВА И ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА.....	7
1. ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ	8
2. ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА.....	13
3. ВИСИНА НАКНАДЕ ЗА ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ.....	15
Б. ПРОГРАМ ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА.....	17
В. ПРОГРАМ ПРУЖАЊА УСЛУГА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА.....	19
4. ФИНАНСИРАЊЕ ПОСЕБНИХ ПРОГРАМА ИЗ БУЏЕТА ГРАДА.....	20
5. ПРОГРАМ ИНВЕСТИЦИОНОГ УЛАГАЊА	21
А. ДУГОРОЧНА ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА.....	22
Б. УЛАГАЊА У ОСНОВНА СРЕДСТВА.....	23
6. ПЛАНИРАНИ УТРОШАК МАТЕРИЈАЛА, РЕЗЕРВНИХ ДЕЛОВА И АЛАТА	24
7. КАДРОВИ (ПЛАН РАДНЕ СНАГЕ, ЗАРАДА И ОСТАЛИХ НАКНАДА)	25
8. ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН.....	30
А. БИЛАНС СТАЊА.....	30
Б. БИЛАНС УСПЕХА.....	32

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

A. ИСТОРИЈАТ ПРЕДУЗЕЋА И ЗАКОНСКИ ОКВИР

Јавно предузеће за стамбене услуге „Нишстан,, основано је Одлуком Скупштине Града Ниша (Сл.гласник Града Ниша бр,18/94, 1/95) и изменама и допунама Одлуке (Сл.гласник Града Ниша бр.14/97, 17/97, 1/2000, 47/2000 и 83/2009).

Одлуком о оснивању утврђена је делатност.

Годишњим програмом пословања на који оснивач даје сагласност утврђује се врста послова и начин обезбеђења средстава кроз:

- Програм хитних интервенција и текућег одржавања стамбених зграда, станова и пословних просторија;
- Програм инвестиционог одржавања стамбених зграда и пословног простора.

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

- Закон о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса (Сл.гласник РС бр. 25/2000, 25/2002, 107/2005, 108/2005 и 123/2007);
- Закон о средствима у својини Републике Србије (Сл. Гласник РС 53/95, 3/96, 54/96, 32/97, 101/2005);
- Закон о привредним друштвима (Сл.гласник РС 125/2004);
- Закон о становању (Сл. Гласник бр.50/92);
- Закон о одржавању стамбених зграда (Сл. Гласник бр. 44/95, 46/98, 1/2001-Одлука УСРС бр. 186/96 и 101/2005)

Б. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА ПРЕДУЗЕЋА

- **ДИРЕКТОР**
- **ЗАМЕНИК ДИРЕКТОРА**
- **ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА ЗА ОДРЖАВАЊЕ**
- **ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ПОСЛОВЕ**

1. СЕКТОР ПРАВНИХ И ОПШТИХ ПОСЛОВА

- СЛУЖБА ПРАВНИХ ПОСЛОВА
- СЛУЖБА ОПШТИХ ПОСЛОВА, ЗНР, ППЗ И ОСИГУРАЊА

2. СЕКТОР ФИНАНСИЈСКО КЊИГОВОДСТВЕНИХ ПОСЛОВА

- СЛУЖБА ФИНАНСИЈСКИХ ПОСЛОВА
- СЛУЖБА КЊИГОВОДСТВЕНИХ ПОСЛОВА

3. СЕКТОР ИЗГРАДЊЕ

- СЛУЖБА ПРОЈЕКТОВАЊА
- СЛУЖБА ПРИПРЕМЕ И ИЗГРАДЊЕ

4. СЕКТОР ОДРЖАВАЊА

- СЛУЖБА ОДРЖАВАЊА И ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА
- СЛУЖБА ЕЛЕКТРО-МАШИНСКИХ ПОСТРОЈЕЊА
ЕЛЕКТРО И ТВ ИНСТАЛАЦИЈА
- СЛУЖБА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- СЛУЖБА ГРАЂЕВИНСКИХ И ГРАЂЕВИНСКО-ЗАНАТСКИХ РАДОВА

5. СЕКТОР КОМЕРЦИЈАЛНИХ ПОСЛОВА

- СЛУЖБА НАБАВКЕ
- СЛУЖБА ПРОДАЈЕ
- СЛУЖБА ЗА ОДРЖАВАЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

В. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА

ЈП „Нишстан,, је предузеће које је тржишно оријентисано, што значи да је до сада, приходима од обављања своје делатности, финансирало целокупне трошкове пословања, без коришћења буџетских средстава, средстава из донација и осталих екстерних извора финансирања.

У 2012. години планира се наставак реализације Пројеката, везаних за ремонт лифтовских постројења, за санацију равних кровова и уређење фасада. Ове активности ће знатно проширити обим пословања где ће бити укључена финансијска средства из буџета Града, као суфинансирање обавеза Скупштина станара.

2. МАРКЕТИНГ СТРАТЕГИЈА СА ЦИЉЕВИМА ПРОГРАМА

Јавно предузеће „Нишстан,, Ниш, Програмом пословања за 2012. годину, планира да кроз обављање своје делатности, оствари следеће циљеве:

1. Стварање услова за безбедно коришћење 1.384 стамбених зграда, које су повериле одржавање овом предузећу, са 31.721 станом, 485 лифтова и 415 хидрофора.
2. Организовање хитних интервенција, текућег одржавања и инвестиционог одржавања, на начин којим ће се обезбедити коришћење стамбених зграда и уређаја у њима, на безбедан начин и квалитетно и благовремено задовољити потребе корисника услуга.
3. Остварење задатака из Програма пословања планира се, уз ангажовање постојећег броја запослених, као и упошљавањем нових радника, везано за проширење делатности.
4. Планиран ниво зарада запослених формиран је према Меморандуму о буџету и економској и фискалној политици за 2011. годину са пројекцијама за 2012. и 2013. годину, по препоруци надлежних Управа и на основу објављених пројекција основних макроекономских показатеља за 2012.годину од стране министарства финансија Владе Републике Србије.
5. Предузимање активности на покретању инвестиција на локацији Марка Орешковића и другој фази градње пословно-стамбеног објекта Александрија.
6. Предузимање активности на реализацији програма делимичног и потпуног ремонта лифтова, санацији равних кровова и уређењу фасада, које ће се финансирати из буџета Града.
7. Извођење инвестиционих радова на одржавању и реновирању објеката Скупштине града Ниша.
8. У циљу стварања финансијских услова за реализацију Програма пословања, предвиђена је накнада за текуће одржавање заједничких и посебних делова стамбених зграда и хитне интервенције, у зависности од опремљености стамбене зграде.
9. Предузеће је планирало, да и у 2012. години већу пажњу посвети маркетингу, како би привукло већи број корисника. Сарадња и директни контакти са председницима Скупштине станара наставиће се као и до сада уз појачано присуство у локалној штампи и учешћем на разним емисијама на локалним ТВ станицама.

3. ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА, СТАНОВА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

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.

Физички обим пружених услуга сагледава се преко радних налога што је дато у табели 1.

Табела 1: Физички обим услуга (У јединицама мере)

Ред бр.	Назив производа услуге	Јед. Мере	Остварено 2010.	План 2011	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
							5/4	6/4	7/6
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	хитне интервенције	рад.нал.	16.608,00	18.000,00	16.775,00	18.000,00	108,00	101,00	107,00
2.	инвес.одрж. Скуп.ст.	рад.нал.	383,00	400,00	434,00	450,00	104,00	113,00	104,00
3.	инвес.одрж. трећих лица	рад.нал.	353,00	360,00	505,00	500,00	102,00	143,00	99,00

Укупни приходи остварени по основу пружања услуга на хитним интервенцијама и инвестиционим радовима дати су у табели 2.

Табела 2: Укупан приход (у динарима)

Ред. број	Врста прихода	Остварено 2010.	План 2011	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
						4/3	5/3	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	хитне интервенције	114.082.615,00	155.724.400,00	133.819.470,00	151.553.000,00	137,00	117,00	113,00
2.	инвест.одрж. Скуп.стан.	4.623.904,00	5.000.000,00	5.796.799,00	7.000.000,00	108,00	125,00	121,00
3.	инвест.код трећих л.	5.595.106,00	12.000.000,00	11.242.512,00	12.000.000,00	214,00	201,00	107,00
4.	приходи од продаје	---	20.000.000,00	7.796.472,94	18.700.000,00			240,00
5.	остали приходи	25.608.469,00	14.050.000,00	12.425.780,00	35.200.000,00	55,00	49,00	283,00
	укупно:	149.910.094,00	206.774.400,00	171.081.033,94	224.453.000,00	138,00	114,00	131,00

Укупни расходи остварени по основу пружања услуга на хитним интервенцијама и инвестиционим радовима дати су у табели 3.

Табела 3:

Р. бр.	Врста трошкова	Укупни трошкови и расходи				(У динарима)		
		Остварено 2010	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
						4/3	5/3	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	трош. материј. и енерг.	18.452.366,93	34.900.000,00	30.766.031,00	43.895.882,00	189,00	167,00	143,00
2.	зараде и накнаде	124.355.226,26	142.447.748,00	129.155.692,53	151.647.618,00	115,00	104,00	117,00
3.	трош. производ. услуга	7.538.414,13	6.600.000,00	4.609.373,00	5.720.000,00	88,00	61,00	124,00
4.	Нематеријални трош.	17.051.919,78	38.242.500,00	15.036.445,19	27.131.500,00	224,00	88,00	180,00
	укупно:	167.397.927,1	222.190.248,00	179.567.541,72	228.395.000,00	133,00	107,00	127,00

А. ПРОГРАМ ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА И ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА, СТАНОВА И ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА

Програмом одржавања за 2012. годину, обухваћени су радови хитних интервенција и текућег одржавања, односно, сервисирање виталних уређаја у стамбеним зградама.

Овим програмом су дефинисане врсте радова, начин на који се они обављају, материјали и делови који се уграђују приликом интервенције, структура и број извршиоца, као и висина накнаде коју власници станова плаћају, а у циљу обезбеђења услова за организовани вид одржавања који је од јавног интереса у циљу очувања стамбеног фонда од даљег пропадања.

Истовремено, Програмом се уређују услови и начин одржавања заједничких делова стамбених зграда, уређаја, опреме инсталације, а све у циљу спречавања и отклањања узрока, који могу довести у опасност, првенствено животе и здравље људи са којима ће се обезбедити сигурност корисника стамбених зграда и непосредне околине, односно, којим се обезбеђује несметано коришћење станова и заједничких делова зграда.

1. ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

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,
- хидрофорска 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 (Сл. лист града Ниша бр. 86/2005-пречишћени текст) 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 квара 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 штуцни за одвод воде са крова,
- причвршћивање лимених опшива на крову,
- обрада подних сливника у купатилу и просторији за веш машину,
- фуговање керамичких плочица у купатилу,
- разни штемарски радови, крпљење шлицева и отвора, бетонирање, малтерисање, постављање класичних зидних и подних керамичких плочица и други пратећи радови који су последица интервенција на водоводу, канализацији или електроинсталацији, од стране ЈП „Нишстан,,
- земљани радови-ископи са употребом компресора, који су последица хитних интервенција на водоводу и канализацији.

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

За квалитетно обављање радова хитних интервенција, обезбеђено је свакодневно присуство и рад 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 4.

Табела 4: 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„-а, 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 2012. годину, планира се око 18.000 интервенција. Број интервенција по врстама радова планиран за 2012. годину дат је у табели 5.

Табела 5: Планиран број интервенција у 2012. по врсти радова

Врсте радова	План за 2012.
Водовод и канализација	8.600
Употреба цистерне	1.000
Електрика	1.900
Лифтови	4.550
Хидрофори	500
Грађ. и грађ.-зан. радови	1.450
Укупно:	18.000

2. ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ 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:
 - проверка 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,
 - проверка струје коју вуче погонски електромотор,
 - проверка електроспојева у командном орману и замена прегорелих патрона,
 - наизменична измена рада пумпи постројења,
 - регулација висинског притиска за аутоматски рад постројења,
 - проверка лежаја на постројењу,
 - проверка контактне опреме и биметалне заштите,
 - поправка или замена вентила који „цуре” у постројењу,
 - чишћење хватача нечистоће,
 - одржавање пумпе отпадних вода за аутоматски рад и чишћење каменца на сондама,
 - одржавање хигијене у просторији хидрофорског постројења,
 - вођење књиге одржавања.

- заједничким и сателитским ТВ антенама:
 - проверка исправности рада заједничких и сателитских ТВ антена,
 - проверка нивоа сигнала из антена и појачивача, непосредно до ТВ пријемника,
 - проверка антенских вертикала.

У циљу реализације радова текућег одржавања – сервисирања постројења, свакодневно се ангажује 27 радника. Структура и број извршиоца по врстама посла дат је у табели 6.

Табела 6: 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 извршиоца на пословима превентивног одржавања, одређен је на основу обима послова, броја постројења, њиховог техничко-технолошког стања и реализованих сервиса у предходним годинама.

За 2012. годину планирано је 9.700 сервиса на лифтовима и хидрофорима што је приказано у табели 7.

Табела 7: Планирани број сервисирања постројења у 2012. години

Ред.бр.	Врста постројења	Планирани сервиси
1.	Лифт	5.200
2.	Хидрофор	4.500
	Укупно:	9.700

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

3. ВИСИНА НАКНАДЕ ЗА ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

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.

Висини накнаде за текуће одржавање заједничких и посебних делова стамбених зграда и хитних интервенција, у зависности од опремљености зграда у децембру 2011.год износи:

- за зграде које имају само инсталације и
хидрофоре **5,78** дин/ м2
- за зграде које поред инсталација имају
хидрофорска и лифтовска постројења,
заједничке и сателитске ТВ антене **11,62** дин/м2
- за пословни простор..... **21,74** дин/м2

Планирани приходи по основу пружања услуга на хитним интервенцијама и текућем одржавању у 2012. години, мањи су у односу на планиране приходе из 2011. године и износе 151.553.000,00.Остварени приходи у 2011.години мањи су у односу на планиране зато што није испоштована динамика раста цена предвиђена планом.Самим тим је то утицало на планирани ниво прихода за 2012.годину. Одлуку о економској оправданости и висини корекције цена у 2012.години, доносиће Управни одбор на предлог директора предузећа.

Планирана висина накнаде износи, за стан у површини од 50,00 м² у згради са:

- инсталацијама без лифтова.....289,00 дин.
- инсталацијама и лифтовима 581,00 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, трошкове израде Годишњег програма одржавања стамбених зграда и стамбено пословних зграда, програме према захтеву скупштина стамбених зграда и непосредно указивање потреба за извођење радова који нису обухваћени годишњим програмом, као и пружање услуге правне помоћи скупштинама стамбених зграда, у делу управљања стамбеном зградом и принудној наплати заједничких трошкова.

Из тог разлога, хитне интервенције ће се организовати и изводити на:

- водоводној инсталацији,
- канализационој инсталацији,
- електроинсталацији,
- лифтовским постројењима,
- хидрофорским постројењима и
- грађевинско и грађевинско-занатским радовима.

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**.

Организацијом хитних интервенција у све три смене, уз обезбеђење материјала и резервних делова, створени су услови да се у најкраћем могућем року, интервенише и успостави функција нормалног коришћења станова и других заједничких и посебних делова зграда.

Б. ПРОГРАМ 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 зграде.

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

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

Због оваквог стања на инвестиционом одржавању стамбених зграда, стамбени фонд интезивно 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“, је детаљним анализама утврдио приоритете у комплексном решавању проблема стамбеног фонда.

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

У 2012. години планира се ангажовање ЈП „Нишстан“, на инвестиционим радовима стамбеног фонда, у оквиру следећих група послова:

- водовод и канализација,
- лифтовска постројења,
- хидрофорска постројења,
- електро инсталација,
- грађевинских и грађевинско-занатских радова,
- замена громобрана са радиоактивним извором.

1. Програм инвестиционог одржавања на водоводним и канализационим инсталацијама за 2012. годину

Програм инвестиционог одржавања водовода и канализације за 2012. годину садржи само нужне и неопходне радове у стамбеним зградама, као и радове за трећа лица, односно, за пословне и објекте здравства, образовања, културе и других корисника.

При изради Програма прегледане најпроблематичније инсталације водовода и канализације од стране стручне службе Предузећа, на 65 стамбених објеката. Предрачунска вредност ових радова износи 630.000,00 динара.

2. Програм инвестиционог одржавања на лифтовским постројењима за 2012. годину

Програмом инвестиционог одржавања лифтовских постројења, биће обухваћена и прегледана 485 лифта.

Отклањање уочених и утврђених недостатака на 320 лифтова, захтеваће знатна материјална средства, која власници станова треба да обезбеде, па ће из тог разлога, стручна служба Предузећа понудити Програм инвестиционих радова који могу да се реализују од стране Скупштине стамбених зграда. Предрачунска вредност ових радова износи 5.670.000,00 динара.

3. Програм инвестиционог одржавања на хидрофорским постројењима за 2012. годину

Програмом инвестиционог одржавања хидрофорских постројења, обухваћена су и прегледана 398 хидрофорска постројења, по истом принципу, као и код лифтова скупштинама стамбених зграда, понуђен је реалан Програм инвестиционих радова који власници могу да финансирају.

Програмом су обухваћена 40 хидрофора. Предрачунска вредност ових радова износи 210.000,00 динара.

4. Програм инвестиционог одржавања електроинсталација у 2012. години

Програм инвестиционих радова на електроинсталацији, сагледан је на основу искуства из ранијег периода одржавања, као и на основу захтева скупштина стамбених зграда за овим радовима.

Програмом је предвиђена санација, односно поправка неисправних инсталација, са пратећом опремом на 30 стамбених зграда. Предрачунска вредност ових радова износи 70.000,00 динара.

5. Програм инвестиционог одржавања у облику грађевинских и грађевинско -занатских радова у 2012. години

Потребе за инвестиционим радовима, у делу грађевинских и грађевинско-занатских радова су изузетно велике и нарочито изражене у делу равних кровних површина, због дотрајалости хидроизолационих покривача.

При изради Програма, стручне службе су обишле и прегледале 300 стамбених зграда са равним и косим крововима, које су најугреженије.

За санацију ових равних кровних површина неопходна су знатна материјална средства, која по важећим прописима у делу инвестиционог одржавања обезбеђују власници станова.

Из тог разлога, стручне службе су сагледале и сачиниле Програм инвестиционих радова, у делу санација кровних површина, као и пратећих занатских радова, које власници станова могу да изфинансирају.

Програмом је обухваћено 30 стамбених зграда. Предрачунска вредност ових радова износи 420.000,00 динара.

В) ПРОГРАМ ПРУЖАЊА УСЛУГА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА

У 2012. години, ЈП „Нишстан“, ће вршити одржавање и реновирање на објектима Скупштина града, Градских и Пореских управа. Планирана вредност ових радова износи 7.000.000,00 динара.

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

Укупан обим радова у 2012. години обухватиће 500 инвестиционих радова, односно, интервенција. Предрачунска вредност ових радова је 12.000.000,00 динара.

4. ФИНАНСИРАЊЕ ПОСЕБНИХ ПРОГРАМА ИЗ БУЏЕТА ГРАДА

Одлуком о изменама и допунама Одлуке о оснивању Јавног предузећа за стамбене услуге „Нишстан,, Ниш, у чл. 3. предвиђа се, да Предузеће може обављати и послове инвестиционог и текућег одржавања пословног простора Града, службених зграда и простора, пословног простора, који користе Јавна предузећа и Установе, чији је оснивач Град, као и објеката на сеоском подручју којима располаже Град, а не користе се као пословни простор, када им Град те послове додели посебном одлуком. На основу тога, ЈП „Нишстан,, ће у 2012. години остварити приходе у износу од 6.500.000,00 динара, уз обезбеђење материјала и резервних делова, које такви послови буду захтевали.

Такође је планирано, да се у 2012. години настави са остварењем Програма делимичног и потпуног ремонта лифтова, као и да се отпочне са санацијом равних кровова и фасада. Како градски буџет није у могућности да у потпуности изфинансира Програм, који је већ неколико година уназад ЈП „Нишстан,, достављао кроз своје Програме пословања, у 2012. години отпочеће се са делимичним остварењем ових програма.

Како се у 2011. години продужило са потписивањем уговора везаних за ремонт лифтова, који представљају највећу опасност за безбедност грађана приликом коришћења, и за лифтове који због већих кварова нису у функцији, Град ће и у 2012. години наставити са реализацијом програма и по том основу из буџета издвојити 15.000.000,00 динара.

По Програму за санацију равних кровова и фасада у граду, издвојиће се из буџета 5.000.000,00 динара, где ће се по истом критеријуму као и за лифтове, поправљати и санирати зграде, које су у погледу оштећења најугроженије, али ће приоритет имати поправке на зградама, које су под заштитом државе.

За реализацију поменутих Програма, ЈП „Нишстан,, ће обезбедити потребан материјал у износу од 6.000.000,00 динара и резервне делове у вредности од 5.000.000,00 динара.

ЈП „Нишстан,, ће за реализацију ових програма ставити на располагање постојеће машине, алате и возни парк.

За 2011. годину, на основу посебних програма и проширења обима пословања, ЈП „Нишстан,, је испланирало запошљавање одређеног броја радника за које је и формирана маса зарада. У току 2011. године, дошло је до делимичне реализације ове програмске позиције, упошљавањем нових радника, али и преузимањем радника из Градске Општине. Ови радници у Програму пословања за 2012. годину, чине саставни део старозапослених радника а планирана маса за 5 новозапослена радника биће искоришћена на ангажовању по посебним, горе наведеним програмима који се финансирају из буџета Града, али само ако то потреба посла буде налагала и финансијске могућности предузећа буду дозвољавале.

5. ПРОГРАМ ИНВЕСТИЦИОНОГ УЛАГАЊА

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у грађевинске објекте и улагања у опрему. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања, која подразумевају активности на припреми градње као и извођење грађевинских радова.

Структура инвестиционог улагања приказана је у табели 8.

Табела 8: Техничка структура инвестиција-укупно (у динарима)

Ред. број	опис	Остварење 2010. година	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
						4/3	5/3	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Грађевински објекти	0,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00			
2.	Опрема	1.779.249,00	13.000.000,00	100.000,00	1.000.000,00	731,00	6,00	1.000,00
	свега:	1.779.249,00	18.000.000,00	100.000,00	6.000.000,00	1012,00	6,00	6.000,00

Извори финансирања у делу инвестиционог улагања у грађевинске објекте и опрему су сопствена средства, што је и приказано у табели 9.

Табела 9: Извори финансирања - укупно (у динарима)

Ред. број	Извори	2010.	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
						4/3	5/3	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Сопствена средства	1.779.249,00	18.000.000,00	100.000,00	6.000.000,00	1.012,00	6,00	6.000,00
2.	Буджетска средства	-	-					
	свега:	1.779.249,00	18.000.000,00	100.000,00	6.000.000,00	1.012,00	6,00	6.000,00

А. ДУГОРОЧНА ИВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА

На захтев ЈП „Нишстан,, извршена је измена ПДР-а стамбено пословног објекта „Петар Вучинић,, П+1, у смислу промене намене објекта и спратности. Предлог је упућен Комисији за планове Града, након чега следи усвајање од стране Скупштине Града.

Улагања у грађевинске објекте планирана у 2012. години, дата су у табели број 10.

Табела 10: Инвестициона улагања

Ред. број	Назив објекта	План 2012
1	2	3
1.	Марко Орешковић	4.000.000,00
2.	Александрија – друга фаза	1.000.000,00
		5.000.000,00

1. Александрија – друга фаза

Како је садашњим ПДР предвиђена изградња стамбено-пословног објекта П+1, Ј.П. „Нишстан,, је упутио захтев за измену ПДР стамбено-пословног објекта „Петар Вучинић,, у Нишу у смислу промене намене објекта и спратности. Основ подношења овог захтева је Одлука Скупштине Града Ниша о изради Плана генералне регулације за подручје ГО. Медијана у Нишу („Службени лист Града Ниша „ бр. 83/2009) у чијем је захвату и подручје ПДР стамбено-пословног објекта „Петар Вучинић,, у Нишу.

Након завршетка активности везаних за напред наведену измену, у првој половини 2012. године отпочеће преговори са суфинансијером око градње II фазе „Александрије,,

2. Марка Орешковића

У 2012. години, активности везане за ову локацију, везују се за наставак утврђивања накнаде, 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 израдити и пројектну документацију, што ће тек онда створити услове за почетак градње пословно-стамбеног објекта.

Б. УЛАГАЊА У ОСНОВНА СРЕДСТВА

Како је возни парк у предузећу прилично дотрајао, а на првом месту имајући у виду цистерну, чије одржавање и поправка постају веома скупи, набавка нове цистерне се поставља као приоритет у 2012. години. Такође је и даље присутна потреба за ровокопачем, па ће предузеће у наредној години имати у виду и ову набавку. ЈП „Нишстан,, ће се потрудити да и даље осавременује и проширује постојећу компјутерску мрежу у предузећу. Имајући у виду да се због недостатка финансијских средстава планирана набавка основних средстава није могла реализовати, за 2012. годину планира се мањи обим набавке који ће искључиво зависити од финансијских могућности предузећа.

У табели 11 дат је приказ плана набавке основних средстава у 2012. години:

Табела 11: План набавке основних средстава за 2012. годину

Редни бр.	Назив основног средства	План за 2012.
1.	Компјутери	2
2.	Штампачи	2
3.	Фиксни телефони	2
4.	Канцеларијски намештај	По потреби
5.	Машине за обављање основне делатности	По потреби
6.	Аутомобили	1

Набавка наведене опреме ће се вршити на основу потреба Предузећа у складу са финансијским могућностима.

6. ПЛАНИРАНИ УТРОШАК МАТЕРИЈАЛА, РЕЗЕРВНИХ ДЕЛОВА И АЛАТА

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

Планирани трошкови материјала и резервних делова, за посебан програм који ће се финансирати из буџета Града, који се односи на ремонт лифтова, санацију равних кровова и фасада, износе 5.000.000,00 динара.

Све врсте материјала, набављаће се путем јавних набавки, што ће обезбедити најнижу могућу цену, висок квалитет материјала и сарадњу са најреномиранијим добављачима. Вредност планиране набавке материјала и алата у 2012. години дата је у табели 12.

Табела 12: Вредност планиране набавке материјала и алата у 2012. години

Врста набавке	Вредност у динарима
Материјал за хитне интервенције и инвестиционе радове	14.000.000,00
Алат	1.000.000,00
Резервни делови за ремонт лифтова	5.000.000,00

7. КАДРОВИ

(ПЛАН РАДНЕ СНАГЕ, ЗАРАДА И ОСТАЛИХ НАКНАДА)

До краја 2011. године, број запослених остаје непромењен (на неодређено - 174 запослених, на одређено 11 запослених). Повећање броја запослених у 2012. години, вршиће се по одлуци Директора предузећа, а у складу са потребама у циљу реализације Програма пословања. Смањење броја запослених, очекује се, само по основу одласка у пензију, у складу са Законом и споразумним раскидом радног односа.

Табела 13: Број радника у основној делатности, администрацији и менаџменту на крају 2011. године

Основна делатност	администрација	менаџмент	укупно
110	70	5	185

Табела 14: Старосна и родна структура радника у 2011. години

квалификацио на структура	Године старости							Пол		
	до 27	28-38	39-48	49-53	54-58	59-63	64 +	мушки	женски	укупно
ВСС	1	3	9	3	5	3	0	15	10	25
ВС	0	3	4	2	1	1	1	7	4	11
ССС	1	16	22	6	10	4	0	40	19	59
ВКВ	1	1	4	2	2	2	0	12	0	12
КВ	6	13	16	14	8	5	0	62	0	62
ПКВ	0	0	2	0	1	0	0	3	0	3
НКВ	0	1	5	2	4	1	0	12	1	13
Укупно:	9	37	62	29	31	16	1	151	34	185

Табела 15: Број радника по годинама радног стажа у 2011. години

Квалификациона структура	Радни стаж					Укупно
	0-10 година	11-20 година	21-30 година	31-40 година	41 + година	
ВСС	5	7	9	4	0	25
ВС	3	2	5	0	1	11
ССС	17	18	14	10	0	59
ВКВ	1	3	5	3	0	12
КВ	16	15	21	10	0	62
ПКВ	0	1	1	1	0	3
НКВ	2	2	4	5	0	13
Укупно:	44	48	59	33	1	185

Планирани број запослених у 2011. години, процена броја запослених до краја 2011. године и план запошљавања за 2012. годину у функцији основне делатности, дат је у табели 16.

Табела 16: Кадрови по квалификационој структури

Ред. број	Квалификациона структура	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс	
					4/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	ВСС	25	25	26	100,00	100,00
2.	ВС	12	11	12	92,00	100,00
3.	ССС	56	59	59	105,00	100,00
4.	ВКВ	11	12	15	109,00	100,00
5.	КВ	60	62	64	103,00	100,00
6.	ПК	3	3	5	100,00	100,00
7.	НКВ	15	13	13	87,00	100,00
	УКУПНО	182	185	194	102,00	100,00

Планирана структура запослених за 2012. годину, узимајући у обзир планирани број радника који одлази у пензију и запошљавање нових радника. у складу са проценом потреба рада, у функцији основне делатности, као и запошљавање нових радника по основу уговора за реализацију ванредних пројеката дата је у табели 17.

Табела 17: План радне снаге за 2012.

Стручна спрема	Тренутно запошљени на неодређено време	Тренутно запошљени на одређено време	План радне снаге за 2012. годину	План новозапошљених за додатне послове
ВСС	25	0	26	0
ВС	9	2	12	0
ССС	54	5	59	2
ВКВ	12	0	15	2
КВ	58	4	64	1
ПК	3	0	5	0
НКВ	13	0	13	0
Укупно:	174	11	194	5

Укупно издвајање на име зарада запошљених радника, планирано је за 2012. годину у износу од 121.410.165,00 динара. Маса је одређена на основу планиране зараде у 2011. години увећана за 4% од месеца априла и 0,9% од месеца октобра 2012. године, према Меморандуму о буџету и економској и фискалној политици за 2012. годину, са пројекцијама за 2013. и 2014. годину, по препоруци надлежних управа и на основу објављених пројекција основних макроекономских показатеља за 2012. годину од стране Министарства финансија Владе Републике Србије.

а) укупна зарада за старозапослене раднике планирана у 2012. год.

- бруто 1..... 118.371.594,00 динара
- доприноси на терет послодавца..... 21.721.339,00 динара
- **бруто 2..... 140.092.933,00 динара**

Пословодство предузећа чини директор предузећа, заменик директора и два помоћника. Пословодство 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.

б) укупна зарада за пословодство планирана у 2012. год.

- бруто 1.....5.098.727,00 динара
- доприноси на терет послодавца.....937.146,00 динара
- **бруто 2..... 6.035.873,00 динара**

в) укупно за раднике без пословодства планирано у 2012. год.

- бруто 1.....113.272.867,00 динара
- доприноси на терет послодавца20.784.193,00 динара
- **бруто 2.....134.057.060,00 динара**

Маса за 5 новозапослена радника, планирана је тако да не може бити већа по раднику од зараде већ запослених радника исте стручне спреме, сложености посла, одговорности и услова рада у предузећу у месецу у коме се запошљава. Број новозапослених радника зависи искључиво од обима додатних послова и ванредних пројеката и финансијских могућности ЈП „Нишстана„. Коначну одлуку о броју новозапослених радника доноси директор предузећа.

г) новозапослени радници по ванредним пројектима у 2012. год.

- бруто 1.....	3.038.571,00 динара
- доприноси на терет послодавца	557.426,00 динара
- бруто 2.....	3.595.997,00 динара

Критеријуми за исплату зарада пословодства везани су за остварење програмских задатака и уколико не дође до знатнијег одступања, зараде ће се исплаћивати по истом критеријуму и динамици као и зараде запослених. Уколико се утврди да је до пропуста у пословању дошло услед субјективног утицаја пословодства, зарада ће се умањити сразмерно исказаном резултату.

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

Топли оброк је садржан у заради радника и посебно се исказује у складу са Законом о раду чл.118. тачка 5.

У складу са расположивом масом средстава за 2012. годину, утврђена је динамика исплата по месецима, што је приказано у прилозима 3, 4 и 5 Програма пословања за 2012. годину.

Ако се у току 2012. године јави потреба за запошљавањем нових радника, код обављања послова из редовне делатности, њихове зараде ће се исплаћивати на терет планиране масе зарада за 2012. годину.

Регрес ће се у току 2012. године, исплаћивати у висини просечне зараде у Републици Србији, према објављеним статистичким подацима, у складу са тренутно расположивим средствима. Директор ће одлучити о динамици исплате. Износ регреса је саставни део бруто 1 зараде.

Накнада за исхрану радника саставни је део бруто зараде и износи 1.000,00 динара и зависи од броја сата проведених на раду.

Дневнице за службено путовање у земљи исплаћиваће се 5 % од просечне месечне зараде у републици, према последњим објављеним подацима Републичког органа надлежног за статистику.

Трошкови дневница за службено путовање у иностранство исплаћиваће се под условима и на начин утврђеним посебним правилима.

Планира се, да на основу наведених планских показатеља, просечна зарада (бруто 1), на нивоу предузећа за 2012. годину, износи 50.847,00 динара.

На име превоза, планирано је, да у 2012. години радницима буде исплаћено 4.800.000,00 динара. Критеријум за обрачун трошкова превоза, био је ниво цена из 2011. године, увећан за процењен раст цена у 2012. години и повећан за број новозапослених радника.

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

Исплата отпремнина за одлазак у пензију радника, планирана је, на нивоу од 1.200.000,00 динара, и вршиће се у складу са законским прописима. Динамика исплате дата је у Прилогу 11.

Критеријуми за разне врсте помоћи радницима, утврђени су на основу процењеног броја потреба за издвајање средстава за те намене, у укупном износу од 198.000,00 динара. Одлуку о исплати сваке појединачне солидарне помоћи, доноси директор предузећа на захтев радника, а у складу са Општим актом и тренутним финансијским могућностима предузећа. Преглед планираних давања по овом основу дата је у Прилогу 7.

Критеријуми за исплату накнада члановима Управног и Надзорног одбора, усклађени су са Закључком Градског већа Града Ниша од 05.02.2009. године по коме се тренутно, председнику исплаћује 7.500,00 динара, заменику председника 6.875,00 динара а члановима 6.250,00 динара. Накнаде се исплаћују се по основу рада на припремању, сазивању и одржавању седница и не зависе од броја одржаних седница.

За накнаде члановима Управног одбора, планирана су средства у бруто износу од 690.030,00 динара, а за чланове Надзорног одбора, 350.658,00 динара.

Динамика исплата дата је у Прилозима 3 и 5.

Критеријуми за коришћење средстава за репрезентацију, су планирани број пословних догађаја, посета пословних партнера, јубилеја предузећа, организованих пословних пријема, како у оквиру просторија предузећа тако и ван Предузећа и организовања разних прослава. Планирани издаци за ове намене реализоваће се искључиво након спроведеног поступка јавне набавке. Укупно планирана средстава на име репрезентације износе 800.000,00 динара.

Критеријуми за коришћење средстава за рекламу и пропаганду, базирани су на потребама предузећа, у циљу остваривања бољих пословних резултата, у делу одржавања стамбеног фонда, као и у делу боље и ефикасније продаје некретнина у пословно стамбеном објекту. Средства за ове намене, планирана су у износу од 300.000,00 динара

8. ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН

А. БИЛАНС СТАЊА

Укупна средства и извори средстава у предузећу, према процени реализације до краја 2011. године, износе 394.463.719,00 динара. На основу постојећих билансних позиција и планираних пословних активности у 2012. години, укупна средства и извори средстава у предузећу, тј. актива и пасива, у 2012. години износе 397.446.526,00 динара што је детаљније дато у табели 18.

А к т и в а

Активу чини стална имовина предузећа и обртна имовина.

Планира се да у 2012. години стална имовина износи 299.290.869,00 динара и чине је нематеријална улагања у износу од 290.860,00 динара, некретнине, постројења и опрема у износу од 298.000.000,00 динара и дугорочни финансијски пласмани у износу од 1.000.000 динара.

Планира се да у 2012. години обртна имовина износи 98.155.657,00 динара и чине је залихе у износу од 22.100.000,00 динара и краткорочна потраживања у износу од 56.055.657,00 динара и грађевински објекти намењени продаји 20.000.000,00 динара.

П а с и в а

Пасиву чини капитал и дугорочна резервисања и обавезе.

Планира се да у 2012. години капитал предузећа износи 265.854.526,00 динара и чини га основни капитал у износу од 97.102.367,00 динара, резерве 2.451.169,00, ревалоризационе резерве 164.892.990,00 динара, и планирана добит текуће године 1.408.000,00 динара.

Планира се да у 2012. години дугорочна резервисања и обавезе износе 131.592.000,00 динара. Њих чине дугорочне обавезе у износу од 11.000.000,00 динара, краткорочне обавезе у износу од 112.592.000,00 динара и одложене пореске обавезе од 8.000.000,00 динара.

Табела 18: Биланс стања

ред.бр.	назив	остваренје 2011.*	план 2012.	индекс % 4/3
1	2	3	4	5
АКТИВА		394.463.719,00	397.446.526,00	100,76
1.	Стална имовина	298.487.380,00	299.290.869,00	100,27
1.1.	Нематеријална улагања	290.869,00	290.869,00	100,00
1.2.	Некретнине	297.260.765,00	298.000.000,00	100,25
1.3.	Дугорочни пласмани	935.746,00	1.000.000,00	106,87
2.	Обртна имовина	95.976.339,00	98.155.657,00	102,27
2.1.	Залихе	19.715.596,00	22.100.000,00	112,09
2.2.	Краткорочна потраживања	66.879.404,00	56.055.657,00	83,82
2.3.	Грађ.објекти намењени продаји	9.381.339,00	20.000.000,00	
ПАСИВА		394.463.719,00	397.446.526,00	100,76
1.	Капитал	263.038.526,00	265.854.526,00	101,07
1.1.	Основни капитал	95.694.367,00	97.102.367,00	101,47
1.2.	Резерве	2.451.169,00	2.451.169,00	100,00
1.3.	Ревалоризационе резерве	164.892.990,00	164.892.990,00	100,00
1.4.	Нераспоређена добит	0,00	1.408.000,00	
1.5.	Губитак	0,00	0,00	
2.	Дугорочна резервсања и обавезе	131.425.193,00	131.592.000,00	100,13
2.1.	Дугорочне обавезе	12.655.637,00	11.000.000,00	86,92
2.2.	Краткорочне обавезе	110.504.140,00	112.592.000,00	101,89
2.3.	Одложене пореске обавезе	8.265.416,00	8.000.000,00	96,79

Б. БИЛАНС УСПЕХА

Планирани приходи у 2012. години износе 247.263.000,00 динара а расходи 245.855.000,00 динара.

У односу на планирани обим прихода и расхода у 2012. години, очекује се финансијски резултат од 1.408.000,00 динар. Остварена добит књижиће се по одлуци Управног одбора, у корист повећања капитала Предузећа, после издвајања свих законом прописаних давања из добити. Детаљнији преглед планираних прихода и расхода за 2012. годину дат је у табели 19.

табела 19: Биланс успеха		план 2011.	процена 2011.	план 2012.	% 5/3	% 5/4
1	2	3	4	5	6	7
	П Р И Х О Д И	242.824.400,00	189.822.955,06	247.263.000,00	101,83	130,26

1.	ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА	181.074.400,00	165.197.072,94	194.253.000,00	107,28	117,59
1.1.	пр.од пружања услуга на хитним инт.и тек.од.	155.724.400,00	133.819.470,00	151.553.000,00	97,32	113,25
1.2.	приходи од вршења надзора	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.	приходи од одржавања пословног простора	7.250.000,00	6.360.104,00	6.500.000,00	89,66	102,20
1.4.	приходи од пружања услуга трећим лицима	12.000.000,00	11.242.512,00	12.000.000,00	100,00	106,74
1.5.	приходи од пружања услуга Ск.станара	5.000.000,00	5.796.799,00	7.000.000,00	140,00	120,76
1.6.	остали приходи од пружања услуга	1.000.000,00	181.715,00	500.000,00	50,00	275,16
1.7.	приходи од продаје станова и ликала		7.796.472,94	16.700.000,00	0,00	214,20

2.	ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА ГРАДА	25.000.000,00	8.221.271,00	20.000.000,00	80,00	243,27
2.1.	приходи из буџета града	25.000.000,00	8.221.271,00	20.000.000,00	80,00	243,27

3.	ПРИХОДИ ОД ПРОМЕНЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	100,00	0,00
3.1.	приходи од градње објекта	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	100,00	0,00

4.	ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	5.700.000,00	5.883.961,00	6.050.000,00	106,14	102,82
					0,00	0,00
4.1.	приходи од закупа	4.500.000,00	5.168.600,00	5.200.000,00	115,56	100,61
4.2.	приходи од судских такси по утужењу	1.000.000,00	711.135,00	800.000,00	80,00	112,50
4.3.	остали пословни приходи	200.000,00	4.226,00	50.000,00	25,00	1.183,15

5.	ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	3.550.000,00	3.271.532,12	3.310.000,00	93,24	101,18
5.1.	приходи од затезних камата	3.000.000,00	3.075.149,00	3.000.000,00	100,00	97,56
5.2.	приходи од камата на уложена средства	50.000,00	196.383,12	10.000,00	20,00	5,09
5.3.	остали финансијски приходи	500.000,00	0,00	300.000,00	60,00	0,00

6.	ОСТАЛИ ПРИХОДИ	7.500.000,00	7.249.118,00	3.650.000,00	48,67	50,35
6.1.	прих.по основу ефеката за откуп станова	100.000,00	176.043,00	200.000,00	200,00	113,61
6.2.	прих.од наплаћених дисц.казни и штета	100.000,00	157.455,00	200.000,00	200,00	127,02
6.3.	приходи од накнада штета правних лица	100.000,00	3.232,00	50.000,00	50,00	1.547,03
6.4.	остали приходи	200.000,00	801.394,00	200.000,00	100,00	24,96
6.5.	наплаћена отписана потраживања	7.000.000,00	6.110.994,00	3.000.000,00	42,86	49,09

	РАСХОДИ	240.950.248,00	201.938.865,72	245.855.000,00	102,04	121,75
--	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---------------	---------------

1.	ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА И ЕНЕРГИЈЕ	34.900.000,00	30.766.031,00	43.895.882,00	125,78	142,68
1.1.	трошкови материјала	16.000.000,00	11.331.500,00	14.000.000,00	87,50	123,55
1.2.	трошкови алата	1.000.000,00	872.877,00	1.000.000,00	100,00	114,56
1.3.	трошкови канцеларијског материјала	1.200.000,00	731.628,00	900.000,00	75,00	123,01
1.4.	трошкови горива и мазива	4.500.000,00	3.519.364,00	4.000.000,00	88,89	113,66
1.5.	трошкови електричне енергије	1.500.000,00	1.087.144,00	1.500.000,00	100,00	137,98
1.6.	трошкови топлотне енергије	1.700.000,00	1.719.286,00	2.000.000,00	117,65	116,33
1.7.	трошкови резервних делова	9.000.000,00	4.800.000,00	5.000.000,00	55,56	104,17
1.8.	трошкови набавне вред.прод.стан.и лок.	0,00	6.704.232,00	15.495.882,00	0,00	231,14

2.	ЗАРАДЕ, НАКНАДЕ И ЛИЧНИ РАСХОДИ	142.447.748,00	129.155.692,53	151.647.618,00	106,46	117,41
2.1.	брuto зараде запослених (брuto 1)	100.182.548,00	94.261.443,31	118.371.594,00	118,16	125,58
2.2.	трош. пореза и доприноса на терет послодавца	18.413.550,00	17.332.002,38	21.721.339,00	117,96	125,33
2.3.	брuto зараде новозапослених (брuto 1)	14.329.662,00	8.970.423,59	3.038.571,00	21,20	33,87
2.4.	трош. пореза и доприноса на терет послодавца	2.633.792,00	1.605.884,75	557.426,00	21,16	34,71
2.5.	накнада по уговорима	18.000,00	37.651,00	50.000,00	277,78	132,80
2.6.	накнада члановима Управног одбора	485.700,00	595.262,20	690.030,00	142,07	115,92
2.7.	накнада члановима Надзорног одбора	248.496,00	299.162,30	350.658,00	141,11	117,21
2.8.	отпремнине	1.000.000,00	608.586,00	1.200.000,00	120,00	197,18
2.9.	солидарне помоћи	300.000,00	270.455,00	198.000,00	66,00	73,21
2.10.	трошкови превоза на рад и са рада	4.436.000,00	4.611.134,00	4.800.000,00	108,21	104,10
2.11.	накнада запосленима на служ.путу	400.000,00	563.688,00	570.000,00	142,50	101,12

2.12	накнаде за спортске активности радника	0,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00
------	--	------	------	------------	------	------

3.	ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	6.600.000,00	4.609.373,00	5.720.000,00	86,67	124,09
3.1.	трошкови сервисирања и одржавања уређаја	1.000.000,00	777.493,00	1.000.000,00	100,00	128,62
3.2.	трошкови инвес. одрж. на стамбеним зградама	4.000.000,00	2.463.555,00	3.000.000,00	75,00	121,78
3.3.	трошкови птт услуга	900.000,00	939.429,00	1.200.000,00	133,33	127,74
3.4.	трошкови огалса у новинама	300.000,00	50.000,00	50.000,00	16,67	100,00
3.5.	трошкови за коришћење аутопута	200.000,00	178.896,00	250.000,00	125,00	139,75
3.6.	остали трошкови	200.000,00	200.000,00	220.000,00	110,00	110,00

4.	ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	2.200.000,00	1.900.000,00	1.800.000,00	81,82	94,74
4.1.	амортизација основних средстава	2.200.000,00	1.900.000,00	1.800.000,00	81,82	94,74

5.	НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	38.242.500,00	15.036.445,19	27.131.500,00	70,95	180,44
5.1.	трошкови ревизије	200.000,00	199.593,50	230.000,00	115,00	115,23
5.2.	трошкови адвокатских услуга	50.000,00	0,00	300.000,00	0,00	0,00
5.3.	трошкови здрвствених услуга	250.000,00	413.040,00	500.000,00	200,00	121,05
5.4.	трош. лиценци и стручног усавршавања	150.000,00	207.742,37	350.000,00	233,33	168,48
5.5.	трошкови услуга трећих лица	15.000.000,00	456.800,00	500.000,00	3,33	109,46
5.6.	трошкови за одржавање станова	250.000,00	170.055,00	200.000,00	80,00	117,61
5.7.	трошкови улагања у инвестиције	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	100,00	0,00
5.8.	трошкови услуга обједињене наплате	8.800.000,00	9.315.632,00	12.500.000,00	142,05	134,18
5.9.	трошкови репрезентације	1.300.000,00	768.051,31	800.000,00	61,54	104,16
5.10.	трошкови рекламе	300.000,00	151.279,00	300.000,00	100,00	198,31
5.11.	премије осигурања имовине и радника	700.000,00	612.879,00	700.000,00	100,00	114,22
5.12.	трошкови платног промета	800.000,00	456.123,00	500.000,00	62,50	109,62
5.13.	чланарине пословним удружењима	65.000,00	0,00	100.000,00	153,85	0,00
5.14.	порез на имовину	1.000.000,00	996.019,29	1.000.000,00	100,00	100,40
5.15.	порез на земљиште	160.000,00	139.671,91	150.000,00	93,75	107,39
5.16.	порез на уређење градског грађ.зем.	300.000,00	343.693,56	380.000,00	126,67	110,56
5.17.	порез на употребу моторних возила	200.000,00	232.316,00	250.000,00	125,00	107,61
5.18.	порез на оружје	2.500,00	2.700,00	3.000,00	120,00	111,11
5.19.	остали порези	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.20.	комунална такса	15.000,00	8.500,00	8.500,00	56,67	100,00
5.21.	порез на промет некретнина	50.000,00	50.000,00	50.000,00	100,00	100,00
5.22.	трошкови административних такси	3.000.000,00	0,00	2.700.000,00	100,00	0,00
5.23.	трошкови стручних публикација	550.000,00	452.349,25	500.000,00	90,91	110,53
5.24.	трошкови по утужењу за етажу и закуп	50.000,00	50.000,00	60.000,00	120,00	120,00
5.25.	остали нематеријални трошкови	50.000,00	10.000,00	50.000,00	100,00	500,00

6.	ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	150.000,00	142.960,00	260.000,00	173,33	181,87
6.1.	трошкови затезних камата	100.000,00	92.960,00	200.000,00	200,00	215,15
6.2.	остали финансијски расходи	50.000,00	50.000,00	60.000,00	120,00	120,00

7.	ОСТАЛИ РАСХОДИ	16.410.000,00	20.328.364,00	15.400.000,00	93,85	75,76
7.1.	казне за привредне преступе и прекршаје	50.000,00	0,00	50.000,00	100,00	0,00
7.2.	издаци за хуманитарне сврхе	200.000,00	29.000,00	50.000,00	25,00	172,41
7.3.	остали непоменути расходи	10.000,00	86.404,00	100.000,00	1.000,00	115,74
7.4.	накнае штете трећим лицима	100.000,00	6.300.000,00	100.000,00	100,00	1,59
7.5.	индиректни отпис потраживања	16.000.000,00	12.562.366,00	15.000.000,00	93,75	119,40
7.6.	трош. расходања опреме и мањкови	50.000,00	1.350.594,00	100.000,00	200,00	7,40

	ДОБИТ / ГУБИТАК	1.874.152,00	-12.115.910,66	1.408.000,00	75,13	-11,62
	одложени порески приходи	0,00				
	НЕТО ДОБИТАК / ГУБИТАК	0,00				

Приходи

Као што се из табеле може видети, планирани приходи за 2012. годину износе 247.263.000,00 динара. Највећи део тих прихода чине пословни приходи и износе 194.253.000,00 динара. Пословни приходи, који не произилазе из основне делатности предузећа, односе се на приходе из буџета Града и износе 20.000.000,00 динара. и приходе од промене вредности залиха у износу од 20.000.000,00 динара. Други пословни приходи планирају се у износу од 6.050.000,00 динара. Финансијски приходи су планирани на 3.310.000,00 динара, док остали приходи износе 3.650.000,00 динара.

Највећи део пословних прихода чине приходи од текућег одржавања стамбених зграда и хитних интервенција, који се наплаћују преко ЈКП „Обједињена наплата,, и износе 151.553.000,00 динара.

Од осталих прихода, значајнији су приходи од одржавања пословног простора (6.500.000,00 динара), приходи од трећих лица (12.000.000,00 динара), приходи од инвестиција по уговорима са Скупштинама станара (7.000.000,00 динара) и остали приходи од услуга, везаних за делатност ЈП „Нишстан,, (50000.0000,00 динара).

Планирани приходи од продаје станова и локала износе 16.700.000,00 динара.

Приходи који ће се финансирати из средстава буџета Града, износе 20.000.000,00 динара а односе се на делимичан и генерални ремонт лифтова (15.000.000,00) и санацију равних кровова и фасада (5.000.000,00).

Планирано је да приходи од новоизграђених објеката износе 20.000.000,00 динара.

Приходи од закупа пословног простора планирани су у износу од 5.200.000,00 динара.

Приходи по основу наплате судских такси, планирани су на 800.000,00 динара а за остале пословне приходе планирано је 50.000,00 динара.

Приходи од затезних камата планирани су у износу од 3.000.000,00 динара, а приходи на уложена средства у банке, 10.000,00 динара. Од осталих финансијских прихода из пословања (позитивне курсне разлике и сл.), планирано је још 300.000,00 динара.

Од осталих прихода планирано је, на име позитивних ефеката за станове у откупу 200.000,00 динара, на име евентуалних казни 200.000,00 динара и на име разних накнада штета 50.000,00 динара. Од осталих ванредних прихода, планирано је још 200.000,00 динара.

Приходи од наплаћених утужених потраживања од грађана, на име етажног одржавања, планирани су да износе 3.000.000,00 динара.

Р а с х о д и

Расходи су планирани у износу од 245.855.000,00 динара. а у свему према структури из табеле 19.

Трошкови материјала и енергије, планирани су на износ од 43.895.882,00 динара. Планирани трошкови материјала везаног за обављање услуга текућег одржавања и хитних интервенција, као и материјала за реализацију посебних програма, износе 14.000.000,00 динара. Трошкови алата су планирани на 1.000.000,00 динара. Трошкови канцеларијског материјала планирају се до износа од 900.000,00 динара. Трошкови везани за гориво планирају се на износ од 4.000.000,00 динара, трошкови електричне енергије 1.500.000,00 динара а топлотне енергије 2.000.000,00 динара. Планирани трошкови везани за резервне делове за инвестиције на лифтовима износе 5.000.000,00 динара. Трошкови везани за продају станова и локала планирано је да износе 15.495.882,00 динара.

Трошкови зарада и накнада радницима и остале накнаде по разним основама, планиране су на нивоу од 151.647.618,00 динара. Трошкови зарада радника од 118.371.594,00 динара и доприноси на терет послодавца 21.721.339,00 на нивоу су планираних зарада у 2011. години, кориговани према важећим упутствима Министарства финансија и надлежних Управа.

Позиције групе 52 контног оквира, које се односе на уговоре са физичким лицима планиране су на нивоу исплата из 2011. године а накнаде члановима Управног и Надзорног одбора у складу са Закључком Градског већа Града Ниша од 05.02.2009. године.

Планирана средства за упошљавање нових радника по основу реализације ванредних пројеката, износе 3.038.571,00 динара, а доприноси на терет послодавца износе 557.426,00 динара. Ближа објашњења за поменуте позиције као и за остале накнаде, дата су у поглављу број 4 и 7 овог документа.

Трошкови производних услуга, планирано је да износе 5.720.000,00 динара и односе се на трошкове подизвођача на сервисирању и поправци уређаја (1.000.000,00 динара), на трошкове инвестиционог одржавања (3.000.000,00 динара), трошкове птт услуга (1.200.000,00), трошкове давања огласа у новинама (50.000,00), трошкове коришћења аутопута (250.000,00) и остале непоменуте трошкове везание за обављање делатности (220.000,00).

Трошкови амортизације, су планирани да износе 1.800.000,00 динара.

Нематеријални трошкови су планирани у износу од 27.131.500,00 динара. Ови трошкови обухватају, трошкове ревизије по уговору (230.000,00), трошкове адвокатских услуга (300.000,00), трошкове здравствених услуга радника

(500.000,00). Трошкови за плаћање лиценци на име стручних звања као и континуиране и осталих врста едукација и посета сајмовима, планирани су на нивоу од 350.000,00 динара. Трошкови услуга трећих лица планирани су на нивоу од 500.000,00 динара. Трошкови празних станова планирано је да износе 200.000,00 динара. Улагања у инвестиције на изградњи објеката, планирана су на нивоу од 5.000.000,00 динара. Трошкови по основу услуга обједињене наплате, планирани су на нивоу од 12.500.000,00 динара, а срачунати су у односу на планиран прилив по рачунима за 2012. годину и наплату дуговања из 2011. године. Трошкови на име репрезентације, планирани су у износу од 800.000,00 динара, а за рекламу, планирани су у износу 300.000,00 динара. Трошкови везани за осигурање имовине и радника, планирани су у износу од 700.000,00 динара. Планирани трошкови платног промета за 2012. годину износе 500.000,00 динара. Чланарине пословним удружењима износе 100.000,00 динара. Издаци за порезе по разним основама, планирани су у износу од 1.841.500,00 динара а конкретно ће се евидентирати у складу са решењима пореских управа. Од осталих трошкова из ове групе, издвајају се трошкови на име административних такси по тужбама и другим основама у износу од 2.700.000,00 динара, затим трошкови стручних публикација у износу од 500.000,00 динара, трошкови по утужењу за неплаћену етажу и закуп 60.000,00 динара и други трошкови у износу од 50.000,00 динара.

Од финансијских расхода, планирани су расходи на име затезних камата у износу од 200.000,00 динара, и остали финансијски расходи у износу од 60.000,00 динара.

Расходи на име казни, планирани су на износ од 50.000,00 динара. Издаци за хуманитарне сврхе, планирани су у износу од 50.000,00 динара, и одлуку о њиховој реализацији доноси Управни одбор предузећа. На име осталих расхода из ове групе, планирано је 100.000,00 динара. Планирано је да индиректни отпис износи 15.000.000,00 динара.

Д о б и т

Као што је у табели приказано, а резултат је планираних прихода и расхода, планирана добит ЈП „Нишстан,, износи 1.408.000,00 динара.

Одлуку о расподели добити доноси Управни одбор предузећа, уз сагласност оснивача.

Расподела добити ће се вршити по чл. 21 Закона о јавним предузећима и то на следећи начин: део добити усмерава се оснивачу, у складу са Актом оснивача, и уплаћује се на рачун прописан за уплату јавних прихода, а остатак ће се књижити у корист повећања капитала предузећа.

ЈП НИШСТАН НИШ

Директор, Славолјуб Влајковић

ПРИЛОГ 1. Зараде и издаци у 2011-План

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из програма пословања за 2011.год.)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид.помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденд а)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Јануар	9.247.123,00	79.183,00	175.000,00	392.000,00		202	7
Фебруар	9.247.123,00	61.183,00	25.000,00	392.000,00		202	6
Март	9.247.123,00	61.183,00	175.000,00	392.000,00		202	6
Април	9.561.525,00	61.183,00	25.000,00	400.000,00		202	6
Мај	9.561.525,00	61.183,00	200.000,00	400.000,00		202	6
Јун	9.561.525,00	61.183,00	50.000,00	400.000,00		202	6
Јул	9.561.525,00	61.183,00	200.000,00	400.000,00		202	6
Август	9.561.525,00	61.183,00	25.000,00	400.000,00		202	6
Септембар	9.561.525,00	61.183,00	175.000,00	400.000,00		202	6
Октобар	9.800.564,00	61.183,00	25.000,00	420.000,00		202	6
Новембар	9.800.564,00	61.183,00	175.000,00	420.000,00		202	6
Децембар	9.800.564,00	61.183,00	50.000,00	420.000,00		202	6
УКУПНО:	114.512.211,00	752.196,00	1.300.000,00	4.836.000,00	0,00		

*Без пореза и доприноса послодавца

**Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

ПРИЛОГ 2. Зараде и издаци у 2011-Процена

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ППОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид.помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Јануар	8.713.781,05	61.183,00	0,00	388.354,00		181	6
Фебруар	8.417.999,34	82.591,00	0,00	403.492,00		182	6
Март	8.546.239,69	61.183,00	75.000,00	414.332,00		182	6
Април	8.658.225,21	84.299,50	322.798,00	452.185,00		184	6
Мај	8.833.503,34	61.183,00	25.000,00	428.859,00		182	6
Јун	8.504.702,93	83.349,00	206.778,00	393.203,00		180	6
Јул	8.516.185,10	81.746,00	190.374,00	441.028,00		181	6
Август	8.875.566,17	61.183,00	0,00	400.449,00		179	6
Септембар	8.470.274,73	61.183,00	0,00	413.213,00		181	6
Октобар	8.565.129,78	85.508,00	59.091,00	566.891,00		183	6
Новембар	8.565.129,78	85.508,00	0,00	436.408,00		185	6
Децембар	8.565.129,78	85.508,00	0,00	436.408,00		185	6
УКУПНО:	103.231.866,90	894.424,50	879.041,00	5.174.822,00			

*Без пореза и доприноса послодавца

**Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

ПРИЛОГ 3. Зараде и издаци-План 2012-Старозапослени

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ППОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид.помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Јануар	9.555.282,00	136.724,00	200.000,00	437.500,00		185	7
Фебруар	9.555.282,00	86.724,00	25.000,00	437.500,00		185	6
Март	9.555.282,00	86.724,00	200.000,00	437.500,00		185	6
Април	9.937.493,00	86.724,00	25.000,00	437.500,00		185	6
Мај	9.937.493,00	86.724,00	200.000,00	437.500,00		185	6
Јун	9.937.493,00	86.724,00	25.000,00	437.500,00		185	6
Јул	9.937.493,00	86.724,00	200.000,00	437.500,00		185	6
Август	9.937.493,00	86.724,00	25.000,00	437.500,00		185	6
Септембар	9.937.493,00	86.724,00	200.000,00	437.500,00		185	6
Октобар	10.026.930,00	86.724,00	23.000,00	437.500,00		185	6
Новембар	10.026.930,00	86.724,00	200.000,00	437.500,00		185	6
Децембар	10.026.930,00	86.724,00	25.000,00	437.500,00		185	6
УКУПНО:	118.371.594,00	1.090.688,00	1.348.000,00	5.250.000,00	0,00		

*Без пореза и доприноса послодавца

**Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

ПРИЛОГ 4. Зараде и издаци-План 2012.-Новозапослени

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ППОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид.помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Јануар	245.282,00		25.000,00	10.000,00		25	
Фебруар	245.282,00			10.000,00		25	
Март	245.282,00			10.000,00		25	
Април	255.093,00		25.000,00	10.000,00		25	
Мај	255.093,00			10.000,00		25	
Јун	255.093,00			10.000,00		25	
Јул	255.093,00			10.000,00		25	
Август	255.093,00			10.000,00		25	
Септембар	255.093,00			10.000,00		25	
Октобар	257.389,00			10.000,00		25	
Новембар	257.389,00			10.000,00		25	
Децембар	257.389,00			10.000,00		25	
УКУПНО:	3.038.571,00	0,00	50.000,00	120.000,00	0,00		0,00

*Без пореза и доприноса послодавца

**Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

ПРИЛОГ 5. Зараде и издаци-План 2012.-Збир (старозапослени+новозапослени) - Образац 3

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ППОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид.помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Јануар	9.800.564,00	136.724,00	225.000,00	447.500,00		210	7
Фебруар	9.800.564,00	86.724,00	25.000,00	447.500,00		210	6
Март	9.800.564,00	86.724,00	200.000,00	447.500,00		210	6
Април	10.192.586,00	86.724,00	50.000,00	447.500,00		210	6
Мај	10.192.586,00	86.724,00	200.000,00	447.500,00		210	6
Јун	10.192.586,00	86.724,00	25.000,00	447.500,00		210	6
Јул	10.192.586,00	86.724,00	200.000,00	447.500,00		210	6
Август	10.192.586,00	86.724,00	25.000,00	447.500,00		210	6
Септембар	10.192.586,00	86.724,00	200.000,00	447.500,00		210	6
Октобар	10.284.319,00	86.724,00	23.000,00	447.500,00		210	6
Новембар	10.284.319,00	86.724,00	200.000,00	447.500,00		210	6
Децембар	10.284.319,00	86.724,00	25.000,00	447.500,00		210	6
УКУПНО:	121.410.165,00	1.090.688,00	1.398.000,00	5.370.000,00	0,00		

*Без пореза и доприноса послодавца

**Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

ПРИЛОГ 6: РАСХОДИ ПО УГОВОРИМА

РАСХОДИ ПО УГОВОРИМА (у)	Бр.	Претходна година (План 2011.)	Текућа година (План 2012.)	% текућа/претходна
Трошкови уговора о привременим и повременим пословима	1			
Уговори о делу	2	18.000,00	50.000,00	277,78
Ауторски уговори	3			
Трошкови накнада члановима Управног и Надзорног одбора	4	734.196,00	1.040.688,00	141,75
УКУПНО (1+2+3+4)		752.196,00	1.090.688,00	

ПРИЛОГ 7: Друга примања

ДРУГА ПРИМАЊА (у динарима)	Бр.	Претходна година (План 2011.)	Текућа година (План 2012.)	% текућа/претходна
Отпремнине	1	1.000.000,00	1.200.000,00	120,00
Солидарна помоћ	2	300.000,00	198.000,00	66,00
Укупно (1+2)	3	1.300.000,00	1.398.000,00	
Јубиларне награде	4			
УКУПНО (3+4)		1.300.000,00	1.398.000,00	

ПРИЛОГ 8: Накнада трошкова

НАКНАДА ТРОШКОВА (у динарима)	Бр.	Претходна година (План 2011.)	Текућа година (План 2012.)	% текућа/претходна
Накнада трошкова смештаја и исхране на службеном путу	1			
Накнада трошкова превоза на службеном путу	2	400.000,00	570.000,00	142,50
Накнада трошкова превоза на радно место и са радног места	3	4.436.000,00	4.800.000,00	108,21
Накнада трошкова за смештај и исхрану на терену	4			
Остале накнаде трошкова запосленима	5			
УКУПНО (1+2+3+4+5)		4.836.000,00	5.370.000,00	111,04

ПРИЛОГ 9: Зараде из добити

ЗАРАДА ИЗ ДОБИТИ (у динарима)	Претходна година (План)	Претходна година (Реализација)	Текућа година	$\%(3/1)*100$	$\%(3/2)*100$
	1	2	3	4	5
Зараде из добити	0,00	0,00	0,00		

НАПОМЕНА: у напомени треба да стоји месец у којем се планира исплата зараде из добити.

ПРИЛОГ 10. ЈУБИЛАРНЕ НАГРАДЕ (у динарима)

Месец	Јубиларне награде (План 2011.)	Јубиларне награде (Реализација 2011.)	Јубиларне награде (План 2012.)	Број прималаца (План 2011.)	Број прималаца (Реализација 2011.)	Број прималаца (План 2012.)	Просек (1/4)	Просек (2/5)	Просек (3/6)	% (3/1)*100	% (7/9)*100
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Јануар											
Фебруар											
Март											
Април											
Мај											
Јун											
Јул											
Август											
Септембар											
Октобар											
Новембар											
Децембар											
УКУПНО:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					

ПРИЛОГ 11. ОТПРЕМНИНЕ (у динарима)

Месец	Отпремнине (План 2011.)	Отпремнине (Реализација 2011.)	Отпремнине (План 2012.)	Број прималаца (План 2011.)	Број прималаца (Реализац. 2011.)	Број прималаца (План 2012.)	Просек (1/4)	Просек (2/5)	Просек (3/6)	% (3/1)*100	% (7/9)*100
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Јануар	200.000,00		200.000,00	1,00		1,00	200.000,00		200.000,00	100,00	100,00
Фебруар											
Март			200.000,00			1,00			200.000,00		
Април		297.798,00			2,00			148.899,00			
Мај	200.000,00		200.000,00	1,00		1,00	200.000,00		200.000,00	100,00	100,00
Јун		163.596,00			1,00			163.596,00			
Јул	200.000,00	147.192,00	200.000,00	1,00	1,00	1,00	200.000,00	147.192,00	200.000,00	100,00	100,00
Август											
Септембар	200.000,00		200.000,00	1,00		1,00	200.000,00		200.000,00	100,00	100,00
Октобар											
Новембар	200.000,00		200.000,00	1,00		1,00	200.000,00		200.000,00	100,00	100,00
Децембар											
УКУПНО:	1.000.000,00	608.586,00	1.200.000,00	5,00	4,00	6,00					