

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ НИШСТАН НИШ

**ИЗВЕШТАЈ О ПРОГРАМУ ПОСЛОВАЊА
ПРЕДУЗЕЋА
ЗА 2008. ГОДИНУ**

Оснивач: Скупштина Града Ниша

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

Матични број: 07379625

Седиште: Ниш

Фебруар, 2009. 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. ОСТВАРИВАЊЕ ПРОГРАМА 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 ХИТНИЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ.....	15
Б. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА.....	17
В. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРУЖАЊА УСЛУГА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА.....	19
4. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА ИНВЕСТИЦИОНОГ УЛАГАЊА	20
5. ПЛАНИРАНИ И РЕАЛИЗОВАНИ УТРОШАК МАТЕРИЈАЛА, РЕЗЕРВНИХ ДЕЛОВА И АЛАТА	22
6. КАДРОВИ (ПЛАНИРАНИ И ОСТВАРЕНИ БРОЈ ЗАПОШЉЕНИХ, НИВО ЗАРАДА И НАКНАДА)	23
7. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ	27
А. БИЛАНС СТАЊА.....	27
Б.БИЛАНС УСПЕХА.....	28

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

A. ИСТОРИЈАТ ПРЕДУЗЕЋА И ЗАКОНСКИ ОКВИР

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

Одлуком о оснивању утврђена је делатност, и то:

- Одржавање стамбених зграда, станова и пословних просторија које су власници поверили предузећу и то текуће одржавање заједничких делова стамбених зграда, хитне интервенције као и инвестиционо одржавање станова и пословних просторија и други послови одржавања;
- Вршење стручног надзора над грађевинским објектима;
- Трговинску делатност и снабдевање грађевинским материјалом и
- Послови чије је обављање Скупштина Града поверила овом предузећу, а који се односе на контролу откупне цене станова у државној и друштвеној својини, закуп пословног простора и станова чији је власник Град Ниш.

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

- Програм хитних интервенција и текућег одржавања стамбених зграда, станова и пословних просторија;
- Програм инвестиционог одржавања стамбених зграда и других објеката

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 и 108/2005);
- Закон о средствима у својини Републике Србије (Сл. Гласник РС 53/95, 3/96, 54/96, 32/97);
- 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)

Б. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА ПРЕДУЗЕЋА

МЕНАџМЕНТ ПРЕДУЗЕЋА

- Директор
- Заменик директора
- Помоћник директора за одржавање
- Помоћник директора за комерцијалне послове

1. СЕКТОР ПРАВНИК И ОПШТИХ ПОСЛОВА

- Служба правних послова
- Служба општих послова, ЗНР, ППЗ и осигурање

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 електромашинских постројења електро и тв инсталација
- Служба водовода и канализације
- Служба грађевинских и грађевинско занантских радова

5. СЕКТОР КОМЕРЦИЈАЛНИХ ПОСЛОВА

- Служба набавке
- Служба продаје

В. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА

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

2. МАРКЕТИНГ СТРАТЕГИЈА СА ЦИЉЕВИМА ПРОГРАМА

Јавно предузеће Нишстан Ниш Програмом пословања за 2008. годину, планира кроз обављање своје делатности остварење следећих циљева:

1. Стварање услова за безбедно коришћење 1.392 стамбене зграде које су повериле одржавање овом предузећу са 30.114 станова, 514 лифта и 381 хидрофором.

У 2008. години ЈП Нишстан је обезбедио безбедно коришћење 1.339 стамбених зграда, са укупно 30.330 кориника, 502 лифта и 379 хидрофора.

2. Организовање хитних интервенција, текућег 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, што је у 2008. години остварено.

3. Остварење задатака из Програма пословања за 2008. годину реализовано је просечним ангажовањем 175 запослених радника.

На дан 31.12.2008. године у ЈП Нишстану број запослених износио је 161.

4. Планиран је раст зарада запослених од 6% у односу на планирану зараду из 2007. године која се као основица узима према Меморандуму о буџету за 2008. годину.

Ниво зарада у 2008. години одговарао је планираном износу.

5. У 2008. години планирано је предузимање активности на покретању инвестиција на локацији Дуваниште и Марка Орешковића.

У 2008. години дошло је до комплетне реализације инвестиције на Дуваништу док на локацији Марка Орешковића још није дошло до покретања инвестиције.

У циљу стварања финансијских услова за реализацију програма пословања предвиђена је накнада за текуће одржавање заједничких и посебних делова стамбених зграда и хитних интервенција, у зависности од опремљености стамбене зграде. Предвиђена је корекција висине накнаде за пројектованих 6% раста цена на мало у 2008. години са урачунатим порезом на додату вредност. Из овог произилази да су цене услуга Предузећа лимитиране Инструкцијом од стране Министарстава и да су испод економских цена, па се разлика у трошковима и приходима делимично надокнађује из споредних активности предузећа. Ако се овоме дода да Предузеће има конкуренцију на тржишту, а да материјале и резервне делове набавља по тржишним ценама и као такве укључује их у калкулацију цене коштања својих услуга, очигледно је да су приходи које остварује све мањи у односу на стварне трошкове. Цене услуга у 2008. години усклађене су са планираним растом цена.

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

Ред. Бр.	Назив производа услуге	Јед. Мере	2007.год остварење	2008.год план	2008.год остварење
1	2	3	4	5	6
1.	хитне интервенције	рад.нал.	17.835	16.700	17.441
2.	инвес.одр. Скуп.ст.	рад.нал.	480	450	472
3.	инвес.одр. трећих лица	рад.нал.	261	50	324

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

Табела 2 : Укупан приход)

ред број		остварење 2007.	План 2008.	остварење 2008.
1	2	3	4	5
1.	Хитне интервенције	95.055.656,00	105.958.225,00	110.667.307,00
2.	инвес.одрж Скуп.стан.	4.944.822,00	5.000.000,00	4.242.150,00
3.	инвест.код трећих л.	22.437.591,00	39.000.000,00	25.532.054,00
4.	остали приходи	24.532.269,00	20.610.000,00	668.273.370,00
	Укупно:	146.970.338,00	170.568.225,00	808.702.663,00

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

Табела 3. Укупни трошкови и расходи

Ред број	Врсте трошкова	Остварење 2007.	План 2008.	Остварење 2008.
1	2	3	4	5
1.	Трошкови материјала и енергије	16.754.092,00	14.100.000,00	672.874.305,00
2.	зараде и накнаде	105.731.831,00	112.388.765,00	112.611.722,00
3.	Трошкови производних услуга	7.807.414,00	6.330.000,00	28.713.955,00
4.	Трошкови амортизације	2.053.856,00	2.400.000,00	2.060.633,00
5.	Нематеријални трошкови	25.709.922,00	34.518.000,00	34.655.402,00
6.	Финансијски расходи	427.431,00	150.000,00	152.776,00
7.	остали расходи	1.281.163,00	500.000,00	12.934.189,00
	Укупно:	159.765.709,00	170.386.765,00	864.002.982,00

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

Остварење Програма одржавања за 2008. годину реализовано је кроз радове на хитним интервенцијама и текућем одржавању, односно сервисирању виталних уређаја у стамбеним зградама.

Овим програмом су дефинисане врсте радова и начин на који се они обављају, материјали и делови који се уграђују при интервенцији, структура и број извршиоца, као и висина накнаде коју власници станова плаћају 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 и инсталације, а све у циљу спречавања

и отклањања узрока који могу довести у опасност првенствено животе и здравље људи и са којима ће се обезбедити сигурност корисника стамбених зграда и непосредне околине односно којим се обезбеђује несметано коришћење станова и заједничких делова зграде.

1. Хитне интервенције

Радови хитних интервенција се организују на начин да обезбеде стамбеној згради интервенцију 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 обезбеђује сигурност корисника зграде, њених делова, уређаја, инсталације и опреме 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 следећи 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 објумица 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, замена опруга
- штеловање патоса лифта,
- варење шарки на вратима лифта,

- исправљање, саосавање шина у возном окну, у случају када су вођице за контрагет и кабину испале из лежишта, као и брушење шина после фангловања лифта,
- скраћивање вучних сајли лифта и компензационог ланца, као и сајле регулатора брзине,
- разрађивање доњег затезача регулатора брзине,
- замена биксни магнета централног затварања,
- остали радови као што су: штеловање кочница машина, учвршћивање заставица, носача магнета и сл.
- замена стакла на вратима лифта као и на возном окну,
- остали застоји лифта са заменом делова према спецификацији резервних делова и материјала

- хидрофорима:

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

- грађевинским и грађевинско - занатским радовима :

- скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине,
- скидање или поправке оштећених делова зграде на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине,
- крпљење кровног покривача хидроизолационим материјалом у једном слоју до 3м² по крову,
- обрада пукотина и холкера хидроизолационим материјалом у ширини до 30 цм и дужини до 10 м по крову,

- обрада кровних сливника и вентилационих глава,
- местимична замена кровног покривача (цреп, салонит, етернит) у површини до 2м2 по крову,
- чишћење олука и олучних вертикала зграде,
- замена ливених штупци за одвод воде са крова,
- причвршћивање лимених опшива на крову,
- обрада подних сливника у купатилу и просторији за веш машину,
- фуговање керамичких плочица у купатилу,
- разни штемарски радови, крпљење шлицева и отвора, бетонирање, малтерисање, постављање класичних зидних и подних керамичких плочица и други пратећи радови који су последица интервенција на водоводу, канализацији или електроинсталацији, од стране ЈП Нишстана,
- 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 75 запослених, који су стручно оспособљени да обаве и најсложеније послове по свим врстама радова.

Структура запослених по врстама послова на хитним интервенцијама и укупан број извршиоца по сменама у 2007. и 2008. години дата је у табели 4.

Табела 4 : Структура запослених по врстама послова на хитним интервенцијама и укупан број извршиоца по сменама у 2007. и 2008. години

Врста радова	Број извршилаца у првој смени	Број извршилаца у другој смени	Укупан број Извршилаца у 2007.години	Укупан број извршилаца у 2008.години
Оператер хитних интервенција	2	2	4	4
Водовод и канализација	14	8	22	22
Цистерна	3	3	6	6
Електрика	6	2	8	8
Лифтови	6	2	8	8
Хидрофори	2	1	3	3
Грађевински и грађевинско-занатски радови	18	-	18	18
Обрачун и евиденција средстава СС зграда	2	-	2	2
Возач набављач	2	-	2	2
Ускладиштење материјала и алата	2	-	2	2

Свега:	57	18	75	75
---------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Број извршиоца на хитним интервенцијама димензиониран је према величини, опремљености и стању стамбеног фонда, броју интервенција у 2007. години, снимљених потреба, као и на основу дугогодишњег искуства ЈП Нишстана 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 запослених у 1, 2. и 3. смени према посебном режиму рада Предузећа.

За 2008. годину, планирано је 16.700 интервенција, а остварено је 17.441 хитних интервенција. Број интервенција по врстама радова остварених у 2008. годину дат је у табели 5.

Табела 5 : Планирани и остварени број интервенција у 2008.години по врсти радова

Врсте радова	План за 2008.год	Остварење за 2008.год
Водовод и канализација	8.200	7.835
Употреба цистерне	1.000	1.274
Електрика	1.500	2.006
Лифтови	4.200	4.357
Хидрофори	600	502
Грађ.и грађ.-зан.радови	1.200	1.437
Остало	0	30
Укупно	16.700	17.441

Старосна структура стамбених зграда и неадекватно инвестиционо одржавање утицало је на број хитних интервенција и дужину трајања истих у 2008. години.

2. Текуће одржавање заједничких делова стамбених зграда

Радови текућег одржавања заједничких делова стамбене зграде 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, хватачки уређај, граничник брзине, крајње склопке, одбојника, врата и забраве врата возног окна,
- провера носеће ужади или 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 инситута и да о томе обавести скупштину стамбених зграда.

- хидрофорима:

- провера правилности рада хидрофорског постројења, а нарочито исправност склопки висинског притиска у циљу заштите постројења од „сувог” рада,
- надгледање притиска на усисном и потисном делу постројења,
- додавање ваздуха у посудама,
- провера струје коју вуче погонски електромотор,
- провера електроспојева у командном орману и замена прегорелих патрона,
- наизменична измена рада пумпи постројења,
- регулација висинског притиска за атоматски рад постојења,
- провера лежаја на постројењу,
- провера контактне опреме и биметалне заштите,

- поправка или замена вентила који „цуре” у постројењу,
- чишћење хватача нечистоће,
- одржавање пумпе отпадних вода за аутоматски рад и чишћење каменца на сондама,
- одржавање хигијене у просторији хидрофорског постројења,
- вођење књиге одржавања,

- заједничким и сателитским ТВ антенама:

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

У циљу реализације радова текућег одржавања – сервисирања постројења, свакодневно се ангажује 22 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 у 2007. години	Број извршиоца у 2008. години
1.	Лифтовска постројења	16	16
2.	Хидрофорска постројења	6	6
	Укупно:	22	22

Број и структура извршиоца на пословима превентивног одржавања одређен је на основу обима послова, броја постројења, њиховог техничко-технолошког стања и реализованих сервиса у 2007. години.

За 2008. годину планирано је 8.880 сервиса на лифтовима и хидрофорима , а остварено је 6.583 сервиса, што је приказано у табели 7.

Табела 7 : Планирани и остварени број сервисирања постројења у 2008. години

Ред.бр.	Врсте постројења	Планирани сервиси	Остварени сервиси
1.	Лифт	4.500,00	2.370,00
2.	Хидрофор	4.380,00	4.213,00
	Укупно	8.880,00	6.58300

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

3. Висина накнаде за текуће одржавање заједничких делова стамбених зграда

За реализацију Програма одржавања стамбених зграда на територији Града Ниша, утврђује се накнада за текуће одржавање стамбених зграда. Накнада се наплаћује преко обједињених рачуна преко ЈКП Медиана, које је основано, односно коме је поверено обављање послова обједињене наплате комуналних, стамбених и других услуга и накнада. ЈП Нишстан води 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 месецу 2008. износила је :

- за зграде које имају само инсталације и хидрофоре **4,30** дин/ м²
- за зграде које поред инсталација имају хидрофурска и лифтовска постројења, заједничке и сателитске ТВ антене **8,66** дин/ м²
- за пословни простор..... **16,21** дин/м²

Висина накнаде коригована је за пројектовани раст цена на мало у 2008. години односно за 6%. Накнада је са урачунатим порезом на додату вредност.

Одлуку о повећању цена услуга етажног одржавања код ЈКП Обједињене наплате доноси Управни одбор предузећа на предлог директора.

Очекивани приход од одржавања стамбених зграда у 2008. години износио је 105.958.225,00 динара, а остварен је приход у износу 110.667.307,00 динара.

Према утврђеној висини накнаде, месечна обавеза власника станова у површини од 50,00 м² износи за зграду са:

- инсталацијама без лифтова..... 215,00 дин.
- инсталацијама и лифтовима 433,00 дин.

Накнада коју месечно плаћају власници станова и других пословних делова стамбених зграда, поред дефинисаних радова хитних интервенција и сервисирање 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.

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.

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.

Б. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

За разлику од хитних интервенција, 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 коначне 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, чињеница је да стамбени фонд интезивно, не само пропада, већ се због тога

озбиљно нарушавају његове основне функције, а у последње време угрожавају се 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 2008. години ЈП Нишстан је обављао инвестиционе радове стамбеног фонда у оквиру следећих група послова:

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

1. Реализација инвестиционог одржавања на водоводним и канализационим инсталацијама

Програм инвестиционог одржавања водовода и канализације за 2008. годину, садржао је само нужне и неопходне радове у стамбеним зградама као и радове за трећа лица односно за пословне и објекте здравств, образовања, културе и других корисника.

При изради Програма прегледане су од стране стручне службе Предузећа најпроблематичније инсталације водовода и канализације на 85 стамбених објеката. Предрачунска вредност ових радова износи 620.000,00 динара

У току 2008. године обављена је 41 инвестиција на водоводним и канализационим инсталацијама у вредности од 551.479,00 динара.

2. Реализација инвестиционог одржавања на лифтовским постројењима

Програмом инвестиционог одржавања лифтовских постројења за 2008. годину планиран је преглед 514 лифтова.

Отклањање уочених и утврђених недостатака на 285 лифтова, захтевали су знатна материјална средства која су власници станова требали да обезбеде, па је из тог разлога, стручна служба Предузећа понудила Програм инвестиционих

радова који могу да се реализују од стране Скупштине стамбених зграда. Предрачунска вредност ових радова износила је 3.800.000,00 динара.

У току 2008. године обављено је 310 инвестиција на лифтовским постројењима у вредности од 2.630.133,00 динара.

3. Реализација инвестиционог одржавања на хидрофорским постројењима

Програмом инвестиционог одржавања хидрофорских постројења обухваћена су и прегледана 381 хидрофорско постројење, по истом принципу као и код лифтова, Скупштинама стамбених зграда понуђен је реалан Програм инвестиционих радова, који власници могу да финансирају.

Програмом је обухваћено 24 хидрофора. Предрачунска вредност ових радова износи 180.000,00 динара.

У току 2008. године обављене су 62 инвестиције на хидрофорским постројењима у вредности од 254.529,00 динара

4. Реализација инвестиционог одржавања електроинсталација

Програмом инвестиционих радова на електроинсталацији је сагледан 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 40 стамбених зграда. Предрачунска вредност ових радова износи 500.000,00 динара.

У току 2008. године обављено је 20 инвестиција на електро-инсталацијама у вредности од 84.844,00 динара.

5. Реализација инвестиционог одржавања у облику грађевинских и грађевинско -занатских радова

Потребе за инвестиционим радовима у делу грађевинских и грађевинско-занатских радова су изузетно велике а 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 68 стамбених зграда. Предрачунска вредност ових радова износи 580.000,00 динара. У току 2008. године обављено је 39 инвестиција на грађевинско-занатским радовима у вредности од 721.165,00 динара.

V. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРУЖАЊА УСЛУГА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА

У 2008. години ЈП Нишстан је активно учествовао на свим тендерима које расписује Скупштина града и Градске управа у делу вршења инвестиционих радова и надзора над објектима у њиховој надлежности.

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.

У 2008. години укупно је било предвиђено 55 инвестиционих радова, односно интервенција. Предрачунска вредност ових радова је 39.000.000,00 дин.

У току 2008.године обављено је 324 радова на пружању услуга трећим лицима у вредности од 25.532.054,00 динара.

Од значајнијих инвестиционих пројеката планирана је поправка и ремонт лифтовских постројења у Установама и зградама као и уградња лифтова у новоизграђеним објектима. У ту сврху ЈП Нишстан је обезбедио неопходан алат и опрему.

4. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА 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 активноси на припреми градње као и извођење грађевинских радова.

Структура планираног и оствареног инвестиционог улагања приказана је у

табели 8.

Табела 8 : Техничка структура инвестиција

ред. Број	опис	остварење 2007.	план 2008.	остварење 2008.
1	2	2	4	5
1.	Грађевински објекти	8.353.174,00	10.000.000,00	17.033.917,00
2.	Опрема	230.652,00	5.000.000,00	760.740,00
3.	Свега:	8.583.826,00	15.000.000,00	17.794.657,00

Извори финансирања у 2008. години били су искључиво из средстава ЈП Нишстана што је приказано у табели 9.

Табела 9 : Извори финансирања у 2008.години

Ред. Број	извори	остварење 2007.	план 2008.	остварење 2008.
1	2	3	4	5
1.	Сопствена средства	8.583.826,00	15.000.000,00	17.794.657,00
2.	Буџет града	0	0	0
3.	Банкарски кредити	0	0	0
4.	Донације	0	0	0
	свега	8.583.826,00	15.000.000,00	17.794.657,00

ЈП Нишстан је за 2008. годину планирао градњу пословних, стамбених и пословно-стамбених објеката на локацијама Марка Орешковића и Дуваниште III.

1. Марка Орешковића

У 2008. години, активности везане за ову локацију односе се на наставак утврђивања накнаде за тражење пословног партнера за завршетак поступка експропријације земљишта и градњу објекта. По измиривању накнаде и преносом права власништва над земљиштем могућа је даља реализација локације.

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

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

У току 2008. године није отпочета градња нити је окончан поступак експропријације на овој локацији.

2. Дуваниште III

Према важећем плану детаљне регулације дела појаса Нишаве од Булевара Медиана до улице Пролетерске у Нишу на парцелама чији је корисник ЈП Нишстан, предвиђена су два пословна објекта спратности П+1 и П+2. Реализација градње на овој локацији у 2008. години реализована је само по основу уговора на објекту П+2 док су активности на објекту П+1 одложене за 2009. годину.

Планирана и остварена инвестициона улагања у грађевинске објекте у 2008. години, дата су у табели број 10.

Табела 10 : Инвестициона улагања

ред. број	Назив објекта	остварење 2007.	план 2008.	остварење 2008.
1	2	3	4	5
1.	Александрија	508.648,00	-	-
2.	Марко Орешковић	7.844.526,00	6.000.000,00	334.087,00
3.	Дуваниште 3 – П+2	-	4.000.000,00	16.603.330,00
4.	Дуваниште 3 – П+1	-	-	96.500,00
	Свега:	8.353.174,00	10.000.000,00	17.033.917,00

У 2008. години планирна је набавка извесног броја компјутера и штампача како би се осавременила или проширила постојећа компјутерска мрежа Предузећа. У циљу сређивања и реновирања пословног простора, планирана је набавка канцеларијског намештаја. Такође је планирана набавка цистерне и ровокопача али услед недостатка финансијских средстава она нису набављена у току 2008. године. У табели 11 дат је приказ плана набавке основних средстава као и реализација у 2008. години:

Табела 11 : План и остварење набавке основних средстава за 2008.године

Редни бр.	Назив основног средства	План за 2008.год	Остварење 2008.год
1.	Централа	1	0
2.	Ровокопач	1	0
3.	Компјутери	5	5
4.	Штампачи	4	0
5.	Мобилни телефони	10	0
6.	Фиксни телефони	3	0
7.	Канцеларијски намештај	по потреби	2 гардеробера

8.	Машине	по потреби	1
9.	Цистерна	1	0
10.	Видео надзор	1	0
11.	Аутомобили	5	0
12.	Фрижидер	0	1
13.	Фотоапарат	0	1

5. ПЛАНИРАНИ И РЕАЛИЗОВАНИ УТРОШАК МАТЕРИЈАЛА, РЕЗЕРВНИХ ДЕЛОВА И АЛАТА

У циљу обезбеђења процеса одржавања, Програмом је предвиђена одређена количина 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.

Све ове врсте материјала набављене су путем јавних набавки, што је обезбедило најнижу могућу цену, висок квалитет материјала и сарадњу са најреномиранијим добављачима. Вредност планиране и реализоване набавке материјала и алата у 2008. години дата је у табели 12.

Табела 12 : Вредност планиране и реализоване набавке материјала и алата у 2008.год

Врста набавке	План 2008.	Остварење 2008.
Материјал за хитне инт.и рез. делови	8.000.000,00	9.668.243,00
Алат	200.000,00	830.516,00
Свега:	8.200.000,00	10.498.759,00

6. КАДРОВИ

(ПЛАНИРАНИ И ОСТВАРЕНИ БРОЈ ЗАПОШЉЕНИХ, НИВО ЗАРАДА И НАКНАДА)

На крају 2008. године у ЈП Нишстану радило је 159 запослених на неодређено време и 2 на одређено време . Промена броја запослених у 2008. години вршена је по одлуци Директора предузећа а у складу са потребама и у циљу реализације Програма пословања. Смањење броја запослених забележено је по основу одлазака у пензију у складу са Законом и споразумним раскидом радног

односа. Број запослених у основној делатности, администрацији и менаџменту дат је у табели 13.

Табела 13: Број запослених у основној делатности, администрацији и менаџменту

Основна делатност	Администрација	Менаџмент	Укупно
92	65	4	161

Старосна и родна структура запослених на дан 31.12.2008. године дата је у табели 14.

Табела 14: Старосна и родна структура запослених на дан 31.12.2008. године

Квалификациона структура	Године старости							Пол		
	до 27	28-38	39-48	49-53	54-58	59-63	64 +	мушки	женски	укупно
ВСС	0	3	8	2	5	2	1	14	7	21
ВШС	0	2	5	1	1	1	0	7	3	10
ССС	3	16	15	6	7	3	1	32	19	51
ВКВ	0	1	2	3	4	1	0	11	0	11
КВ	2	14	18	7	7	2	0	50	0	50
ПКВ	0	1	1	1	0	0	0	3	0	3
НКВ	0	3	4	4	1	3	0	14	1	15
УКУПНО	5	40	53	24	25	12	2	131	30	161

Број запослених на неодређено време по годинама радног стажа на дан 31.12.2008. године дат је у табели 15.

Табела 15: Број запослених на неодређено време по годинама радног стажа у 2008. години

	Радни стаж	

	0-10 година	11-20 година	21-30 година	31-40 година	41 + година	
ВСС	7	5	8	3	0	20
ВШС	3	3	3	1	0	10
ССС	19	9	11	10	1	51
ВКВ	0	1	6	4	0	11
КВ	10	12	12	9	0	49
ПКВ	0	2	0	0	0	3
НКВ	0	4	6	4	0	15
УКУПНО	39	36	46	31	1	159

Планирана и остварена структура запослених за 2008. годину дата је у табели 16.

Табела 16: Структура запослених у 2008. у односу на план

Стручна спрема	План запослених за 2008.	Запошљени на неодређено време на 31.12.2008.год	Запошљени на одређено време на 31.12.2008.год
НК	19	14	1
ПК	2	3	0
КВ	56	50	0
ССС	57	51	0
ВКВ	11	11	0
ВС	11	10	0
ВСС	23	20	1
Укупно:	179	159	2

Укупно издвајање на име зарада запошљених радника планирано је за 2008. годину у износу од 89.788.791,00 динара. Маса је одређена на основу исплаћене зараде у 2007. години и увећана за 6% пројектованог раста цена у 2008. години.

а) укупна зарада за све запослене раднике остварена у 2008.

- **брuto 1.....89.650.350,00 динара**

- доприноси на терет послодавца..... 16.501.705,00 динара
- бруто 2..... 106.152.055,00 динара

Пословодство предузећа чини директор предузећа, заменик директора и помоћници. Пословодство се стара о финансијском положају предузећа и у вези са тим организује и контролише процес рада у предузећу и води пословну и кадровску политику предузећа.

Критеријуме за обрачун и исплату зарада за директора предузећа утврђивао је Управни одбор.

б) укупна зарада за пословодство остварена у 2008. години

- бруто 1.....4.326.940,00 динара
- доприноси на терет послодавца..... 795.296,00 динара
- бруто 2..... 5.122.236,00 динара

в) укупна зарада за запослене без пословодства у 2008. години

- бруто185.323.410,00 динара
- доприноси на терет послодавца.....15.706.409,00 динара
- бруто 2..... 101.029.819,00 динара

Зарада се исплаћивала у два дела. У зависности од финансијских могућности, директор је одлучивао о усклађивању зараде за раст цена на мало.

Топли оброк је био садржан у заради радника. Како по чл.118. тачка 5. Закона о раду мора бити посебно исказан а руководство предузећа је предузело мере да се у 2008. године структура зараде усклади са Законом.

Регрес је у току 2008. године био исплаћиван у висини просечне зараде у Републици Србији према објављеним статистичким подацима. У складу са тренутно расположивим средствима директор је одлучивао о динамици исплате. Износ регреса је саставни део бруто 1 зараде.

Остварена просечна зарада (бруто 1), на нивоу предузећа за 2008. годину износила је 42.690,00 динара.

На име превоза планирано је да у 2008. години запосленима буде исплаћено 3.800.000,00 динара, а исплаћено је 3.631.071,00 динара.

Критеријуми за исплату отпремнина одређени су Законом и Колективним уговором а исплаћују се на основу захтева запослених и решења директора предузећа.

Исплата отпремнина за одлазак у пензију запослених планирана је на нивоу од 600.000,00 динара и вршиена је у складу са законским прописима. На име отпремнима исплаћено је 842.340,00 динара.

Критеријум за коришћење средстава за спортске активности и учешћа запослених на такмичењима које организује Пословно удружење јавних предузећа

као и Самостални синдикат Србије одређени су одлуком о појединачним улагањима које доноси Директор предузећа ценећи значај и целисходност сваког појединачног расхода и утицај истих на пословање предузећа. Планирано је да се издвоје средства за ове намене у износу од 150.000,00 динара, а искоришћено је 82.800,00 динара.

Критеријуми за разне врсте помоћи запосленима утврђени су на основу процењеног броја потреба за издвајање средстава за те намене у укупном износу од 300.000,00 динара. Одлуку о исплати сваке појединачне солидарне помоћи доноси директор предузећа на захтев запослених, а у складу са Колективним уговором и тренутним финансијским могућностима предузећа. У 2008. години за ове намене исплаћено је 383.963,00 динара.

Критеријум за исплату накнада члановима Управног и Надзорног одбора утврђени су Одлуком Управног одбора и исплаћују се по основу рада на припремању, сазивању и одржавању седница и не зависе од броја одржаних седница. Накнаде су исплаћиване у току 2008. године према утврђеној маси у Програму пословања за 2008. годину.

Накнаде члановима Управног одбора планиране су у бруто износу од 479.491,00 динара, а исплаћено је 479.210,00 динара, док је за чланове Надзорног одбора планирано 251.877,00 динара, а исплаћено је 210.690,00 динара.

Критеријуми за коришћење средстава за репрезентацију планирају се на основу очекиваног броја пословних догађаја, посета пословних партнера, јубилеја предузећа, организованих пословних пријема како у оквиру просторија предузећа тако и ван Предузећа и организовања разних прослава. Сагласност о појединачним издацима за ове намене давао је искључиво директор предузећа. Укупан износ средстава на име репрезентације планиран је на нивоу од 1.000.000,00 динара, а реализовано је 906.877,00 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 600.000,00 динара и коришћена су искључиво на основу сагласности директора предузећа. У 2008. години средства остварена по овом основу износе 354.040,00 динара.

7. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

А. БИЛАНС СТАЊА

Укупна средства и извори средстава у предузећу износе 1.065.141.000,00 динара, што је детаљније дато у табели 17.

Табела 17: Преглед средстава и извора средстава у 2008. години

		план 2008.	остварење 2008.год	индекс % 4/3
1	2	3	4	5
АКТИВА		606.906.000	1.065.141.000	175,50
1.	Стална имовина	294.600.000	291.453.000	98,93
1.1.	Нематеријална улагања	100.000	72.000	72,00
1.2.	Некретнине	293.500.000	290.236.000	98,89
1.3.	Дугорочни пласмани	1.000.000	1.145.000	114,50
2.	Обртна имовина	312.306.000	773.688.000	247,73
2.1.	Залихе	277.306.000	14.778.000	5,33
2.2.	Краткорочна потраживања	36.000.000	659.723.000	1.832,56
2.3.	Грађевински објекти намењени продаји	0	99.187.000	0
ПАСИВА		606.906.000	1.065.141.000	175,50
1.	Капитал	387.154.460	341.019.000	88,08
1.1.	Основни капитал	95.694.000	95.694.000	100,00
1.2.	Резерве	2.451.000	2.451.000	100,00
1.3.	Ревалоризационе резерве	214.603.000	205.460.000	95,74
1.4.	Нераспоређена добит	74.406.460	92.604.000	124,46
1.5.	Губитак	0	55.190.000	0
2.	Дугорочна резервисања и обавезе	219.751.540	715158.000	325,44
2.1.	Дугорочне обавезе	5.000.000	9.675.000	193,50
2.2.	Краткорочне обавезе	214.551.540	705.483.000	328,82
3.	Одложене пореске обавезе	200.000	8.964.000	4482,00

А к т и в а

Активу чини стална имовина предузећа и обртна имовина.

У 2008. години стална имовина износи 291.453.000,00 динара и чини је нематеријална улагања у износу од 72.000,00 динара, некретнине постројења и опрема у износу од 290.236.000,00 динара и дугорочни финансијски пласмани у износу од 1.145.000,00 динара.

У 2008. години обртна имовина износи 773.688.000,00 динара и чине је залихе у износу од 14.778.000,00 динара, краткорочна потраживања у износу од 659.723.000,00 динара и грађевински објекти намењени продаји у износу од 99.187.000,00 динара..

П а с и в а

Пасиву чини капитал и дугорочна резервисања и обавезе и одложене пореске обавезе.

У 2008. години капитал предузећа износи 341.019.000,00 динара и чини га основни капитал у износу од 95.694.000,00 динара, резерве 2.451.000,00 динара, ревалоризационе резерве 205.460.000,00 динара, нераспоређена добит у износу од 92.604.000,00 динара и губитак од 55.190.000,00 динара.

У 2008. години дугорочна резервисања и обавезе износе 715.158.000,00 динара и чине их дугорочне обавезе од 9.675.000,00 динара и краткорочне обавезе од 705.483.000,00 динара.

Одложене пореске обавезе износе 8.964.000,00 динара.

Б. БИЛАНС УСПЕХА

Приходи остварени у 2008. години износе 808.714.881,00 динара, а расходи износе 864.002.982,00 динара, те је исказан губитак у пословању у износу од 55.288.101,00 динара. Детаљнији приказ прихода и расхода дат је у табели 18.

табела 17		остварење 2007.	план 2008.	остварење 2008.година	5 3	5 4
1	2	3	4	5	6	7
	П Р И Х О Д И	146 970 338.17	170 568 225.00	808 714 881.32	550.26	474.13
1.	ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА	125 450 184.19	153 258 225.00	143 286 610.85	114.22	93.49
1.1.	пр.од пружања услуга на хитним инт.и тек.од.	95,055,656.64	105,958,225.00	110,667,307.33	116.42	104.44
1.2.	приходи од вршења надзора	567,198.98	1,000,000.00	407,877.19	71.91	40.79
1.3.	приходи од одржавања пословног простора	1,286,431.73	1,300,000.00	1,964,453.83	152.71	151.11
1.4.	приходи од пружања услуга трећим лицима	22,437,591.84	39,000,000.00	25,532,054.97	113.79	65.47
1.5.	приходи од пружања услуга Ск.станара	4,944,822.39	5,000,000.00	4,242,150.41	85.79	84.84
1.6.	остали приходи од пружања услуга	1,158,482.61	1,000,000.00	472,767.12	40.81	47.28
2.	ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА ГРАДА	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	приходи од пројектног финансирања из донација	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.	ПРИХОДИ ОД ПРОМЕНЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА	10 436 799.10	0.00	634 457 907.67	6,079.05	0.00
3.1.	и од градње објекта	2,083,625.00	0.00	617,423,990.43	29,632.20	0.00
3.2.	приходи од повећања вр.недоврш.производње	8,353,174.10	0.00	17,033,917.24	203.92	0.00
4.	ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	6 525 232.53	13 050 000.00	26 008 247.84	398.58	199.30
4.1.	приходи од закупа	4,908,324.53	6,000,000.00	6,109,494.15	124.47	101.82
4.2.	приходи од судских такси по утужењу	1,555,928.00	2,000,000.00	1,137,580.00	73.11	56.88
4.3.	остали пословни приходи	60,980.00	5,050,000.00	53,000.00	86.91	1.05
4.4.	остали приходи по уговору	0.00	0.00	18,708,173.69	0.00	0.00
5.	ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	4 347 298.06	3 850 000.00	4 864 961.90	111.91	126.36
5.1.	приходи од затезних камата	4,040,580.43	3,500,000.00	4,584,905.76	113.47	131.00
5.2.	приходи од камата на уложена средства	57,238.21	50,000.00	2,905.99	5.08	5.81

5.3.	остали финансијски приходи	249,479.42	300,000.00	277,150.15	111.09	92.38
6.	ОСТАЛИ ПРИХОДИ	210 824.29	410 000.00	97 153.06	46.08	23.70
6.1.	приходи по основу ефеката за откуп станова	54,531.36	160,000.00	0.00	0.00	0.00
6.2.	приходи од наплаћених дисциплин.казни и штета	5,807.49	50,000.00	0.00	0.00	0.00
6.3.	приходи од накнада штета правних лица	115,963.31	100,000.00	0.00	0.00	0.00
6.4.	остали приходи	34,522.13	100,000.00	36,285.54	105.11	36.29
6.5.	приходи по основу вишкова	0.00		60,867.52	0	0
	Р А С Х О Д И	159 765 709.03	170 386 765.00	864 002 982.48	540.79	507.08
1.	ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА И ЕНЕРГИЈЕ	16 754 092.14	14 100 000.00	672 874 305.02	4,016.18	4,772.16
1.1.	трошкови материјала	6,718,366.95	8,000,000.00	9,668,243.56	143.91	120.85
1.2.	трошкови алата	856,387.67	200,000.00	830,516.43	96.98	415.26
1.3.	трошкови канцеларијског материјала	956,650.94	900,000.00	945,864.56	98.87	105.10
1.4.	трошкови горива и мазива	2,919,510.27	2,800,000.00	3,771,755.19	129.19	134.71
1.5.	трошкови електричне енергије	1,253,301.50	700,000.00	1,907,952.90	152.23	272.56
1.6.	трошкови топлотне енергије	1,892,124.81	1,500,000.00	1,731,428.29	91.51	115.43
1.7.	трошкови резервних делова	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.8.	трошкови набавне вред.прод.станова	2,157,750.00	0.00	654,018,544.09	30,310.21	0.00
2.	ЗАРАДЕ НАКНАДЕ И ЛИЧНИ РАСХОДИ	105 731 830.94	112 388 765.00	112 611 721.96	106.51	100.20
2.1.	брutto зараде запослених брутто 1)	84,624,015.95	89,788,791.00	89,650,350.71	105.94	99.85
2.2.	трош. пореза и доприноса на терет послодавца	15,548,345.31	16,503,178.00	16,501,705.00	106.13	99.99
2.3.	брutto зараде новозапослених брутто 1)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4.	трош. пореза и доприноса на терет послодавца	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.	накнада по уговорима	0.00	15,428.00	45,180.68	0.00	292.85
2.6.	накнада члановима Управног одбора	452,339.02	479,491.00	479,210.80	105.94	99.94
2.7.	накнада члановима Надзорног одбора	123,553.82	251,877.00	210,690.94	170.53	83.65
2.8.	отпремнине	934,069.38	600,000.00	842,340.00	90.18	140.39

2.9	солидарне помоћи	250,186.14	300,000.00	383,963.00	153.47	127.99
2.10	трошкови превоза на рад и са рада	3,333,587.86	3,800,000.00	3,631,071.55	108.92	95.55
2.11	накнада запосленима на службеном путу	368,833.46	500,000.00	766,350.65	207.78	153.27
2.12	накнаде за спортске активности радника	96,900.00	150,000.00	82,800.00	85.45	55.20
2.13	јубиларне награде	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.14	накнаде радницима	0.00	0.00	18,058.63	0.00	0.00
3.	ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	7 807 414.05	6 330 000.00	28 713 955.31	367.78	453.62
3.1.	трошкови сервисирања и одржавања уређаја	1,368,146.53	500,000.00	913,823.09	66.79	182.76
3.2.	трошкови инвес. одрж. на стамбеним зградама	5,575,522.75	3,500,000.00	26,277,724.52	471.31	750.79
3.3.	трошкови птт услуга	464,159.03	600,000.00	783,198.74	168.74	130.53
3.4.	трошкови одржавања локала	104,718.70	100,000.00	53,933.10	51.50	53.93
3.5.	трошкови огалса у новинама	180,000.00	50,000.00	128,388.57	71.33	256.78
3.6.	трошкови за коришћење аутопута	88,130.00	80,000.00	197,103.29	223.65	246.38
3.7.	остали трошкови	26,737.04	1,500,000.00	122,640.00	458.69	8.18
3.8.	губици по основу продаје некретнина			237,144.00	0.00	0.00
4.	ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	2 053 855.94	2 400 000.00	2 060 633.26	100.33	85.86
4.1.	амортизација основних средстава	2,053,855.94	2,400,000.00	2,060,633.26	100.33	85.86
5.	НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	25 709 922.10	34 518 000.00	34 655 402.13	134.79	100.40
5.1.	трошкови ревизије	152,570.00	180,000.00	152,254.92	99.79	84.59
5.2.	трошкови адвокатских услуга	0.00	10,000.00	3,450.00	0.00	34.50
5.3.	трошкови здравствених услуга	34,500.00	40,000.00	109,541.87	317.51	273.85
5.4.	трошкови лиценци и стручног усавршавања	356,266.65	400,000.00	144,089.83	40.44	36.02
5.5.	трошкови услуга трећих лица	832,903.48	860,000.00	733,953.08	88.12	85.34
5.6.	трошкови за одржавање станова	736,937.39	200,000.00	148,078.04	20.09	74.04
5.7.	трошкови улагања у инвестиције	8,353,174.10	10,000,000.00	17,033,917.24	203.92	170.34
5.8.	трошкови услуга обједињене наплате	7,849,964.00	7,300,000.00	8,176,913.35	104.16	112.01
5.9.	трошкови репрезентације	713,802.75	1,000,000.00	906,877.60	127.05	90.69
5.10.	трошкови рекл ме	322,886.86	600,000.00	354,040.75	109.65	59.01
5.11.	премије осигурања имовине и радника	401,493.13	450,000.00	507,211.28	126.33	112.71

5.12.	трошкови платног промета	562,503.64	360,000.00	512,535.11	91.12	142.37
5.13.	чланарине пословним удружењима	55,800.00	80,000.00	56,400.00	101.08	70.50
5.14.	порез на имовину	957,997.66	950,000.00	958,238.96	100.03	100.87
5.15.	порез на земљиште	143,219.80	144,000.00	143,219.80	100.00	99.46
5.16.	порез на уређење градског грађевинског зем.	225,611.76	230,000.00	275,859.48	122.27	119.94
5.17.	порез на употребу моторних возила	319,166.31	320,000.00	210,055.21	65.81	65.64
5.18.	порез на оружје	1,870.00	2,000.00	2,040.00	109.09	102.00
5.19.	остали порези	0.00	100,000.00	876.93	0.00	0.88
5.20.	комунална такса	0.00	2,000.00	9,170.82	0.00	458.54
5.21.	порез на промет некретнина	0.00	7,000,000.00	0.00	0.00	0.00
5.22.	трошкови административних такси и огласа	3,206,833.38	3,000,000.00	2,619,491.27	81.68	87.32
5.23.	трошкови стручних публикација	401,990.17	390,000.00	512,994.29	127.61	131.54
5.24.	трошкови по утужењу за етажу и закуп	78,101.84	100,000.00	0.00	0.00	0.00
5.25.	остали нематеријални трошкови	2,329.18	800,000.00	0.00	0.00	0.00
2.26.	трошкови процене ризика радних места	0.00	0.00	1,084,192.30	0.00	0.00
6.	ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	427 430.94	150 000.00	152 776.05	35.74	101.85
6.1.	трошкови затезних камата	42,153.80	100,000.00	79,722.54	189.12	79.72
6.2.	остали финансијски расходи	385,277.14	50,000.00	73,053.51	18.96	146.11
7.	ОСТАЛИ РАСХОДИ	1 281 162.92	500 000.00	12 934 188.75	1,009.57	2,586.84
7.1.	казне за привредне преступе и прекршаје	0.00	50,000.00	0.00	0.00	0.00
7.2.	издаци за хуманитарне сврхе	166,000.00	100,000.00	102,244.00	61.59	102.24
7.3.	исправка грешака из ранијих година	0.00	300,000.00	0.00	0.00	0.00
7.4.	остали непоменути расходи	1,115,162.92	50,000.00	97,150.15	8.71	194.30
7.5.	накнае штете трећим лицима	0.00	0.00	1,701,360.30	0.00	0.00
7.6.	индиректни отпис потраживања	0.00	0.00	11,033,434.30	0.00	0.00
	Д О Б И Т ГУБИТАК	12 795 370.86	181 460.00	55 288 101.16	432.09	30,468.48
	одложени порески приходи			97,831.35		
	НЕТО ГУБИТАК			55 190 269.81		

Приходи

Како је под 31.12.2008. године извршен пренос прве фазе изградње пословно-стамбеног објекта „Александрија,, то је утицало да је ниво остварених прихода у односу на плански показатељ за 2008. годину већи за 4,7 пута.

Приходи од пружања услуга на хитним интервенцијама већи су за 4,44% од планираних. Цене услуга усаглашене су са планираним повећањем цена, али је услед повећаног броја корисника, приход по овом основу већи од планираног.

Приходи од вршења надзора остварени су 40,79% у односу на планиране што је износило само 407.877,00 динара.

Приходи од одржавања пословног простора су 51,11%, већи од планираних и износе 1.964.453,00 динара.

Приходи од пружања услуга трећим лицима остварени су у износу од 25.532.054,00 динара што је само 65,47% од укупно планираних. Без обзира што ниво прихода по овом основу није достигао плански показатељ, треба узети у обзир да је он номинално већи из године у годину што значи да се обим инвестиција константно повећава.

Приходи од Скупштина станара мањи су у односу на планиране за око 15% али су по вредности скоро исти у односу на 2007. годину. Ниво прихода по овом основу зависи од платежне моћи суграђана, односно Скупштина станара, што указује да су наше сугестије и прогнозе везане за стање сзамбеног фонда и могућност санирања кварова од стране власника тачне. Овом приликом, још једном желимо да истакнемо да је неопходна интервенција Града, бар у области кварова који носе висок ризик као што су кварови на лифтовима,

Остали приходи представљају углавном приходе од рефактурисања односно то су трошкови који су већ евидентирани у предузећу а који су префактурисани корисницима по разним основама те их треба изузети и из прихода и из расхода јер је њихов ефекат на остварени резултат једнак нули.

Приходи од промене вредности залиха су изнад планираних јер је дошло до првог преноса права располагања на изграђеној првој фази објекта Александрија и Дуваништа 3 за објекат П+2.

Други пословни приходи износе укупно 26.008.247,00 динара што је у односу на планске дупло више. Највећи део ових прихода чине приходи по основу искњижења разлике по фактурама и складу са уговором везаним за пренос пословно-стамбеног објекта „Александрија,,.

Финансијски приходи су већи од планираних за око 26% и износе 4.864.961,00 динара. У оквиру ове групе налазе се приходи од обрачунатих позитивних курсних разлика по основу девизних средстава на текућем рачуну, а знатно повећање је забележено од затезних камата по тужбама ЈКП Медиане, што као и у предходном периоду, указује на повећане активности на наплати потраживања од грађана и правних лица.

Остали приходи мањи су за 74% од планираних и износе 97.153,00 динара

Расходи

Остварени расходи су у 2008. години износе 864.002.982,00 динара и већи су за 5 пута планираних. Разлог оваквог повећања је завршетак прве фазе пословно-стамбеног објекта „Александрија,, и Дуваништа 3, објекта П+2 где је дошло до евиденирања трошкова градње по том основу.

Трошкови материјала и енергије управо зато бележе раст у односу на планиране. Ако изузмемо трошкове материјала и енергије везане за редовно пословање, који вредносно и ако већи од планираних, нису битно утицали на степен повећања ове групе трошкова, може се закључити да су највећи пораст забележили управо трошкови градње.

Зараде накнаде и остали расходи углавном су лимитирани Меморандумом владе Републике Србије и кретали су се у границама дозвољених. Остварењем ових трошкова на нивоу од 102,20% од планираних, може се рећи да су у границама планираних и износе 112.611.721,00 динара.

Трошкови производних услуга већи су у односу на планиране за око 4,5 пута и износе 28.713.955,00 динара. Разлог оваквог повећања је ангажовање подизвођача на уговореним инвестицијема према трећим лицима један део се односи и на услуге трећих лица везаних за сервисирање и поправку уређаја. Мањи део ових трошкова односи се на одржавање локала, птт трошкове, трошкове огласа, путарине и остале ситне трошкове.

Трошкови амортизације износе 2.060.633,00 динара и произилазе из законског обрачуна амортизације за постојећа и новонабављена основна средства.

Нематеријални трошкови остварени су на нивоу планираних, и износе 34.655.402,00 динара. У ову групу трошкова спадају трошкови ревизије, здравствених услуга, лиценци, одржавања станова као и порези на имовину, земљиште и остали порези из пословања који сви заједно скоро да и не одступају од планираних. Знатно повећање трошкова у оквиру ове групе забележено је код улагања у инвестиције везаног за пословни објекат на локацији Дуваниште 3, објекат П+2. Треба истаћи да је Предузеће изфинансирало у великој мери и трошкове процене ризика радних места у складу са законом, а који нису били испланирани у Програму пословања за 2008. годину.

Финансијски расходи су у оквирима планираних и износе 152.766,00 динара.. Ови расходи обухватају трошкове затезних камата и трошкове обрачунатих курсних разлика по основу девизних средстава на текућем рачуну.

Остали расходи из пословања односе се на накнаду штете трећим лицима и индиректни отпис потраживања по попису и износе 12.934.188,00 динара..

Резултат пословања

У складу са оствареним приходима и расходима које смо напред образложили и дали у табели број 18, Предузеће ЈП Нишстан је исказало негативан финансијски резултат у износу од 55.190.269,81 динар. Губитак ће се у потпуности покрити из нераспоређене добит из ранијих година али под 01.01.2009. године онако како Закон о рачуноводству и ревизији прописује.

Овако исказан финансијски резултат Предузећа последица је сагледавања пословних промена у једном обрачунском периоду односно у календарској 2008. години. Наиме, пословно-стамбени објекат „Александрија,, тј. само прва фаза, пренет је под 31.12.2008. године што је онемогућило да се евидентирају сви приходи по основу продаје непокретности, тј. пословног простора од којих за неке постоји уговор о продаји а неки (223м2 пословног простора) ће тек бити предмет продаје у 2009. години. Други разлог овако исказаног тренутног стања у пословним књигама је тај што је ЈП Нишстан на основу свих улагања које је имао а које је преко трошкова евидентирао у 2008. години, стекао право на одређеној квадратури у првој и другој фази где је у 2008. години дошло до реализације само прве фазе. Да је у 2008. години изграђена и друга фаза Предузеће би уместо негативног исказало позитиван финансијски резултат. Како то није било могуће, приходи из друге фазе биће исказани у наредном периоду, односно по завршетку градње друге фазе пословно-стамбеног објекта „Александрија,, што ће и утицати на исказивање позитивног финансијског резултата.

ЈП НИШСТАН НИШ

Директор, Славољуб Влајковић