

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 10.01.2012. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Програм пословања за 2012. годину Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш.

II Предлог решења о давању сагласности на Програм пословања за 2012. годину Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш 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 Миомир Пешић, директор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Број: 18-23/2012-03

У Нишу, 10.01.2012. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

мр Милош Симоновић

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса ("Службени гласник РС", број 25/2000, 25/2002, 107/2005, 108/2005), члана 37. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008) и члана 17. Одлуке о оснивању Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш ("Службени лист Града Ниша", број 29/2010- пречишћен текст и 94/2010),

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној _____ 2012. године, донела је

РЕШЕЊЕ

I

Даје се сагласност на Програм пословања за 2012. годину ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, који је усвојен Одлуком Управног одбора ЈП Градска стамбена агенција Ниш, број 01-1422/2 на седници одржаној 05.12.2011. године.

II

Решење доставити: Јавном предузећу „Градска стамбена агенција“ Ниш, Управи за планирање и изградњу 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

Предлога Решења о давању сагласности на Програм пословања ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2012.годину

Управни одбор Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш, Одлуком број 01-1422/2 од 05.12.2011.године усвојио је Програм пословања Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш за 2012. годину и исти је доставио Управи за планирање и изградњу на даљи поступак.

Правни основ за доношење Програма пословања садржан је у члану 26. Статута Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш којим је прописано да Управни одбор предузећа доноси годишњи Програм пословања.

Чланом 37.Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008) прописано је да Скупштина Града Ниша разматра извештај о раду и даје сагласност на програм рада корисника буџета.

Програм пословања садржи циљеве које жели да постигне ЈП Градска стамбена агенција Ниш у 2012. години.

Циљеви ЈП Градске стамбене агенције Ниш су:

- стварање услова за решавање стамбених потреба становништва града Ниша;
- спровођење локалне стамбене политике применом нових програма социјалног становања;
- развој нових програма финансирања становања;
- формирање стамбеног фонда и управљање њиме;
- веза са крајњим корисницима кроз прикупљање захтева, организовање комисија, уговарање закупа, куповине стана.

Програм пословања ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2012.годину се састоји од неколико целина и исти је саставни део образложења предлога Решења о давању сагласности, тако да у овом образложењу указујемо на њих.

1. Стамбена изградња

Основна делатност ЈП Градска стамбена агенција Ниш је реализација стамбене стратегије града и пројеката социјалног становања.

У 2012.години планира се расписивање тендера за изградњу објеката и почетак радова на изградњи објеката на локацији у улици Мајаковски – ламела Л5-Л9.

Урађена је комплетна пројектна документација за још два стамбена објекта – ламела Л5и Л6 са 58 станова, од једноипособних до трособних, просечне површине око 55 метара квадратна.

У 2012. години планира се и почетак изградње четири стамбена објекта са укупно 237 станова на локацији у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени, као и изградња стамбених објеката на локацији у насељу Бранко Бјеговић у улици инжењера Бирвиша из кредитних средстава развојне банке савета Европе.

2. Програм инвестиционог улагања

Програм инвестиционог улагања обухвата улагање у изградњу грађевинских објеката – станова на локацији у улици Мајаковског (Л5-Л9), Леденој стени и насељу Бранко Бјеговић.

Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђења локација, пројектовање и друге активности неопходне за изградњу станова.

3. Финансијски план:

Полазну основу за израду финансијског плана за 2012.годину чине:

- процена остварења резултата у 2011.години,
- програм стамбене изградње у 2012. години,
- предлог Одлуке о буџету града Ниша за 2012.годину.

У 2012. години планирано је остварење укупног прихода од 250.976.000 динара, а расхода од 244.592.191 динара.

У Програму су, сходно одредби чл.22 Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса, обрађени критеријуми за коришћење средстава: разне облике помоћи, спортске активности, пропаганду, репрезентацију, утврђивање накнаде председника и чланова Управног одбора и Надзорног одбора).

Управа за планирање и изградњу, затражила је од Управе за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке Града Ниша, мишљење у вези Програма пословања ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2012. годину. Управа за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке је дописом бр.11-1986/2011 од 09.12.2011.године констатовала на основу Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса (Службени гласник Републике Србије, број 25/00, 25/02, 107/05 и 108/05), Уредбе о начину и контроли обрачуна и исплате зарада у јавним предузећима ("Службени гласник Републике Србије", број 5/2006), Уредбе о поступку привремене обуставе преноса трансферних средстава из буџета Републике Србије јединицама локалне самоуправе, односно преноса припадајућег дела пореза на зараде и пореза на добит предузећа аутономној покрајини ("Службени гласник Републике Србије", број 6/2006 и 108/08), да Програм пословања ЈП Градска стамбена агенција Ниш, за 2012.годину, садржи све обавезне елементе.

Управа за планирање и изградњу, на основу изнетих чињеница, садржаних у програму пословања и мишљења Управе за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке Града Ниша, сматра да Програм пословања ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2012. годину садржи све елементе који су предвиђени цитираним законским и подзаконским прописима и предлаже доношење решења, као у диспозитиву.

УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Број: _____
У Нишу, _____

Обрадила:
Слађана Станковић, дипл. ецц.

НАЧЕЛНИК
Мирјана Пешић, дипл. инж. арх.

На основу члана 27 Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш, Управни одбор предузећа на седници одржаној дана. 05.12.2011.године донео је

О Д Л У К У БР.1

- I. УСВАЈА СЕ** Програм пословања Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш за 2012.годину, у свему према тексту.
- II.** Текст Програма пословања Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш за 2012.годину је саставни део Одлуке.
- III.** Одлуку доставити Скупштини Града Ниша ради добијања сагласности.
- IV.** О реализацији ове Одлуке стараће се директор Предузећа.

**ЈП"ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
-УПРАВНИ ОДБОР-**

**Број: 01-1422/2
Ниш, 05.12.2011.године**

**ПРЕДСЕДНИК
Миодраг Пауновић,дипл.инг.арх.**



ЈП " Градска стамбена агенција" Ниш

Генерала Милојка Лешјанина 8, Ниш

tel:(018) 252 467 , 252 472 , faks (018) 252 160

E-mail: info@gsanis.rs

www.gsanis.rs

матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838

шифра делатности : 65232, РИВ : 102255946 ,текући рачун : 160-108750-37

ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЗА 2012. ГОДИНУ

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

Оснивач: Скупштина града Ниша

Делатност: Развијање социјалног становања

Матични број: 17263838

Седиште: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8

децембар 2011. год. Ниш

САДРЖАЈ:

1. ПРОФИЛ

- 1.1. Историјат предузећа
- 1.2. Законски оквир и извори финансирања
- 1.3. Организациона шема
- 1.4. Извори финансирања предузећа

2. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ЗА 2011.ГОД.

- 2.1. Процена резултата за 2011.год.
- 2.2. Анализа пословног окружења
- 2.3. Процена ресурса

3. СТРАТЕГИЈА СА ЦИЉЕВИМА КОЈЕ ПРЕДУЗЕЋЕ ЖЕЛИ ДА ПОСТИГНЕ у 2012 ГОДИНИ

- 3.1. Стратегија са циљевима
- 3.2. Политика цена
- 3.3. Позиционирање на тржишту
- 3.4. План промотивних активности

4. ПЛАНИРАНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ И ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН ЗА 2012.ГОДИНУ

5. КАДРОВИ

6. ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН

7. ПРИЛОЗИ

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

1.1. Историјат предузећа

Јавно предузеће " Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанина број 8, регистровано је код Трговиског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 од 11. 03. 2004. године, на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа " Градска стамбена агенција ", донете од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 29. 12. 2003. године под бројем 06-300/2003-17, објављене у "Службеном листу Града Ниша " број 66/2003 и ФИ 961/04 од 11. 07. 2004. године регистровано је за обављање следеће делатности :

- 6499 – остале непоменуте финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова

Матични број ЈП " Градска стамбена агенција" у Нишу је 17263838. ПИБ је 102255946, број обвезника ПДВ-а 131613868.

ЈП " Градска стамбена агенција " платни промет обавља преко текућих рачуна :

- 160-108750-37 који се води код Vanca Intese – Београд, пословна јединица Ниш,
- 205-71163-96 који се води код Комерцијалне банке АД Београд- филијала Ниш
- 105-7852-44 који се води код АИК банке АД Ниш
- 245-52409-44 који се води код Агро банке
- 00-703-00000485 који се води код Агро банке- девизни рачун
- 35160005030000092120 девизни рачун код Vanca Intesa ad Beograd.

Решењем Скупштине Града Ниша број 06-435/2008-8-5/02 од 03.11.2008. године за Директора предузећа именован је Миомир Пешић, дипл. грађевински инжењер.

Управни одбор у садашњем сазиву конституисан је 26.11.2008. године.

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за социјално становање, средствима утврђеним Законом о социјалном становању, као и преосталим средствима солидарне стамбене изградње.

1.2 Законска регулатива

Законски оквир у коме предузеће послује, одређен је:

- Законом о привредним друштвима(" Службени гласник РС ", бр. 125/04)
- Закон о социјалном становању („ Службени гласник РС“ број 72/09),
- Законом о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса (" Службени гласник РС ", бр. 123/07)
- Законом о јавним набавкама (" Службени гласник РС ", бр. 116/08)
- Законом о планирању и изградњи(" Службени гласник РС ", бр. 72/09)
- Законом о рачуноводству и ревизији (" Службени гласник РС ", бр.46/06)
- Уредбом о начину и контроли обрачуна и исплате зарада у јавним предузећима

- (" Службени гласник РС ", бр. 5/06)
- Правилником о рачуноводству ЈП " Градска стамбена агенција "
 - Закон о порезу на додату вредност („Службени гласник РС“ бр. 61/07)

Закон о социјалном становању („ Службени гласник РС“ број 72/2009), Стамбена стратегија града Ниша („Службени лист града Ниша“, број 95/2006) и Програм социјалног становања на територији града Ниша („Службени лист града Ниша бр.76/2009) су прецизно дефинисали да је ЈП "Градска стамбена агенција" из Ниша основни институционални инструмент за решавање стамбених потреба становништва Града Ниша, којим се омогућава породицама са ниским примањима да остваре своје право на становање под условима који су им недоступни директно на тржишту.

Закон детаљно даје активности којима би требало да се бави стамбена агенција, дајући јој поред основне делатности – управљања градским стамбеним фондом и кључне надлежности за спровођење локалне стамбене политике.

Поред системског уређења стамбене области и установљења неопходних институција на републичком и локалном нивоу и адекватних одрживих управљачких и финансијских механизма који су нужни предуслов за подршку задовољењу стамбених потреба великог дела становништва, закон уноси пуно суштинских новина у стамбену политику: афирмише становање под закуп, уводи развојну димензију становања, уводи регулацију у стамбено тржиште. Закон упућује на то да *Социјално становање* није део неке специфичне стамбене политике, већ да се та политика дефинише стратешким и програмским документима. Обим интервенције је неограничен и подразумева најшире поимање нетржишног или социјалног становања.

Републичка агенција за становање, у складу са Законом о социјалном становању, управља средствима намењеним за социјално становање, припрема моделе за финансирање појединих програма и врши контролу наменског коришћења средстава од стране градских стамбених агенција.

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

- прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике Града (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др.);
- управља пројектима изградње станова за социјално становање за издавање у закуп на одређено време, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине;
- управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова;
- израђује пројекте за реализацију утврђене стамбене политике Града;
- врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова за социјално становање који се издају под закуп (наплата закупнине, отплата кредита према агенцији и другим зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и др.);
- обавља послове који се односе на избор станова за социјално становање, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима Града;

- развија нове програме финансирања социјалног становања и подстиче партнерски однос између јавног и приватног сектора у области социјалног становања;
- стара се да најмање 10% станова намењених за социјално становање буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса утврђених прописима који уређују област планирања и изградње;
- обавља и друге послове у области становања од значаја за Град.

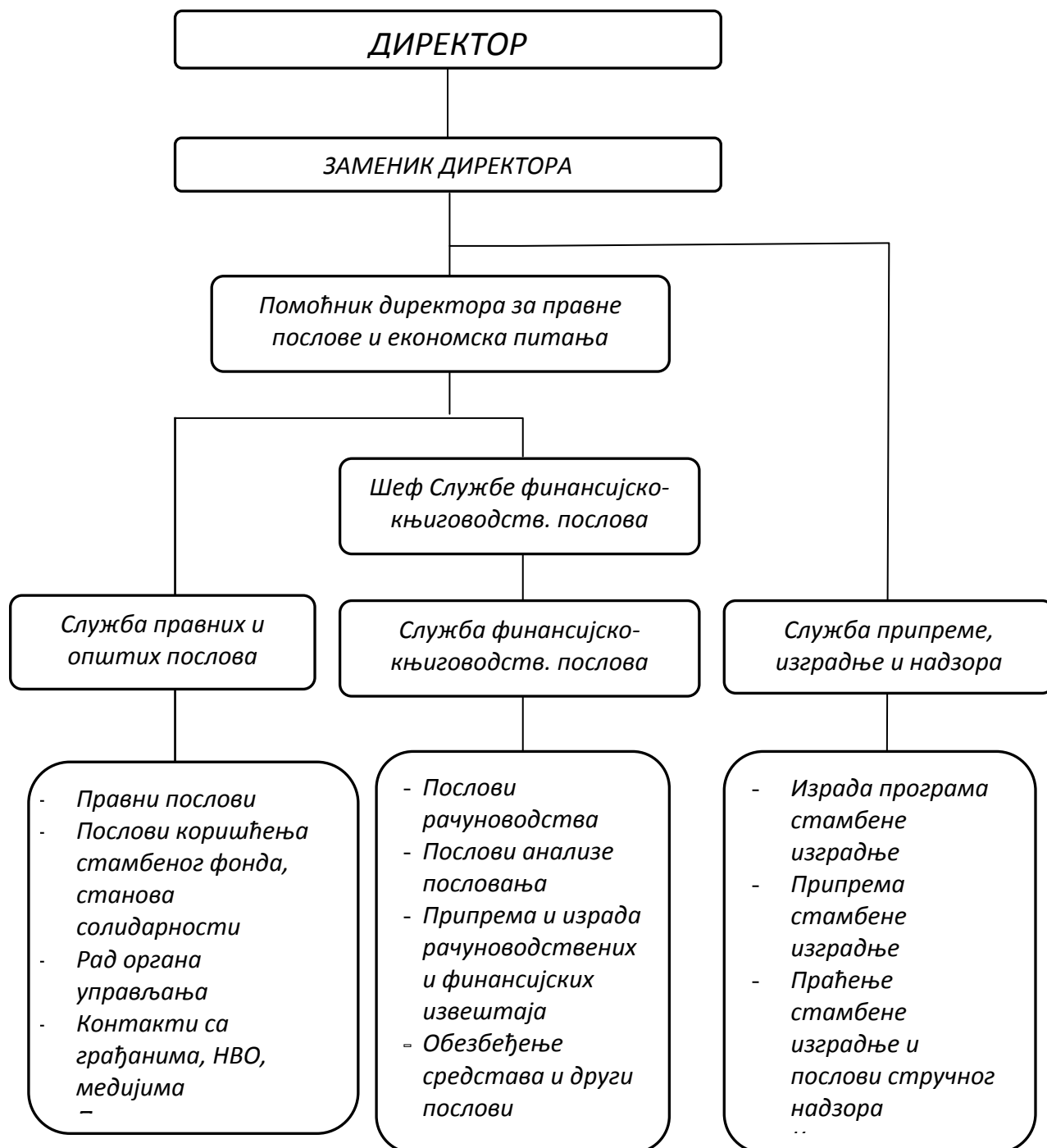
Принципи рада Предузећа заснивају се на заштити јавног интереса омогућавањем једног од основних људских права - права на стан за све чланове друштвене заједнице, посебно оне који нису у стању да реше своје стамбене потребе без помоћи друштва, а то су:

- транспарентност у раду и одлучивању кроз учешће представника оснивача у управној структури Предузећа, као и усвајање планова и програма од стране оснивача,
- реални извори финансирања или субвенционисања,
- одрживост система који подразумева повраћај трошкова кроз наплату ренте или анuitета за део финансирања за који није предвиђена субвенција,
- успостављање нових финансијских механизма ради решавања стамбених потреба кроз јавно- приватно партнерство,
- даље јачање социјалног становања базираног на непрофитним или нископрофитним програмима становања,
- подстицање изградње нових станова као и унапређење управљања ренталним стамбеним фондом.

Средства за реализацију појединачних пројеката обезбеђују се из:

- субвенција из буџета Града и Републике;
- донација;
- примања од продаје нефинансијске имовине;
- кредитних средстава одобрених од стране Републичке агенције за становање;
- примања од задуживања према међународним институцијама за финансирање социјалног становања;
- средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности;
- сопствених средстава;
- других извора у складу са законом.

1.3. Организациона структура – шематски приказ



1.4. Извори финансирања предузећа

Предузеће се претежно финансира из сопствених прихода и то: од анuitета од отплате кредита за расподељене станове солидарности, од прихода од продаје станова као и закупнина од станова изграђених из СИРП програма УНХАБИТАТ-а у Паси Пољани.

За развој предузећа, за изградњу нових објеката, користе се поред сопствених средстава и субвенције из буџета Града према Програму социјалног становања на територији града Ниша („Службени лист града Ниша бр.76/2009), средства из буџета Републике, кредитна средства и донација које обезбеди Влада Србије или Град као и из других извора у складу са законом.

2. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ЗА 2012.ГОД.

2.1. Процена резултата за 2011. годину

Процена инвестиционих улагања у 2011 год.

Инвестициона улагања за 2011 годину су планирана у износу 262 200 000 дин а према процени реализовано је 137.741.196 динара, сопственим средствима од продаје станова и анuitета од станова из фонда солидарне стамбене изградње.

Инвестициона улагања планирана из сопствених средстава реализована су у планираном обиму.

1. Завршена је изградње стамбених објекта Л3 и Л4, са 97 станова. Са субвенцијом града од 35 000 000 динара , која је предвиђена пројектом Изградња и продаја станова за социјално становање у Л3 и Л4 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу, цена квадратног метра стана је 700,69 еура без ПДВ-а односно 756,74 еура са ПДВ-ом.
Упоредо са завршетком стамбених објеката завршени су и радови на партерном уређењу - изградња саобраћајница, прикључци на комуналну инфраструктуру, паркиралишта, простори за одмор и рекреацију, зеленило, мобилијари.
Конкурс за продају станова расписан је јуна 2011 године, а склапања и овере Уговора са купцима станова завршен до краја године Изузетно повољна цена као и стално промовисање продаје станова гостовањима и огласима у свим медијима, радио, ТВ и штампаним, интресовање за куповину станова а и продаја станова је било више него задовољавајуће, имајући у виду веома тешку економску ситуацију. Од 97 станова продатао је више од 80 станова и то скоро 95% преко стамбених или субвенционисаних стамбених кредита банака.
2. Генералним планом града Ниша од 2010-2025, који је усвојен 1. јула 2011. за локације које су предвиђене за социјално становање промењена су правила грађења, тако да се за локацију у ул. Мајаковског урађен нови Урбанистички пројекат према правилима грађења који су дефинисани тим планом.
3. Ради континуитета и наставка изградње на овој локацији у 2011 години је урађена пројектна документација за још два објекта Л5 и Л6. као припрема за нови инвестициони циклус у 2012 год.

4. Изградња стамбених објеката на локацијама на Леденој стени и насељу Бранко Бјегојевић која планирана из средстава Банке за развој Савета Европе (БСЕ) није започета, јер је Закон о потврђивању оквирног Уговора о зајму између Банке за развој савета Европе и Републике Србије, који је био услов за реализацију спровођења Пројекта социјалног становања верификован у Републичкој скупштини тек октобра 2011. године.

Инвестициона улагања - процена 2011

Р. бр.	Назив објекта	Остварено	План	Процена	Индекс	
		2010	2011	2011	5/3	5/4
1	2	3	4	5	7	8
1	Мајаковски - ламеле Л3 и Л4 - комунални трошкови и изградња	87.258.804	95.000.000	112.741.196	1,29	1,19
2	Мајаковски - комунална инфраструктура		25.000.000	21.000.000		0,84
3	Мајаковски - ламеле Л5 до Л9, пројектовање, изградња и комунални трошкови		3.000.000	3.000.000		1,00
4	Израда урбанистичке и пројектне докум, комунални трошкови и изградња објеката на локацији Ледена стена	3.285.120	80.000.000			0,00
5	Израда урбанистичке и пројектне докум, комунални трошкови и изградња објеката на локацији Бранко Бјегојевић		40.000.000			0,00
6	Прибављање земљишта за изградњу, Бранко Бјегојевић и друго		18.000.000			0,00
7	Трошкови израде урбанистичке документације, геодетске услуге	660.000	1.200.000	1.000.000	1,52	0,83
Укупно:		91.203.924	262.200.000	137.741.196	1,51	0,53

2.2. Анализа пословног окружења

ЈП „ГСА“ Ниш као јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш, спроводи политику града у области обезбеђивања, одосно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање, као и за управљање изградњом станова са могућношћу стицања својине путем продаје под непрофитним условима у складу са Законом о социјалном становању и Програмом социјалног становања Града Ниша. У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

Национална стамбена стратегија Републике Србије, која се налази у процедури усвајања и усвојена Стамбена стратегија града Ниша је полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и анализу пословног окружења. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђења локација и других радњи неопходних за изградњу станова. На иницијативу ЈП Градска

стамбена агенција, град Ниш је у оквиру својих надлежности обезбедио већи број квалитетних локација за нову стамбену изградњу намењену социјалном становању.

У новом Генералном плану посебно су опредељене и означене локације намењене социјалном становању са посебним правилима грађења. Потребно је ове локације приоритетно разрадити плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима. Земљиште треба обезбедити под посебним законским условима за социјално становање и исто комунално опремити под посебним, повлашћеним условима.

Такође треба пружити подршку развоју ренталног јавног сектора, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору. Основни предуслов за остваривање дугорочног плана изградње станова за давања у закуп је спремност Града да развија посебне програме кроз комплексне пакете мера у области политике становања, постицајима и субвенцијама којима се омогућава породицама са ниским примањима да остваре своје право на становање под условима који би им били недоступни директно на тржишту.

2.3. Процена ресурса

Извршење плана као и до сада у највећој мери ће зависити од прихода које предузеће буде остварило од продаје станова, чиме би се успоставио одрживи систем изградње станова засоцијално становање.

Важан ресурс је и одржив систем финансирања појединачних пројеката из средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности, сопствених средстава од продаје станова, кроз субвенције из буџета Града, донације, кредитних линија које преко различитих извора обезбеђује Влада Србије.

Програмом пословања за 2011 годину планирано је инвестиционо улагање у износу од 262.200.000 динара и то 142.200.000 динара из сопствених средстава, субвенције из буџета Града 30.000.000 и Републике 50.000.000 динара и из кредита Банке за развој Савета Европе 40.000.000 динара.

Средстава планирана из субвенција и кредита нису реализована тако да је целокупно пословање предузећа у 2011 години, па и инвестициона улагања финансирано из сопствених средстава у износу 137.741.196 динара.

Из буџета Града, од планираних 55.000.000 дин за 2009 годину, 35.000.000 дин за 2010 годину и 30.000.000 динара за 2011 годину, као и средства по Уговору о преносу права трајног коришћења уз накнаду, за уступљених 16 станова, за конверзију војне имовине - Касарна “Бубањски хероји” у Нишу у износу од 30.000.000 динара за 2010 и 50.000.000 динара за 2011 годину, Градској стамбеној агенцији пренето је само 18.163.122,39 динара почетком 2010 године. Пренета средства су враћена у буџет града као накнада за уређење градског грађевинског земљиште за стамбене објекте Л3 и Л4 у улици Мајаковског.

Посебан проблем је један број купаца станова у Паси Пољани са којима је још јуна 2010. раскинут Уговор о закупу због неизмирења обавеза, који су утужени и надлежном органу, Општина Палилула поднет захтев за исељење а до сада није спроведен ни један поступак исељења.

Крајем новембра истекли су трогодишњи уговори о закупу са свим закупцима и нису продужавани јер се очекује доношење Уредбе од стране Владе Републике Србије,

којом ће бити дефинисана нова цена закупа и услови за продужење уговора на јединствен начин за све градове који су учествовали у УН Хабитат-СИРП програм.

Финансирањем пословања предузећа и изградње из сопствених средстава, створени су услови за одрживи развој социјалног становања и начин обезбеђивања и коришћења средстава за развој социјалног становања.

Планом за 2012 год. инвестициона улагања су планирана у износу 256.500.000 динара. Улагања из сопствених средстава планирана су у износу 145,450,000 дин, субвенција из буџета града 31.050.000 динара и из кредита који буду обезбеђени на државном нивоу а за које је аплицирао Град Ниш и предузеће у износу 80.000.000 дин.

ЈП Градска стамбена агенција је у 2011 години, у сарадњи са осталим Градским односно Општинским стамбеним агенцијама, сад већ формираних у десет градова односно општина је преко Министарства животне средине, рударства и просторног планирања конкурисала за средства зајма Банке за развој Савета Европе (БСЕ) и буџетских средстава Републике Србије, за изградњу станова за давање у закуп и станова за продају. Из средстава Банке за развој Савета Европе (БСЕ) у износу од 32.000.000 евра и буџета Републике Србије у износу од 8.000.000 евра, требало би у Србији да се изгради 1700 станова у наредне три године и то 500 за давање у закуп и 1200 за продају.

Закон о потврђивању оквирног Уговора о зајму између Банке за развој савета Европе и Републике Србије, који је био услов за реализацију спровођења Пројекта социјалног становања верификован у Републичкој скупштини октобра 2011. године.

Посебни циљеви програма су:

- Креирање стандардних процедура које су потребне за успостављање одрживог механизма финансирања социјалног становања, као и дефинисања односа између републичких органа и Општина корисника, које ће преко градских односно општинских стамбених агенција као лиценцираних непрофитних стамбених организација, управљати изградњом станова и одабирати крајње кориснике.
- Промовисање улоге социјалног становања као инструмента за ублажавање сиромаштва, уједначеног регионалног развоја и промовисање стандарда становања.
- Промовисање стандарда енергетске ефикасности у сектору становања.

Пројекат се реализује од 2012 до 2014. Крајњи рок за завршетак пројекта је 31.12.2014. Станови који ће се градити средствима пројекта биће величине од 25 до 75 метара квадратна, с тим што ће просечне стамбене јединице имати 50 метара квадратна. Изградња ових станова би требало да почне почетком 2012 године.

Обим и структура имовине дата је у Билансу стања са проценом за 2011. годину у оквиру Финансијског плана.

3. СТРАТЕГИЈА СА ЦИЉЕВИМА КОЈЕ ПРЕДУЗЕЋЕ ЖЕЛИ ДА ПОСТИГНЕ У 2012 ГОДИНИ

3.1. Стратегија са циљевима

Циљеви које ЈП „Градска стамбена агенција“ намерава да постигне за 2012 годину, на бази усвојене Стамбене стратегије Града Ниша и Секторских стратегија су пре свега:

- Обезбеђење већег броја квалитетних локација за нову стамбену изградњу намењену социјалном становању.

- Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору.
- Развој посебних програма за побољшање квалитета становања кроз донације, субвенције и приступ финансијским међународним институцијама.
- У буџету Града планирати средства за субвенционисање изградње станова за социјално становање и та средства стварно реализовати по усвојеним Пројектима, како би се још више смањила цена стана и стан био доступнија још већем броју породица.

Да би се остварили ови циљеви потребно је:

- Припремити главне и извођачке пројекте за планирану изградњу објеката и ради стварања могућности конкурисања за разна донацијска средства. Обезбеђена је пројектна документација за изградњу станова у наредних четири до пет година (Ледена стена Л1 до Л4 и Мајаковског објекти Л5 до Л9).
- Планом предвидети инвестициона улагања која ће омогућити и обезбедити одрживи развој
- Сходно Закону о јавној набавци треба спровести поступке набавке добара, услуга и радова.
- Рационално коришћење средстава ради усклађивања трошкова са приходима током 2012.године.
- Обезбедити ликвидност и солвентност и благовремено регулисати дужничко-поверилачке односе.
- Обезбедити благовремену и уредну наплату потраживања од купаца и корисника услуга.

3.2. Политика цена производа и услуга

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

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

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

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

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

3.3. Позиционирање на тржишту

У оквиру анализе пословног окружења већ је наглашено да се ЈП „ГСА“ бави проблематиком социјалног становања које је базирано на непрофитним програмима становања.

Документи под називом „Стамбена стратегија града Ниша“ и „Програм социјалног становања на територији града Ниша“ које је усвојила Скупштина града Ниша дају одговор на питања: како остварити доступност становања и развити рентални сектор, како јавни тако и приватни, уз потпуну правну сигурност и како реализовати посебне програме за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група. Ту се пре свега, мисли на локално становништво са територије града, избегла лица, интерно расељена лица и остале категорије социјално угроженог становништва које из социјалних или економских разлога не могу да реше стамбено питање на тржишту.

Позиција ЈП „ГСА“ Ниш у области социјалног становања зависи од стамбене политике коју ће Град и Република водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства издвојити у буџету као и средстава обезбедбених из различитих извора а у циљу стварања одрживости и унапређења социјалног становања.

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

3.4. План промотивних активности са критеријумима за коришћење средстава

У сарадњи са осталим градским односно општинским агенцијама у 2010 години формирано је Удружење „ Асоцијација стамбених агенција,, са циљем остваривања јавног интереса и интереса стамбених агенција, из области стамбене политике и посебно развоја социјалног становања и то повезивањем градских стамбених агенција и других облика организовања непрофитних стамбених организација, успостављањем сталног дијалога и партнерског односа са државним органима и свим релевантним институцијама у земљи и иностранству, као и размене искустава и стручног усавршавања, пружања стручне подршке и обавештавања својих чланица.

Предузеће је било организатор више састанака везаних за тему примене Закона о социјалном становању, презентације посебних програма као и састанака Управних одбора пословних удружења.

У 2011 години предузеће је учествовало и на сајму некретнина у циљу промоције развоја социјалног становања и успостављање партнерских односа са другим институцијама и инвеститорима.

ЈП „ГСА“ планира да у овој години да самостално или са осталим Градским односно Општинским агенцијама организује трибине, јавне расправе, презентације, конференције за новинаре и друге медијске наступе јер има одличне односе са скоро свим медијима у граду и Републици. Паралелно са тим планира се професионална сарадња са преставницима локалних институција (јавних установа и предузећа) као и са невладиним организацијама и пословним сектором, другим Републичким институцијама и органима као и градовима који гравитирају граду Нишу (Пирот,Лесковац,Алексинац и тд) а све то у циљу позиционирања агенције као регионалног центра за развој социјалног становања.

Средстава за промотивне активности у износу од 600.000,00 динара, у складу су са потребама предузећа ради остваривања бољих пословних резултата и промоције приоритетних циљева ЈП ГСА као у 2011 години.

Средстава за базирани су на потребама предузећа у циљу остваривања бољих пословних резултата и односе се на реализацију планираних активности, како већ започетих, тако и нових инвестиционих улагања у 2012. години, а то су пре свега активности на реализацији нових програма, изградњи станова у Ламелама 5 и 6 у улици Мајаковског у Нишу, као и почетак изградње на локацији Ледена стена и насеље Бранко Бјеогојевић.

Средства ће се користити за промоцију позитивних резултата и то:

- Представљањем активности путем медија, на почетку, у току и на крају сваког инвестиционог циклуса.

- Промоцијом позитивних резултата који се обавља преко званичног сајта ЈП „ГСА“, преко симпозијума, учествовањем на округлим столовима у организацији невладиних организација и сл.

Средства за репрезентацију користиће се за боље и ефикасније пословање предузећа и за ове намене планира се 1.000.000,00 динара, колико је планирано и у 2011 години.

Средстава за јубиларне награде, солидарну помоћ и отпремнине односе се на процењене потребе за издвајањем за те намене у укупном износу од 720.000,00 динара колико је планирано и з 2011 години.

Средстава за спортске активности и учешће запослених на такмичењима које организује Пословно удружење јавних предузећа. Планирана средства за ове намене су 200.000,00 динара колико је планирано и у 2011 години.

Одлуку о коришћењу средстава доноси директор предузећа.

4. ПЛАНИРАНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ И ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН ЗА 2012.

Планиране инвестиције у 2012 години.

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

За 2012 годину инвестиционих улагања су планирана у износу 256.500.000 динара и то:

1. У 2011 години урађена је комплетна пројектна документација за још два стамбена објекта на локацији у улици Мајаковског – ламела Л5 и Л6 са 58 станова, од једноипособних до трособних, просечне површине око 55 метара квадратна. Одмах по усвајању програма пословања за 2012 годину, планира се расписивање тендера за изградњу објеката и почетак радова на изградњи у априлу 2012 године. Планирана вредност инвестиције је око 150.000.000 динара.
2. У 2011. години Влада Републике Србије је завршила преговоре са Банком за развој савета Европе и одобрен је кредит у вредности од 32.000.000 евра за спровођење пројекта изградње станова за социјално становање. Закона о потврђивању оквирног Уговора о зајму између Банке за развој савета Европе и Републике Србије усвојен октобра 2011. године.

Влада Републике Србије ће донети Програм за спровођење овог пројекта.

Министарство животне средине, рударства и просторног планирања је одговорно за извођење и управљање пројектом. На основу Закона о социјалном становању, формирана је и Републичка агенција за становање. Републичка агенција за становање ће бити задужена за управљање пројектом, надзор и праћење пројекта.

Град Ниш је на позив Министарства животне средине и просторног планирања поднео пријаву за финансирањ изградње 300 станова и то 100 станова за давање у закуп и 200 станова за непрофитну продају. Републичка агенција за становање ће у сарадњи са осталим стамбеним агенцијама а пре свега са Градском стамбеном агенцијом Ниш и Крагујевац као наискуснијим у спровођењу пројекта изградње станова за социјално становање, ће радити на усаглашавању подзаконских аката Закона о социјалном становању као и на изради уредби које ће дефинисати поступак за реализацију пројекта, начину финансирања изградње станова, начину одабира будућих корисника и услова под којима ће моћи да се продају станови односно добију у закуп.

У року од 3 месеца од ступања на снагу Закона о зајму, Министарство ће закључити Уговоре са градовима са којима су закључени Прелиминарни споразуми. Обавеза Града односно Градских агенција је да обезбеде адекватне локације, пројектну документацију, грађевинску дозволу као и да обезбеди средства за примарно инфраструктурно опремање.

- За изградњу станова из ових средстава предвиђена је локација на Леденој стени у улици Петра Аренђеловића као прва фаза реализације овог пројекта, с обзиром да постоји сва потребна пројектна документација која је предата надлежој Управи за добијање грађевинске дозволе. Расписивање тендера за изградњу стамбених објекта планира се почетком 2012 године а почетак радова на изградњи са почетком нове грађевинске сезоне 2012 године.
На овој локацији према пројектној документацији планира се изградња четири стамбена објекта спратности По+Пр+6, са укупно 237 станова, укупне стамбене површине 11.150 м². Планира се фазна изградња објекта.
- Локација на Леденој стени је ван граница топлификације. За загревање станова је у приземљу стамбеног објекта ЛЗ пројектована котларница на гас капацитета 1,5Мw, с обзиром да је у непосредној близини локације магистрални гасовод. Планирана вредност инвестиције је 15.000.000 динара.
- Као друга фаза реализације пројекта изградње станова из ових средстава планира се изградња стамбених објекта на локацији у насељу Бранко Бјегојевићу улици инжењера Бирвиша. Почетком 2012 године планира се расписивање Конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско решење ове локације. До краја 2012 године планира се завршетак урбанистичке и пројектне документације и расписивање тендера за изградњу стамбених објекта.

Инвестициона улагања								
<i>Р.</i>	<i>Назив објекта</i>	<i>Остварено</i>	<i>План</i>	<i>Процена</i>	<i>План</i>	<i>Индекс</i>		
<i>бр.</i>		<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>5/4</i>	<i>6/4</i>	<i>6/5</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
1	Мајаковски - ламеле Л3 и Л4 - комунални трошкови и изградња	87.258.804	95.000.000	112.741.196		1,19		0,00
2	Мајаковски - комунална инфраструктура и партерно уређење		25.000.000	20.900.000		0,84		0,00
3	Мајаковски - ламеле Л5 -Л9, пројектовање, изградња и комунални трошкови		3.000.000	3.000.000	115.000.000	1,00	38,33	38,33
4	Израда урбанистичке и пројектне документације, комунални трошкови и изградња објекта на локацији Ледена стена	3.285.120	80.000.000		120.000.000	-	1,50	
5	Израда урбанистичке и пројектне документације, комунални трошкови и изградња објекта на локацији Бранко Бјегојевић		40.000.000		5.000.000	-	0,13	
6	Изградња котларнице на гас и прикључног гасовода на локацији Ледена стена				15.000.000			
7	Прибављање земљишта за изградњу, Ледена стена и друго		18.000.000			-	0,00	
8	Трошкови израде урбанистичке документације, геодетске услуге	660.000	1.200.000	1.000.000	1.500.000	0,83	1,25	1,50
	Укупно:	91.203.924	262.200.000	137.641.196	256.500.000	0,52	0,98	1,86

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено	План 2011	Процена 2011	План 2012	Индекс		
		2010				5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Грађевински објекти	91,203,924	262,200,000	137,641,196	256,500,000	0.52	0.98	1.86
2.	Опрема							
3.	Остало							
Укупно:		91,203,924	262,200,000	137,641,196	256,500,000	0.52	0.98	1.86

Извори финансирања наведених инвестиционих улагања су из сопствених средстава, буџета Града и кредита Банке за развој Савета Европе(БСЕ) приказани су у табели:

Извори финансирања-укупно

Опис	Остварено	План 2011	Процена 2011	План 2012	Индекс		
	2010				5/4	6/4	6/5
2	3	4	5	6	7	8	9
Сопствена средства	73,040,802	142,200,000	137,641,196	145,450,000	0.97	1.02	1.06
Субвенције (Буџет Града и Република)	18,163,122	80,000,000		31,050,000	-	0.39	
Банкарски кредити		40,000,000		80,000,000	-	2.00	
Донације							
Укупно:	91,203,924	262,200,000	137,641,196	256,500,000	0.52	0.98	1.86

Обим остварене и планиране изградње станова су приказани у табели:

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	Станови - продаја	ком	61	97	69	28	1.59	1.13	0.41
2	Станови - издавање	ком	75	75	75	75	1.00	1.00	1.00

Укупан приход

Ред. бр.	Врста прихода (услуге)	Остварено 2010	План 2011	Процена 2011	План 2012	Индекс		
						5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Приходи од продаје станова на локацији у ул.Мајаковског-ламеле Л1 - Л4	154.471.252	176.085.000	205.923.810	59.153.000	1,17	0,34	0,29
2	Повећање вредности залиха учинака изграђених објеката	87.258.804			147.200.000			
3	Приходи од анuitета		25.000.000	28.420.229	27.923.000	1,14	1,12	0,98
4	Приходи од закупнина	4.163.960	2.800.000	3.411.235	3.500.000	1,22	1,25	1,03
5	Приходи од откупа станова		6.000.000	3.887.920	4.200.000	0,65	0,70	1,08
6	Приходи од камата	53.602.044	5.000.000	6.053.715	5.000.000	1,21	1,00	0,83
7	Позитивне курсне разлике	1.510.530	1.500.000		2.000.000		1,33	
8	Остали финансијски приходи	777.975			2.000.000			
	Укупно:	301.784.565	216.385.000	247.696.909	250.976.000	1,14	1,16	1,01

Остварени и планирани расходи за испуњење циљева и задатака приказани су у табели:

ред. бр	Врста трошка (услуге)	Остварено 2010	План 2011	Процена 2011	План 2012	Индекс		
						5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Набавна вредност продатих станова	158,087,410	117,559,241	91,624,559	58,250,000	0.78	0.50	0.64
2	Трошкови материјала и енергије	2,742,427	1,500,000	2,410,530	2,530,000	1.61	1.69	1.05
3	Зараде и накнаде зарада	19,978,024	21,895,411	21,895,411	23,122,191	1.00	1.06	1.06
4	Трошкови производних услуга	99,232,693	56,200,000	112,741,196	145,960,000	2.01	2.60	1.29
5	Трошкови амортизације	3,712,587	1,000,000	1,123,659	1,230,000	1.12	1.23	1.09
6	Нематеријални трошкови	5,790,697	7,000,000	6,479,425	7,500,000	0.93	1.07	1.16
7	Финансијски расходи	148,674	2,000,000	1,932,897	2,000,000	0.97	1.00	1.03
8	Остали расходи	3,901,947	3,500,000	3,896,939	4,000,000	1.11	1.14	1.03
	Укупно:	293,594,459	210,654,652	242,104,616	244,592,191	1.15	1.16	1.01

5. КАДРОВИ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама истог:

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

У ЈП Градска стамбена агенција напред наведене послове обавља 14 радника по структури која се види из табела:

Табела запослених - Основна делатност, администрација, менаџмент

	К В А Л И Ф И К А Ц И Ј А							УКУПНО	
	ВСС	ВШС	ССС	НСС	ВКВ	КВ	ПКВ		НКВ
основна делатност	7	2	3						12
администрација			1						1
менаџмент	1								1
УКУПНО	8	2	4						14

Табела кадрова по годинама старости

СТАРОСТ	К В А Л И Ф И К А Ц И Ј А							УКУПНО	
	ВСС	ВШС	ССС	НСС	ВКВ	КВ	ПКВ		НКВ
До 27 год.			1						1
28-38 год.			2						2
39-48 год.									
49-53 год.	3	1	1						5
54-58 год.	5	1							6
59-63 год.									
64 год.									
УКУПНО	8	2	4						14

Табела кадрова по годинама стажа

СТАЖ	К В А Л И Ф И К А Ц И Ј А							УКУПНО	
	ВСС	ВШС	ССС	НСС	ВКВ	КВ	ПКВ		НКВ
До 10 год.			3						3
10 - 20 год.									
20 - 30 год.	4	2	1						7
преко 30год.	4								4
УКУПНО	8	2	4						14

За квалитетно и успешно остварење планираних активности у ЈП Градској стамбеној агенцији у 2012. години планира се стално ангажовање 17 радника.

У 2012.години на бази отварања нових производних програма, пружања нових услуга, као и додатних послова, планирано је запошљавање нових радника (три са високом стручном спремом) који по својим квалификацијама и стручности одговарају постављеним задацима на реализацији програма пословања. Маса зарада за новопримљене раднике планирана је на бази већ запослених радника исте стручне спреме, сложености послова, одговорности и услова рада у предузећу и дата је у прилогу 4.

Нови производни програм на којима би били ангажовани нови радници односи се на нови програм изградње на локацији у насељу Ледена стена, као и на локацији у насељу Бранко Бјеговић, у улици Инжењера Бирвиша.

Ангажовање нових радника односило би се на послове припреме пројектне и извођачке документације, прибављање услова и сагласности, добијање грађевинске дозволе, као и на пословима који су везани за праћење изградње објекта у делу промиције и маркетинга. Ради се о изградњи 300 станова и то 100 станова за давање у закуп и 200 станова за непрофитну продају. Планира се да се на овој локацији граде станови из кредитних средстава Банке за развој Савета Европе(БСЕ). Кредит се одобрава непрофитним стамбеним организацијама-стамбеним агенцијама. У 2012.год. планирано је повлачење средстава у износу од 80.000.000 дин., а план отплате кредита није приказан јер услови кредитирања предвиђају враћање кредита уз грејс период од 5 година.

Планирани број запослених у 2012. години, као и процена броја запослених до краја 2011. године по квалификационој структури приказан је у табели:

Табела кадрови по квалификационој структури						
Ред Бр.	Квалификациона структура	План	Процена	План	Индекс	
		2011	2011	2012	4/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1	НК					
2	ПК					
3	КВ					
4	ССС	4	4	4	1	1
5	ВКВ					
6	ВС	2	2	2	1	1
7	ВСС	8	8	11	1	1,3
8	магистри					
9	доктори наука					
	УКУПНО	14	14	17		

Укупно издвајање на име зарада запослених радника планирано је за 2012. годину у износу од 19.611.697 дин. Увећање потребних средстава за бруто зараде са укалкулисаним износом за регрес за 2012. годину урађено је у складу са Упутством за припрему буџета града за 2012.год., по планским параметрима: пораст од 4% од априла 2012.год. и 0,8% од октобра 2012.год..

- а) укупна зарада запослених -збир старозапослених и новозапослених радника у 2012. години –(Прилог бр.5)
- бруто 1*.....19.611.697
 - доприноси на терет послодавца3.510.494
 - бруто 2.....23.122.191

*Без доприноса на терет послодавца

Пословодство предузећа чини директор предузећа. Директор се стара о финансијском положају предузећа и организује и контролише процес рада у предузећу и води пословну и кадровску политику предузећа. Вредност послова директора ЈП Градске стамбене агенције утврђује Управни одбор у складу са чланом 26. Статута ЈП Градске стамбене агенције и закључује уговор о раду. Одлуком број 2 од 26.11.2008. године утврђен је коефицијент од 7,90 за сложеност посла, одговорност у раду и услове рада директора. Пословно - финансијски резултат је основни критеријум за исплату зарада пословодства. Позитивно пословање ЈП “Градска стамбена агенција” у 2010.години, као и планирана добит за 2011.год. у износу од 5.592.293 динара су опредељујући критеријум за планирани износ средстава за исплату зараде пословодства у 2012.год.

Висина износа основне зараде за најједноставнији рад ЈП Градске стамбене агенције утврђује се у зависности од пословно финансијских резултата.

- б) укупна зарада пословодства (директора) у 2012. години
- Бруто 1*...2.229.452
 - Доприноси на терт послодавца399.072
 - бруто 22.628.524

- в) укупна зарада запослених радника без пословодства (старозапослени и новозапослени) у 2012. години
- Бруто 1*.....17.382.245
 - Доприноси на терет послодавца3.111.422
 - бруто 2.....20.493.667

*Без доприноса на терет послодавца

У складу са расположивом масом средстава за исплату зарада за 2012. годину, утврђена је динамика исплата зарада у 2012. години што је приказано у прилозима 3. 4. и 5. Програма пословања за 2012. годину. Исплата регреса за годишњи одмор је у складу са чланом 117. Правилника о раду ЈП “ГСА” Ниш и планира се у мају 2012. године. Износ регреса за годишњи одмор је саставни део бруто зараде.

У складу са чланом 23. Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса, одредбама члана 23 и 33. став 5. Статута ЈП “Градске стамбене агенције” планира се у 2012. години на име накнаде представницима и члановима Управног одбора и Надзорног одбора исплата у износу од 750.000,00 динара. Критеријуми за одређивање накнаде за рад председника и чланова Управног и Надзорног одбора дефинисани су Одлуком Управног одбора бр. 01-1117/2 од 27.11.2006.год. Накнада је дефинисана нето, у паушалном износу, и није мењана од 2006.год., а односи се на послове припреме, сазивања и одржавања седница. Накнада је утврђена у следећим износима: за председника УО - 6.000 дин., а за чланове УО - 5.000дин. месечно, за председника НО – 2.000 дин, а за чланове НО – 1.750 дин. месечно.

6. ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН

А. БИЛАНС УСПЕХА

У 2012. години планирају се приходи у износу од 250.976.000. динара и расходи у износу од 244.592.191 динара. У 2012.год. планира се добит у износу од 6.383.809 дин. и по издвајању законом прописаних обавеза таква добит ће се распоредити одлуком Управног одбора, уз сагласност Оснивача.

Детаљни преглед прихода и расхода планираних и процењених у 2011. години као и планираних за 2012. годину дат је у табели:

ПОЗИЦИЈА	АОП	План 2011	Процена 2011	000,00 дин
				План 2012
А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
І. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ				
(202 + 203 + 204-205+206)	201	216,385	247,697	250,976
1. Приходи од продаје	202	176,085	205,924	59,153
2. Приходи од активирања учинака и робе	203			147,200
3. Повећање вредности залиха учинака	204			
4. Смањење вредности залиха учинака	205			
5. Остали пословни приходи	206	40,300	41,773	44,623
ІІ. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	207	210,655	242,105	244,592
1. Набавна вредност продате робе	208	117,559	91,625	58,250
2. Трошкови материјала	209	66,701	123,564	157,990
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	210	21,796	21,895	23,122
4. Трошкови амортизације и резервисања	211	1,000	1,124	1,230
5. Остали пословни расходи	212	3,599	3,897	4,000
ІІІ. ПОСЛОВНА ДОБИТ (201 ДО 207)	213	5,730	5,592	6,384
ІV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (207-201)	214			
V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	215			
VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	216			
VII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	217			
VIII. ОСТАЛИ РАСХОДИ	218			
IX. ДОБИТ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
(213-214+215-216+217-218)	219			
X. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	220			
Б. ВАНРЕДНЕ СТАВКЕ				
І. ВАНРЕДНИ ПРИХОДИ	221			
ІІ. ВАНРЕДНИ РАСХОДИ	222			
ІІІ. ДОБИТ ПО ОСНОВУ ВАНРЕДНИХ СТАВКИ (221-222)	223			
ІV. ГУБИТАК ПО ОСНОВУ ВАНРЕДНИХ СТАВКИ (222-221)	224			
V. ДОБИТ ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА				
(219+223-220-224)	225			
Г. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА				
(220+224-219-223)	226			
Д. ПОРЕЗ НА ДОБИТ	227			
Ђ. НЕТО ДОБИТ (225-227)	228			
Е. НЕТО ГУБИТАК (227-225) или (226+227)	229			

Приходи

Из табеле биланса успеха се види да се планирају приходи у 2012. години у износу од 250.976.000 динара . Приход од продаје станова планира се у износу од 59.153.000 дин, као и повећање вредности залиха у износу од 147.200.000 динара.

Расходи

У 2012. години се планирају расходи у износу од 244.592.191 динар и у структури расхода најзначајнији је расход набавне вредности продатих станова који износи 58.250.000 динара, као и трошкови услуга изградње објеката у износу од 145.960.000 динара. Трошкови амортизације се планирају у износу од 1.230. 000 динара.

Пословни простор у коме ЈП Градска стамбена агенција Ниш обавља делатност се налази у Нишу, у улици Ген. М.Лешјанина 8 и користи се по уговору о закупу. Изнајмљивањем новог пословног простора смањени су трошкови закупа за више од 30%, а трошкови одржавања простора и комунални трошкове (струја, вода, грејање) су укључени у цену закупа што смањује трошкове за скоро 50%.

Набавка неопходних радова, добара и услуга у 2012.години за обављање делатности предузећа вршиће се по Закону о јавним набавкама а реализоваће се по Плану набавки за 2012.год. који доноси Управни одбор предузећа.

Б. БИЛАНС СТАЊА				
ПОЗИЦИЈА	Ознака за АОП	План 2011	Процена 2011	000,00 дин. План 2012
АКТИВА:				
А. СТАЛНА ИМОВИНА (002+003+004+007)	1	146.000	146.000	146.000
І. НЕУПЛАЋЕНИ УПИСАНИ КАПИТАЛ	2			
НЕМАТЕРИЈАЛНА УЛАГАЊА	3	14.000	14.000	14.000
Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства (005+006)	4	130.000	130.000	130.000
Некретнине, постројења и опрема	5	130.000	130.000	130.000
Биолошка средства	6			
ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (008 до 009)	7	2.000	2.000	2.000
1. Учешћа у капиталу	8	2.000	2.000	2.000
1. Остали дугорочни финансијски пласмани	9			
ОБРТНА ИМОВИНА (011+012+017)	10	190.600	206.500	227.000
ЗАЛИХЕ	11	10.000	15.000	15.000
КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА, ПЛАСМАНИ И ГОТОВИНА(013+014+015+016)	12	180.600	191.500	212.000
Потраживања	13	70.000	80.000	85.000
Краткорочни финансијски пласмани	14	25.000	30.000	35.000
Готовински еквиваленти и готовина	15	80.000	75.000	85.000
Порез на додату вредност и АВР	16	5.600	6.500	7.000
ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	17			
ПОСЛОВНА ИМОВИНА (001+010)	18	336.600	352.500	373.000
ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА	19			
УКУПНА АКТИВА (018+019)	20	336.600	352.500	373.000
ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	21			
ПАСИВА:				
КАПИТАЛ (102+103+104+105+106-107-108)	101	165.607	172.938	179.322
ОСНОВНИ И ОСТАЛИ КАПИТАЛ	102	149.714	149.714	149.714
НЕУПЛАЋЕНИ И УПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	103			
РЕЗЕРВЕ	104			
РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ	105			
НЕРАСПОРЕЂЕНА ДОБИТ	106	22.862	30.193	36.577
ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА	107	6.969	6.969	6.969
ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	108			
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ	109	170.993	179.562	193.678
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	110	10.000	10.000	10.000
ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (112+113)	111			
Дугорочни кредити	112			
Остале дугорочне обавезе	113			
КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (115+116+117+118)	114	160.993	160.993	147.000
Краткорочне финансијске обавезе	115	80.000	80.000	75.000
Обавезе из пословања	116	80.993	80.993	72.000
Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	117			
Остале краткорочне обавезе и пасивна временска разграничења	118			
ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	119			
УКУПНА ПАСИВА (101+109)	120	336.600	352.500	373.000
ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	121			

Актива

Планирану активу предузећа у 2011. години чине стална имовина и обртна имовина.

Планирана стална имовина у 2012. години планира се у износу од 146.000.000 динара и чине је некретнине - грађевински објекти - станови, грађевинско земљиште и обртна имовина предузећа у износу од 227.000.000. Планирана имовина је у функцији обављања основне делатности ЈП Градске стамбене агенције.

Пасива

Пасива је капитал и дугорочна резервисања и обавезе. ЈП Градска стамбена агенција планира у 2012. години укупну пасиву у износу од 373.000.000 динара од којих на капитал односи 179.322.000 динара а на дугорочне обавезе 149.714.000 динара.

Планирање пословних прихода и расхода као и средстава и извора средстава за 2012. годину заснива се на досадашњим активностима, програмским опредељењима као и уговорним односима ЈП „Градска стамбена агенција“.

Председник УО
ЈП Градске стамбене агенције
Миодраг Пауновић, дипл.грађ.

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 (дивиденда)	Број запослених
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Јануар	1.189.155,00	86.496	60.000	153.000	0	14
Фебруар	1.189.155,00	86.496	60.000	153.000	0	14
Март	1.189.155,00	151.368	60.000	153.000	0	14
Април	1.224.235,00	151.368	60.000	158.202	0	14
Мај	1.224.235,00	151.368	60.000	158.202	0	14
Јун	2.370.835,00	151.368	60.000	158.202	0	14
Јул	1.224.235,00	108.120	60.000	158.202	0	14
Август	1.224.235,00	151.368	60.000	158.202	0	14
Септембар	1.224.235,00	151.368	60.000	158.202	0	14
Октобар	1.248.720,00	151.368	60.000	162.157	0	14
Новембар	1.248.720,00	151.368	60.000	162.157	0	14
Децембар	1.248.720,00	333.231	60.000	162.157	0	14
УКУПНО:	15.805.635.00	1.825.287	720.000	1.894.683		

*Без доприноса на терет 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 ПП ОД 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	1.189.155,00	55.723		41.015		14	9
Фебруар	1.189.155,00	115.964		36.344		14	10
Март	1.189.155,00	115.964		63.111		14	10
Април	1.224.235,00	115.964		63.111		14	10
Мај	1.224.235,00	115.964		66.585		14	10
Јун	2.370.835,00	115.964		52.689		14	10
Јул	1.224.235,00	115.964		63.111		14	10
Август	1.224.235,00	115.964		40.530		14	10
Септембар	1.224.235,00	55.723		45.741		14	9
Октобар	1.248.720,00	55.723		61.374		14	9
Новембар	1.248.720,00	55.723		62.000		14	9
Децембар	1.248.720,00	55.723		60.000		14	9
УКУПНО:	15.805.635,00	1.090.363		655.611			
*Без доприноса на терет послодавца							
** Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора							

ПРИЛОГ 3. Зараде и издаци –План 2012 – Збир (старозапослени) –

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ПП ОД 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	1.248.720	86.496	60.000	153.000		14	10
Фебруар	1.248.720	86.496	60.000	153.000		14	10
Март	1.248.720	151.368	60.000	153.000		14	11
Април	1.298.668	151.368	60.000	158.202		14	11
Мај	2.597.336	151.368	60.000	158.202		14	11
Јун	1.298.668	151.368	60.000	158.202		14	11
Јул	1.298.668	108.120	60.000	158.202		14	11
Август	1.298.668	151.368	60.000	158.202		14	11
Септембар	1.298.668	151.368	60.000	158.202		14	11
Октобар	1.309.057	151.368	60.000	162.157		14	11
Новембар	1.309.057	151.368	60.000	162.157		14	11
Децембар	1.309.057	333.231	60.000	162.157		14	11
УКУПНО:	16.764.007	1.825.287	720.000	1.894.683			
*Без доприноса на терет послодавца							
** Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора							

ПРИЛОГ За. Зараде и издаци – План 2012 – Зарада органа пословодства

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ПП ОД 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	172.523					1	
Фебруар	172.523					1	
Март	172.523					1	
Април	179.424					1	
Мај	272.186					1	
Јун	179.424					1	
Јул	179.424					1	
Август	179.424					1	
Септембар	179.424					1	
Октобар	180.859					1	
Новембар	180.859					1	
Децембар	180.859					1	
УКУПНО:	2.229.452						
*Без доприноса на терет 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 ПП ОД 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	207.462	0	0	7.788	0	3	0
Фебруар	207.462	0	0	7.788	0	3	0
Март	207.462	0	0	7.788	0	3	0
Април	215.760	0	0	7.788	0	3	0
Мај	494.046	0	0	7.788	0	3	0
Јун	215.760	0	0	7.788	0	3	0
Јул	215.760	0	0	7.788	0	3	0
Август	215.760	0	0	7.788	0	3	0
Септембар	215.760	0	0	7.788	0	3	0
Октобар	217.486	0	0	7.788	0	3	0
Новембар	217.486	0	0	7.788	0	3	0
Децембар	217.486	0	0	7.788	0	3	0
УКУПНО:	2.847.690	0	0	93.456	0	3	0

*Без доприноса на терет послодавца

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

**ПРИЛОГ 5. Зараде и издаци – План 2012 – (Прилог 3 + Прилог 4)
(старозапослени+новозапослени) – Образац 3**

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ПП ОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (солид. помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденде)	Број запослени х	Број лица ангажованих по уговору
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8
Јануар	1.456.182	86.496	60.000	160.788		17	11
Фебруар	1.456.182	86.496	60.000	160.788		17	11
Март	1.456.182	151.368	60.000	160.788		17	11
Април	1.514.428	151.368	60.000	165.990		17	11
Мај	3.091.382	151.368	60.000	165.990		17	11
Јун	1.514.428	151.368	60.000	165.990		17	11
Јул	1.514.428	108.120	60.000	165.990		17	11
Август	1.514.428	151.368	60.000	165.990		17	11
Септембар	1.514.428	151.368	60.000	165.990		17	11
Октобар	1.526.543	151.368	60.000	169.945		17	11
Новембар	1.526.543	151.368	60.000	169.945		17	11
Децембар	1.526.543	333.231	60.000	169.945		17	11
УКУПНО:	19.611.697	1.825.287	720.000	1.988.139		17	11

*Без доприноса на терет послодавца

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

ПРИЛОГ 6

РАСХОДИ ПО УГОВОРИМА (у динарима)	Бр.	Претходна година- 2011	Текућа година-2012	%
		(План)		текућа/претходна
Трошкови уговора о привременим и повременим пословима	1			
Уговори о делу	2	1.075.287	1.075.287	100
Ауторски уговори	3			
Трошкови накнада члановима Управног и Надзорног одбора	4	750.000	750.000	100
УКУПНО(1+2+3+4)		1.825.287	1.825.287	100

ПРИЛОГ 7.

ДРУГА ПРИМАЊА (у динарима)	Бр.	Претходна година-2011	Текућа година-2012	%
		(План)		текућа/претходна
Отпремнине	1			
Солидарна помоћ	2	720.000	720.000	100
Укупно (1+2)	3	720.000	720.000	100
Јубиларне награде	4			
УКУПНО(3+4)		720.000	720.000	100

ПРИЛОГ 8.

НАКНАДА ТРОШКОВА (у динарима)	Бр.	Претходна година-2011	Текућа година-2012	%
		(План)		текућа/претходна
Накнада трошкова смештаја и исхране на службеном путу	1	700.000	700.000	100
Накнада трошкова превоза на службеном путу	2	449.272	600.000	134
Накнада трошкова превоза на радно место и са радног места	3	480.000	650.000	135
Накнада трошкова за смештај и исхрану на терену	4			
Остале накнаде трошкова запосленима	5	120.000	38.139	32
УКУПНО(1+2+3+4+5)		1.879.272	1.988.139	

ПРИЛОГ 9.

ЗАРАДА ИЗ ДОБИТИ (у динарима)	Претходна година	Претходна година-2011	Текућа година- 2012	%	%
	(План)	(Реализација)		(3/1)*100	(3/2)*100
	1	2	3	4	5
Зараде из добити	0	0	0	0	0

ПРИЛОГ 10. ЈУБИЛАРНЕ НАГРАДЕ(у динарима)

Месец	Јубиларне награде	Јубиларне награде	Јубиларне награде	Број прималаца	Број прималаца	Број прималаца	Просек (1/4)	Просек (2/5)	Просек (3/6)	% (3/1*100)	% (7/9)*100)
	(План 2010.)	(Реализација 2010.)	(План 2011.)	(План 2011)	(Реализација 2011)	(План 2012)					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Јануар	0	0	0	0	0	0					
Фебруар	0	0	0	0	0	0					
Март	0	0	0	0	0	0					
Април	0	0	0	0	0	0					
Мај	0	0	0	0	0	0					
Јун	0	0	0	0	0	0					
Јул	0	0	0	0	0	0					
Август	0	0	0	0	0	0					
Септембар	0	0	0	0	0	0					
Октобар	0	0	0	0	0	0					
Новембар	0	0	0	0	0	0					
Децембар	0	0	0	0	0	0					
УКУПНО:	0	0	0	0	0	0					

ПРИЛОГ 11. ОТПРЕМНИНЕ(у динарима)

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