

На основу члана 56. тачка 1. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 88/08) и члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 1/2013) 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 16.04.2014. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Извештај о пословању са Финансијским извештајем ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2013. годину.

II Предлог решења о давању сагласности на Извештај о пословању са Финансијским извештајем ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2013. годину доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради увршћивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представника предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Родољуб Михајловић, начелник Управе за планирање и изградњу и Владан Стојановић, директор ЈП Градска стамбена агенција Ниш.

Број: 536-12/2014-03
У Нишу, 16.04.2014. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Зоран Перишић

На основу члана 18. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник РС", број 119/2012 и 116/2013-аутентично тумачење) и члана 16.Статута Града Ниша, ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008),

Скупштина Града Ниша на седници одржаној _____ 2014. године донела је

РЕШЕЊЕ

I Даје се сагласност на Извештај о пословању са Финансијским извештајем ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2013.годину, утврђен Одлуком Надзорног одбора број 01-612/2 од 15.04.2014. године.

II Решење доставити: Јавном предузећу Градска стамбена агенција Ниш, Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке и Управи за планирање и изградњу.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Број:
У Нишу,

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Миле Илић

Образложење

Надзорни одбор ЈП Градска стамбена агенција Ниш је на седници одржаној дана 15.04.2014.године Одлуком број 01-612/2 усвојио Извештај о пословању са Финансијским извештајем ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2013.годину и исти доставио Управи за планирање и изградњу на даљи поступак.

Извештај је урађен и достављен оснивачу у складу са чланом 18. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник РС", број 119/2012 и 116/2013-аутентично тумачење) и чланом 16.Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008).

Имајући у виду да Извештај о пословању са Финансијским извештајем ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2013.годину садржи све неопходне елементе, Управа за планирање и изградњу је израдила нацрт решења као у диспозитиву.

Управа за планирање и изградњу

НАЧЕЛНИК

Родољуб Михајло вић, дипл.инж.грађ.

На основу члана 26. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш, Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш, на седници одржаној дана 15.04.2014. године донео је

О Д Л У К У

- I УСВАЈА СЕ** Извештај о пословању ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за 2013.годину.
- II** Утврђује се Финансијски извештај ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за 2013.годину.
- III** Саставни део ове Одлуке је Извештај о пословању са Финансијским извештајем ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш за 2013.год

НАДЗОРНИ ОДБОР ЈП" ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ

**Број :01-612/2
Ниш,15.04.2014.год.**

**ПРЕДСЕДНИК
Драган Крчковић,дипл.правник**



ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш

Генерала Милојка Лешјанина 8

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

E-mail: info@gsanis.rs

www.gsanis.rs

матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838
шифра делатности : 6499, РИБ : 102255946, те кући рачун : 840-780641-76

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ СА ФИНАНСИЈСКИМ ИЗВЕШТАЈЕМ ЗА 2013. ГОДИНУ

ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш

Оснивач: Скупштина Града Ниша

Директор: Владан Стојановић, дипл. инг. грађ.

Делатност: 6499

ПИБ: 102255946

ЈББК: 85755

Надлежна управа: Градска управа за планирање и изградњу Града Ниша

Април 2014. год. Ниш

САДРЖАЈ:

1. ПРОФИЛ

Историјат предузећа
Законски оквир и начин финансирања

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2013.год.
Процена ресурса

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Инвестициона улагања
Извори финансирања

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

Биланс успеха
Пословни и финансијски приходи
Пословни расходи

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Структура кадрова
Трошкови зарада запослених

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

<i>ОСНИВАЧ:</i>	СКУПШТИНА ГРАДА НИША
<i>ДИРЕКТОР:</i>	ВЛАДАН СТОЈАНОВИЋ, дипл. инг. грађ.
<i>ДЕЛАТНОСТ:</i>	ОСТАЛЕ НЕПОМЕНУТЕ ФИНАНСИЈСКЕ УСЛУГЕ
<i>МАТИЧНИ БРОЈ:</i>	17263838
<i>ШИФРА ДЕЛАТНОСТИ :</i>	6499
<i>ПИБ:</i>	102255946
<i>СЕДИШТЕ:</i>	НИШ, ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8

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.

Матични број ЈП " Градска стамбена агенција" у Нишу је 17263838. ПИБ је 102255946.

Предузеће је током 2013.год. обављао платни промет преко текућих рачуна код банака:

- 160-108750-37 који се води код Банка Интеза Београд, посл. јед. Ниш,
 - 205-71163-96 који се води код Комерцијалне банке АД Београд-фил. Ниш
 - 105-7852-44 који се води код АИК банке Ниш
 - 105016120000353176 девизни рачун код АИК банке Ниш
 - 35160005030000092120 девизни рачун код Банка Интеза ад Београд.
- и подрачуна отворених код Управе за трезор :
- 840-780641-76 - редовно пословање ЈП „ГСА"
 - 840-2820741-88 - наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп
 - 840-2841741-41 - наменска средства за изградњу станова за социјално становање за продају
 - 840-30527845-16 - ЈП „ГСА" – пролазни рачун буџета

До 11.10.2013.год вршилац дужности директора био је Милан Николић, дипл.инж.грађ. а Решењем Скупштине Града Ниша број 06-586/2013-1-02 од 02.10.2013.године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ. Управни одбор Предузећа је обављао послове Надзорног одбора до 02.10.2013.год. када је Скупштина Града Ниша донела Решење бр.06-579/2013-27-11-02 о именовану Надзорног одбора, којим је именован Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција"Ниш и то за председника Драган Кречковић, дипл.правник, а за чланове Надзорног одбора предузећа Небојша Виденовић, дипл.инж.грађ. и Миодраг Јоцић, дипл.правник.

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за социјално становање, коришћења средстава за намене утврђене Законом о социјалном становању, као и ради коришћења преосталих средстава солидарне стамбене изградње.

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. ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш је Одлуком Скупштине Града Ниша о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша за 2013.год. („Службени лист града Ниша" бр.29/2013) увршћена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год.

1.2 Законска регулатива и начин финансирања

Законски оквир у коме предузеће послује, одређен је:

- Законом о привредним друштвима ("Службени гласник РС ", бр.36/11 и 99/11)
- Законом о социјалном становању („ Службени гласник РС“ број 72/09),
- Законом о јавним предузећима (" Службени гласник РС ", бр. 119/12)
- Законом о јавним набавкама (" Службени гласник РС ", бр. 116/08 и 124/2012)
- Законом о планирању и изградњи(" Службени гласник РС ", бр. 72/09, 81/09- испр., 64/10 одлука УС , 24/11 , 121/12,2/3-одлука УС, 50/13-УС и 98/13-одлука УС)
- Законом о рачуноводству и ревизији (" Службени гласник РС ", бр.46/06, 111/09, 99/11- др.зак. и 62/13- др.закон ")
- Законом о рачуноводству (" Службени гласник РС ", бр.62/13")
- Законом ревизији (" Службени гласник РС ", бр.62/13,
- Уредбом о начину и контроли обрачуна и исплате зарада у јавним предузећ. (" Службени гласник РС ", бр. 5/06)
- Правилником о рачуноводству ЈП " Градска стамбена агенција" бр.01-1789/2-4 од 14.12.2009.год.
- Законом о порезу на додату вредност („Службени гласник РС“ бр. 84/04, 86/04, 86-04-исправ., 61/05, 61/07, 93/12 и 108/13)
- Закон о буџетском систему („Службени гласник РС“ бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12,62/13 и 63/13- испр. и 108/13),
- Упутство о раду трезора Града Ниша („Сл.лист града Ниша " бр.15/2009),
- Правилник о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидованог рачуна трезора Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета (Сл.лист града Ниша бр.65/2011 и 95/2013).

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

- стара се да најмање 10% станова намењених за социјално становање буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса прописаних прописима који уређују област изградње и планирања;
- обавља и друге послове у области становања од значаја за Град.

Средства за реализацију појединачних пројеката обезбеђена су из:

- из буџета Града;
- 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.

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

У овом извештајном периоду Јавно предузеће “Градска стамбена агенција” Ниш је оставарило дефицит од 6.064.391,00 динара јер у 2013.год. није било изградње. Поступак јавне набавке за избор извођача радова на локацији у улици Мајаковског у Нишу није довршен како је планирано у 2013.години, већ је Одлука о избору извођача донета 10.01.2014.год. За локацију Мајаковски у Нишу ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је дана 11.02.2013.год. извршила прединвестирање за изградњу објеката Л5 и Л6 у износу од 14.911.921,09 динара на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта ради издавања грђевинске дозволе УП.бр.351-680/2012-06 од 13.02.2013.год. Такође, за локацију у улици Петра Аранђеловића у Нишу ЈП „Градска стамбена агенција” је имала трошкове јер је споразумно раскинула уговор о грађењу са „МД Градњом“ Ниш.

Обзиром да је ЈП „ГСА” прединвестирала на име накнаде за уређење грђевинског земљишта на локацији Мајаковски у Нишу износ од 14.911.921,09 динара, а поступак избора извођача радова и изградња објеката није била у 2013.години, то је ЈП „ГСА” исказала дефицит у износу од 6.064.391,00 динара. Да ЈП „ГСА” није прединвестирала износ 14.911.921,09 динара иста би у 2013.години пословала са суфицитом од 8.847.530,09 динара.

Ради обезбеђивања услова за одрживи развој социјалног становања, Скупштина града Ниша, је одмах по усвајању Закона о социјалном становању, прва у Србији усвојила **Програм социјалног становања на територији града Ниша**, који је полазна основа за све даље активности на реализацији Стамбене стратегије Града Ниша, а у циљу изградње што већег броја станова за социјално становање.

Програмом социјалног становања на територији Града Ниша је прецизирано да су средства која су предвиђена у буџету града дефинисана као субвенција за изградњу станова за социјално становање. У складу са овим Програмом, ЈП “ГСА” реализује пројекте социјалног становања за решавање стамбених потреба појединих категорија грађана и управља становима за социјално становање. ЈП “ГСА” доноси појединачне пројекте социјалног становања којима се регулишу сви услови и мерила потребна за реализацију изградње и продаје станова као и финансијска средства из буџета Града по основу субвенције. Сагласност на појединачне пројекте даје Градско веће

Града Ниша, а по добијању сагласности Градског већа, Градоначелник Града Ниша за сваки појединачни пројекат, закључује Уговор са ЈП "ГСА". Од 01.05.2013.год. од доношења Одлуке о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша финансирање изградње станова за социјално становање врши се из буџета Града Ниша. На основу усвојеног Програма усвојен је Пројекат „Изградња станова за социјално становање у објектима Л5 и Л6 на локацији у улици Мајаковског у Нишу" а други пројекат „Изградња станова на локацији Ледена стена” је започет у 2012.год. и прекинут у 2013.год., из разлога што је ЦЕБ одустао од финансирања изградње објеката у улици Петра Аранђеловића у Нишу.

2.1 Анализа пословних резултата у 2013. год.

У Програму развоја града Ниша, као и у усвојеном Програму пословања ЈП “ГСА“ за 2013.годину, обухваћене су активности око почетка изградње нових грађевинских објеката – станова, што је уједно и главна активност у ЈП Градска стамбена агенција.

Улагање у грађевинске објекте односи се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђење локација, пројектовање, изградњу станова и друге активности.

У 2013. год. планирана су инвестициона улагања у износу од 221.700.000 динара.

Одлуком о изменама и допунама одлуке у буџету Града ниша за 2013 годину (Службени лист града Ниша, бр 29 од 16. 04.2013год.) ЈП Градска стамбена агенција Ниш је сврстана у индиректне буџетске кориснике, глава 3.6, функција 130 и 610 код Управе за планирање и изградњу.

1. Почетак изградње на новим објектима – ламела Л5 и Л6 на локацији Мајаковски;

У 2013. години планиран је почетак изградње два стамбена објекта у улици Мајаковског – ламеле Л5 и Л6 са 70 станова, од једноипособних до трособних, нето стамбене површине 4.090 м².

Одмах по добијеној сагласности Скупштине града на Програм пословања за 2013. годину, усвојен је на Управном одбору ЈП „ ГСА“ „Пројекат изградње станова за социјално становање у објектима Л5 и Л6 у улици Мајаковског“ у Нишу, на који дата сагласност Градског већа, а затим је расписан тендер за избор извођача радова на изградњи објеката Л5 и Л6, 10.01.2014.изабран је извођач радова.

Изградња најмање 787 м² у ламели Л5, финансираће се средствима Републике Србије и Града Ниша на основу Уговора о реализацији програма изградње станова за социјално становање потписаног између Републике Србије, Министарство грађевинарства и урбаниз ма, Републичке агенције за становање и Града Ниша као и Уговора о реализацији програма изградње станова за социјално становање између Републичке агенције за становање као подршка у спровођењу Програма у делу стручне и техничке помоћи као и надзора од спровођења јавних набавки, извођењем радова, наменском употребом финансијских средстава па до избора корисника станаова изграђених по овом програму и ЈП „Градска стамбена агенција" као реализатор програма. Станови ће бити намењени за давање у закуп социјално рањивим категоријама становништва које испуњавају услове дефинисане Законом о социјалном становању. Остатак објеката финансира се средствима из Буџета Града Ниша, јер је Одлуком о изменама и допунама одлуке у буџету Града Ниша за 2013 годину ЈП „Градска стамбена агенција" сврстана у индиректне буџетске кориснике..

2. Наставак фазне изградње стамбених објеката у Ул. Петра Аранђеловића;

Поступак реализације Пројекта изградња станова за социјално становање у улици Петра Аранђеловића у Нишу није настављен 2013. год. јер није закључен нови уговор између Републике Србије, Републичке стамбене агенције и Града

Ниша који ће поред осталог регулисати и начин финансирања изградње 237 станова. По закључењу овог уговора спровешће се јавна набавка у складу са смерницама за јавне набавке Банке за развој Савета Европе, нарочито у погледу принципа транспарентности, једнаког третмана и недискриминације.

3. Изградња станова на локацији ул. Инжињера Бирвиша у насељу Бранко Бјеговић (уз услов обезбеђења средстава из кредита Банке за развој Савета Европе).

Изградња стамбених објеката на локацији у насељу Бранко Бјегојевићу улици инжењера Бирвиша планирана је из кредита Банке за развој Савета Европе, као друга фаза Пројекта изградње станова за социјално становање и није реализована из истог разлога као и изградња станова на Леденој стени.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања за 2013

Инвестициона улагања - реализација 2013						
Р. бр.	Назив објекта	Остварено	План	Реализација	Индекс	
		2012	2013	2013	5/3	5/4
1	2	3	4	5	7	8
1	Мајковски - парцеле Л3 и Л4 - комунални трошкови и изградња	3.092.073			-	
2	Мајковски - комунална инфраструктура	3.603.560			-	
3	Мајковски - парцеле Л5 до Л6, изградња		90.000.000	14.911.921		0,17
4	Израда урбанистичке и пројектне документације, комунални трошкови и изградња објеката на локацији Ледена стена	45.759.930	120.000.000			0,00
5	Израда урбанистичке и пројектне документације, комунални трошкови и изградња објеката на локацији Бранко Бјегојевић		1.000.000			
6	Изградња котларнице на гас и преносног гасовода на локацији Ледена стена		5.000.000			
7	Прибављање земљишта за изградњу, Бранко Бјегојевић и друго		5.000.000			
8	Трошкови израде урбанистичке документације, геодетске услуге	265.186	700.000		-	0,00
Укупно		52.720.749	221.700.000	14.911.921	0,28	0,07

Преинвестирање за изградњу објеката Л5 и Л6 на име накнаде за грђевинско земљиште

2.2. Процена ресурса

ЈП „ГСА“ Ниш као јавно предузеће спроводи програм социјалног становања на територији града у циљу решавања стамбених потреба становништва које нема решено стамбено питање. У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

Усвојена Стамбена стратегија града Ниша и Акциони планови су полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и пословног окружења.

За развој социјалног становања је важна и чињеница да су у Генералним плану града Ниша од 2011. до 2023., означене локације за изградњу станова за социјално становање са посебним правилима грађења, која ће обезбедити још нижу цену станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања и других радњи неопходних за изградњу станова, па је, у том смислу, неопходно да град Ниш, у оквиру својих надлежности обезбеди предуслове за остварење планираних активности.

Решењем Министарства животне средине и просторног планирања, на основу Закона о социјалном становању и Правилника за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације, ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш је испунила услов и добила лиценцу непрофитне стамбене организације за обављање послова обезбеђивања, односно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање, као и управљање изградњом станова и продаје под непрофитним условима.

Важан ресурс је и одржив систем финансирања појединачних пројеката путем донација, кредитних линија, средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности и сл.

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Основна делатност ЈП “Градске стамбене агенције” је повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију изградње станова за социјално становање намењених продаји и издавању.

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у изградњу грађевинских објеката – станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања, изградње и других радњи неопходних за изградњу станова намењених продаји и давања у закуп.

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2012	План 2013	Остварено 2013	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1	Грађевински објекти	52.720.749	221.700.000	14.911.921	0,28	0,07
2	Опрема					
3	Остало					
	Укупно:	52.720.749	221.700.000	14.911.921	0,28	0,07

3.2. Извори финансирања

Инвестициона улагања су финансирана из сопствених средстава и буџета Града и приказани су у табели:

Опис	Остварено 2012	План 2013	Остварено 2013	Индекс	
				5/3	5/4
2	3	4	5	6	7
Сопствена средства	21.247.468	68.150.000	14.911.921	0,70	0,22
Субвенције Буџет Града и Репуб.]	31.473.281	45.050.000	-		0,00
Средства РАС-а		46.000.000	-		
Донације		62.500.000	-		
Укупно:	52.720.749	221.700.000	14.911.921	0,28	0,07

Обим остварене и планиране изградње станова су приказани у табели:

Ред. бр.	Назив производа услуге	Јед. мере	Остварено 2012	План 2013	Остварено 2013
	2	3	4	5	6
1	Станови - продаја	ком	62	10	8
2	Станови - издаци	ком	75	75	75

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

4.1. Биланс прихода

Финансијски извештај за период од 01. 01. 2013.год. до 31. 12. 2013. год. састављен је по буџетском оквиру и исти је предат Управи за трезор.

У прилогу је дат приказ структуре прихода и расхода за 2012.год. и 2013.год. (табела 1.), пословних и финансијских прихода (табела 2.1.) и пословних расхода (табела 2.2) за 2012 и 2013. годину, појединачно из разлога што је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, од 01.05.2013.год. постала индиректни корисник буџета у складу са Одлуком о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша за 2013.год., па дати подаци нису упоредиви.

Укупни приход у 2013.год. износи 57.673.480,00 динара, а расходи су 63.737.871,00 динара, тако да дефицит за 2013.год. износи 6.064.391,00 дин.

Структуру прихода чине приходи од продаје станова, како на локацији у улици Мајаковског, тако и приходи од станова из фонда солидарне стамбене изградње који су откупљени у целости, приходи од закупнина, приходи од камата и позитивне курсне разлике. Структура расхода се састоји од набавне вредности станова, трошкова материјала, трошкова личних примања – зарада са припадајућим порезима и доприносима, и исплате члановима Управног и Надзорног одбора, трошкови производних услуга, закупнина, трошкови амортизације и осталих трошкова.

Структура прихода и расхода дата је у табелама прихода и расхода (табела 2.1. и табела 2.2.)

Приказ структурерасхода и издатака за 2013.годину дат је у табели 3.

У табели 4. дат је приказ укупних прихода, расхода, обавеза и потрживања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2012. и 2013.години, а преглед остварених специфицираних трошкова у 2012. и 2013.години налази се у табели 5.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није кредитно задужена (табела 6).

У табели 7. дат је преглед новчаних токова за 2013.год., где се види да је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш почела са радом у 2013.год. са око 400.000.000,00 динара од којих је преко 350.000.000,00 динара пренела на буџет Града Ниша.

Табела 1 - БИЛАНС УСПЕХА за 2012.год. и 2013. год

П О З И Ц И Ј А	2012. година	2013. година
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА		
I. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1 до 5)	356.206	57.674
1. Приходи од продаје	223.581	23.589
2. Приходи од активирања учинака и робе	0	
3. Повећање вредности залиха учинака	0	
4. Смањење вредности залиха учинака	0	
5. Остали пословни приходи	132.625	3.652
6. Приход од буџета		10.432
7. Приходи од имовине		20.001
II. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1 до 5)	236.421	63.738
1. Набавна вредност продате робе	157.958	13.886
2. Трошкови материјала	1.454	550
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	21.751	23.126
4. Трошкови амортизације и резервисања	1.720	405
5. Остали пословни расходи	53.538	25.771
III. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I – II)	119.785	
IV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (II – I)	0	6.064
V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	31.121	
VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	2.652	
VII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	12.218	
VIII. ОСТАЛИ РАСХОДИ	99.105	
IX. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	61.367	
X. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	0	6.064
XI. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА	0	
XII. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА	0	
Б. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	61.367	
В. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	0	6.064

Табела 2.1 – Пословни и финансијски приходи

Ред. бр.	Врста прихода (услуге)	Остварено 2012	План 2013	Остварено 2013
1	2	3	4	5
1	Приходи од продаје станова и услуга	219,232,036	31,436,481	18.706.229
2	Повећање вредности залиха учинака -		160,000,000	
3	Приходи од донација и субвенција	129,152,122		
4	Приходи од закупа	3,472,854	3,500,000	2,457,348
5	Приходи од откупа станова и ануитета	4,348,513	24,000,000	2.423.748
6	Приходи од камата	14,709,146	6,000,000	20,001,492
7	Позитивне курсне разлике	16,411,948	5,000,000	3,445,960
8	Остали финансијски приходи	12,218,060	2,000,000	206,886
9	Приходи из буџета			10,431,817
	Укупно:	399,544,679	231,936,481	57,673,480

Табела 2.2 – Пословни расходи

ред. бр.	Врста трошка (услуге)	Остварено 2012	План 2013	Остварено 2013
1	2	3	4	5
1	Набавна вредност продатих станова	157.957.663	0	13.885.726
2	Трошкови материјала и енергије	1.453.993	120.000.000	4.121.458
3	Зараде и накнаде зарада	21.750.618	24.617.977	23.126.024
4	Трошкови производних услуга	48.498.770	40.000.000	18.142.812
5	Трошкови амортизације и резервисања	1.719.793	25.000.000	404.666
7	Нематеријални трошкови	5.039.497	6.000.000	3.250.734
8	Финансијски расходи	2.823.811	4.000.000	664.337
9	Остали расходи-обезвређена потража	98.933.781	4.000.000	142.113
	Укупно:	338.177.926	223.617.977	63.737.870

Табела 3. Расходи и издаци

Група категорија	ОЛИС	Остварење 2013
1	2	3
400000	ТЕКУЋИ РАСХОДИ	31,709,332
410000	РАСХОДИ ЗА ЗАПОСЛЕНЕ	22,641,098
41100	ПЛАЋЕ И НАКНАДЕ	18,904,301
412000	СОЦИЈАЛНИ ДОПРИНОСИ НА ПЕРЕТ ПОСЛОДАВЦА	3,363,877
413000	НАКНАДЕ У НАТУРИ	292,910
414000	СОЦИЈАЛНА ДАВАЊА ЗАПОСЛЕНИМА	60,000
421000	СТАЛНИ ТРОШКОВИ	4,393,038
421100	ТРОШКОВИ ПЛАЊНОГ ПРОМЕЊА И БАН УСЛУГА	313,420
421200	ЕНЕРГЕТСКЕ УСЛУГЕ	43,741
421300	КОМУНАЛНЕ УСЛУГЕ	490,317
421400	УСЛУГЕ КОМУНИКАЦИЈЕ	726,951
421500	ТРОШКОВИ ОСИГУРАЊА	99,302
421600	ЗАКУП ИМОВИНЕ И ОПРЕМЕ	1,899,307
422000	ТРОШКОВИ ПУТОВАЊА	1,47,403
423000	УСЛУГЕ ПО УГОВОРУ	1,690,053
423200	КОМПЈУТЕРСКЕ УСЛУГЕ	248,593
423300	УСЛУГЕ ОБРАЗОВАЊА И УСАВРШАВАЊА ЗАПОСЛЕНИХ	203,361
423400	УСЛУГЕ ИНФОРМИСАЊА	123,622
423500	СТРУЧНЕ УСЛУГЕ	608,730
423600	УСЛУГЕ ЗА ДОМАЋИНСТВО И УГОСТИТЕЉСТВО	238,780
423700	РЕПРЕЗЕНТАЦИЈА	152,508
423900	ОСТАЛЕ ОПШТЕ УСЛУГЕ	114,459
425000	ТЕКУЋЕ ПОПРАВКЕ И ОДРЖАВАЊЕ	154,535
426000	МАТЕРИЈАЛ	5,07,035
426100	АДМИНИСТРАТИВНИ МАТЕРИЈАЛ	48,625
426300	МАТЕРИЈАЛ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ И УСАВРШАВАЊЕ	87,186
426400	МАТЕРИЈАЛ ЗА САОБРАЋАЈ	130,481
426800	МАТЕРИЈАЛ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ И УГОСТИТЕЉСТВА	4,526
426900	МАТЕРИЈАЛ ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	234,217
430000	АМОРТИВАЦИЈА И УПОТРЕБА СРЕДСТАВА ЗА РАД	404,666
431000	АМОРТИЗАЦИЈЕ НЕКРЕТНИНА И ОПРЕМЕ	404,666
444000	ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ ЗАДУЖИВАЊА	664,338
480000	ОСТАЛИ РАСХОДИ	1,106,010
482000	ОБАВЕЗЕ ЗА ТАКСЕ И ПОРЕЗЕ	963,897
483000	НОВЧАНЕ КАЗНЕ И ПЕНАЛИ ПО РЕШЕЊУ СУДОВА	142,113
511200	ИЗГРАДЊА, ЗГРАДА И ОБЈЕКТА	32,028,539
	ТЕКУЋИ РАСХОДИ И ИЗДАЦИ ЗА НЕФИНАНСИЈСКУ ИМОВИНУ	63,737,871

**Преглед укупних прихода , расхода, обавеза и потраживања
у 2012. и 2013. години**

	Стање на дан 31.12.2012.	Стање на дан 31.12.2013.	Коефицијент
Број запослених	15	15	1,00
%учешћа трошкова запослених у укупним трошковима	6,43	36,28	5,64
Укупан приход	399.545	57.679	0,14
Укупан расход	338.178	63.738	0,19
Добит текуће године	61.367	-	-
Губитак текуће године	-	6.064	-
Кредити од пословних банака	-	-	-
Укупна задуженост по свим основама	65.959	63.778	0,97
Укупне обавезе(јавни приходи, добављачи)	19.932	17.778	0,89
Укупна потраживања	141.643	135.812	0,96
Добитак по раднику, 000	4.091	-	-
Губитак по раднику, 000	-	404	-

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ СПЕЦИФИЦИРАНИХ ТРОШКОВА

Табела 5.

Редни број	Позиција	ОСТВАРЕЊЕ 2012. (1)	ПЛАН 2013. (2)	ОСТВАРЕЊЕ 2013. (3)	ИНДЕКС 1/2	ИНДЕКС 3/2
1	Трошкови горива	375.498	300.000	144.624	1,25	0,48
1,1	Утрошени деривати нафте за теретна, теренска и спец. возила					
1,2	Утрошени деривати нафте за путничка возила	375.498	300.000	144.624	1,25	0,48
2	Остали лични расходи и накнаде	144.632	184.500	127.954	0,78	0,69
2,1	Трошкови прековременог рада					
2,2	Дневнице на службеном путу	144.632	184.500	127.954	0,78	0,69
2,3	Трошкови накнада по уговору о приврем. и повременим пословима					
3	Трошкови транспортних услуга	823.336	795.000	581.133	1,04	0,73
*3.1.1	ПТТ услуге - поштарина	137.932	60.000	60.739	2,30	1,01
*3.1.2	ПТТ услуге - фиксни телефони	173.669	190.000	190.834	0,91	1,00
*3.1.3	ПТТ услуге - мобилни телефони	260.175	260.000	271.998	1,00	1,05
3,2	Трошкови сајмова	-				
3,3	Трошкови рекламе	106.500	120.000	21.802	0,89	0,18
3,4	Трошкови пропаганде	145.060	165.000	35.760	0,88	0,22
4	Нематеријални трошкови	839.272	1.244.000	490.453	0,67	0,39
4,1	Трошкови репрезентације	668.211	1.144.000	365.086	0,58	0,32
*4.1.1	Угоститељске услуге	312.126	345.000	181.218	0,90	0,53
*4.1.2	Поклони	124.437	100.000	31.360	1,24	0,31
*4.1.3	Трошкови репрезентације из бифеа	231.648	699.000	152.508	0,33	0,22
4,2	Остали нематеријални трошкови	171.061	100.000	125.367	1,71	1,25
*4.2.1	Остали расходи за штете, казне и пенале	171.061	100.000	125.367	1,71	1,25
*4.2.2	Издаци за спонзорство					
*4.2.3	Издаци за донаторство					
*4.2.4	Издаци за хуманитарне потребе					
5	УКУПНО (1+2+3+4)	2.182.738	2.523.500	1.344.164	0,86	0,53

Табела 6.

Ред. број	КРЕДИТИ	Пројекција стања 31.12.2013.		
		главница	Обрачуната а неплаћена камата	укупно
	ЈП „ГСА“ НИЈЕ КРЕДИТНО ЗАДУЖЕНА			

НОВЧАНИ ТОКОВИ ЗА 2013. ГОДИНУ

Табела 7.

000 дин.

	Почетно стање	2013.												
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I-XII
I Приливи из пословања (1+2+3)	252.605	4.740	845	6.985	4.288	1.851	5.201	2.173	2.994	292	1.272	3.895	12.424	47.242
1. Приливи од продаје робе и услуга	250.605	3.236	374	6.582	3.749	565	3.192	290	1.207	292	1.118	3.895	2.458	27.240
- основне делатности	0	3.059	89	6.287	3.169	279	3.192		916		543	3.597	2.458	23.589
- осталих делатности	0		284	285	569	285		290	291	292	575	298	0	3.169
- остали пословни приходи	0	176	0	294	11	1	0							482
2. Приливи од камата и хартија од вредности - рефракција ПДВ	177.531	1.504	471	403	539	1.286	2.009	1.883	1.787	0	154	0	9.966	20.002
3. КРЕДИТИ ОД ПОСЛОВНИХ БАНАКА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Плаћања оперативних трошкова	0	2.464	20.983	16.363	4.603	2.395	2.674	2.084	1.368	2.686	1.319	2.232	4.296	63.738
- Материјал, гас, мазут	0	9	10	12	11	13	14	0	0	0	10	12	40	131
- Енергија, вода, струја	0	3	4	4	4	4	3	2	3	4	4	4	4	43
- Одржавање	0	294	114	112	282	216	419	0	6	13	93	68	73	1.690
- Укупни трошкови за послених	0	881	3.345	1.829	2.938	1.777	855	1.764	1.215	2.519	923	1.825	2.770	22.641
- Обавезе према држави	0	90	82	85	88	98	100	90	88	92	90	79	124	1.106
- Инвестиције			16.937	13.892	200								1.000	32.029
- Остали пословни расходи	0													0
- Премија осигурања	0	78	78	78	78	78	550						19	959
- Камате	0	60	58	51	52	50	52	55	56	58	55	53	64	664
- Набавка основних средстава	0		9	9										18
- Салдо ПДВ	9.759	0		0	0	0	0			0		0		0
- ПТТ услуге	0	42	13	46	35	51	68	34	0	0	23	21	23	727
Трошкови репрезентације	0	10	9	14	20	23	21	15	0	0	10	12	19	153
Одливи по основу осталих активности	0	997	324	231	895	85	592	124	0	0	111	158	160	3.577
III Салдо текућих прилива и плаћања (I-II)	0	2.276	-20.138	-9.378	-315	-544	2.527	89	1.626	-2.394	-47	1.663	8.128	16.496
IV Измиривање доспелих обавеза из претходног периода		0	0	0	0	0	0	835	1.598	1.945	1.998	2.001	2.055	10.432
- Јавни приходи- ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА	0	0	0	0	0	0	0	835	1.598	1.945	1.998	2.001	2.055	10.432
- РАЗПОЧЕ НА СРЕДСТВА	0							0	0					0
- Плаћање обавеза из 2012.г. кје су доспеле у 2013.г.														0
V ПРЕНОС СРЕДСТАВА НА БУЏЕТ ГРАДА	0	0	0	0	0	0	0	350.692	0	0		0	0	0
VI укупан месечни салдо новчаних токова	0	2.276	-20.138	-9.378	-315	-544	2.527	-351.438	28	-4.339	-2.045	-338	6.073	90.047

5. РАДНА СНАГА И ЗАРАДЕ ЗАПОСЛЕНИХ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама истог:

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

5.1 Структура кадрова

Предузеће је до 30.12.2013.год. имало укупно 16 запослених а од тога је 15 запослених у сталном радном односу и 1 запослени – директор на одређено време. 30.12.2013.год. 1 запослени са високом стручном спремом је отишао у пензију.

Највеће учешће у структури запослених имају радници са ВСС спремом и то 60% од укупног броја запослених .

Табела запослених - Основна делатност, администрација

Структура	Квалификација				УКУПНО
	ВСС	ВШС	ССС	НКВ	
Основна делатност	8	2	3		13
Администрација			1		1
Менаџмент	1				1
Укупно	9	2	4		15

У 2013.години није било пријема нових радника, осим директора Предузећа по Решењу Скупштине града Ниша бр. 06-579/2013-26-5-02 од 02.10.2013.год. У ЈП “Градска стамбена агенција” наведене послове до 30.12.2013.год. обављало је 16 радника, када је 1 радник са ВСС отишао у пензију, па је стање запослених на дан 31.12.2013.год. по структури као у табели :

Табела кадрови по квалификационој структури

Ред Бр.	Квалификациона структура	стање 31.12.2012.	стање 31.12.2013.
1	2	3	4
1	НК	0	0
2	ССС	4	4
3	ВС	2	2
4	ВСС	9	9
	УКУПНО	15	15

5.2 Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП "Градска стамбена агенција " се нису увећавале и исплаћене су у складу са Програмом пословања за 2013.год. који је усвојен од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде за 2013.год	13.279.272,00
Порези и доприноси на терет радника	5.382.269,00
Доприноси на терет послодавца	3.340.425,00
Укупно	22.001.966,00

У наведеној табели укупан износ од 22.001.966,00 дин. односи се на исплаћене зараде са свим порезима и доприносима.

Рад Предузећа у протеклом периоду је био потпуно јаван и у складу са законским прописима, основачким и другим актима Предузећа. На све седнице Управног одбора Предузећа, а од 02.10.2013.год. и на све седнице Надзорног одбора Предузећа, присуствовали су и представници Надлежне управе, којима је достављен сав пратећи материјал за седнице.

Дугорочни стратешки циљеви ЈП „ГСА“ Ниш су:

- Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену непрофитну изградњу,
- Подршка развоју ренталног јавног сектора
- Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група.

У остваривању наведених циљева, неопходно је обезбедити следеће предуслове:

- Што пре донети националну стамбену стратегију и у складу са Законом реализовати активности преко Републичке агенције за становање.
- Потребно је да се у најкраћем року донесу сва подзаконска акта која су предвиђена усвојеним Законом о социјалном становању, а која би омогућила приступ домаћим и страним финансијским институцијама и фондовима,
- Потребно је стално стручно оспособљавање запослених.

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

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

У 2013.години Јавно предузеће „Градска стамбена агенција " Ниш остварило је дефицит од 6.064.391,00 динара из разлога што у овом извештајном периоду Јавно предузеће „Градска стамбена агенција" Ниш је дана 11.02.2013.год. извршила прединвестирање за изградњу објеката Л5 и Л6 на локацији мајаковски у Нишу у износу од 14.911.921,09 динара на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта ради добијања грђевинске дозволе УП.бр.351-680/2012-06 од 13.02.2013.год., а није било изградње објеката.

У 2013.години у складу са Законом о јавним набавкама расписан је тендер за избор извођача радова на локацији Мајаковског у Нишу, на изградњи објеката Л5 и Л6, по систему „кључ у руке" и исти није довршен како је планирано у 2013.год., већ је Одлука о избору извођача радова донета 10.01.2014.год. Такође, Предузеће је имало трошкове градње на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу, обзиром да је уговор са „МД Градњом“ споразумно раскинут.

Обзиром да је ЈП „ГСА" прединвестирала на име накнаде за уређење грђевинског земљишта на локацији Мајаковског у Нишу износ од 14.911.921,09 динара, а постпак избора извођача радова и изградња објеката није био у 2013.год. то је ЈП „ГСА" исказала дефицит у износу од 6.064.391,001динара. Да ЈП „ГСА" није прединвестирала износ 14.911.921,09динара иста би у 2013.год. пословала са суфицитом од 8.847.530,09 динара.

Како је циклус изградње и продаје станова завршен у 2012.год, а у 2013.год. је расписана јавна набавка за избор извођача радова на локацији у улици Мајаковског, реализована је у 2014.год, тако да у овом извештајном периоду није било станова за продају (изузев 8 стана из 2012.год.), па је овај период финансијски неповољнији. У датом извештајном периоду већи део прихода остварен је на име продатих станова, приходи од станова из фонда солидарне стамбене изградње, који су откупњени у целости, приходи од закућнина, приходи од камата и позитивне курсне разлике.

Како је ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш, Одлуком о изменама и допунама Одлуке у буџету Града Ниша за 2013 годину (Службени лист града Ниша, бр 29 од 16. 04.2013год.) сврстана у индиректне буџетске кориснике, глава 3.6, функција 130 и 610 код Управе за планирање и изградњу, дати подаци из 2012.год. и 2013.год. нису упоредиви, јер сада ЈП „Градска стамбена агенција " Ниш послује по Закону о буџетском систему, па их као такве треба и разматрати.

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"

Директор

Владан Стојановић,дипл.инг.грађ.

