

**ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА ЗА 2018. ГОДИНУ
СА ФИНАНСИЈСКИМ ПЛАНОМ**

ПОСЛОВНО ИМЕ: Јавно предузеће "Градска стамбена агенција"

Седиште: Панчево, Његошева 1а

Претежна делатност: Разрада грађевинских пројеката

МАТИЧНИ БРОЈ: 20157810

ПИБ: 104395523

ЈБ КЈС: 61616

**Надлежно министарство: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре / надлежни орган јединице локалне самоуправе:
Скупштина града Панчева**

Децембар 2017. године

1. Мисија, визија, циљеви
2. Организациона структура-шема
3. Основе израде програма пословања за 2018. годину
4. Физички обим активности за 2018. годину
5. Финансијске пројекције
6. Политика зарада и запошљавања
7. Инвестиције
8. Задуженост
9. Планирана финансијска средства за набавку добара, услуга и радова за обављање делатности, текуће и инвестиционо одржавање и средства за посебне намене
10. Цене
11. Управљање ризицима
12. Прилози

1. Мисија, визија, циљеви

• Мисија

Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" у Панчеву је самостални правни субјект који је основан Одлуком Скупштине општине Панчево од 01. Јула 2006. године, чије је седиште у улици Његошева бр. 1-а.

Предузеће је регистровано код Агенције за привредне регистре Републике Србије, Решењем број 118688/2006 од 11.05.2006. године.

Решењем Министарства животне средине и просторног планирања бр. 351-02-01396/2010-07 од 26.10.2010. године ЈП "Градска стамбена агенција " Панчево добила је лиценцу за рад непрофитне стамбене организације.

Предузеће се бави делатношћу од општег интереса.

Вршилац дужности директора је Зденка Јокић, дипл. менаџер, постављена Решењем Скупштине града Панчева број: П-04-06-21/2016-7 од 12.10.2016. године.

Надзорни одбор има три члана:

- Александра Тимотијевић, председник НО од 29.09.2017. године, на период до 4 године,
- Фадил Гребић, члан НО од 29.09.2017. године, на период до 4 године,
- Живојин Ђујић, члан НО од 29.09.2017. године, на период до 4 године.

Предузеће је формирано као правни следбеник Фонда за финасирање изградње и расподелу станова солидарности општине Панчево, а ради остваривања локалне стамбене политике, управљања и одржавања јавног, ренталног и социјалног стамбеног фонда.

Основни задатак ЈП «ГСА» дефинисан овом Одлуком је: израда аналитичко планске основе у области социјално стамбене политике града Панчева и реализација локалних и других усвојених пројеката изградње, рентирања и продаје станова крајњим корисницима. При овоме под термином «социјално становање» мисли се на сваки облик становања усмерен ка решавању стамбених потреба социјално и економски угрожених и лако повредивих група где је потребна значајна подршка државе.

Измењеном законском регулативом (измена Закона о становању, нови Закон о локалној самоуправи и укидањем Закона о порезу на фонд зарада), као и доношењем Закона о социјалном становању, дошло је до **суштинских промена** у карактеру средстава за солидарну стамбену изградњу и утицају појединих субјеката релевантних за одлучивање о начину располагања и коришћења тих средстава.

Скупштина града Панчева усвојила је Стамбену стратегију града Панчева у области социјалног становања а која је основ за реализацију конкретних програма првенствено кроз планирање и земљишну политику.

Градска стамбена стратегија треба да постане део интегралне стамбене стратегије, да буде у функцији укупног развоја читаве територије, лидер у региону.

Циљеви оснивања стамбене агенције су:

- стварање одговарајућег институционалног инструмента за решавање стамбених потреба становништва града Панчево
- спровођење локалне стамбене политике и имплементације социјалне стамбене политике применом нових програма социјалног становања
- развој нових програма финансирања становања, рехабилитација постојећег стамбеног Фонда, јавно-приватно партнерство, као и развој програма финансирања социјалног стандарда
- формирање јавног ренталног стамбеног фонда и управљање њима
- у циљу обезбеђења потребних услова за утврђивање локалне стамбене политике, потребно је створити информациону базу података јавног стамбеног фонда. Ова активност подразумева снимање и анализу стања постојећег стамбеног фонда, утврђивање реалних стамбених потреба, израду предлога програма као и евидентирање потреба социјално угрожених категорија становништва
- веза са крајњим корисницима кроз прикупљање и обраду захтева, организовање комисије, уговарање закупа, куповине стана или кредита, сервисирање рата и ануитета, наплата ренте и сл.
- вођење евиденције и прикупљање ануитета за станове Фонда за финансирање изградње и расподелу станова солидарности општине Панчево,
- вођење пројекта изградње станова
- спровођење донација и зајмова у грађевинском материјалу за различите категорије корисника,
- реализација Програма донација намењених за стамбену изградњу на територији града Панчево,
- ревитализација, одржавање и реконструкција, као и евидентирање постојећих друштвених станова који нису откупљени и њихов упис у катастар, издавање, продаја и наплата откупа и закупа за поменути категорију станова.

Општи развојни циљ:

Имајући у виду анализу постојеће стамбене ситуације у граду Панчеву, садашње и будуће стамбене потребе, потенцијале и ограничења присутна у јавном, приватном и цивилном сектору града, као и стамбену ситуацију у Републици Србији, актери укључени у формулисање Стамбене стратегије града Панчева сложили су се да општи циљ стратегије треба да буде:

- **Учинити становање доступним за све рањиве категорије становништва,**
- **Унапредити целокупну стамбену ситуацију у граду Панчеву.**

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:

- 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 и 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.

Одлуком о располагању становима општине Панчево од 21.04.2008. године ЈП „Градска стамбена агенција“ дати су на управљање и располагање становима и средствима, као и послови одржавања стамбених зграда и станова укључујући и наплату закупнине и станарине. Стручне, техничке и административне послове за потребе комисије за расподелу градских станова у припремању предлога Програма, поступак за израду предлога Програма, спровођење поступака којима се реализују одлуке Председника о продаји градских станова и зграда као и других поступака из ове одлуке обавља ЈП ГСА, која за своје услуге има право на надокнаду трошкова. ЈП ГСА води ванбилансну евиденцију станова – стамбеног фонда града.

Одлуком о изменама и допунама одлуке о оснивању ЈП ОСА од 24.11.2008.године ЈП ГСА мења назив (у складу са Статутом града) у ЈП „Градска стамбена агенција Панчево“. Истом одлуком врши се и проширење делатности, како би могла да се реализује претходна одлука о располагању становима. Одлуком о располагању становима града Панчева (Сл. Лист 19/2014, 14/2015 и 20/2016) у фонд градских станова уведени су и станови за расељавање који су преузети од ЈП „Дирекција“ 01.01.2017. године.

Програм пословања ЈП "Градска стамбена агенција" Панчево за 2018.годину је основни програмски документ којим се дефинише политика развоја предузећа.

У складу са изменама Закона о буџетском систему РС, ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево од 01.12.2016 године је престала да буде индиректни буџетски корисник и наставила да послује као јавно предузеће са контним планом за предузећа и задруге.

Мерљивост постигнутих циљева огледа се у броју постигнутих уговора о закупу станова, збрињавању ужојених породица, повећању стамбених капацитета у власништву града Панчева, бројем реконструкција и адаптација станова у делу инвестиционих одржавања као и бројем корисника услуга етажног одржавања.

• **Законски оквир који уређује пословање предузећа**

Предузеће послује у следећем законском оквиру, тј. у складу са следећим законима и другим актима:

- Законом о Јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса,
- Законом о буџетском систему,
- Законом о планирању и изградњи,
- Законом о јавним набавкама,
- Законом о локалној самоуправи,
- Законом о раду,
- Законом о становању и одржавању зграда,
- Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање,
- Правилницима који прате Закон о становању и одржавању зграда,
- Статутом Скупштине града Панчево,
- Одлуком о оснивању ЈП „ОСА“,
- Одлуком о располагању становима града Панчево,
- Одлуком о изменама и допунама одлуке о оснивању ЈП „ГСА“,
- Статутом ЈП „ГСА“,
- Локалним акционим планом за унапређења положаја избеглих и интерно расељених лица у граду Панчеву, и др.

Стамбена стратегија града Панчево у складу је са Националном стратегијом социјалног становања, као и Националном стамбеном стратегијом.

2. Организациона структура

Предузеће представља и заступа директор, по одлуци Скупштине града Панчева. Исто представља јединствену радну целину коју чине менаџмент и четири сектора:

Менаџмент предузећа чини директор предузећа,

- сектор за грађевинско-техничке послове, са десет запослених,
- сектор за финансијске послове, са седам запослених,
- сектор за јавне набавке, комерцијалне послове и израду и праћење пројеката, са три запослена,
- сектор за опште, правне и кадровске послове, са четири запослена,

Структура запослених по секторима/организационим јединицама у 2018. години

Прилог 6

Сектор/Организациона јединица	Број систематизованих радних места	Број извршилаца	Број запослених по кадровској евиденцији	Број запослених на неодређено време	Број запослених на одређено време	ВСС		ВС		ВКВ		ССС		КВ		ПК		НК		УКУПНО	
						Остварено 31.12. 2016.	План 31.12. 2017.	Остварено 31.12. 2016.	План 31.12. 2017.	Остварено 31.12. 2015.	План 31.12. 2016.	Остварено 31.12. 2016.	План 31.12. 2017.	Остварено 31.12. 2016.	План 31.12. 2017.	Остварено 31.12. 2016.	План 31.12. 2017.	Остварено 31.12. 2016.	План 31.12. 2017.	Остварено 31.12. 2016.	План 31.12. 2017.
менаџмент	1	1	1	1		1	1													1	1
грађевинско-технички сектор	10	11	11	10	1	2	2	1	1			7	7							10	10
финансијски, комерцијални и менаџерски сектор	7	7	7	7		2	2	1	1			4	4							7	7
сектор за јавне набавке и комерцијалне послове	3	3	3	3	1	2	2					1	1							4	4
сектор за опште, правне и кадровске послове	4	4	4	4		2	2					2	2							4	4

УКУПНО:	25	26	26	24	2	9	9	2	2			15	15						26	26
---------	----	----	----	----	---	---	---	---	---	--	--	----	----	--	--	--	--	--	----	----

3. Основе за израду програма пословања за 2018. годину

3.1 Процењени физички обим активности у 2017. години

На основу Анекса уговора са Републичком стамбеном агенцијом, градом Панчевом и ЈП "Градском стамбеном агенцијом" за изградњу 8 станова за социјално становање на локацији Чумићева ул. у Панчеву, добијена је грађевинска дозвола и спроведен поступак јавне набавке за избор најповољнијег понуђача. Завршена је градња објекта у септембру 2017. године. У току су активности за технички пријем зграде и укњижбу објекта у Катастар непокретности. Изградња је финансирана из средстава Републичке агенције за становање 8.960.000,00 динара и из сопствених средстава ЈП "ГСА" и буџета града Панчева 30.301.871 динара.

Извршена је реконструкција 10 градских станова. Обим планираних интервенција и радова за етажно одржавање реализоваће се у целости.

ред бр	назив активности	план 2017	Остварење 2017
1.	станови за доступно становање изградња		0
2.	станови за социјално угрожене	8	8
3.	кредити за грађевински материјал	0	0
4.	реконструкција општинских станова	10	10

5.	интервенције етажно одржавање	9000	10000
----	-------------------------------	------	-------

- **Процена резултата за 2017. годину**

Одлуком о располагању становима града Панчева (Сл. Лист 19/2014, 14/2015 и 20/2016), ЈП „Градска стамбена агенција“ дати су на управљање, располагање градски станови и станови за социјално становање, као и послови одржавања стамбених зграда и станова укључујући и наплату закупнине и станарине. Наплата закупнине за градске станове и станове за социјално становање се усмерава за републичке рачуне јавних прихода, тако да се директно уплаћује у буџет града Панчева. Стручне, техничке и административне послове за потребе комисије за расподелу општинских станова у припремању предлога програма, поступак за израду предлога програма, спровођење поступака којима се реализују одлуке Комисије, као и других поступака из ове одлуке обавља ЈП „ГСА“, која за своје услуге има право на надокнаду трошкова. ЈП ГСА води евиденцију станова – стамбеног фонда града.

Током 2017. године ЈП „ГСА“ је одржала пет јавних трибина у сарадњи са месним заједницама града Панчева, на тему новог Закона о становању и одржавању зграда.

У евиденцији ЈП „ГСА“ налази се 350 уговора о етажном одржавању са скупштинама стамбених заједница које свакодневно усаглашавају свој статус у складу са новим Законом о становању и одржавању зграда, тако да је број корисника ове услуге од 9000 до 10000 месечно, у зависности од изведених радова. Посредовали смо и помогли формирање Скупштина стамбених заједница у објектима који то до сада нису одрадили. Укупна наплата за закуп станова за социјално становање је 83,64%, а наплата по основу етажног одржавања је 90,62 % за једанаест месеци. "Фонд инвестиционог динара" представља средства корисника услуга и служи као учешће у делу инвестиционог одржавања стамбених објеката. Спроведена је и едукација о свим променама по новом Закону.

4. Планирани физички обим активности за 2018. годину

План активности је пројектован на основу Закључка градског већа града Панчева за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са осам стамбених јединица у Панчеву, Светозара Милетића 29. Реконструкција градских станова планира се на основу захтева корисника и увидом на терену. Активности у делу етажног одржавања планирају се искуствено, анализом из претходних година на основу редовних интервенција, као и захтевима скупштина стамбених заједница и налозима релевантних органа.

ред бр	назив активности	план 2018
1.	станови за доступно становање изградња	8
2.	станови за социјално угрожене	0
3.	кредити за грађевински материјал	0
4.	реконструкција општинских станова	8
5.	интервенције етажно одржавање	10000

Планирано је отварање локације "Хиподром" намењене социјалном становању. У току је припрема документације. Завршени су урбанистички пројекат, препарцелација и закључен је уговор о изради главног пројекта – I фаза. За 2018. годину планирана је припрема документације за расписивање конкурса за давање у закуп осам станова ул. Чумићева у Панчеву.

Остале активности везане за управљање градским становима, усмерене су на ажурурање евиденције станова и корисника, као и за ревизију уговора о закупу. Предвиђене су активности за интензивирање наплате.

План активности и реализација у 2018. Години:

- Реализација и почетак изградње објекта за локацију Св. Милетића бр. 29, у Панчеву,
 - Израда геомеханичког елабората,
 - Израда урбанистичког пројекта,
 - Израда пројектне документације са техничком контролом пројекта,
 - Израда пројекта прикључака на инфраструктуру, у оквиру предложених средстава,
- Активности на завршетку пројектно техничке документације за локацију Хиподром у случају да се обезбеде средства у буџету, односно по ребалансу буџета;
- Активности на спровођењу конкурса за доделу социјалних станова у закуп на локацији Чумићева,
- Активности на спровођењу конкурса за доделу градских и социјалих станова на различитим локацијама у граду и насељеним местима,
- Радови на инвестиционом одржавању градских станова и објеката:
 - Реконструкција објекта на локацији Ћ. Јакшића бр. 1 са израдом пројектне документације,
 - Реконструкција објекта Светог Саве 41, Панчево
 - Реконструкција објекта у ул. Јаношикова 120 у Панчеву,
 - Реконструкција објекта у ул. Ђуре Ђаковића у Панчеву,

5. Планирани финансијски показатељи

Предузеће се финансира из следећих средстава:

- буџета (за изградњу и одржавање градских и социјалних станова),
- донација, кредита,
- средстава грађана (фактурисање етажног одржавања).

Планиран је почетак изградње објекта на локацији Светозара Милетића 29 у Панчеву. Остатак средстава намењен је за пратеће трошкове и рада запослених. Средства која потичу из прихода од етажног одржавања на тржишту намењена су за покриће расхода за етажно одржавање и трошкова везаних за ту делатност (трошкови израде рачуна, поштански трошкови, трошкови доставе и др.), као и за одржавање сопственог простора, а вишак прихода над расходима усмерава се на даљу изградњу и одржавање градских и станова за социјално становање.

Приходи који се планирају наплатом ануитета, намењени су даљој изградњи, реконструкцији или изради пројеката за социјално становање. Продајом станова на слободном тржишту, наплатом закупа станова градских и станова из донаторских средстава планира се израда неопходне документације и пројеката за изградњу нових и реконструкцију постојећих станова. Остатак прихода планира се наплатом по основу етажног одржавања, наплатом заосталих потраживања, камата по судским споровима и др.

Структура прихода из сопствених средстава:

р.бр.	врста прихода	План 01.01-31.12.2017	Процена 2017.	План 2018.	4/3	5/4
-------	---------------	-----------------------	---------------	------------	-----	-----

1	етажно одржавање	48.500.000	48.997.810	48.500.000	1,00	0,99
2	станови фонда	1.900.000	1.500.000	1.900.000	1,00	1,27
3	остали приходи	100.000	2.190	100.000	1,00	45,66
	укупно:	50.500.000	50.500.000	50.500.000	1,00	1,00

Табела извора средстава							
РБ	Извори средстава	План 01.01-31.12.2017	Остварење укупно 2017.	План 2018	Индекс остварења		
					4/3	5/4	5/3
1	2	3	4	5			
1	Сопствена средства	50.500.000	50.500.000	50.500.000	1,00	1,00	1,00
2	Услуге по уговору-Буџет града	72.000.000	72.000.000	60.000.000	1,00	0,83	0,83
3	Изградња објеката за социјално становање	57.000.000	30.000.000	12.000.000	0,53	0,40	0,21
4	Изградња објеката за социјално становање-Нераспоређени вишак прихода	5.030.658		17.000.000			3,38
	Укупно:	184.530.658	152.500.000	139.500.000	0,83	0,91	0,76

Планирани трошкови не одступају од истих, планираних у 2017. години. Планирана је уштеда на позицијама где год је то могуће, а да не угрози редовно пословање предузећа.

Табела распореда трошкова за период 01.01.-31.12.2018. године

ред.бр.	опис трошкова и расхода	План 2018
1	плате запослених	23.451.772
2	порези и допр од послодавца	4.197.867
3	трошкови трансфера Републици	3.196.068
4	трошкови накнада по основу уговора о делу	4.200.000
5	трошкови накнада за Надзорни одбор	1.583.556
6	трошкови закупа пословног простора	900.000
7	трошкови солидарне помоћи	2.000.000
8	трошкови отпремнине	250.000
9	трошкови јубиларних награда	200.000
10	трошкови превоза радника и дневница за сл.пут	1.000.000
11	трошкови производних услуга-етажно одржавање	50.200.000
12	трошкови одржавања, закупнине и комуналних услуга	5.000.000
13	нематеријални трошкови	7.370.737
14	трошкови репрезентације	550.000
15	остали нематеријални трошкови	1.000.000
16	трошкови пореза и такси	2.400.000
17	набавка административне опреме	500.000
18	набавка рачунара	500.000
19	набавка софтвера	2.000.000
	ТРОШКОВИ ПОСЛОВАЊА	110.500.000
20	изградња социјалних станова- С.Милетића 29	12.000.000
21	пројектно-техничка документација и комунално опремање - Хиподром	5.000.000
22	капитално одржавање зграда и објеката-градски станови	5.000.000

23	пројектно-техничка документација и комунално опремање - Шумице	5.000.000
24	капитално одржавање зграда и објеката-градски стан Ђуре Јакшића	2.000.000
	ТРОШКОВИ ИНВЕСТИЦИЈА	29.000.000
	УКУПНИ ТРОШКОВИ	139.500.000

Потрошња горива

рб	возило	годиште	намена	корисник	потрошња
1.	гранде пунто	2006.	радно- службено возило	запослени	220.000
2.	фиат пунто	2007.	радно - службено возило	запослени	180.000
3.	дача	2017.	радно - службено возило	запослени	200.000
	укупно				600.000

Обзиром на старост и истрошеност возила, било је неопходно је набавити теренско-путничко возило за обилазак станова у власништву града Панчева, посебно станова и објеката у насељеним местима као и приликом контроле корисника који су добили кредите за завршетак објекта (објекти се налазе у највећем броју ван путних праваца и до објеката не постоји путна инфраструктура). Набавка реализована у току 2017. године.

Предвиђа се да ће, због отежане наплате од стране корисника услуга и закупаца станова, предузеће пословати са мањком прихода. Мањак прихода се надокнађује из вишка прихода из ранијих година. У случају реализације судских спорова и наплате дуга у већем обиму од планираног, вишак прихода се усмерава на инвестиције социјалног становања у складу са Законом и лиценцом непрофитности предузећа.

6. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА

Програм пословања израђен је у складу са смерницама за израду годишњег програма пословања за 2018. годину које је усвојила Влада РС својим закључком 05-023-10241/2017 од 26.10.2017. године и Упутством за припрему Одлуке о буџету града Панчева за 2017. годину са пројекцијама за 2018. и 2019. годину Секретаријата за финансије града Панчева.

План за зараде у 2018. години односи се на 26 радника у складу са Законом о привременом уређивању основица за исплату плата и других сталних примања код корисника јавних средстава као Закона о утврђивању максималне зараде у јавном сектору, при чему је исказан укупан износ обрачунатих зарада код послодавца пре умањења основица и ниво обрачунатих зарада са доприносима на терет послодавца по умањењу основица од 10%. Такође, предузеће је и табеларно исказало разлику која се уплаћује у буџет РС у складу са Законом.

У предузећу је запослено 24 радника на неодређено радно време и два радника на одређено време. Сви запослени ангажовани су по више врста делатности и у потпуности испуњавају осмочасовно радно време. Грађевински сектор са 11 запослених ангажован је радом на терену који подразумева вршење надзора над услугама текућег и инвестиционог одржавања, како за градске станове тако и за потребе етажног одржавања, а и на изградњи нових објеката, за које нам је поверена инвестиција од стране оснивача. У периоду од 2-3 сата дневно обављају послове обраде захтева за интервенције на објектима као и рекламације за изведене радове, обављају комуникацију са корисницима и извођачима за поменуте услуге. Предлажу нове локације, врше припрему документације за изградњу, израђују идејна решења и заједно са сектором финансија раде на пројектима изградње и пројектима решења за социјално становање.

Сектор финансија са 7 запослених врши послове редовног задуживања корисника, врши измене у бази података о корисницима, обрађује рекламације везане за фактурисане радове, обрађује списак дужника и предузима радње за наплату (израда опомена, опомена пред тужбу, утуживање корисника), прате израду и штампање рачуна, уводе нове кориснике, раскњижавају уплате у делу налога за етажно одржавање, као и редовне рекламације корисника. Ажурирају постојеће податке и евиденцију корисника, прате и уводе кориснике по новим уговорима и друге послове везане за евиденције градских станова, етажних власника и др. послове у складу са пословањем предузећа и захтевом оснивача. Прате књиговодствене податке, прихода, расхода, израђују извештаје у складу са Законом и потребама оснивача, налогу надзорног одбора. Даје предлоге за израду ребаланса и друге послове везане за поверене послове (ревалоризација рата за откупну цену стана и др.). Заједно са четири ангажована лица врше паковање и селекцију рачуна за кориснике (9000-10.000) на месечном нивоу, и у циљу смањења трошкова, заједно са запосленима у грађевинском сектору, разносе рачуне корисницима.

Оба сектора прате реализацију Стамбене стратегије града Панчева, као и Правилнике, Одлуке за доделу станова, конкурсе за средства из донација. Заједно са четири ангажована лица обрађују захтеве корисника за доделу станова и грађевинског материјала, контролишу, у складу са захтевима донатора, имовинско стање и услове становања на терену и врше контролу уграђеног материјала, као и начина употребе и коришћења станова у власништву града.

Сектор за јавне набавке, комерцијалне послове израду и праћење пројеката врши послове објављивања, припреме, спровођења и доделе уговора по конкурсима јавних набавки, као израду и праћење пројеката социјално доступног становања, израду стратегија и припреме за расписивање конкурса за давање у закуп станова у јавној својини.

Правни сектор обрађује документацију корисника у свом делокругу рада, израђује уговоре са корисницима и пружаоцима услуга, врши измене и анексе уговора и заједно са службеником за јавне набавке израђује документацију за расписивање јавних набавки, заступа предузеће у споровима, одговара на притужбе, жалбе, ажурира захтеве корисника и др. послове. Предлаже одлуке надзорном одбору и прати законистост рада предузећа. Предлаже Правилнике за расподелу, доделу пакета помоћи. Усклађује акта предузећа и прати рад кадровских послова.

Програмом пословања предвиђено је усавршавање два запослена. За потребе грађевинског сектора и информатике упућен је референт грађевинско-машинских послова на даље усавршавање. У оквиру сектора финансија упућен је запослени на усавршавање за добијање одговарајуће лиценце. У 2018. години планира се усавршавање у складу са потребама и законском

нормама. За услуге стручног образовања и усавршавања предвиђено је 600.000,00 динара. За трошкове репрезентације предвиђено је 550.000,00 динара и за услуге рекламе и маркетинга 400.000,00 динара.

У предузећу је уведено финансијско управљање и контрола и лиценциран један запослени за обављање посла у овој области.

ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА

ЈП "ГСА" Панчево у Програму пословања за 2018. Годину нису предвиђена нова запошљавања.

7. ИНВЕСТИЦИЈЕ

Планиране инвестиције су резултат раније потписаних уговора и израђених пројеката. Намењене су социјалном становању, изградњи социјалних станова ренталног типа становања. Услед старости и неодржавања објеката из фонда градских станова (неоткупљени друштвени станови) средства од наплате закупа и откупа станова намењени су ревитализацији поменуте категорије станова и изградњи нових стамбених капацитета.

У том смислу за ревитализацију и реконструкцију ове категорије намењено је 7.000.000,00 динара за реконструкцију 8 градских станова, као и планску документацију за изградњу нових станова, који остају у власништву Града.

Етажно одржавање је инвестиција која се финансира се од стране грађана и у том смислу зависи од захтева и потреба корисника. Предвиђена средства за ову намену износе 49.000.000,00 динара, а за одржавање сопственог простора и друге поправке 1.500.000,00 динара.

Набавка опреме подразумева канцеларијску опрему (рачунари, штампачи и др.) као и канцеларијски намештај и намењени су обављању редовних активности предузећа.

У току 2017. године урађено је идејно решење за изградњу осам станова на локацији у улици Светозара Милетића 29, Панчево. Станови су предвиђени за социјално становање ренталног типа. У децембру 2017. године расписана је јавна набавка за израду пројектно-техничке документације за локације: Светозара Милетића, Ђуре Ђаковића, Светог Саве у Панчеву и насење „Шумице“ у Старчеву. По завршеној изградњи станови остају у власништву града Панчева и могу се додељивати, искључиво, у закуп, у складу са Одлуком о располагању становима града Панчева. Након израде главног пројекта по спроведеној јавној набавци, приступиће се изградњи објекта Светозара Милетића 29 у Панчеву. Предвиђена вредност изградње је 30.000.000 динара, а са пратећим трошковима комуналног опремања и изради прикључака, вредност инвестиције је оквирно 40.000.000 динара

8. ЗАДУЖЕНОСТ ПРЕДУЗЕЋА

ЈП "ГСА" НЕМА КРЕДИТНИХ ЗАДУЖЕЊА КОД ИНОСТРАНИХ И ДОМАЋИХ КРЕДИТОРА

План јавних набавки усаглашен је са потребама и планираним инвестицијама и трошковима ЈП ГСА за 2018. годину. Осим наведених јавних набавки планирају се и набавке за услуге трећим лицима, у случају да се за то укаже потреба. Трошкове које би обухватале јавне набавке по посебним захтевима финансирале би се из средстава тражиоца услуга. У ову групу јавних набавки могу се набројати следеће услуге и активности за којима би се указала потреба:

- услуга грађевинског инжењера, са одговарајућим лиценцама за потребе надзора и пројектовања,
- услуга електро инжењера , са одговарајућом лиценцом, за потребе надзора и пројектовања,
- услуга машинског инжењера, са одговарајућом лиценцом, за потребе надзора и пројектовања.
- услуга лиценциране агенције за ревизију грађевинских пројеката.

Напомена:

У 2012. години град Панчево је конкурисао за средства у програму ИПА-2012 и ушао у избор од 20 градова и општина који испуњавају услове за добијање средстава за израду пројектне документације за побољшавање услова становања Рома. Средства ће накнадном анализом бити утврђена од стране ОЕБС-а након детаљне анализе, снимања и анкете, на терену. Средства се одређују на основу стварних потреба, бесповратна су и не захтевају учешће локалне самоуправе. Реализацијом овог Програма стварају се услови за улазак у програм ИПА-2013 који подразумева повлачење средстава намењених адаптацији, реконструкцији и изградњи стамбених објеката за ромску популацију. Обзиром да износ средстава није познат, инвестиција није унета у горњу табелу.

9. ЦЕНЕ

Цене услуга предузећа формирају се у складу са делатностима.

Закуп градских станова обрачунава се према Закону о становању и одржавању зграда и на основу добијеног обрачуна формира цена.

Цена закупа социјалних станова формирала се према важећој Уредби Владе РС за закуп социјалних станова, а у току је нов обрачун закупа на основу Правилника о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине.

Цене услуга за етажно одржавање формирају се у зависности од изабраног извођача радова, по расписаној јавној набавци, те промену цене није могуће предвидети за наредну годину. Ценовник услуга садржао је паушалне и радове по налогу Скупштине стамбениј заједница. Фиксни део рачуна подразумевао је:

- редован месечни сервис лифта,
- редован месечни сервис хидроцила,

Део рачуна који се односи на радове по налогу, обрачунава се у складу са извршеним радовима и примљеном фактуром.

У цену услуга урачунат је трошак израда, штампања рачуна за грађане, достава рачуна и услуге наплате по уговору са пружаоцима услуга.

Неопходно је обезбедити грађанима плаћање рачуна без провизије обзиром да у великом броју случајева провизија представља већи трошак од износа на рачуну.

У току је припрема за утврђивање најнижег месечног износа накнаде за текуће и инвестиционо одржавање, на основу Закона о становању и одржавању зграда.

10. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Пословна политика предузећа подразумева анализу и праћење ризика пословања, у складу са сваком врстом делатности. Праћење се састоји из анализе и предвиђања ризика са квантитавног, квалитативног и финансијског аспекта.

Приказ анализе и праћења по делатностима, у делокругу послова:

- етажног одржавања,
- изградње објеката,
- наплате закупа и опткупа станова.

У циљу тачније анализе, организацијом предузећа, уведена је **контрола над свим аспектима**, која обухвата праћење и контролу извођења радова и пружања услуга (грађевински радови) као и анализа праћење задуживања корисника и контрола наплате потраживања (сектор финансија). Законитост рада и испуњење уговорних обавеза (пружаоца, примаоца услуга , као и извођача) је делокруг рада (правног сектора). Као метод контроле менаџмент се информисе писаним месечним извештајима. За потеребе дневне евиденције уведен је софтверски програм који прати све радове, сервисе и интервенције, од захтева до изведених радова, по врстама радова и вредности радова. У случају настанка непредвиђених проблема реагује се одмах, као у случају хитних интервенција.

У грађевинском сектору **прати се** и контролише, **по врстама радова, количина, квалитет изведених радова**, контролишу се радови како би одговарали утврђеним стандардима и нормама. Овај начин контроле представља заштиту корисника и самог предузећа. **Други степен контроле представљају сами корисници услуга** који путем председника Скупштине станара, потврђују изведене радове, квалитативни и квантитаивно, писменим путем уз оверу. Увођењем двостепене контроле

смањује се могућност настанка штете и пропуста у сваком смислу, из чега следи да је ризик квалитета услуга сведен на минимум. На исти начин врши се и **контрола извођења радова код изградње нових објеката**. За контролу се ангажују **лиценцирана лица** која заједно са грађевинским сектором прате количину и квалитет изведених радова.

Код изградње објеката, као **ризик** се могу појавити пропусти и **грешке у грађевинским пројектима и у избору извођача радова**. Грешке и пропусти у грађевинским пројектима могу се одразити на више начина:

- прекорачење рока предвиђеног за изградњу (услед исправки пројекта)
- поскупљење изградње због додатних и непредвиђених радова.

Обзиром да ЈП ГСА највећим делом изградњу врши из средстава донација, буџета и сопствених средстава, **поскупљење изградње је највећи ризик за завршетак пројекта**. Овакав ризик оптеретио би градски буџет и сопствена средства ЈП ГСА, што би успорило градњу и захтевало дужу законску процедуру за издвајање додатних средстава.

Као ризик у делокругу радова изградње предвиђа се и могућност неадекватног избора извођача, који такође може битно утицати на квалитет и рок изградње објеката.

Мере за превазилажење поменутих ризика подразумевају детаљну анализу грађевинских пројеката и добар избор пројектанта за ревизију и контролу грађевинских пројеката, као и избор извођача где најнижа цена није опредељујући фактор за избор извођача. **Треба дати већи значај техничкој опремљености, кадровима и референци потенцијалног извођача.**

Сектор финансија контролише задужење корисника, на месечном нивоу. Контролише **евиденцију корисника**, усклађује у складу са изменама броја корисника (нови уговори са Скупштинама станара, промена власника стана, отказ уговора о коришћењу услуга, проширење услуга и др.). Контрола наплате потраживања је набитнији елемента за пословање предузећа. Све контроле у овом сектору обављају се месечно и извештај подноси менаџменту предузећа.

Низак степен наплате је највећи ризик. На основу извештаја, реагује се у складу са законом, **активирају се мере за побољшање наплате** (опомене, опомене пред тужбу, тужбе). **Наведене мере оптерећују буџет предузећа и самим тим**

угрожавају пословање, изискују знатна средства која предузеће мора ангажовати ради постизања циља а спор је повраћај средстава.

Коначно, формирање ценовника услуга је вишеструки ризик, у ситуацији када су корисници већ финансијски исцрпљени а објекти, које предузеће одржава, изузетно стари и запуштени.

Ценовник услуга формира се у складу са ценовником изабраног извођача (углавном на годишњем нивоу) те се на њега не могу применити мере поскупљења услуга у складу са Законом о буџетом. Посебан разлог за формирање ценовника по тржишним условима свакако је цена коју диктирају извођачи али је и чињеница да етажно одржавање није комунална услуга па је и разлог више, за формирање ценовника услуга како је претходно наведено. Одлука оснивача да се за ценовник паушалног дела услуга сагласност даје у Скупштини града доводи до ризика неусклађености између стварних цена и усвојеног ценовника. Ова неусаглашеност свакако доводи до ризика да предузеће остварује губитак до промене и примене новог ценовника. Процедура промене цене није флексибилна већ дуга процедура која може трајати 2-3 месеца до промене и примене новог ценовника. Мала је вероватноћа да ће цене изабраних извођача бити ниже и ако смо имали пример у ранијем периоду али је велика вероватноћа, као што се догодило са услугама техничке контроле лифтова, да је цена за услугу повећана 100% у односу на ранији период.

Као мера за превазилажење ризика предлаже се формирање ценовника по тржишним условима. Како би наведена мера била усвојена, неопходно је да оснивач измени своју раније донету Одлуку, која се, иначе, односи на комуналне услуге и да сагласност да ЈП "ГСА" формира ценовник у складу са тржишним условима. Осим поменутог, постоји могућност да се укине паушална услуга и да се цена формира у складу са стварним трошковима, укључујући и раније поменуте трошкове предузећа везане за овај делокруг рада.

Разматрали смо и ризик смањене потражње за интервенцијама, која је у највећем броју случајева резултат слабог материјалног стања корисника али и делом незаинтересованости корисника.

Вишегодишњом анализом на терену, уочена је реална ситуација и урађен преглед сваког примљеног објекта. Примећена је битна разлика између неопходних интервенција на објектима и захтева корисника. Број захтева за ургентну санацију (виталних делова објекта: реконструкција кровова, лифтова, поправка фасаде) је вишеструко мањи од стварних потреба. У већем броју случајева корисници су одустајали од тражених интервенција због финансијских средстава.

У циљу превазилажења проблема и смањења ризика за падом обима радова, пословна политика предузећа је расписивањем јавних набавки предвидела плаћање изведених радова "на рате" које дају извођачи радова. Оваквом пословним политиком сачуван је обим пружања услуга, повећан број корисника и стечено поверење корисника у рад и ангажовање ЈП "ГСА".

Незаинтересованост грађана, такође и корисника, свакако се одражавају на обим послова предузећа али и на **кршење законских одредби у вези одржавања стамбених објеката**. Закони који регулишу ову област су стриктни и изричито, укључујући и Одлуку о кућном реду Скупштине града Панчева, али се не примењује механизам за спровођење Закона и Одлуке, тако да на територији Града има још доста објеката који немају Скупштине стамбених заједница, а у складу са тим не постоји ни одржавање објеката. Оваква, лоша пракса доводи у опасност кориснике објекта, лица која у такав објекат улазе или поред њега пролазе, а у случају било какве штете и сам град Панчево. Доношењем новог Закона уведене су нове обавезе стамбеним заједницама, у циљу редовног текућег и инвестиционог одржавања што ће у доброј мери смањити ризик смањене потражње за интервенцијама, а самим тим и већи приход предузећа.

ЈП "ГСА" је у више наврата и на различите начине вршила едукацију грађана и презентовала законску регулативу, достављала измене прописа. И поред свих напора, није успела да формира све Скупштине стамбених заједница на територији града. Како би се избегле последице неодржавања или неадекватног одржавања објеката **неопходна је и контрола надлежних органа града Панчева**. У наведеном, циљ је одржавање објеката и безбедно коришћење, а никако циљ да на што већем броју објектима одржавање буде поверено ЈП "ГСА".

**ВД директора,
ЈП „Градска стамбена агенција“**

Зденка Јокић, дипл. менаџер

Саставни део пословања ЈП "ГСА" је и програм за решавање стамбених потреба. У складу са наведеним комисија за расподелу градских станова, доноси следећи:

ПРОГРАМ
ЗА РЕШАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА РАСПОДЕЛОМ ГРАДСКИХ СТАНОВА ЗА 2018. ГОДИНУ ПО ОДЛУЦИ О РАСПОЛАГАЊУ
СТАНОВИМ ГРАДА ПАНЧЕВА

Члан 1.

Овим програмом регулише се:

- расподела остварених средстава намењених за решавање стамбених потреба по Одлуци о располагању становима града Панчева (у даљем тексту: Одлука) и то за куповину, изградњу, адаптацију и санацију станова којима располаже град Панчево (у даљем тексту: градски станови),
- број градских станова који ће се купити, изградити, адаптирати, санирати, ослободити у 2018. години, као и евентуалне хитне интервенције.

Члан 2.

Активности из члана 1. овог програма финансираће се:

1. из средстава намењених за решавање стамбених потреба

Члан 3.

У току 2018. године у зависности од обезбеђених средстава, зависиће изградња нових станова.

Процењује се да ће се адаптирати до 10 градских станова.

У зависности од обезбеђених средстава у буџету за 2018. годину, зависиће реализација активности из става 1. и 2. овог члана.

Члан 4.

Градоначелник града Панчева уз претходно прибављање мишљења Градског већа, одлучује о: адаптацији и санацији станова, начину коришћења станова и стамбених зграда, које град стекне путем наслеђа, поклона или по другом основу, након доношења ове одлуке, односно о уношењу истих у стамбени фонд града; уношењу станова у стамбени фонд и брисању из стамбеног фонда; одређивању категорије лица којима ће се доделити стан који се изгради, купи или ослободи; давању сагласности за извођење радова на санацији равног крова, односно кровне конструкције којом се сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, може изградити односно адаптирати нови стан; о претварању заједничке просторије у нови стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта; ако заједничка просторија не испуњава услове за претварање у посебни стан о припајању те просторије у суседном стану односно пословној просторији и другим питањима.

Члан 5.

Градска управа града Панчева – Секретаријат за финансије, Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћајне послове и Секретаријат за имовину ће обављати послове за реализацију уговора о куповини, изградњи, адаптацији и санацији градских станова на основу аката надлежних органа града Панчева.

Члан 6

О реализацији Програма старају се Комисија и ЈП „ГСА“ Панчево уз обавезу да извештај о реализацији Програма, као саставни део годишњег извештаја о пословању, након усвајања од стране НО ЈП „ГСА“ Панчево, доставе Скупштини града на усвајање.

Члан 7

Овај програм саставни је део програма пословања ЈП „ГСА“ Панчево. Комисија предлаже програм, а усваја га НО ЈП „ГСА“ Панчево

Председник НО ЈП „ГСА“ Панчево
