

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 : 6499 , PIB : 102255946 , текући рачуни : 160-461798-36 Banca Intesa, 200-2407090102002-29 Банка Поштанска штедионица

ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЗА 2021. ГОДИНУ

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

Пословно име: **ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ**

Седиште: **Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8**

Претежна делатност: **Развијање одрживог становања**

Матични број: **17263838**

Шифра делатности: **6499**

ПИБ: **102255946**

ЈББК: **61688**

Надлежни орган јединице локалне самоуправе: **Градска управа Града
Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу**

*Новембар 2020. год.
Ниш*

Програм пословања за 2021

САДРЖАЈ

САДРЖАЈ	2
1. ОПШТИ ПОДАЦИ	4
1.1. Статус, правна форма и делатност	4
1.1.1. Појам стамбене подршке и основни принципи	4
1.2. Визија	6
1.3. Мисија	7
1.4. Стратешка документа	8
1.5. Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја	9
1.6. Законски оквир пословања	10
1.7. Организациона шема јавног предузећа	11
2. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2020.ГОД.	13
2.1. Процењени физички обим активности у 2020. години	13
2.2. Биланс стања, биланс успеха и извештај о токовима готовине	14
2.3. Анализа остварених индикатора пословања	15
2.4. Спроведене активности за унапређење процеса пословања	16
2.5. Спроведене активности у области корпоративног управљања	16
3. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2021. ОДНОСНО ЗА ПЕРИОД 2021-2023 ГОДИНЕ	17
3.1. РИЗИЦИ У ПОСЛОВАЊУ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА	18
4. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈА РАСХОДА ПО НАМЕНАМА	20
Трошкови пословања у периоду 01.01.2020. – 31.12.2020. план и процена и план за 2021. годину	21
5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН ПОКРИЋА ГУБИТКА ЗА 2020. ГОД.	22
6. ПЛАН ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ	23
6.1. Трошкови запослених	23
6.2. Динамика запошљавања	24
6.3. Планирана структура запослених	24
6.4. Исплаћене зараде у 2020. години и план зарада за 2021. годину	24
7. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ	25
8. ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	25
9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА	26
9.1. Инвестициона - капитална улагања за период 2021 године	26
9.2. Инвестициона - капитална улагања за период 2021-2023 године	30
Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду 2021.-2023.	31
Прилог 14 - ПЛАН ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА	32
9.3. План набавке путничких возила	33
10. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	34

1. ПРИЛОЗИ

- Прилог 1: Биланс стања на дан 31.12.2020.год.
- Прилог 1а: Биланс успеха за период од 01.01.-31.12.2020.год.
- Прилог 1б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2020.год.
- Прилог 2: Приказ планираних и реализованих индикатора пословања
- Прилог 3: Биланс стања на дан 31.12.2021.год.
- Прилог 3а: Биланс успеха за период од 01.01.-31.12.2021.год.
- Прилог 3б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2021.год.
- Прилог 4: Субвенције и остали приходи из буџета
- Прилог 5: Трошкови запослених
- Прилог 6: Структура запослених по секторима/организационим јединицама
- Прилог 7: Планирана структура запослених
- Прилог 8: Динамика запошљавања
- Прилог 9: Маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима (исплаћена у 2020.год. и план за 2021.год.
- Прилог 9а: План обрачуна и исплата зарада у 2021.год.
- Прилог 10: Накнаде Надзорног одбора/Скупштине у нето и бруто износу
- Прилог 11: Накнаде комисије за ревизију у нето и бруто износу
- Прилог 12: Кредитна задуженост
- Прилог 13: Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга
- Прилог 14: План инвестиционих улагања
- Прилог 15: Средства за посебне намене

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

1.1. Статус, правна форма и делатност

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш. Спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно изградње и управљања становима намењених за социјално становање, односно за становање уз подршку како је то дефинисано новим Законом о становању и одржавању зграда, ("Службени гласник РС", бр. 104/2016 од 23.12.2016. године, а ступио на снагу 31.12.2016.год).

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 94/2010 и 38/2013 - пречишћени текст 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.

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) уврштена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год.

Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016.године, Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша. Том приликом угашени су подрачуни преко којих је пословала код Управе за трезор, а отворен је нови рачун код пословне банке. Такође, отворен је нови подрачун код Управе за трезор типа 7 и посебан наменски подрачун на коме се налазе наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп. Од 01.12.2016.год. као и током 2017.год., 2018.год. и 2019.год. ЈП “ГСА” послује преко следећих рачуна:

200-2407090102002-29 редовно пословање ЈП „ГСА" - рачун код Банке Поштанска Штедионица

160-461798-36 редовно пословање ЈП „ГСА" - рачун код банке Интеса

840-961743-67 наменска средства за изградњу станова за социјално становање за издавање у закуп – рачун ослобођен блокаде

840-962743-74 рачун намењен за средства која ће Град пренести ЈП „ГСА“

Предузеће има и девизни рачун код пословне банке који није био активан и то:

00-583-0000005.1. Банка Интеса

1.1.1. Појам стамбене подршке и основни принципи

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Корисници стамбене подршке су лица без стана и лица без одговарајућег стана.

Одговарајући стан је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке су нарочито:

1. бескућник;
2. привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;
3. жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;
4. лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;
5. лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;
6. лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом;
7. лице без стана, односно без одговарајућег стана, које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе или за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања;
8. лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.

Стамбена подршка остварује се кроз програме који се дефинишу у складу са следећим принципима:

- 1) рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника;
- 2) правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално и степену инвалидитета;
- 3) финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;
- 4) социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози егзистенцију корисника;
- 5) институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;

- б) транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;
- 7) просторно-урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, деце установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке.

Стамбена подршка се остварује кроз:

1. закуп стана;
2. куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом;
3. унапређење услова становања;
4. помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
5. стамбено збрињавање.

1.2. Визија

У циљу подизања квалитета становања и живота у граду, стамбена изградња треба да се заснива на адекватном димензионисању структуре станова и подизању нивоа опремљености инфраструктурном и саобраћајном мрежом . што све скупа мора да буде доступно по прихватљивој цени. Један од важних аспеката је развој новог социјалног и приступачног становања за које је неопходно развити посебне механизме изградње, како преко државних субвенција тако и републичких и локалних прописа и одлука. У том смислу је од великог значаја усвајање Законом о становању и одржавању зграда, који је ступио на снагу 31.12.2016.год као и подзаконских аката који ближе дефинишу појам, услове и критеријуме становања уз подршку.

У оквиру анализе пословног окружења већ је наглашено да се ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, једина бави проблематиком стамбене подршке која је базирана на непрофитним програмима становања.

Позиција ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у области (социјалног становања) стамбене подршке зависи од стамбене политике коју ће држава и локална самоуправа водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства издвојити у буџету за ту намену, као и средстава обезбеђена из различитих извора, а у циљу стварања одрживости и унапређења система (социјалног становања) стамбене подршке .

Предузеће планира да предузме све потребне мере за квалитетније и ефикасније унапређење сарадње са локалном самоуправом, републичким органима и међународним фондовима који спроводе програме и пројекте становања уз подршку (социјалног становања) како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица.

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, до сада определио већи број локација за нову стамбену изградњу намењену (социјалном становању) стамбеној подршци и то: Инжењера Бирвиша, Расадник (Јеврејско гробље и Ромско насеље) и ул. Петра Аранђеловића

1.3. Мисија

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш, као непрофитна стамбена организација, спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за стамбену подршку, као и за управљање изградњом станова са могућношћу стицања својине путем куповине под непрофитним условима.

Спровођење програма стамбене подршке могу обављати непрофитне стамбене организације.

Под непрофитном организацијом сматра се да вишак прихода, односно повраћај уложених средстава кроз продају и закуп станова над расходима који стамбена агенција оствари у току пословне године мора се у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе који се дају у непрофитни закуп. Битна компонента свих пројеката социјалног становања мора бити одрживост система.

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности, од продаје и закупа станова, као и буџета Републике Србије, буџета јединице локалне самоуправе, а извори средстава за финансирање стамбене подршке могу бити и:

1. кредити међународних финансијских институција;
2. комерцијални кредити;
3. донације;
4. фондови Европске уније и други међународни фондови;
5. други извори у складу са законом.

Поред ових послова, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш:

1. прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената;
2. прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке;
3. врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станова по непрофитним условима;
4. предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство;
5. обавља и друге послове у области стамбене подршке од значаја за јединицу локалне самоуправе.

1.4. Стратешка документа

Национална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике, Влада доноси Националну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији, као и мере и средства за њихово остваривање. Акционим планом се оперативно разрађују мере за остваривање циљева дефинисаних у Стратегији и утврђују активности, носиоци активности, средства и динамика за спровођење мера и активности.

Стратегија се доноси за период од најмање десет година, а Акциони план за период од најмање три, а највише пет година.

Стратегија и акциони планови се реализују кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

Локална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе.

Стамбена стратегија града Ниша је полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и потребе грађана за решавање једног од најзначајнијег животног проблема. ЈП Градска стамбена агенција је у оквору програма УН Хабитат – Програм људких насеља из средстава донација 2006. год. урадила Стамбену стратегију града Ниша за период 2007. до 2012. године која је усвојена на Скупштини града Ниша.

Закон о становању и одржавању зграда чланом 115 обавезује локалну самоуправу да изради и усвоји дугорочну Стамбену стратегију и Акциони план за период од 2017. до 2027. год. Усвојена Стамбена стратегија ће бити један од обавезних услова за аплицирање и добијање средстава за изградњу станова уз подршку.

Поред тога што станоградња решава егзистенцијална питања живота грађана, инвестиције у области станоградње покрећу привредну активност на територији Града и омогућавају запошљавање локалног становништва.

1.5. Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја

Дугорочна и средњорочна стратегија ЈП „Градске стамбене агенције“ Ниш је да кроз програме и пројекте изградње стамбених објеката, базираних на Закону о становању и одржавању зграда, усвојеној Националној стратегији становања су пре свега:

- Израда и усвајање дугорочне Стамбене стратегије града Ниша за период до 2027 сходно члану 115 Закона о становању и одржавању зграда.
- Обезбеђење већег броја квалитетних локација за нову стамбену изградњу намењену (социјалном становању) стамбеној подршци ,
- Изградња што већег броја станова за продају као и значајније поваћање изградње станова за давање у закуп с обзиром на интересовање и финансијске могућности становништва;
- Подршка развоју ренталног сектора, 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 изградњу станова за (социјално становање) стамбену подршку и та средства реализовати по усвојеним Пројектима, како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица,
- Учешће у пројектима РС за изградњу станова за рентално становање.

Да би се остварили ови циљеви потребно је:

- Припремити пројектну документацију за планирану изградњу објеката ради стварања могућности конкурисања за разна донацијска средства на свим нивоима.
- Планом предвидети инвестициона улагања која ће омогућити и обезбедити одрживи развој,
- Сходно Закону о јавним набавкама спровести поступке набавке добара, услуга и радова,
- Рационално коришћење средстава ради усклађивања трошкова са приходима.
- Обезбедити ликвидност и солвентност и благовремено регулисати дужничко-поверилачке односе,
- Обезбедити благовремену и уредну наплату потраживања од купаца и корисника услуга.

1.6. Законски оквир пословања

Законски оквир у коме је предузеће пословало током 2020. године одређен је:

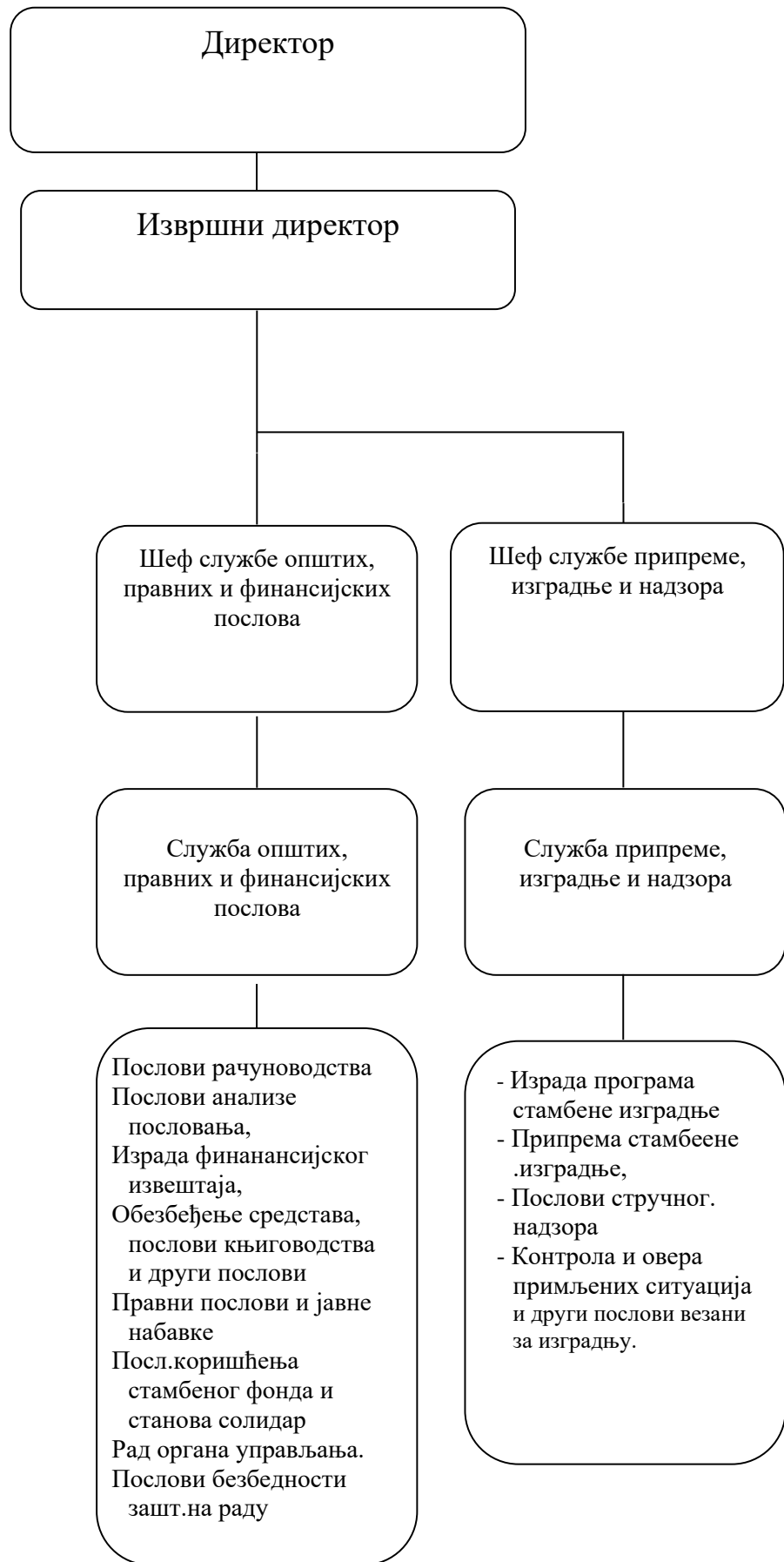
- Законом о привредним друштвима („Сл.гласник РС“ број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.закон и 5/2015, 44/2018, 95/2018 и 91/2019)
- Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“ број 104/2016 и 9/2020)
- Законом о јавним предузећима („Сл.гласник РС“ број 15/2016 и 88/2019)
- Законом о јавним набавкама („Сл.гласник РС“ број 91/2019)
- Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ РС број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС, 50/2013 – Одлука УС, 98/2013 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. Закон и 9/2020)
- Законом о буџетском систему („Сл.гласник РС“ број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др.Закон, 103/15, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019 и 72/2019)
- Законом о порезу на додату вредност („Сл.гласник РС“ број 84/2004, 86/2004 – испр., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 68/2014 – др.Закон, 142/14, 5/2015 ускл.дин.износ, 83/2015 и 5/2016-усклађен дин. изн.,108/2016, 7/2017-усклађен дин. изн.,113/2017, 13/2018-усклађен дин. изн., 30/2018, 4/2019-усклађени дин. изн. и 72/2019)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем („Сл.гласник РС“ број 16/2016, 49/2016, 107/2016, 46/2017, 114/2017, 20/2018, 36/2018, 93/2018, 104/2018, 14/2019, 33/2019, 68/2019 и 84/2019)
- Упутством о раду трезора Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број1/2019)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидовиних рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета („Сл.лист Града Ниша“ број 65/2011 и 95/2013)
- Законом о порезу на добит правних лица („Сл.гласник РС“ број 25/01, 80/02, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14, 142/14, 91/15, 112/15, 113/2017, 95/2018 и 86/2019)
- Законом о порезима на имовину („Сл.гласник РС“ број 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12, 47/13, 68/14-и др. закон, 95/2018, 99/2018-одлука УС и 86/2019)
- Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“ број 62/13, 30/2018 и 73/2019-и др. закон)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава (Сл.гласник РС број 113/13, 21/14, 66/14, 118/14, 22/15, 59/15, 62/2019 и 50/2020)
- Осталим законским, подзаконским и другим прописима.

1.7. Организациона шема јавног предузећа

Решењем Скупштине Града Ниша број 06-940/2017-3-6-02 од 18.10.2017.године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.који је исту функцију обављао и у претходном мандату.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-1025/2017-9-23-02 од 01.11.2017.год. у Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш именују се: председник Мирослав Петровић и члан Милановић Горан, а решењем Скупштине града Ниша 06-766/2018-53-02 од 04.07.2018.године, за члана Надзорног одбора из редова запослених именује се Драгослава Обрадовић, дипл.инг.грађевине.

Организациона структура Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш уређена је Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „ГСА" бр.01-425 од 04.06.2020.год.на коју је сагласност дало Градско веће Града Ниша решењем бр.448-2/2020-03 од 11.06.2020.год. и иста се састоји од следећих организационих јединица које су дате у шематском приказу:



2. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2020.ГОД.

Основ за израду програма пословања за 2021. годину је процена постигнутих резултата у 2020. години.

Инвестициона изградња захтева дужи временски период, од планираних активности до почетка новог инвестиционог циклуса. За улагања у изградњу у 2020. години планирана су средства у износу 237.000.000 динара а према тренутним проценама биће остварено 205.000.000 динара.

У 2019. год. започета је изградња објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу. Рок за завршетак објеката је крај фебруара 2021. Године. Изградња објеката се финансира из сопствених средстава од прихода остварених од продатих станова у Л5 и Л6 40% и 60% из средстава комерцијалног кредита за пројектно финансирање. За инвестициона улагања у 2020. годину за изградњу објеката Л7, Л8 и Л9 планиран је износ од 223.500.000 динара без ПДВ-а, а према процени биће реализовано око 205.000.000 динара без ПДВ-а.

Планом за 2020. годину предвиђено је покретање новог циклуса стамбене изградње на локацији у улици Петра Аранђеловића на Леденој стени у Нишу. За ову намену планирана су средства у износу од 12.000.000,00 дин. без ПДВ-а. Планирана је израда комплетно потребне урбанистичко- пројектне документације. Због измењених услова грађења, смањене спратности објеката у односу на предходна планска документа као и епидемиолошке ситуације у земљи до реализације пројекта није дошло.

2.1. Процењени физички обим активности у 2020. години

Изградња нових стамбених објеката била је условљена приходима која су обезбеђена продајом станова у стамбеним објектима у улици Мајаковског – ламеле Л5-Л6, јер су остали приходи, од анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње као и приходи од закупа станова мали и на годишњем нивоу износе око 10.000.000 дин. фактурисано, а реално много мање због лоше наплате закупа за станове у Паси Пољани.

У 2020. години активности ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш, биле су фокусиране на завршетак изградње започетих стамбених објеката на локацији у улици Мајаковског као и на изради пројектне документације за локацију у улици Петра Аранђеловића у Нишу.

- Изградња стамбених објеката од Л7 до Л9 на локацији Мајаковског у Нишу

Као наставак спровођења Програма социјалног становања Града Ниша крајем јуна 2019. години почела је изградња нових објеката од Л7 до Л9, спратности По+П+5+Пк, на локацији Мајаковског у Нишу, као последње фазе изградње објеката на овој локацији. У ова три стамбена објекта пројектовано је 106 станова различитих структура, од једнособних до троипособних. Бруто површина објеката је 7.926 м², а нето стамбена површина 5.990,44 м².

Вредност инвестиције са изградњом и свим пратећим трошковима је око 500.057.496 динара без ПДВ-а. Вредност радова према Уговору о извођењу радова по систему „кључ у руке,, је 330.000.000 дин. без ПДВ-а, односно 396.000.000 дин. са ПДВ-ом. Рок за завршетак радова је по уговору је 18 месеци. Због познате епидемиолошке ситуације и увођења ванредног стања на захтев Извођача радова рок је продужен за 53 дана односно до краја фебруара 2021. године.

Од 106 станова, 90 станова је намењено за продају а 16 станова за давање у закуп. Пројекат се финансира из средстава од продатих станова у објектима Л5 и Л6 у износу 40% потребних средстава, што износи 132.000.000 дин без ПДВ-а односно 158.400.000 дин са ПДВ-ом и средствима из кредита за пројектно финансирање стамбене изградње у износу 60% потребних средстава за грађење објеката што износи око 198.000.000 дин без ПДВ-а односно 237.600.000 дин. са ПДВ-ом.

Програмом пословања за 2020. год. за инвестициона улагања планирана су средства у износу од 223.500,000 дин без ПДВ-а , а процена је да ће се реализовати око 205.000.000 дин без ПДВ-а.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања за 2020.год.

Инвестициона улагања - процена 2020.						
<i>Р. бр.</i>	<i>Назив објекта</i>	<i>Остварено</i>	<i>План</i>	<i>Процена</i>	<i>Индекс</i>	
		<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2020</i>	<i>5/3</i>	<i>5/4</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	Изградња станова на локацији у улици Мајаковски - ламеле Л7 - Л9,	87.555.652	223.500.000	205.000.000	2,34	0,92
2	Реконструкција постојећег водовода и канализационе мреже у улици Мајаковског у Нишу		1.500.000		-	
3	Изградња станова на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу		12.000.000			
	Укупно:	87.555.652	237.000.000	205.000.000	2,34	0,92

2.2. Биланс стања, биланс успеха и извештај о токовима готовине

Пословни приходи предузећа по пројекцији за 2020.годину износе 6.620.000 динара и они се односе на приходе од закупнина од станова изграђених у улици Мајаковског као и станова изграђених из СИРП програма УН ХАБИТАТ-а у Паси Пољани,

Пословни расходи предузећа износе 22.446.000 динара.

Пословне расходе чине трошкови материјала, зарада, производних услуга, амортизације и нематеријални трошкови.

Финансијски расходи предузећа по пројекцији за 2020.годину износе 200.000 динара и односе се на расходе камата према трећим лицима и на негативне курсне разлике.

Остали расходи износе 1.407.000 динара и односе се на расходе по основу судских спорова.

Процењени губитак предузећа износи 14.548.000 динара.

Пројекција финансијског стања предузећа, преглед прихода, расхода и финансијског резултата предузећа као и основне информације о приливу и одливу новчаних средстава током 2020.године приказани су кроз Прилог 1, Прилог 1а и Прилог 1б.

2.3. Анализа остварених индикатора пословања

Реализовани индикатори пословања се углавном крећу у оквиру планираних вредности што је приказано у прилогу 2. Укупни капитал бележи благи раст претходних година услед спровођења Одлуке о расподели добити и повећања резерви предузећа. Бележимо извештајан раст вредности укупне имовине који је условљен улагањима у изградњу. Реализација пословних прихода бележи благи раст у односу на претходну године. Пословни расходи бележе благи раст сходно реализованим активностима Предузећа на изградњи нових објеката од Л7 до Л9, спратности По+П+5+Пк, на локацији Мајаковског у Нишу, као последње фазе изградње објеката на овој локацији.

Број запослених на неодређено време бележи благи пад због одласка запосленог у пензију.

Просечна нето зарада бележи благи пораст у односу на претходне године услед непосредне примене Колективног уговора код послодавца којим се уређују зараде као и у складу са Анексом III Посебног колективног уговора за јавна предузећа у комуналној делатности који регулише увећање примања запослениху комуналном сектору за 33.000 дин. на годишњем нивоу у нето износу.

Предузеће је одржало стабилност и функционалност у периоду пандемије вируса КОВИД-19, а тиме и стабилност пословања.

Планиран је нешто виши оперативни новчани ток у односу на процену реализације претходне године имајући у виду планирани прилив готовине у односу на одливе готовине из пословних активности у 2021 години.

У 2018 и 2019 години остварен је већи бруто и нето резултат у односу на планирани али је у 2020. пројектован губитак као последица специфичног пословања. Овај резултат је последица тога што постоје расходи редовног пословања а у 2020.год. није било прихода од продаје станова јер је у току изградња објеката Л7-Л9 у улици Мајаковског у Нишу.

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је пословала у складу са планираним смерницама Програма пословања за наведене године.

2.4. Спроведене активности за унапређење процеса пословања

Предузеће врши низ активности које се спроводе ради унапређења процеса пословања, а у циљу обављања основне и пратећих делатности.

Спроведене су активности на одржавању свих објеката издатих у закуп.

У текућој години су константно чињени напори у циљу унапређења комуникације са корисницима и унапређења наплате потраживања. Као посебан вид унапређења комуникације са корисницима ЈП „Градска тамбена агенција“ Ниш је спровела низ активности у циљу сагледавања проблема са којима се суочавају корисници наших услуга, како би у наредном периоду унапредила пружање услуга.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш континуирано предузима радње у решавању проблема Програма становања и трајне интеграције избеглица на територији Града Ниша (СИРП Програма), који је спровела средствима донатора Републике Италије и Града Ниша. Изграђено је 75 станова на локацији у Паси Пољани у ул. Чедомира Крстића. Станови су према Уговору са донатором издати у закуп и то 80% станова избеглим лицима, а 20% локалном становништву.

Станови су усељени крајем 2008. године на основу расписаног конкурса, који је расписао Градски управни одбор СИРП Програма. Након спроведеног поступка одабира корисника, сви закупци су, пре него што су потписали уговоре о закупу на период од три године, били упознати са свим условима коришћења станова.

Од почетка коришћења предметних станова, дошло је до проблема са наплатом закупнине, односно са неплаћањем обавеза по овом основу према ЈП „Градска стамбена агенција“.

ЈП „Градска стамбена агенција“ је ради наплате дуга од стране закупаца са којима је раскинула уговоре, покренула поступке за наплату дуга код Основног суда у Нишу. Сви поступци су правноснажно завршени у корист ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Током 2019.и 2020. године одржан је низ састанака представника корисника СИРП програма, представника локалних самоуправа и Министарства државне управе и локалне самоуправе, а поводом Закључка Владе Републике Србије 05 број: 360-6707/2019-1 од 04.07.2019.године како би се решила проблематика закупа станова у Паси Пољани у вези продужења уговора о закупу са начином измирења обавеза дуга за закуп од досадашњих закупаца, редефинисање калкулације закупнине (смањење закупнине), утврђивање правилника за нов избор корисника, питање увођења субјективних субвенција (стамбеног додатка) који би требало са обезбеде локалне самоуправе, и друга питања, обзиром да су постојећи уговори истекли још 2011. године.

2.5. Спроведене активности у области корпоративног управљања

Корпоративно управљање као скуп система и принципа који се примењују у самом процесу управљања Предузећем подразумева адекватну расподелу функција управљања и руковођења у ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш а Закон о јавним предузећима дефинише обавезу за директоре и чланове Надзорног одбора да познају и примењују корпоративно управљање у раду.

Увођење корпоративног управљања повећава ниво ефикасности, ефективности и транспарентности у раду. Општа потреба за успостављање корпоративног управљања, односно његових система и алата у јавном сектору је јавна одговорност. Опште је очекивање да они које воде јавне послове и управљају јавним средствима у потпуности су одговорни за тај посао у складу са Законом и одговарајућим стандардима и да се та средства на одговарајући начин чувају и троше економично, ефиксано и ефективно. Ефикасност корпоративног управљања остварује се применом екстерних и интерних механизма. Интерни механизам је мониторинг менаџмента Предузећа од стране Надзорног одбора, интерна ревизија и контрола од стране институционалних улагача. Екстерни механизам је законска регулатива. У склопу успостављања и развоја корпоративног управљања у Предузећу постоји интерна контрола. Извршено је унапређење мапе пословних процеса, књиге пословних процеса, ажурирање дијаграма тока, унапређење идентификовања процене и рангирања ризика, унапређење документовања ризика у одговарајућем регистру у сарадњи са руководиоцима организационих јединица и унапређење аката неопходних за управљање пословним ризицима.

У 2021. години Предузеће ће наставити да ради на унапређењу процеса корпоративног управљања.

3. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2021. ОДНОСНО ЗА ПЕРИОД 2021-2023 ГОДИНЕ

Закон о становању уз подршку 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 ренгалног становања.

Становање уз подршку 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 а 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 РС бр. 44/2010), 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.

3.1. РИЗИЦИ У ПОСЛОВАЊУ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Предузећа у јавном сектору послују у економском, друштвеном и политичком окружењу које се убрзано мења. Зато је важно да буду у стању да брзо одговоре на измењене околности, тј. да се њима прилагоде. Управљање ризицима је алат који помаже да предвиди промену околности и да на њу реагује.

Управљање ризицима омогућава:

- да се предвиде неповољне околности или догађаји који би могли спречити да се остваре циљеви организације;
- да се поступци интерне контроле и ограничени ресурси усмере према кључним делатностима и ризицима који су с њима повезани.

Ризиком се сматра могућност да настане догађај који може неповољно утицати на остварење циљева. Дакле, ради се о догађајима који имају елемент неизвесности. Постављени циљеви су предуслов за успешно управљање ризицима, било да се ради о стратешким циљевима или оперативним који морају бити усклађени. Стратешки циљеви се изводе из мисије организације (корисника јавних средстава) и одређују се током процеса стратешког планирања, у стратешким планским документима, обично на период од неколико (три до пет) година.

Закон о становању и одржавању зграда обавезује локалну самоуправу да изради и усвоји дугорочну Стамбену стратегију и Акциони план за период од 2017. до 2027. год. С тога је јако важно да се у 2021. години уради и усвоји Стамбена стратегија града Ниша до 2027. год. јер је то предуслов за јасније препознавање краткорочних оперативних циљева а и ризика који се могу јавити у остваривању тих циљева.

Оперативни циљеви су краткорочни, служе за остварење стратешких циљева, а садржани су у програмима, пројектима, активностима, пословним процесима и годишњим плановима рада

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, је усвојила Стратегију управљања ризицима 28.10.2013.год. Управљање ризицима је део пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, па поред поступака идентификације, процене и контроле, укључује и активно предузимање радњи у циљу овладавања ризицима.

Уобичајени ризици, кад се ради о инвестиционој изградњи објеката су:

Ризик

Непоштовање рока изградње објеката од стране изабраног извођача радова

Повећање трошкова кредита и немогућност повраћаја кредита у уговореном року.

План/мапа управљања ризицима

- Кроз процес јавних набавки, конкурсном документацијом предвидети критеријуме, пословне, кадровске и технолошке, који ће омогућити избор извођача са добрим референцама и добрим пословним рејтингом.
- Одредити рок изградње примерен објектима који се граде на основу извршених анализа технолошког процеса изградње.
- Уговором о извођењу радова предвидети све законске мере које се могу преузети за спречавање прекорачења рока изградње.
- Добром пројектно-техничком документацијом достављеној на време извођачу радова, спречити застоје у изградњи.
- Обезбедити потребна средства за изградњу објеката;
- Стриктно поштовати све уговорне обавеза од стране свих учесника у изградњи, инвеститора и извођача
- Екстремни временски услови су ризици који се не могу спречити и на које се може утицати само да се објекат заштити и спречи настајање штете.
- Мере истоветне као и мере за непоштовање рока изградње објеката
- Уговором о извођењу радова предвидети клаузулу о надокнади ових трошкова у случају да је до њих дошло кривицом извођача.
- Расписати конкурс за продају и закуп станова одмах по завршетку одговарајућег степена изградње објекат, око 80%, како би се уплатама купаца на време сервисирале кредитне обавезе

4. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈА РАСХОДА ПО НАМЕНАМА

ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш се претежно финансира из сопствених средстава тј. приходима које остварује од продаје станова, приходима од закупнина од станова изграђених у улици Мајаковског као и станова изграђених из СИРП програма УН ХАБИТАТ-а у Паси Пољани, а такође и приходима од анuitета за станове солидарности.

У 2021. години планира се остварење укупних прихода у износу од 458.092.000 дин. Структуру прихода чине приходи од продаје станова у износу од 446.472.000 дин., приходи од закупнина у износу од 6.620.000 динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 4.400.000 динара и остали приходи у износу од 600.000 динара. Приходи од продаје станова планирани су на основу цена које су дефинисане Пројектом изградње станова на локацији у ул. Мајаковског у Нишу, на коју је сагласност дало Градско веће. Приходи од закупа станова планирани су на основу цена које је усвојио Надзорни Одбор предузећа а на које је за станове на локацији Мајаковског у Нишу претходну сагласност дало надлежно Министарство.

Расходи предузећа планирани су у износу од 356.434.000 динара. Највеће учешће у структури расхода чини набавна вредност некретнина прибављених ради продаје, затим расходи зарада, накнада зарада и осталих давања запосленима као и трошкови непроизводних и производних услуга и сл.

ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш је у 2021. години планирала 3.000.000,00 дин. за трошкове који се односе на пресељење предузећа у нови пословни простор уколико се за то створе услови. Разлог пресељења је судски спор који тренутни власник води са трећим лицем а везано за власништво над трнутним пословним простором као и могућношћу да нам Град омогући закуп у свом пословном простору. Ови трошкови подразумевају трошкове адаптације, опремања, набавку неопходне опреме, као и трошкове транспорта и остале пратеће трошкове пресељења.

Планирани приходи ће покрити све расходе предузећа.

Планирана структура расхода по наменама дата је табели: Трошкови пословања у периоду 01.01.2020. – 31.12.2020. план и процена и план за 2021. годину.

**Трошкови пословања у периоду 01.01.2020. – 31.12.2020. план и процена и
план за 2021. годину**

у дин.

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	План 2020.	Процена 2020.	План 2021.
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје	0	0	315.000.000
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	200.000,00	120.000,00	200.000,00
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	50.000,00	45.000,00	50.000,00
4	512	Трошкови потрошног материјала	20.000,00	10.000,00	20.000,00
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	30.000,00	18.291,00	30.000,00
6	513	Трошкови горива и мазива	250.000,00	220.000,00	250.000,00
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	250.000,00	190.000,00	250.000,00
8	515	Трошкови алата и инвентара -канц местај	150.000,00	0,00	150.000,00
9	520	Трошкови зарада	14.400.000,00	11.275.547,00	18.584.500,00
10	521	Доприноси на терет послодавца	2.469.600,00	2.018.323,00	3.094.322,00
11	522	Трошкови по основу уг.о делу	100.000,00	52.495,00	300.000,00
12	526	Трошкови накнада члановима НО	1.520.000,00	1.509.432,00	1.520.000,00
13	529	Трошкови за службено путовање	200.000,00	68.998,00	200.000,00
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	250.000,00	156.420,00	250.000,00
15	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало и сол.пом.	900.000,00	900.000,00	1.000.000,00
16	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационе услуге	300.000,00	300.000,00	320.000,00
17	532	Трошкови одржавања основних средстава	850.000,00	382.102,00	2.250.000,00
18	533	Трошкови закупнина	1.800.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
19	535	Трошкови рекламе и пропаганде	100.000,00	100.000,00	100.000,00
20	539	Трошкови комуналних услуга	400.000,00	250.000,00	400.000,00
21	539	Трошкови ост.услуга	50.000,00	20.500,00	300.000,00
22	540	Трошкови амортизације	500.000,00	200.000,00	200.000,00
23	545	Резервисања за отпремине	100.000,00	100.000,00	100.000,00
24	550	Трошкови непроизводних услуга	1.150.000,00	1.100.000,00	2.600.000,00
25	551	Трошкови репрезентације	280.000,00	270.000,00	280.000,00
26	553	Трошкови платног промета	100.000,00	90.000,00	100.000,00
27	554	Трошкови чланарина	100.000,00	100.000,00	100.000,00
28	555	Трошкови пореза и других накнада	2.000.000,00	1.000.000,00	2.000.000,00
29	559	Остали нематеријални трошкови	500.000,00	450.000,00	585.000,00
30	562	Камате	6.000.000,00	100.000,00	4.000.000,00
31	563	Негативне курсне разлике	100.000,00	100.000,00	150.000,00
32	576	Расходи по основу директног отписа потраживања	200.000,00	100.000,00	100.000,00
33	579	Остали непоменути расходи	100.000,00	1.307.225,00	100.000,00
34	585	Обезвређење потраживања и крат.фин.пласмана	100.000,00	50.000,00	200.000,00
35	592	Расходи по основу исправке грешке из ранијих година које нису материјално значајне	100.000,00	100.000,00	150.000,00
36	Σ	УКУПНО	35.619.600,00	24.204.333,00	356.433.822

Прилог: Биланс стања, Биланс успеха и Биланс токова готовине

Програм пословања за 2021.год.

5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН ПОКРИЋА ГУБИТКА ЗА 2020. ГОД.

ЈП „Градска стамбена агенција“ је у периоду од 2013. године до децембра 2016. године била индиректни буџетски корисник и није остваривала добит. Од 01.12.2016. године са индиректног коришћења буџета прелази на самостално финансирање и у том периоду остварује нето добит од 12.606.755 динара. Одлуком надзорног одбора бр. 01-851/2 од 28.06.2016. године о расподели добити на који је сагласност дала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-1148/2017.-21-2-02 од 30.11.2017. године део добити у износу од 100.000 динара се усмерава оснивачу, Граду Нишу, износ од 6.614.110,68 динара распоређује се за покриће губитка из ранијих година док износ од 6.092.643,98 динара остаје нераспоређен.

У 2017. години ЈП „Градска стамбена агенција“ исказује губитак као последицу реалног исказивања промена на сталној и обртној имовини предузећа а услед усаглашавања преласка са буџетског рачуноводства на рачуноводствену регулативу за привредна друштва, задруге и предузетнике. Одлуком Надзорног одбора бр. 01-735/2 од 19.06.2018. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр 06-1387/2018-29-2-02 од 17.12. 2018. године утврђени нето губитак према усвојеном финансијском извештају за 2017. годину у износу од 158.784.880,32 динара покрива се из нераспоређене добити из ранијих година (која износи 727.440.956,99 динара) а остатак нераспоређене добити у износу од 568.556.076,67 динара распоређује се у резерве.

У 2018. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ остварује нето добитак у износу од 27.585.868,78 динара. Одлуком Надзорног одбора бр.01-531/2 од 19.06.2019. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр. 06-1019/2019-20-02 од 29.10.2019. године, 100.000 динара се усмерава оснивачу Граду Нишу и уплаћује на рачун прописан за уплату јавних прихода а износ од 27.485.868,78 динара распоређује се у резерве.

Поштујући члан 29. став 2 Одлуке о буџету Града Ниша за 2019. годину ЈП “Градска стамбена агенција“ је определила и уплатила наведени износ оснивачу с обзиром да су остварена ликвидна средства инвестирана у изградњу објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији Мајаковског у Нишу.

У 2019. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ остварује нето добитак у износу од 14.065.935,84 динара. Одлуком Надзорног одбора бр.01-551/1-3 од 24.07.2020. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр.795-29/2020-03 од 08.10.2020. године, 100.000 динара се усмерава оснивачу Граду Нишу и уплаћује на рачун прописан за уплату јавних прихода а износ од 13.965.935,84 динара распоређује се у резерве.

Поштујући члан 29. став 2 Одлуке о буџету Града Ниша за 2020. годину („Сл.лист града Ниша“ бр.106/2019), ЈП “Градска стамбена агенција“ је определила и уплатила наведени износ оснивачу с обзиром да су остварена ликвидна средства инвестирана у изградњу објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији Мајаковског у Нишу.

На основу процене за 2020. годину, очекују се укупни приходи од 11.655 хиљада динара, укупни расходи од 24.204 хиљаде динара и губитак од 12.549 хиљада динара. Предузеће ће предложити Надзорном одбору да се губитак из текуће године покрије из резерви које износе 610,008 хиљада динара.

6. ПЛАН ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ

6.1. Трошкови запослених

У 2021.год. планира се да у ЈП „Градска стамбена агенција“ буде запослено 11 радника у складу са Правилником о организацији и систематизацији радних места који по својим квалификацијама и стручности одговарају постављеним задацима на реализацији Програма пословања за 2021.годину.

У складу са Одлуком скупштине Града Ниша о максималном броју запослених на недређено време у систему јавног сектора Града Ниша за 2017.год. у ЈП „Градска стамбена агенција“, планира се 10 радника на неодређено време и 1 радник на одређено време. Планирана маса за зараде за 2021.год. износи 18.584.500,00 дин.(брutto I). Политика зарада и запошљавања сачињена је у складу са Одлуком о висини минималне цене рада за период јануар - децембар 2021.године (“СЛ гласник РС” бр.116/20 од 16.09.2020.год.), Законом о престанку важења Закона о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава, („Службени гласник РС“ број 86 од 6.12.2019.) а који је у примени од 01.01.2020.год., у складу са Колективним уговором код послодавца којим се уређују зараде као и у складу са Анексом III Посебног колективног уговора за јавна предузећа у комуналној делатности који регулише увећање примања запослениху комуналном сектору за 33.000 дин. на годишњем нивоу у нето износу.

Планирне су накнаде по основу уговора о делу у износу од 300.000,00 дин.за 3 прималаца уколико се укаже потреба за тим, како због повећања обима пословања тако и због могућег одласка запослених у пензију или одласка по другом законом предвиђеном основу.

Планиране су накнаде запосленима за долазак и одлазак са посла у износу од 250.000,00дин., трошкови дневница и накнаде трошкова на службеном путу у износу од 200.000,00 дин. као и трошкови за поклон пакетиће за децу запослених за Новогодишње и Божићне празнике у износу од 100.000,00 дин.

На име солидарних давања запосленима – Солидарна помоћ у случају дуге и теже болести запосленог или члана његове уже породице, за одмор и рекреацију запослених радника, као и за исплату солидарне помоћи ради ублажавања неповољног материјалног положаја и остало, планирана су средства у износу од 800.000,00 динара.

На име других примања, као што су трошкови отпремнина за одлазак у пензију, планирано је 100.000,00 динара.

Накнаде председнику и члановима Надзорног одбора за 2021.годину планиране су у износу 1.520.000,00 дин. Накнаде за рад чланова надзорног одбора су планиране у складу са Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање висине накнаде за рад у надзорним одборима јавних предузећа Владе републике Србије број 121-11800/2016 (“Службени гласник РС” бр.102/016), и одредаба члана 27. Статута ЈП “Градске стамбене агенције” Ниш бр.01-773/2-2 од 04.06.2013.год. .

6.2. Динамика запошљавања

Послови у ЈП “Градска стамбена агенција” обављају се у следећим организационим јединицама:

- Служби правних , општих и финансијских послова,
- Служби припреме, изградње и надзора.

За квалитетно и успешно остварење планираних активности у ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш у 2021. години планира се 10 радника на неодређено време и 1 радник на одређено време који су стручно оспособљени за обављање одговарајућих послова на реализацији Програма пословања.

С обзиром да је у 2020. години смањен број запослених због одласка у пензију и да ће се у 2021.години смањити број радника због одласка у пензију једног запосленог, ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш планира запошљавање 3 радника на упражњена радна места.

6.3. Планирана структура запослених

Предузеће ће располагати потребним кадром по структури јер планира да од 11 запослених радника 9 запослених буде са високом стручном спремом. Планираним стручним усавршавањем постојећег кадра (семинари, обуке за рад у новим програмима...) обезбедиће се већа ефикасност у раду. Потребна средстава за стручно усавршавање запослених планирана су у износу од 320.000,00 динара.

Планирана структура запослених у 2021. години, као и процена броја запослених до краја 2021. године по квалификационој структури, годинама старости , годинама стажа и по секторима предузећа приказана је у прилозима 6, 7 и 8.

6.4. Исплаћене зараде у 2020. години и план зарада за 2021.годину

Програмом пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2021. годину планирана су средства за исплату зарада запослених у предузећу за 11 радника.

У прилогу је дат преглед планираних зарада за 2021.год. и то:

а) укупна зарада запослених

- Бруто 1* 18.584.500.дин.
- Доприноси на терет послодавца 3.094.322. дин.
- Бруто 2** 21.678.822 дин.

*Без доприноса на терет послодавца а са обрачунатим порезом и доприносима на терет запосленог

У складу са чланом 23 став 2. Закона о јавним предузећима (“Службени гласник РС”,бр.15/16 и 88/19) и Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање висине накнаде за рад у надзорним одборима јавних предузећа Владе републике Србије број 121-11800/2016 (“Службени гласник РС” бр.102/016), одредбама члана 27. Статута ЈП “Градске стамбене агенције” Ниш бр.01-773/2-2 од 04.06.2013.год. у ЈП „ГСА” Ниш планирана су средства у 2021.год. у износу од 1.520.000,00 динара на име накнаде члановима Надзорног одбора.

7. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

У 2019. години ЈП “Градска стамбена агенција” започела је изградњу још 3 стамбена објекта на локацији у ул. Мајаковског, од Л7 до Л9, бруто површине 7.926 м2. Пројектовано је 106 станова нето стамбене површине 5.991 м2. Вредност инвестиције је око 422.000.000 динара без ПДВ-а, а радова на изградњи процењени су на 330.000.000 дин. без ПДВ-а, односно 396.000.000 дин. са ПДВ-ом.

Пројекат је једним делом финансиран средствима која су обезбеђена продајом станова у објектима Л5 и Л6, као и средствима од откупа станова и анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње. На овај начин обезбеђено је 40% средстава потребних за изградњу.

С обзиром на ограничена финансијска средства која су недовољна за реализацију целог пројекта и за затварање финансијске конструкције целе фазе изградње, ЈП “Градска стамбена агенција” је недостајућа средства обезбедила из кредита по основу Уговора о кредиту са Банком интесом за пројектно финансирање изградње у износу 60% потребних средстава за грађење објеката што износи 198.000.000 дин без ПДВ-а односно 237.600.000 дин. са ПДВ-ом. Повлачење кредитних средстава отпочело је маја 2020. год.а повлачење последње транше кредита очекује се марта 2021.године. Рок отплате кредита је до краја 2021.године тако да на дан 31.12.2021.године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш неће бити кредитно задужена.

План кредитне задужености је приказан кроз Прилог 12.

8. ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција” Ниш ће финансијска средства, планирана Програмом пословања за 2021.год., користити за набавку добара, услуга и радова за обављање делатности предузећа, у складу са Законом о јавним набавкама и Планом набавки за 2021.год., што је исказано у прилогу 13. Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга.

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција” Ниш планирала је донације у 2021.год.у износу од 100.000,00 динара. Такође и трошкови за рекламу и пропаганду су планирани у износу од 100.000,00 динара. Трошкови репрезентације су планирани у износу од 280.000,00 динара из разлога планираног завршетка радова на изградњи нових 106 станова на локацији Мајаковског у Нишу као и из разлога што ЈП „Градска стамбена агенција“ председава Асоцијацијом стамбених агенција Србије и члан је радне групе формиране од стране Министарства државне управе и локалне самоуправе за трајно решавање проблема корисника СИРП програма где се очекује да већи број састанака буде одржан у Нишу.

Из истог разлога планирани су и трошкови службеног путовања који износе 200.000 динара као и трошкови горива и мазива који су планирани у износу од 250.000 динара.

Сви ови трошкови су за 2021.години планирани на истом нивоу на коме су планирана средства у претходној години.

9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА

9.1. Инвестициона - капитална улагања за период 2021 године

Позиција ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у области одрживог становања зависи од стамбене политике коју ће Град и Република водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства обезбедити од продаје и закупа станова, издвајања у буџету Града као и од средстава обезбеђених из различитих извора а у циљу стварања одрживости и унапређења становања уз подршку.

Основни предуслов за остваривање плана изградње станова уз подршку, раније социјалано становање, је спремност Града и Републике да подржи програме ЈП „Градска стамбена агенција“ кроз 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.

Активност ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2021.год. биће усмерена на наплату потраживања од стране удружиоца фонда солидарне стамбене изградње на име доспелих а неизмирених ануитета за станове солидарности, као и за решење наплате дуга за неизмирене обавезе на име закупа на локацији у Паси Пољани код Ниша и решавање статуса свих станара у објектима Л1 до Л5 у Паси Пољани.

Планиране активности ЈП “Градска стамбена агенција” у 2021.години условљене су финансијским средствима обезбеђеним продајом и закупом станова на локацији Мајаковског у ламелама Л5 и Л6 као и кредитним средствима за пројектно финансирање изградње.

За инвестициона улагања у 2021. Години планирана су средства у износу 57.144.348 дин. без ПДВ-а, од тога 36.200.000 дин. сопствених средстава и 20.944.348 дин. из кредита без ПДВ-а и то:

1. Изградња стамбених објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији Мајаковског у Нишу

У првој половини 2021 године планира се завршетак започетих објеката на локацији у улици Мајаковског, продаја станова и уселење објеката.

Процена је да ће се у 2020. години реализовати 205.000.000. динара од планираних 223.500.000.дин без ПДВ-а односно 268.200.000дин. са ПДВ-ом, и то 27.944.348 динара без ПДВ-а сопствених средстава и 177.055.652 динара без ПДВ-а и кредитних средстава за пројектно финансирање стамбене изградње.

С обзиром да је уговорена вредност радова по принципу „кључ у руке,, 330.000.000 динара, остатак ће бити реализован у 2021. години, односно у изградњу 37.444.348,40 динара, без ПДВ-а, и око 5.000.000. за активности и документацију потребну за добијање употребне дозволе, што укупно износи 42.444.348 динара, и то 21.500.000,00 дин. сопствених средстава и 20.944.348,40 из кредита без ПДВ-а.

Пројектована продајна цена метра квадратног стана на основу стварних трошкова изградње је 705,98 евра без ПДВ-а односно 776,58 евра са ПДВ-ом и иста ће бити дефинисана тек након завршетка објеката и сагледавања свих трошкова а пре расписивања конкурса.

2 Реконструкција постојећег водовода и канализационе мреже у улици Мајаковског у Нишу

Условима за прикључење на комуналну инфраструктуру ЈКП „Наисус,, Ниш, функционисање објеката Л7 до Л9 у ул. Мајаковског условљено је:

- Реконструкцијом постојећег водовода АЦØ100 на Ø150 у улици Мајаковског у Нишу (од улице Јосипа Славенског до улице Леонарда да Винчија), тј. до везе са водоводном мрежом Ø150 у дужини од 60м.
- Реконструкцијом постојеће фекалне канализационе мреже Ø250 у Ø300 у правцу улива на канализацију за употребљену воду АЦØ700 у ул. Мајаковског у дужини око 50м.

Сагласно Закону о планирању и изградњи, ЈП “Градска стамбена агенција” је са Градом Нишом склопила Уговор о заједничком опремању неизграђеног грађевинског земљишта којим се обавезала да финансира изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре јер она није предвиђена Програмом уређивања грађевинског земљишта. Процењена вредност израде пројекта реконструкције и извођење радова је око 1.700.000 динара без ПДВ-а.

3 Изградња станова на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу

Због измене и допуне Плана детаљне регулације општине Палилула који је усвојен 2015. године, за локацију у улици Петра Аранђеловића на Леденој стени, постојећи урбанистички план из 2010. је престао да важи, тако да је неопходна израда новог пројекта парцелације и урбанистичког пројекта за ову локацију, као и пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење. Планирана је изградња објеката у две фазе. За ову намену планирана су средства у износу од 13.000.000,00 дин. без ПДВ-а.

Инвестициона улагања

Р. бр.	Назив објекта	Остварено	План	Процена	План	Индекс		
		2019	2020	2020	2021	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Изградња станова на локацији у улици Мајаковски - ламеле Л7 -Л9- израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње,	87.555.652	223.500.000	205.000.000	42.444.348	0,92	0,19	0,21
2	Реконструкција постојећег водовода и канализационе мреже у улици Мајаковског у Нишу-израда пројекта и извођење радова.		1.500.000		1.700.000	-	1,13	
3	Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића-израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње		12.000.000		13.000.000		1,08	
	Укупно:	87.555.652	237.000.000	205.000.000	57.144.348	0,92	0,24	0,21

Износи су без ПДВ-а

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено	План	Процена	План	Индекс		
		2019	2020	2020	2021	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Грађевински објекти	87.555.652	237.000.000	205.000.000	57.144.348	0,86	0,24	0,28
2.	Опрема							
3.	Остало							
	Укупно:	87.555.652	237.000.000	205.000.000	57.144.348	0,86	0,24	0,28

Извори финансирања-укупно

Извори финансирања наведених инвестиционих улагања су из сопствених средстава и кредита за пројектно финансирање изградње.

ред.б р.	Опис	Остварено	План	Процена	План	Индекс		
		2019	2020	2020	2021	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Сопствена средства	87.555.652	39.000.000	27.944.348	36.200.000	0,72	0,93	1,30
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)							
3.	Банкарски кредити		198.000.000	177.055.652	20.944.348	0,89	0,11	0,12
4.	Донације							
	Укупно:	87.555.652	237.000.000	205.000.000	57.144.348	0,86	0,24	0,28

* Сопственим средствима у износу 36.200.000 дин. без ПДВ-а се финансира:

- Изградња станова на локацији у улици Мајаковски - ламеле Л7 -Л9 у износу од 21.500.000 дин
- Реконструкција постојећег водовода и канализационе мреже у улици Мајаковског у Нишу у износу од 1.700.000 дин-израда пројекта за реконструкцију и извођење радова
- Израда урбанистичке и пројектне документације за објекте у улици Петра Аранђеловића у Нишу у износу од 13.000.000 дин.

9.2. Инвестициона - капитална улагања за период 2021-2023 године

У Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 на иницијативу ЈП „Градска стамбена агенција“ означене су локације за изградњу станова за становање уз подршку, са посебним урбанистичким параметрима са циљем да се смање трошкови изградње и на тај начин смањи и коначна цена стана. Код доношења новог Генералног урбанистичког плана за период после 2025.год. ЈП „Градска стамбена агенција“ ће активним учешћем и предлозима као и израдом Стратегије за период 2017-2025, на основу смерница из документа покушати да обезбеди нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

ЈП „Градска стамбена агенција“ планира 2021 године завршетак изградње станова на локацији Мајаковског и почетак изградњу станова на локацији у ул. Петра Аранђеловића на Леденој стени у Нишу. У 2021 години планира се израда целокупне урбанистичко техничке документације, добијање грађевинске дозволе и расписивање тендера за избор извођача радова. Почетак радова планиран је за почетак 2022. године. С обзиром на ограничена финансијска средства планира се фазна градња објеката у року од пет година, до 2027. године

У сарадњи са локалном самоуправом у плану је да се обезбеди и урбанистички разради макар још једна локација као припрема за нови инвестициони период и да се уз домаћинско пословање обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду 2021.-2023.

у хиљадама динара

Назив капиталног пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано до 31.12.2020	План 2021	План 2022	План 2023	После 2023
1	2	3	4	5	6	7
Изградња стамбених објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу.-израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње	425.154	*1381.010	44.144			
Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића-израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње	594.000	*235.000	13.000	90.000	210.000	246.000
УКУПНО	1.019.154	416.010	57.144	90.000	210.000	246.000

*1 Уложено у периоду од 2008. до 2020. у комунално опремање локације: изградња објеката, прибављање земљишта, комунално опремање и прикључци на комуналну инфраструктуру (изградња трафостанице, котларнице, водовода и канализације, партерно уређење, саобраћајница, паркинг места...)

*2 За локацију у ул. Петра Аранђеловића је прибављено земљиште, плаћена накнада за уређивање градског грађевинског земљишта. Трошкови капиталних инвестиција су без ПДВ-а.

Прилог 14 - ПЛАН ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА

Приоритет	Назив капиталног пројекта	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Структура финансирања	Износ према извору финансирања до 31.12.2020	План 2021 према извору финансирања	План 2021			
								План 01.01-31.03.	План 01.01-30.06.	План 01.01-30.09.	План 01.01-31.12.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Изградња стамбених објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу.-	2018	2021	425.154	Сопствена средства	203.954	23.200	6.700	23.200	23.200	23.200
					Позајмљена средства	177.056	20.944	20.944	20.944	20.944	20.944
					Средства Буџета (по контима)						
					Остало						
					УКУПНО	381.010	44.144	27.644	44.144	44.144	44.144
2	Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића-	2020	2026	594.000	Сопствена средства	35.000	13.000	-	3.000	8.000	13.000
					Позајмљена средства						
					Средства Буџета (по контима)						
					Остало						
					УКУПНО	35.000	13.000	-	3.000	8.000	13.000
	УКУПНО			1.019.154		416.010	57.144	27.644	47.144	52.144	57.144

9.3. План набавке путничких возила

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш планирала је у 2020. години 2.800.000,00 динара, за набавку (замену) једног службеног возила.

Прилог 13.

РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА НАБАВКИ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА У 2020. ГОДИНИ

р.б.	Планирана набавка возила (тип возила, карактеристике)	Реализација планиране набавке (да/не)	вредност реализоване набавке у динарима	разлози неспровођења набавке
ПУТНИЧКО ВОЗИЛО				
1.	до 2.000см3, пет седишта, замена старо за ново	ДА	2.800.000,00	-
2.				
...				
ПУТНИЧКА ВОЗИЛА				
1.				
2.				
УКУПНА ВРЕДНОСТ НАБАВКИ			2.800.000,00	

У 2021. години, Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш није планирала набавку службеног возила.

10. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

За 2021.год.у прилогу 15, опредељена су средства за посебне намене по критеријумима и то:

- донације у износу од 100.000,00 дин.
- средства за рекламу и пропаганду у износу од 100.000,00 дин.
- средства за репрезентацију у износу од 280.000,00 динара која ће се користити за угоститељске услуге у случају пословних посета, прославе дана фирме, набавку освежавајућих напитака (кафе,сокова,минералне воде и чаја) за време радних састанака у службеним просторијама.

Критеријуми за коришћење средстава за помоћ

Давање разних облика помоћи запосленима регулисано је законским прописима, интерним актима предузећа као и Колективним уговором. О реализацији одлучује Директор на основу писаног захтева запосленог.

Критеријуми за коришћење средстава за систематске лекарске прегледе и организоване стручне и рекреативне активности запослених

У посебним случајевима, зависно од финансијских могућности, могу се одобрити средства за организоване систематске лекарске прегледе запослених, стручне и рекреативне активности запослених, а на предлог лица задуженог за безбедност и здравље на раду а у циљу очувања здравствене способности запослених односно превенције инвалидности.

Одлуку доноси Директор у оквиру планираних средстава.

Критеријуми за коришћење средстава за репрезентацију

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 280.000,00 динара и користеће се за следеће намене:

- за угоститељске услуге у случају пословних посета, прославе дана фирме и других битних догађаја од значаја за пословање предузећа (отварање радова, усељење објекта...).
- за набавку освежавајућих напитака (кафе,сокова,минералне воде и чаја) за време радних састанака у службеним просторијама с обзиром да ће ЈП “Градска стамбена агенција “Ниш бити домаћин састанака Асоцијације стамбених агенција у службеним просторијама као и састанака радне групе за решавање проблема корисника СИРП програма.

О реализацији средстава одлучује Директор у складу са финансијским могућностима а у оквиру планираних средстава за ове намене и интерног акта о коришћењу средстава за репрезентацију.

Критеријуми за утврђивање накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора

Висина накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора утврдиће се на основу Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање висине накнаде за рад у надзорним одборима јавних предузећа Владе републике Србије број 121-11800/2016 (“Службени гласник РС” бр.102/016), и одредаба члана 27. Статута ЈП “Градске стамбене агенције” Ниш бр.01-773/2-2 од 04.06.2013.год. Па је тако планирана:

- месечна нето накнада за рад председника Надзорног одбора у износу од 30.000,00 дин
- месечна нето накнада за рад члана Надзорног одбора у износу од 25.000,00 дин

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш
Предлагач
Директор

Надзорни одбор
Председник

Владан Стојановић, дипл.грађ.инж.

Мирослав Петровић, дипл.екон.