

Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” Ужице

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СТАН” УЖИЦЕ

ДУГОРОЧНИ ПЛАН ПОСЛОВНЕ СТРАТЕГИЈЕ И РАЗВОЈА ЈП „СТАН” УЖИЦЕ ЗА ПЕРИОД 2017-2027. ГОДИНЕ

Пословно име: Јавно предузеће „Стан“

Седиште: Ужице, Марије Маге Магазиновић број 7.

Матични број: 07382685

ПИБ: 101624709

ЈББК: 81211

Претежна делатност: 81.22

Надлежни орган јединице локалне самоуправе: Скупштина града Ужица

Ужице, март 2017. године

САДРЖАЈ:

	Страна:
1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА	3.
2. ЗАКОНОДАВНИ И СТРАТЕШКИ ОКВИР НА НАЦИОНАЛНОМ И ЛОКАЛНОМ НИВОУ	4.
3. СТАРЕШКИ ПРАВЦИ РАЗВОЈА И УНАПРЕЂЕЊА ОСНОВНИХ ДЕЛАТНОСТИ	6.
4. УНАПРЕЂЕЊЕ РАДА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА	10.
5. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА И ПЛАН ЗАПОСЛЕНОСТИ	11.
6. ПОЛИТИКА ЦЕНА УСЛУГА	12.
7. ОКВИРНИ ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА И ИНВЕСТИЦИОНА ПОЛИТИКА	13.
8. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ДУГОРОЧНОГ ПЛАНА	14.

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

1.1. Статус предузећа, правна форма и власничка структура

Јавно предузеће "Стан" Ужице (у даљем тексту: предузеће) основала је Скупштина општине/града Ужице (у даљем тексту: оснивач) 1990. године. Предузеће је преузело права и обавезе СИЗ становања општине Т. Ужице, као правног следбеника раније постојећег Стамбеног предузећа "Стан", основаног 1965. године.

Предузеће не користи буџетска средства већ своје пословање финансира из сопствених средстава, а нарочито из:

1. уговорене накнаде за текуће и инвестиционо одржавање заједничких делова, уређаја, опреме и инсталација стамбених зграда, као и за инвестиционо одржавање непокретности у јавној својини града Ужица (Град), односно текућег и инвестиционог одржавања објеката од интереса за Град
2. закупнине за пословни простор, односно накнаде за поверене послове спровођења поступка, давања у закуп и наплате закупнине за пословни простор,
3. накнаде за вршење стручног надзора над изградњом објеката,
4. накнаде за обављање послова обједињене наплате за комуналне и друге услуге и накнаде у СОН-у,
5. накнаде за уговорене радове и грађевинске услуге на тржишту, и
6. других прихода, у складу са законом.

1.2. Делатности од општег/јавног интереса

Поред основне делатности одржавања стамбених зграда од јавног интереса, са пратећим евиденцијама и пословима, предузеће обавља и друге делатности у складу са законом и оснивачким актом, односно послове:

1. обједињене наплате комуналних и других услуга и накнада укључених у систем обједињене наплате (СОН),

2. послове управљања комерцијалним непокретностима (давање у закуп, санација, реконструкција, адаптација, текуће и инвестиционо одржавање) у јавној својини града Ужице (пословни простор, станови, гараже, гаражна места и др.), а које не служе вршењу надлежности органа и организација града Ужица, у складу са посебним уговором,
3. послове стручног надзора (грађевински и машински) над извођењем радова на изградњи, реконструкцији, санацији, адаптацији и одржавању објеката у јавној својини чији је инвеститор град Ужице, у складу са посебним уговором,
4. послове инвестиционог одржавања непокретних ствари у својини града Ужица, односно инвестиционог и текућег одржавања објеката од интереса за град, у складу са посебним уговором, и
5. друге послове из регистрованих делатности ближе одређене оснивачким актом, Одлуком о организовању „ЈП Стан“, Одлуком о усклађивању аката „ЈП Стан“ и Статутом предузећа.

1.3. Право коришћења средстава у јавној својини и вредност укупног капитала

Књиговодствена вредност капитала са којим послује ЈП Стан на дан 31.12. 2016. године износи 13.292.544,00 динара.

Вредност уплаћеног новчаног дела основног капитала уписаног код АПР износи 1.000,00 динара.

2. ЗАКОНОДАВНИ И СТРАТЕШКИ ОКВИР НА НАЦИОНАЛНОМ И ЛОКАЛНОМ НИВОУ

2.1. Преглед основних прописа од већег утицаја на пословање

Предузеће послује у складу са Законом о јавним предузећима („Службени гласник РС“ број 15/2016), којим је између осталог прописано и доношење годишњег програма пословања, као и средњорочног и дугорочног плана.

Поред обавеза које проистичу из Закона о јавним предузећима, предузеће примењује и остале законе и друге прописе, а посебно Закон о буџетском систему („Службени гласник РС“ бр. 54/2009, 73/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013(испр.), 108/2013, 142/2014, 68/2015 (др. закон) и 103/2015), Закон о јавној својини 72/2011, 88/2013 и 105/2014), Уредбу о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ бр. 24/12 и 48/15), Одлуку о давању у закуп пословног простора у јавној својини града Ужица (“Сл. Лист града Ужица бр. 37/14), Закон о јавним набавкама („Службени гласник РС“ бр. 124/2012, 14/2015 и 68/2015), са подзаконским актима, Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16, Закон о раду („Службени гласник РС“ бр. 24/2005, 61/2005, 54/2009, 32/2013 и 75/2014) Закон о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору („Службени гласник РС“ бр. 68/2015 и 81/2016), Закон о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава („Службени гласник РС“ бр. 116/2014), Уредбу о поступку за прибављање сагласности на ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава („Службени гласник РС“ бр. 113/2013, 21/2014, 66/2014, 118/2014, 22/2015 и 59/2015), оснивачка акта, Одлуку о обједињеној наплати комуналних и других услуга и накнада (“Сл. лист града Ужица” бр. 12/13), пореске законе и друге прописе којима је регулисано пословање јавних предузећа.

У свом пословању предузеће примењује интерна општа акта, у складу са законом и подзаконским актом, а нарочито: Статут, Колективни уговор, Одлуку о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда, Правилник о ближем уређивању поступка јавне набавке, Правилник о давању пословног простора у закуп, Правилник о безбедности и здрављу на раду, Правилник о алко тестирању, Правилник о поступку унутрашњег узбуњивања, и др.

Закон о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору је од битног утицаја на планирање објективно потребних кадрова за вршење делатности, тим пре што је предузеће вршило рационализацију броја запослених, још пре ступања на снагу предметног закона.

2.2. Стратегија развоја града

Сходно стратегији развоја града Ужица у наредних пет година, којом је, поред осталог планирано уређење и освежавање фасада у ужем и ширем градском језгру, као и реновирање градског трга у јавној својини, Предузеће очекује ангажовање нарочито на уређењу фасада стамбених зграда, с обзиром на основну делатност, као и извођење свих или појединих радова, или вршење грађевинског стручног надзора над извођењем радова на реконструкцији трга, или другим објектима у јавној својини чији је инвеститор град Ужице, у складу са оснивачким актом и уговором.

Поред тога предузеће ће бити ангажовано и на пословима инвестиционог одржавања других објеката у јавној својини града Ужица, односно инвестиционом и текућем одржавању објеката од интереса за град, у складу са посебним уговором.

3. СТРАТЕШКИ ПРАВЦИ РАЗВОЈА И УНАПРЕЂЕЊА ОСНОВНИХ ДЕЛАТНОСТИ

3.1. Достигнути ниво развоја, показатељи и индикатори развоја основних делатности

Предузеће у оквиру основне делатности одржава око 350.000 m² стамбеног и пословног простора у 389 стамбених зграда.

Предузеће сваког месеца врши обрачун, штампу, доставу рачуна и обједињену наплату комуналних и других услуга за око 23.000 домаћинстава, уз тенденцију повећања броја рачуна у складу са проширењем капацитета јавних комуналних предузећа чиме се повећава број корисника наведених услуга.

Показатељ	Вредност 2016	Јединица мере
Укупан број становника у Граду	76.000	становник
Број станова обухваћен услугом одржавања	7.000	стан
Број пословних простора обухваћен услугом одржавања	390	пословни простор
Број домаћинстава на територији обухваћена услугом обједињене наплате комуналних и других услуга	23.000	домаћинство
Број запослених у предузећу	57	број

3.2. Циљеви и приоритети у развоју основних делатности

Приоритет у пословању предузећа у планском периоду је постизање одрживог развоја становања у сегменту одржавања и управљања стамбеним и стамбено пословним зградама, унапређењем квалитета становања грађана у овим зградама, т.ј. благовремено и квалитетно одржавање стамбених и стамбено пословних зграда на територији града Ужица, у циљу спречавања и/или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђења сигурности ових зграда и њихове околине, у складу са законом, подзаконским актом, одлуком скупштина стамбених заједница, у функцији остварења јавног интереса, као и стабилно и квалитетно задовољавање комуналних потреба становништва/корисника услуга које предузеће пружа на територији града из делокруга регистрованих делатности.

У том смислу у планском периоду укупно пословање и развој предузећа треба у већој мери подредити и унапређењу и развоју:

- поверене комуналне делатности обједињене наплате, јер је висина наплаћених средства од битног утицаја на благовременост и доступност комуналних и других услуга увршћених у СОН, које пружају различити даваоци услуга у СОН (јавна и јавна комунална предузећа чији је оснивач град Ужице),
- бољег квалитета пружених услуга из основне делатности по специјалним захтевима корисника и стандардима који се примењују у најразвијенијим европским државама,
- усавршавање софтвера како би се унапредила редовна и принудна наплата комуналних и других услуга увршћених у систем обједињене наплате (СОН),
- проширење услуга система обједињене наплате укључујући у систем нове заинтересоване даваоце услуга, првенствено са подручја других Општина,
- приоритет у пословима енергетске сертификације објеката и изради пројеката и елабората за унапређење енергетске ефикасности, нарочито стамбених зграда, што (поред осталог), зависи од заинтересованости стамбених заједница за учешће у овим пројектима, у складу са прописима из области становања.

Послови на смањењу утрошка енергије, као и послови издавања енергетских пасоша за стамбене и друге објекте у Граду омогућиће предузећу већу искоришћеност кадровског потенцијала предузећа, коме је издато Решење Министарства грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре за издавање сертификата о енергетским својствима зграда.

Циљеви Јавног предузећа „Стан” у планском периоду су:

- планирање и реализација програма и планова пословања,
- модернизација, рационализација и задржавање водеће позиције у пружању услуге одржавања у стамбеним зградама,
- ефикасно дневно ангажовање на пословима хитних интервенција,
- побољшање услова коришћења стамбених зграда извођењем радова инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграда, односно сигурне и безбедне стамбене зграде, уређене фасаде, исправни кровови, сигурни лифтови, инсталације и опрема зграда и задовољни корисници услуга,

- приоритет учешћа у реализацији радова који се изводе доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно инсталација и уређаја и инсталација којим се побољшавају енергетска својства објеката и водећа улога у региону у издавању енергетских пасоша,
- брига о заштити животне средине,
- заштита здравља запослених на раду;
- побољшање стручних и професионалних капацитета запослених, и
- рационализација пословања.

Такође један од примарних циљева у наредним годинама ће бити и повећање просечне наплате месечних обавеза за комуналне услуге као резултат заједничког наступа јавног предузећа „Стан” и других јавних комуналних предузећа, као даваоца услуга у систему обједињене наплате, јер наплата накнада за услуге омогућава и благовремено и квалитетније пружање услуга грађанима, као корисницима ових услуга.

3.3. Кључне активности потребне за достизање циљева

- Јачање кадровских капацитета
- Инвестиције у возила и опрему
- Развој информационог система у функцији оптимизације и праћења пословања

3.3.1. Јачање кадровских капацитета

У функцији пројектованог побољшања квалитета и обима услуга из делатности предузећа планира се стручно усавршавање тренутно запослених, поред потребе додатног запошљавања из тачке 5. овог плана.

3.3.2. Инвестирање у возила и опрему

У наредном петогодишњем периоду, ради развоја и унапређења основне делатности Предузеће планира набавку:

- Опреме за рад на висини – ради стварања услова за благовремено одржавање стамбених зграда (фасаде, кровови и сл.);
- Камере за снимање канализације – ради прецизног дијагностиковања локалитета оштећења канализационе инсталације;
- Ауто дизалице са корпом – ради обезбеђења дизања материјала и безбедног извођења радова на висини;
- Возила са опремом за прочишћавање канализације (woma);
- Нових возила у циљу унапређења и обнављања возног парка;
- Савременог сервера за СОН, нужног за мрежно праћење потраживања и наплате од стране даваоца услуга у систему;
- Опреме за увођење електронске архиве и дигитализације докумената.

4. УНАПРЕЂЕЊЕ РАДА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА

Сагласно Статуту, послови предузећа су организовани у секторе, један сектор у одељења, а једно одељење у две организационе јединице, и то:

- 1) Сектор за правне и опште послове;
- 2) Сектор за економско финансијске послове;
- 3) Сектор обједињене наплате комуналних и других услуга и накнада у СОН;
- 4) Сектор за техничке послове, у оквиру кога је организовано
 - 4.1. Грађевинско одељење, у оквиру кога је организован
 - 4.1.1. Сервис за хитне интервенције, и
 - 4.1.2. Техничка припрема.

Организациона шема Јавног предузећа „Стан“

ПРЕДУЗЕЋЕ Директор			
Помоћник директора за економске и правне послове			Помоћник директора за техничке послове
▼	▼	▼	▼
1. Сектор за правне и опште послове Руководилац сектора	2. Сектор за економско финансијске послове Руководилац сектора	3. Сектор СОН Руководилац сектора	4. Технички сектор ▼ 4.1. Грађевинско одељење Руководилац Одељења ▼ 4.1.1. Сервис за хитне интервенције 4.1.2. Техничка припрема

Управљање предузећем је спроведено у складу са Законом о јавним предузећима и оснивачким актом. Усмеравање, контрола и праћење рада организационих делова предузећа приказано је у организационој шеми.

5. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА И ПЛАН ЗАПОСЛЕНОСТИ

У планском периоду нужно је обезбедити најмање десет новозапослених (посебно у области одржавања стамбених зграда, као основне делатности, као и у повереној комуналној делатности обједињене наплате од интереса за Град, у случају увршћивања нових даваоца услуга у СОН са подручја других општина у округу), а независно од запошљавања на упражњена радна места.

На остварење ове потребе од битног је утицаја рационализација запослених у јавном сектору, односно евентуалне измене прописа у овој области. Зависно од ових прописа по потреби ће се вршити ангажовање извршилаца по основу уговора о привременим и/или повременим пословима, као и у случају повећаног обима послова у време грађевинске сезоне.

Заснивање радног односа са новозапосленим реализоваће се искључиво у складу са Законом о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору Уредбом о поступку за прибављање сагласности на ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава, и другим важећим прописима у време реализације пријема.

6. ПОЛИТИКА ЦЕНА УСЛУГА

Ради ефикаснијег обављања послова из основне делатности предузеће од 2011. године примењује посебну одлуку којом су радови одржавања заједничких делова зграде, зависно од потребе, времена и начина њиховог финансирања и извођења, подељени у две групе и то:

1. Радови хитних интервенција са дежурством, радови одржавања (месечни сервис) лифтова и стручни послови - за које се тренутно (до доношења подзаконских аката и аката оснивача по Закону о становању и одржавању зграда), плаћа фиксна месечна накнада, и
2. Радови текућег одржавања за које се плаћају месечни аконтативни трошкови.

На висину фиксних трошкова и минималну висину трошкова за текуће одржавања зграда сагласност даје надлежни орган оснивача, док се висина аконтативних трошкова посебно уговара и евидентира за сваку зграду посебно, а зависи од висине ових трошкова утврђене одлуком скупштине стамбене заједнице.

Предузеће у 2017. години не планира повећање тренутних цена према корисницима услуга у основној делатности, док ће промена цена у планском периоду зависити од политике промене цена у јавном сектору, а у основној делатности и од подзаконских аката, односно аката оснивача, везаних за минималне

цене текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграда, у складу са Законом о становању и одржавању зграда (резервни фонд стамбених заједница за инвестиционо одржавање/побољшање услова коришћења зграде).

7. ОКВИРНИ ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА И ИНВЕСТИЦИОНА ПОЛИТИКА

7.1. Инвестиције у нова возила и опрему у функцији ширења делатности

У планском периоду Предузеће планира набавку:

- Камере за снимање канализације – ради прецизног дијагностиковања локалитета оштећења канализационе инсталације;
- Ауто дизалице са корпом – ради обезбеђења дизања материјала и безбедног извођења радова на висини;
- Возила са опремом за прочишћавање канализације (Вома);
- Савременог сервера за СОН, нужног за мрежно праћење потраживања и наплате од стране даваоца услуга у систему;
- Опреме за увођење електронске архиве и дигитализације докумената.

7.2. Инвестиције у замену дотрајалих (амортизованих) возила и опреме и инвестиционо одржавање пословних објеката

У планском периоду планира се набавка:

- опреме за рад на висини,
- нових возила у циљу обнављања возног парка, и
- нове столарије и других радова на постојећим пословним објектима у сврху побољшања енергетске ефикасности пословних објеката, као и
- осавремењавање опреме и програма за умрежавање са даваоцима услуга у систему обједињене наплате у Граду, односно умрежавање са даваоцима услуга у СОН на подручју других општина.

8. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ДУГОРОЧНОГ ПЛАНА

Остваривање планираних прихода у основној делатности значајно зависи од организације и рада стамбених заједница на чији рад предузеће не може да утиче.

У сврху предупредивања предметног ризика, као и заштите зграда од даљег пропадања, предузеће ће, у сарадњи са овлашћеним представницима стамбених заједница, идентификовати приоритете радова одржавања и иницирати израду и реализацију програма одржавања стамбених заједница, у складу са новим Законом о становању и одржавању зграда. Финансирање потребних инвестиционих радова веће вредности на стамбеним зградама, предузеће ће у складу са могућностима омогућити стамбеним заједницама отплатом на дужи период кроз отплату путем месечних рата. У планском периоду оправдано је очекивати да ће се стећи услови за веће учешће Града у финансирању пројеката за побољшање енергетских или других својстава зграде што ће обезбедити реализацију стратешких опредељења, односно реализацију одрживог развоја становања од јавног интереса. У прилог наведеном, Предузеће ће обезбедити израду елабората за сваку зграду појединачно, планирајући извођење потребних радова на кратак, средњи и дуг рок.

ДИРЕКТОР
Дејан Нијемчевић



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ “СТАН”

Број: 245/3

Датум: 03.03.2017. године

УЖИЦЕ

На основу члана 46. Статута Јавног предузећа “Стан” и члана 3. Пословника о раду Надзорног одбора, Надзорни одбор овог предузећа дана 03.03.2017. године, телефонским путем једногласно је донео

ОДЛУКУ

1. Усваја се Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” за период 2017-2027. године.
2. Саставни део ове одлуке је Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” из тачке 1. ове одлуке.
3. Дугорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” из тачке 1. ове одлуке са овом одлуком доставити на сагласност Скупштини града Ужица.
4. О реализацији ове одлуке стараће се директор предузећа

**3. ПРЕДСЕДНИКА
НАДЗОРНОГ ОДБОРА**

Раденко Арсић

