

Образац ЕД 2

Број: 1294

Датум: 29.12.2022. године

У ж и ц е

ГРАДСКОМ ВЕЋУ
У ж и ц е

ПРЕДМЕТ: Средњорочни план

Достављамо Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП „Стан“ за период 2022-2026. године који је усвојен Одлуком Надзорног одбора број 1265/2 од 28.12.2022. године, а који је урађен на основу Закона о јавним предузећима и у складу са Методологијом израде програма и извештаја јавних предузећа и Упутством.

Известилац: директор Дејан Нијемчевић

ДИРЕКТОР

Дејан Нијемчевић



Прилози:

- Одлука Надзорног одбора број 1265/2 од 29.12.2022. године
- Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП „Стан“ за период 2022-2026. године

Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” Ужице

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ “СТАН”

Број: 1265/2

Датум: 29.12.2022. године

УЖИЦЕ

На основу члана 40. Статута Јавног предузећа “Стан” из Ужица, Надзорни орган овог предузећа, на седници одржаној дана 29.12.2022. године, једногласно је донео

ОДЛУКУ

1. Усваја се Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” за период 2022-2026. године.
2. Саставни део ове одлуке је Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” из тачке 1. ове одлуке.
3. Средњорочни 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

**ПРЕДСЕДНИК
НАДЗОРНОГ ОДБОРА**

Видоје Дрндаревић



Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП „Стан” Ужице

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СТАН” УЖИЦЕ

**СРЕДЊОРОЧНИ ПЛАН ПОСЛОВНЕ СТРАТЕГИЈЕ И
РАЗВОЈА ЈП „СТАН” УЖИЦЕ ЗА
ПЕРИОД 2022.-2026. 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, децембар 2022. године

Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” Ужице

САДРЖАЈ:

	Страна:
1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА	3
2. ЗАКОНОДАВНИ И СТРАТЕШКИ ОКВИР НА НАЦИОНАЛНОМ И ЛОКАЛНОМ НИВОУ	4
3. ПРАВЦИ РАЗВОЈА И УНАПРЕЂЕЊА ОСНОВНИХ ДЕЛАТНОСТИ У ПЕРИОДУ 2022-2026	5
4. УНАПРЕЂЕЊЕ РАДА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА	8
5. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА И ПЛАН ЗАПОСЛЕНОСТИ	9
6. ПОЛИТИКА ЦЕНА УСЛУГА	9
7. ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА И РАСХОДА У ПЕРИОДУ 2022-2026	10
8. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА 2022-2026	11
9. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ СРЕДЊОРОЧНОГ ПЛАНА	11

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. 2021 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 ("Сл. гласник РС", бр. 15/2016 и 88/2019) 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 ("Сл. гласник РС", бр. 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 - испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 - др. закон, 103/2015, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020 и 118/2021), Закон о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020) Уредбу о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС", бр. 16/2018) Одлуку о давању у закуп пословног простора у јавној својини града Ужица ("Сл. Лист града Ужица бр. 37/14, 30/2016 и 45/2018), Закон о јавним набавкама („Службени гласник РС“ бр. 91/2019), са подзаконским актима, Закон о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон), Закон о раду ("Сл. гласник РС", бр. 24/2005, 61/2005, 54/2009, 32/2013, 75/2014, 13/2017 - одлука УС, 113/2017 и 95/2018 - аутентично тумачење), Уредбу о поступку за прибављање сагласности на ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава ("Сл. гласник РС", бр. 159/2020), 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 узуњивања, и др.

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 градском језгру са аспектом на повећање енергетске ефикасности, као и реновирање градског трга у јавној својини, Предузеће очекује

Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” Ужице

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. ПРАВЦИ РАЗВОЈА И УНАПРЕЂЕЊА ОСНОВНИХ ДЕЛАТНОСТИ У 2022-2026

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 утrophка 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.

3.1. Циљеви и приоритети у развоју основних делатности

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, односно сигурне и безбедне стамбене зграде, уређене фасаде, исправни кровови, сигурни лифтови, инсталације и опрема зграда и задовољни корисници услуга,
- учешће 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.

3.2. Кључне активности потребне за достизање циљева

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

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.);

Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” Ужице

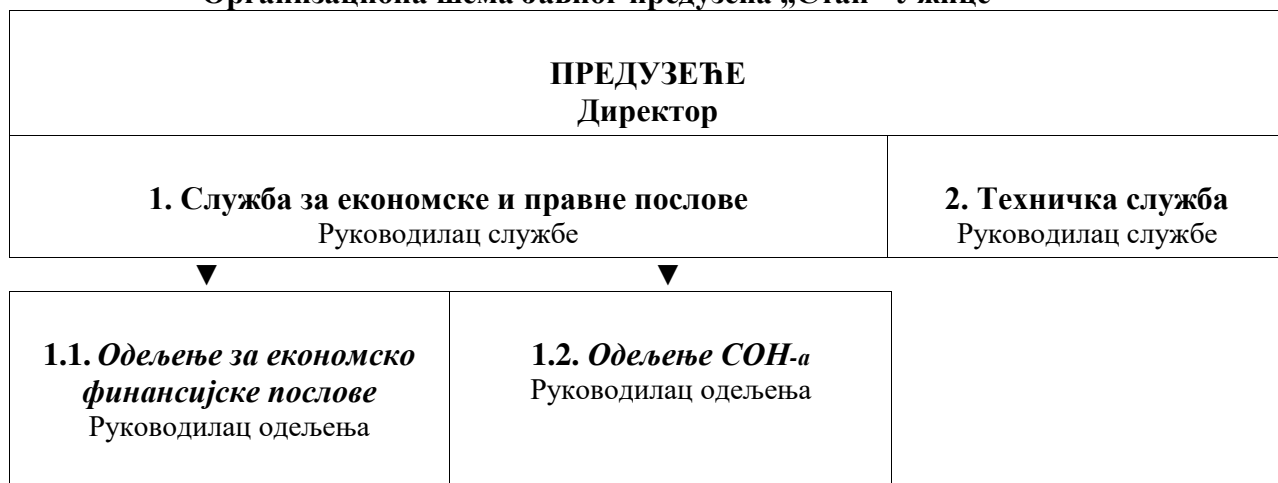
- Камере за снимање канализације – ради прецизног дијагностиковања локалитета оштећења канализационе инсталације;
- Ауто дизалице са корпом – ради обезбеђења дизања материјала и безбедног извођења радова на висини;
- Возила са опремом за прочишћавање канализације (Вома);
- Нових возила у циљу обнављања 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

Предузеће је организовано у две службе, од којих једна служба у две организационе јединице, и то:

1. Служба за економске и правне послове, у оквиру које су организована два одељења, и то:
 1. Одељење за економско финансијске послове, и
 2. Одељење СОН-а;
2. Техничка служба

Организациона шема Јавног предузећа „Стан“ Ужице



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.

Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” Ужице
КАДРОВСКА ПОЛИТИКА И ПЛАН ЗАПОШЉАВАЊА

У планском периоду нужно је обезбедити најмање пет 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 Уредбом о поступку за прибављање сагласности на ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава ("Сл. гласник РС", бр. 159/2020) и другим важећим прописима у време реализације пријема.

6. ПОЛИТИКА ЦЕНА УСЛУГА

Ради остваривања јавног интереса локална самоуправа је донела Решење о одређивању минималног месечног износа трошкова инвестиционог и текућег одржавања зграда и износа накнаде коју плаћају власници посебих делова у случају принудно постављеног професионалног управника, а у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

На основу наведеног решења и ради ефикаснијег обављања послова из основне делатности предузеће од 2018. године примењује Одлуку о утврђивању висине и коришћењу средстава за одржавање заједничких делова у складу са којом се закључују уговори о одржавању са стамбеним заједницама. Одлуком је утврђен минимални износ трошкова текућег и инвестиционог одржавања као и висина фиксних трошкова по којима предузеће врши услуге стамбеним заједницама који трошкови се финансирају на терет средстава за текуће одржавање.

На висину фиксних трошкова сагласност даје надлежни орган оснивача, а висина трошкова текућег и инвестиционог одржавања посебно се уговара и евидентира за сваку зграду посебно, а зависи од висине ових трошкова који су утврђени одлуком скупштине стамбене заједнице. Предузеће до краја 2022. године 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, кретања инфлације, 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).

Висина номиналног износа месечне накнаде коју плаћају даваоци услуга у СОН за обављање послова комуналних и других услуга и накнада утврђује се у складу са Одлуком о обједињеној наплати комуналних услуга и накнада („Сл.лист града Ужица“ бр. 12/13) и усклађује се са висином трошкова обједињене наплате, одлуком Ндзорног одбора предузећа на коју сагласност даје оснивач.

Средњорочни план пословне стратегије и развоја ЈП “Стан” Ужице

7. ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА И РАСХОДА У ПЕРИОДУ 2022-2026

	ПРИХОДИ	ПЛАН 2022	ПЛАН 2023	ПЛАН 2024	ПЛАН 2025	ПЛАН 2026	ИНДЕКС 2026/2022
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
I	Пословни приходи	163.602.000	159.960.000	168.800.000	178.900.000	187.800.000	131,62
1.	Приходи од продаје	132.202.000	128.060.000.	132.000.000	139.900.000	146.900.000	132,01
2.	Остали пословни приходи	31.400.000	31.900.000	36.800.000	39.000.000	40.900.000	130,25
II	Финансијски приходи	2.200.000	2.800.000	3.100.000	3.250.000	3.500.000	159,09
III	Остали приходи	800.000	800.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000	137,50
	Укупно приходи	166.602.000	163.560.000	172.900.000	183.150.000	192.400.000	132,07
	РАСХОДИ	ПЛАН 2022	ПЛАН 2023	ПЛАН 2024	ПЛАН 2025	ПЛАН 2026	ИНДЕКС 2026/2022
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
I	Пословни расходи	161.849.000	158.822.000	170.550.000	180.700.000	190.000.000	134,82
1	Трошкови материјала	12.220.000	14.220.000	15.100.000	16.000.000	16.800.000	137,48
2	Трошкови горива и енерг.	6.610.000	7.750.000	9.600.000	10.100.000	10.600.000	160,36
3	Трошкови зарада	73.562.000	83.730.000	88.500.000	93.800.000	98.500.000	133,13
4	Трошкови произв. услуга	46.900.000	29.990.000	29.700.000	31.600.000	33.100.000	131,87
5	Трошкови амортизације	1.600.000	1.600.000	1.750.000	1.800.000	2.000.000	125,00
6	Нематеријални трошкови	21.407.000	21.532.000	25.900.000	27.400.000	29.000.000	135,47
II	Финансијски расходи	150.000	150.000	200.000	210.000	200.000	133,33
III	Остали ванредни расходи	4.450.000	4.450.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	44,94
	Укупно расходи	166.449.000	163.422.000	172.750.000	182.910.000	192.200.000	132,07

8. ПЛАН ИНВЕСТИЦИОНИХ УЛАГАЊА 2022-2026

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

У наредном петогодишњем 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.

8.2. 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.

9. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ СРЕДЊОРОЧНОГ ПЛАНА

Дугогодишња социјална политика цена одржавања има за последицу да предузеће не остварује реалне приходе за покриће трошкова пословања у основној делатности, па је принуђено да остварује приходе и по основу пружања грађевинских услуга, односно извођења грађевинских и грађевинско занатских радова на тржишту, при чему се радови на тржишту изводе у обиму који не ремети пословање у основној делатности.

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

У сврху предупређивања 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.

Да би предупредило евентуални ризик од недостатка посла, предузеће, на захтев и/или уз сагласност станара, приступа изради елабората за сваку зграду појединачно, планирајући извођење потребних радова на кратак, средњи и дуг рок.

ДИРЕКТОР

Дејан Нијемчевић

