

Број: 649
Датум: 30.05.2025. године
У ж и ц е

ГРАДСКОМ ВЕЋУ
У ж и ц е

ПРЕДМЕТ: Достављање Годишњег извештаја о пословању ЈП „Стан“ за 2024. годину

Достављамо Годишњи извештај о пословању Јавног предузећа „Стан“ за 2024. годину са финансијским извештајима и Извештајем и мишљењем независног ревизора, који је Надзорни одбор предузећа усвојио Одлуком број 644/3 од 30.05.2025. године.

Известилац: директор Дејан Нијемчевић



ДИРЕКТОР
Дејан Нијемчевић

Прилог:

- Одлука Надзорног одбора број 644/3 од 30.05.2025. године
- Годишњи извештај о пословању Јавног предузећа „Стан“ за 2024. годину

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ СТАН

Број: 644/3

Датум: 30.05.2025. године

УЖИЦЕ

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“) и члана 46. Статута Јавног предузећа „Стан“ број 1151/2 од 14.11.2016. године, Надзорни одбор Јавног предузећа „Стан“ на седници одржаној 30.05.2025. године, доноси

ОДЛУКУ

1. Усваја се Годишњи извештај о пословању Јавног предузећа "Стан" Ужице за 2024. годину заједно са извештајем ревизора, који чини саставни део ове одлуке.
2. Ову одлуку доставити оснивачу.

Председник Надзорног одбора:



Видоје Дрндаревић
Видоје Дрндаревић



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СТАН“ УЖИЦЕ

**ГОДИШЊИ ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ
ЈП „СТАН“ УЖИЦЕ ЗА 2024. ГОДИНУ**

Назив ЈП: Јавно предузеће „Стан“

Адреса ЈП: Ужице, Марије Маге Магазиновић број 7.

Контакт телефон: 031/513-259

Е – mail: findirektor@jpstan.com

Оснивач: Скупштина града Ужица

Делатност : 81.22

Матични број: 07382685

ПИБ: 101624709

ЈББК: 81211

Надлежна министарства: Министарство државне управе и локалне самоуправе,
Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре,
Министарство финансија,
Министарство привреде

Ужице, мај 2025. године

САДРЖАЈ:

	Страна:
I Општи део	3
1. Подаци о предузећу	3
2. Органи предузећа	4
3. Правни оквир	5
II Услуге по делатностима	6
1. Табеларни приказ услуга	6
2. Покривеност територије основним услугама	7
III Број и структура запослених	9
1. Квалификациона структура	9
2. Старосна структура	9
3. Структура по полу	9
4. Слободна и упражњена радна места	10
5. Зараде запослених	10
IV Инвестициона улагања	11
V Ценовна политика	11
VI Финансијски резултат	12
1. Структура прихода	13
2. Структура расхода по наменама	14
3. Остварен финансијски резултат и расподела добити	16
4. Структура наплаћених потраживања и степен наплате	16
5. Структура ненаплаћених и застарелих потраживања	17
6. Структура краткорочних обавеза	17
7. Задуженост ЈП- кредити и позајмице	18
8. Субвенције од оснивача	18
VII Извештај о раду надзорног одбора ЈП	18
VIII Извештај ревизора	18
IX Закључци и препоруке	19
1. Оцена резултата пословања ЈП	19
2. Мере за отклањање недостатака у пословању ЈП	19
3. Предлози оснивачу у циљу унапређења пословања ЈП	19

I. ОПШТИ ДЕО

1. Подаци о предузећу

Јавно предузеће „Стан“ Ужице (у даљем тексту: предузеће) основала је Скупштина општине/града Ужице (у даљем тексту: оснивач) 1990. године. Предузеће је правни следбеник Стамбеног предузећа „Стан“, основаног 1965. године, које је 1974. године трансформисано у Самоуправну интересну заједницу становања, која је 1988. године интегрисана у Самоуправну интересну заједницу стамбено комуналних делатности грађевинског земљишта и путева општине Ужице, након чије трансформације је основано предузеће. У 1995. години Јавном предузећу „Стан“ Ужице припојено је Друштвено предузеће за одржавање стамбеног и пословног простора „Стан - Сервис“ Ужице.

Предузеће је основано ради обезбеђивања трајног обављања делатности од општег/јавног интереса, као и редовног задовољавања потреба корисника производа и услуга предузећа, а посебно:

- трајног обављања делатности инвестиционог одржавања зграда на начин којим се неће довести у опасност живот и здравље људи и сигурност околине и хитних интервенција у случају да таква опасност непосредно предстоји, односно наступи, ради уредног задовољавања потреба крајњих корисника услуга за обезбеђење употребљивости и исправности заједничких: делова, уређаја, инсталација и опреме стамбених зграда, односно употребљивости зграда као целине и безбедности њиховог коришћења;
- димничарских услуга – чишћење и контрола димоводних и ложних објеката и уређаја и вентилационих канала и уређаја;
- трајног обављања комуналне делатности обједињене наплате накнада за комуналне и друге услуге и накнаде јавних предузећа чији је оснивач Скупштина града Ужице;
- обављања послова управљања комерцијалним непокретностима (давање у закуп, санација, реконструкција, адаптација, текуће и инвестиционо одржавање) у јавној својини Града (пословни простор, станови, гараже и гаражна места и др.), а које не служе вршењу надлежности органа и организација града Ужица,
- послова стручног надзора (грађевински, машински) над извођењем радова на изградњи, реконструкцији и адаптацији и одржавању објеката у јавној својини чији је инвеститор град Ужице, и
- инвестиционог одржавања непокретних ствари у јавној својини града Ужица, односно инвестиционог и текућег одржавања објеката од интереса за Град, као и
- друге послове из регистрованих делатности ближе одређене оснивачким актом, Одлуком о организовању „ЈП Стан“, Одлуком о усклађивању аката „ЈП Стан“ и Статутом предузећа.

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

1. уговорене цене услуге за текуће и инвестиционо одржавање заједничких делова стамбених/стамбено-пословних зграда, односно заједничких: простора, грађевинских елемената, инсталација, опреме и уређаја, ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део погодног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу зграде, као и за инвестиционо одржавање непокретности у јавној својини града Ужица (Град), односно текућег и инвестиционог одржавања објекта 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 обављање послова обједињене наплате за комуналне и друге услуге и накнаде у СОН-у,
4. накнаде за уговорене радове и грађевинске услуге на тржишту, и
5. других прихода, у складу са законом.

Органи предузећа

По основу учешћа у капиталу предузећа, оснивач има право управљања предузећем, право на учешће у расподели добити предузећа, као и право да учествује у расподели ликвидационе или стечајне масе, након престанка предузећа (стачајем или ликвидацијом, а по измирењу обавеза) и друга права у складу са законом, оснивачким актом и Статутом предузећа.

Право управљања предузећем оснивач остварује именовањем његових органа, односно:

- надзорног одбора, и
- директора предузећа.

Надзорни одбор се именује у саставу од три члана, од којих 2 члана као представници оснивача, а један се именује из реда запослених. За свој рад чланови Надзорног органа, одговарају непосредно оснивачу.

Имена директора и чланова надзорног одбора:

Директор предузећа:

- Дејан Нијемчевић, дипломирани економиста, именован решењем Скупштине Града Ужица I број 119-8/21 од 30.09.2021. године, на период од 4 године,

Надзорни одбор у саставу од:

1. Председник Надзорног одбора: Видоје Дрндаревић, (представник оснивача) именован решењем Скупштине Града Ужица I број 023-27/21, од 24.06.2021. године, са мандатом од 4 године,

2. Члан Надзорног одбора: Младен Стојић, (представник оснивача) именован решењем Скупштине Града Ужица I број 023-27/21, од 24.06.2021. године, са мандатом од 4 године и
3. Члан Надзорног одбора: Мирослав Марић, (представник запослених) именован решењем Скупштине Града Ужица I број 023-27/21, од 24.06.2021. године, са мандатом од 4 године.

2. Правни оквир

Ради обезбеђивања заштите општег/јавног интереса, утицај оснивача на обављање послова од општег интереса у предузећу остварује се, нарочито давањем сагласности на:

- Статут Предузећа;
- давање гаранција, авала, јемства, залога и других средстава обезбеђења за послове који нису у оквиру делатности од општег/јавног интереса,
- располагање (прибављање и отуђење) средствима пренетим у својину предузећа веће вредности, која је у непосредној функцији обављања делатности од општег/јавног интереса;
- годишњи програм пословања (са праћењем његове реализације кроз захтеване појединачне извештаје и разматра годишње извештаје о пословању предузећа);
- средњорочни план пословне стратегије и развоја предузећа,
- и дугорочни план пословне стратегије и развоја предузећа;
- улагање капитала;
- статусне промене;
- акт о процени вредности капитала и исказивању тог капитала у акцијама, као и на
- програм и одлуку о својинској трансформацији;
- одлуку о расподели добити;
- промену пословног имена и седишта;
- промену, односно проширење делатности,
- као и на друге одлуке којим се уређује обављање делатности од општег интереса, односно посебног интереса за Град.

Градско веће даје сагласност на:

- цене услуга и накнада из основне делатности,
- Правилник о организацији предузећа и систематизацији радних места, и
- повећање броја запослених.

Предузеће послује у складу са Законом о јавним предузећима („Службени гласник РС“ број 15/2016, 88/2019), којим је између осталог прописано и доношење годишњег програма пословања. Поред обавеза које проистичу из Закона о јавним предузећима, предузеће примењује и остале законе и друге прописе, а посебно Закон о буџетском систему, Закон о јавној својини, Уредбу о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, Одлуку о давању у закуп пословног простора

у јавној својини града Ужица, Закон о јавним набавкама са подзаконским актима, Закон о становању и одржавању зграда и одредбе Закона о становању које су остале на снази, Правилник о врсти, обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начину сачињавања програма одржавања, Закон о планирању и изградњи са пратећим подзаконским актима, Закон о раду, Уредбу о поступку за прибављање сагласности на ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава, оснивачка акта, Одлуку о обједињеној наплати комуналних и других услуга и накнада, 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 актима, 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 рачуноводству и рачуноводственим политикама, Правилник о безбедности и здрављу на раду, Правилник о алко тестирању, Правилник о поступку унутрашњег узбуњивања, Правилник о коришћењу службених возила и др.

II УСЛУГЕ ПО ДЕЛАТНОСТИМА

1. Табеларни приказ услуга

Ред. број	Назив услуге	Јединица мере	Остварено 2023.год.	Планирано 2024.год.	Остварено 2024.год.	индекс	
						6/5	6/4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Одржавање стамб. и посл. простора	м ²	404.850	403.700	385.000	95,37	95,10
2	Грађевинске услуге број интервенција	Број	3.288	3.290	2.921	88,78	88,84
3	Одржавање лифтова	Број/месец	66	71	66	92,96	100,00
4	Одржавање лифтова број интервенција	Број	421	358	441	123,18	104,75
5	Обједињена наплата број корисника	Број /месец	22.050	22.200	25.620	115,41	116,19

Броја хитних интервенција и грађевинских услуга на отклањању кварова није могуће унапред планирати због саме природе радова (пуцање, односно оштећење инсталација водовода и канализације, оштећења електроинсталација, парцијална оштећења крова и кровних покривки, односно проходних и непроходних кровних тераса са прокишњавањем и сл.), као и интервенција на лифтовима, осим редовног месечног одржавања..

Реализација услуга одржавања је у великој мери условљена активностима стамбених заједница, односно њиховим налозима за извођење радова одржавања зграде (с обзиром да се средства за ове радове користе и евидентирају за сваку зграду посебно), уз

напомену да у пракси, због слабе платежне моћи власника станова, већина стамбених заједница благовремено не доноси програме одржавања зграде, нити одлуке за извођење инвестиционих радова, већ реагују кад је интервенција доведена на ниво хитне интервенције.

2. Покривеност територије основним услугама

У Предузећу су у 2024. години обављани послови текућег и инвестиционог одржавања стамбених зграда, а у вези са овим пословима: послови везани за закључивање уговора о одржавању стамбених зграда, послови евиденције и ажурирања евиденције стамбених зграда (које одржава предузеће), станова и пословног простора (локала) у стамбеним зградама и њихових власника/корисника, затим послови утврђивања и обрачуна учешћа власника посебих делова у трошковима текућег и инвестиционог одржавања стамбених зграда са пословима редовне и принудне наплате износа трошкова одржавања заједничких делова стамбених зграда (грађевински и комуникациони делови, уређаји, инсталације и опрема), као и послови утврђивања и наплате закупнине за неоткупљене станове и комерцијалне непокретности.

Предузеће у оквиру основне делатности одржава око 385.000 м² стамбеног и пословног простора у 399 стамбених зграда на територији Града Ужице и Градске општине Севојно.

У 2024. години са стамбеним заједницама склопљена су три нова уговора о одржавању зграда у складу са Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16, 9/2020) и 17 анекса раније склопљеним уговорима о одржавању зграда. И поред обавезе да примене Закон о становању и одржавању зграда све стамбене заједнице то још увек нису учиниле и нису склопиле нове уговоре у складу са законским прописима.

По захтевима надлежних органа стамбених заједница, у извештајном периоду преко радних налога извршено је око 2.890 интервенција (стамбене заједнице 2.458 и трећа лица 432) на инсталацијама водовода, канализације, кровова, олучних вертикала, електро инсталација. По понудама и закљученим уговорима изведене су 31 интервенције на инвестиционом одржавању.

Предузеће је у 2024. години одржавало 66 лифтова и то: 4 лифта у пословним објектима и 62 лифта у стамбеним зградама, са нето стамбеном површином од : 93.420 м². У 2024. години изведени су радови: месечног сервиса, редовног годишњег прегледа, хитних интервенција, текућег и инвестиционог одржавања. По радним налозима и склопљеним уговорима извршено је: 242 хитних интервенција и 194 интервенција текућег и инвестиционог одржавања као и радове на модернизацији и осавремењавању 5 лифтова.

Сагласно Одлуци о обједињеној наплати комуналних и других услуга и накнада и Споразуму о међусобним односима даваоца услуга у систему обједињене наплате комуналних и других услуга и накнада и Одлуци о условима увршћивања у обједињену наплату накнада других даваоца услуга, Предузеће од 01. априла 2007. године обавља комуналну делатност од интереса за Град, односно послове обједињене наплате

комуналних и других услуга и накнада које доспевају месечно и чији су обвезници плаћања физичка лица, као корисници предметних услуга.

Сваког месеца Предузеће у оквиру послова обједињене наплате комуналних и других услуга и накнада укључених у систем обједињене наплате (СОН), врши обрачун, израду, штампање и достављање на кућну адресу око 25.620 јединствених рачуна корисницима услуга обједињене наплате у које су укључиване следеће услуге и накнаде:

- накнада за радове хитних интервенција и стручних послова, трошкови текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграда, средства по одлукама стамбених заједница и закупнина за неоткупљене станове;
- накнада за испоручену топлотну енергију и накнада за извршене услуге;
- накнада за испоручену воду, одвођење отпадних вода, заштиту воде и коришћење воде;
- накнада за услуге сакупљања и одвожења кућног смећа и накнада за депоновање смећа;
- накнада за хигијенско одржавање комуникација у одређеном броју стамбених зграда;
- премија за осигурање станова/породичних стамбених објеката од стране Компаније "Дунав осигурање" а.д. из Београда,
- премија за осигурање станова/породичних стамбених објеката од стране "ДДОР Нови Сад".
- накнада за одржавање лифтова,
- накнада за управљање.

Редовна наплата се обавља у две благајне предузећа, односно у приземљу стамбено пословне зграде у улици Димитрија Туцовић број 40 у Ужицу и у приземљу стамбене зграде у улици Вишесалава Бугариновић 28 у Севојну, са могућношћу плаћања рачуна преко поште, пословне банке или on-line уплатама, по избору корисника услуге.

У складу са Одлуком о обједињеној наплати, на јединственим рачунима се сваког месеца, свим корисницима услуга, поред задужења за конкретан месец, исказује и укупан износ доспелих, а неплаћених задужења/дуг по претходним месецима, уколико она постоје.

Предузеће обавља и радове из области градње - инвестиционих радова на изградњи, реконструкцији, адаптацији, побољшању својстава и одржавању објеката.

Поред послова од јавног интереса у Предузећу су обављане и друге делатности, у складу са законом, оснивачким актом и Статутом предузећа.

Предузеће нема сопствене акције.

Предузеће нема огранке.

III БРОЈ И СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ

1. Квалификациона структура

Табеларни приказ квалификационе структуре

Редни број	Стручна спрема	Запослени	
		Број на дан 31.12.2023.	Број на дан 31.12.2024.
1	ВСС	6	6
2	ВС	9	7
3	ВКВ	1	1
4	ССС	15	16
5	КВ	15	12
6	ПК	2	1
7	НК	0	0
Укупно		48	43

2. Старосна структура

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.2023.	Број запослених на дан 31.12.2024.
1	До 30 година	3	1
2	30-40 година	4	6
3	40-50 година	15	13
4	50-60 година	21	18
5	Преко 60 година	5	5
Укупно		48	43
Просечна старост		48,80	49,40

3. Структура по полу

Редни број	Пол	Запослени	
		Број на дан 31.12.2023.	Број на дан 31.12.2024.
1	Женски	17	15
2	Мушки	31	28
Укупно		48	43

4. Слободна и упражњена радна места и додатно запошљавање

Број запослених у предузећу на дан 31.12.2024. године је 43 запослених, од тога директор, 36 запослених на неодређено време и 6 запослених на одређено време.

Укупан број запослених у извештајном периоду је мањи за пет од чега су три запослена раскинула радни однос на свој захтев, једној запосленој је раскинут радни однос по основу технолошког вишка, два запослена су раскинула радни однос по основу одласка у пензију, два запослена су из радног односа на одређено време запослена у стални радни однос, а један запослени је примљен у радни однос на одређено време по основу преузимања из ЈКП “Дубоко”.

Број предвиђених радних места по систематизацији је 51.

5. Зараде запослених – реализација у односу на планиране Програмом пословања у динарима

Р. бр.	Позиција	01.01.-31.12.2024.		Износ реализација у односу на план
		План	Реализација	
1	Маса зарада бруто 2	82.580.000	80.063.89	97
2	Накнаде по уговору о делу	750.000	740.741	99
3	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	3.150.000	3.078.572	98
4	Накнаде члановима надзорног	1.127.000	1.074.020	95
5	Превоз запослених на посао и са посла	900.000	675.092	75
6	Дневнице на службеном путу	100.000	22.687	23
7	Отпремнине за одлазак у пензију и због престанка радног односа	1.200.000	1.623.351	135
8	Помоћ радницима и породици радника	3.100.000	2.840.784	92

Зараде и накнаде, остали лични расходи, накнаде за привремене и повремене послове и накнаде члановима Надзорног одбора исплаћују су у складу са Одлукама о исплати зарада у јавном сектору, Законом о раду, подзаконским актима, Колективним уговором и другим прописима који регулишу ову област. Исплате се редовно прате од стране оснивача и врше се након овере надлежних лица.

Укупни трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи остварени у оквиру планираних средстава.

За извештајни период планирани су трошкови зарада (бруто 2) у износу од 82.580.000 динара, остварене су зараде и накнаде у износу од 80.063.898 динара.

У складу са Колективним уговором, планом је предвиђена исплата солидарне помоћи у извештајном периоду у износу од 3.100.000 динара, а исплаћена је у износу од 2.840.784 динара.

Трошкови накнада по основу привремених и повремених послова планирани су у износу од 3.150.000 динара, а остварени у износу од 3.078.572 динара. Ангажовање радника по привременим и повременим пословима зависи од обима уговорених послова инвестиционог одржавања зграда и послова добијених на тржишту, као и радне способности стално запослених радника (боловања). У извештајном периоду месечно је било ангажовано једно до четири лица на привременим и повременим пословима због раскида радног односа од стране четири запослена.

Накнаде члановима надзорног одбора условљене су висином просечне зараде у Републици Србији јер се исплаћују у складу са Одлуком о изменама и допунама одлуке о накнадама и другим примањима одборника градске скупштине, чланова градског већа и управних и надзорних одбора јавних предузећа и установа I број 06/85/13 донетој на седници Скупштине града Ужица одржаној 03.10.2013. године.

У извештајном периоду извршена је исплата отпремнине за два запослена по основу одласка у пензију, а за једну запослену је извршена исплата отпремнине по основу престанка радног односа по основу технолошког вишка што није било предвиђено планом.

У 2024. години није било исплата за јубиларне награде које се исплаћују по основу непрекидног рада у предузећу.

IV ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА

Предузеће није имало нити је планирало већа инвестициона улагања у 2024. години.

У 2024. години купљена је опрема - компјутерска и друга опрема за обављање делатности, набавне вредности од 177 хиљада динара и једно половно возило за потребе техничке службе набавне вредности 1.582 хиљаде динара.

Улагања у циљу заштите животне средине вршена су кроз уплату еко таксе у износу прописаном решењем Града Ужице.

V ЦЕНОВНА ПОЛИТИКА

Висина фиксних трошкова за услуге које ЈП „Стан“ пружа стамбеним заједницама одређена је Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда број 1272 коју је Надзорни одбор усвојио 24.11.2017. године и на коју је Градско веће града Ужице дало сагласност Решењем број III број 023-201 /17 од 27.11.2017. године, Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда број 863 коју је Надзорни одбор усвојио 09.10.2019. године и на коју је Градско веће града Ужице дало сагласност Решењем број III број 352-925 од 17.10.2019. године, Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда број број 542/2 коју је Надзорни одбор усвојио 02.06.2022. године и на коју је Градско веће града Ужице дало сагласност Решењем број III број 352-434/22 од 16.06.2022. године, Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање заједничких делова зграда број 97/3 коју је Надзорни одбор усвојио 08.02.2023. године и на коју је Градско веће града Ужице дало сагласност Решењем број III број 352-49/23 од 24.02.2023. године и Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање заједничких делова

Годишњи извештај о пословању ЈП "Стан" Ужице за 2024. годину

зграда број 1245/2 коју је Надзорни одбор усвојио 27.11.2024. године и на коју је Градско веће града Ужице дало сагласност Решењем број 0033524892024 од 12.12.2024. године

Преглед цена основних услуга у 2024. години:

Фиксни трошкови одржавања стамбених зграда

у динарима/м²

Редни број	Назив услуге	Фиксни трошкови			
		Физичка лица		Правна лица	
		од 02/23 до 11/24	од 12/24	од 02/23 до 11/24	од 12/24
1	Фиксна цена одржавања зграде без лифта и грејања	5,70	9,50	5,70	9,50
2	Фиксна цена одржавања зграде без лифта са грејања	7,22	12,00	7,22	12,00
3	Фиксна цена одржавања зграде са лифтом без грејања	10,70	16,00	10,70	16,00
4	Фиксна цена одржавања зграде са лифтом и грејањем	12,22	18,50	12,22	18,50

VI ФИНАНСИЈСКИ РЕЗУЛТАТ

1. Табеларни приказ прихода и расхода - структура

У 2024. години предузеће је остварило укупне приходе у износу од 192.337.200,17 динара а планирало је укупне приходе у износу од 203.800.000,00 динара, индекс остварења износи 94,38%.

Укупни расходи у извештајном периоду износе 189.670.332,43 динар што у односу на планираних 203.789.000,00 динара, представља индекс остварења од 93,07%.

Структура прихода и расхода дата је у следећој табели:

У динарима

1. Структура прихода

1	2	3	Приходи		План 2024	Остварење 01.-12/2023	Остварење 01.-12/2024	индекс 6/5	индекс 6/4
			4	5					
1		Приходи од услуга стамбеним зградама	74.126.385,82	75.400.000,00	83.526.792,92	110,78	112,68		
2		Приходи од услуга на тржишту	15.640.036,89	34.700.000,00	19.298.272,72	55,61	123,39		
3		Приходи од услуга наплате закупа за СО	147.449,43	200.000,00	135.535,64	67,77	91,92		
4		Приходи од фактурисаних услуга СОН јавним предузећима	40.704.876,00	47.900.000,00	49.062.827,92	102,43	120,53		
	61		130.618.748,14	158.200.000,00	152.023.429,20	96,10	116,39		
5		Приходи од закупа	11.552.302,19	11.300.000,00	10.224.246,71	90,48	88,50		
5а		Приход од префактурисаних тр. ел. енергије за посл. прост.	3.706.668,97	4.200.000,00	4.340.024,40	103,33	117,09		
		Остали пословни приходи (напл. тр. предујма и тр. спорова)	19.315.921,39	22.500.000,00	18.518.024,58	82,30	95,87		
	65		34.574.892,55	38.000.000,00	33.082.295,69	87,06	95,68		
			165.193.640,69	196.200.000,00	185.105.724,89	94,35	112,05		
6	66	Финансијски приходи(камате, валутна клаузула, остали прих)	6.291.949,04	6.800.000,00	6.548.277,99	96,30	104,07		
7	67,68	Остали приходи (напл. судски трошк. и таксе-кауц, ванр. пр.)	470.066,62	800.000,00	412.447,20	51,56	87,74		
			300.000,00				0,00		
			571.396,21		270.750,09		47,38		
			1.341.462,83	800.000,00	683.197,29	85,40	50,93		
		УКУПНО ПРИХОДИ	172.827.052,56	203.800.000,00	192.337.200,17	94,38	111,29		

2. Структура расхода

		Расходи	Остварење 01.-12/2023	План 2024	Остварење 01.-12/2024	индекс 6/5	индекс 6/4
1	2	3	4	5	6	7	8,00
		Трошкови материјала	6.830.491,59	8.800.000,00	7.381.861,83	83,88	108,07
2		Трошкови ситног инвентара	223.980,28	460.000,00	149.224,22	32,44	66,62
3		Трошкови потрошног материјала	201.927,41	400.000,00	231.318,77	57,83	114,56
4		Трошкови канцелар. материјала и стручне литературе	440.281,64	560.000,00	478.263,27	85,40	108,63
	51(без 513)		7.696.680,92	10.220.000,00	8.240.668,09	80,63	107,07
5		Трошкови горива за ауто	1.114.922,04	1.590.000,00	1.197.203,98	75,30	107,38
6		Трошкови електричне енергије	1.671.293,09	2.100.000,00	1.601.132,83	76,24	95,80
6а		Трошкова ел.енергије за локале -префактурисани	4.006.937,69	4.200.000,00	4.429.428,22	105,46	110,54
7		Трошкови грејања	848.083,91	920.000,00	802.022,86	87,18	94,57
	513		7.641.236,73	8.810.000,00	8.029.787,89	91,14	105,08
8		Трошкови бруто зарада и накнада	60.980.994,40	71.497.800,00	69.520.722,70	97,23	114,00
9		Трошкови пореза и допирине на зараде и накнаде	9.244.159,30	11.082.200,00	10.543.175,30	95,14	114,05
9а		Уговор о делу	740.740,80	750.000,00	740.740,80	98,77	100,00
10		Привремени и повремени послови	3.142.886,30	3.150.000,00	3.078.571,80	97,73	97,95
11		Трошкови накнада чановима УО и НО	939.521,70	1.127.000,00	1.074.020,40	95,30	114,32
12		Остали лични расходи (јубилар.награде, солидар.пом.)	3.537.748,50	3.100.000,00	2.638.318,69	85,11	74,58
13		Остали лични расходи (отпрем.,превоз, дневнице,остало)	1.335.675,63	2.200.000,00	2.523.584,40	114,71	188,94
	52		79.921.726,63	92.907.000,00	90.119.134,09	97,00	112,76
14		Трошкови услуга других правних лица	26.458.342,36	34.900.000,00	31.152.146,89	89,26	117,74
15		Трошкови поштанских услуга	11.340.071,00	15.200.000,00	14.855.402,00	97,73	131,00
16		Трошкови штампања рачуна и тужби	1.786.830,34	2.100.000,00	1.961.549,58	93,41	109,78
17		Трошкови телефонских услуга и интернет веза	1.054.578,30	1.170.000,00	1.232.596,55	105,35	116,88
18		Трошкови одржавања основних средстава	1.742.230,85	1.390.000,00	1.864.355,77	134,13	107,01
19		Трошкови рекламе и пропаганде	299.030,00	380.000,00	210.290,00	55,34	70,32
20		Трошкови заштите на раду	1.110.390,81	1.340.000,00	1.055.713,33	78,78	95,08
21		Трошкови комуналних и осталих услуга	303.933,70	420.000,00	271.680,41	64,69	89,39
	53		44.095.407,36	56.900.000,00	52.603.734,53	92,45	119,30

22	540	Трошкови амортизације	1.457.282,56	1.600.000,00	1.484.346,80	92,77	101,86
23		Трошкови одржавања софтвера	1.588.471,29	1.600.000,00	1.264.756,14	79,05	79,62
24		Трошкови ревизије	120.000,00	150.000,00	150.000,00	100,00	125,00
25		Тр. непр. усл.-састав тужби(тр.извешт.адвок.,јавни правобр.)	19.631.137,51	23.200.000,00	21.069.734,47	90,82	107,33
26		Трошкови непроизводних услуга	840.750,82	970.000,00	714.039,65	73,61	84,93
27		Трошкови репрезентације	201.261,49	227.000,00	217.205,00	95,69	107,92
28		Трошкови осигурања	569.475,97	750.000,00	657.307,60	87,64	115,42
29		Трошкови банкарских услуга	2.016.594,17	2.490.000,00	2.414.928,30	96,99	119,75
30		Трошкови чланарина	67.528,00	85.000,00	58.832,00	69,21	87,12
31		Трошкови пореза и допр.(на имовину,сраз.ПДВ,ТВ,допр.)	1.369.218,51	1.580.000,00	1.629.478,22	103,13	119,01
32		Остали нематеријални трошкови (судски тр. и таксе)	266.072,30	700.000,00	538.634,28	76,95	202,48
	55		26.670.460,06	31.752.000,00	28.714.915,66	90,43	107,67
			167.482.794,26	202.189.000,00	189.192.587,06	93,57	112,96
33		Трошкови камата и валутних клаузула	38.938,01	150.000,00	44.766,22	29,84	114,97
34	57,6	Остали ванредни расходи	2.744.222,26	1.000.000,00	14.611,07	1,46	0,53
35		Остали ванредни расходи донације и солид.помоћи	274.212,96	450.000,00	284.362,10	63,19	103,70
		Обезвредивање потраживања	115.375,46		134.005,98		116,15
			3.133.810,68	1.450.000,00	432.979,15	29,86	13,82
		УКУПНО РАСХОДИ	170.655.542,95	203.789.000,00	189.670.332,43	93,07	111,14
		Вишак прихода над расходима - добит	2.171.509,61	11.000,00	2.666.867,74	24.244,51	122,81
		Порез на добит	286.693,80		290.370,60		
		Одложене пореске обавезе	107.014,00		124.766,00		
		НЕТО ДОБИТ	1.777.801,81		2.251.731,14		

3. Остварен финансијски резултат и расподела добити

У 2024. години предузеће је остварило вишак прихода над расходима, односно добитак пре опорезивања од 2.666.867,74 динара.

Одложени порески расход периода износи 124.766,00 динара.

Обавеза за порез на добит по пореском билансу за 2024. годину износи 290.370,60 динара.

Остварени нето добитак износи 2.251.731,14 динара.

Расподела добити ће бити извршена по доношењу одлуке од стране Надзорног одбора и усвајања одлуке од стране оснивача.

4. Структура наплаћених потраживања и степен наплате

У динарима					
	Ненаплаћена потраживања 31.12.2023.	Укупно фактурисано у 2024.	Укупно наплаћено у 2024.	Ненаплаћена потраживања 31.12.2024.	Степен наплате
1	2	3	4	5	4/3
Потраживања по основу продаје-купци у земљи	20.008.119,23	101.653.010,76	106.280.845,41	15.405.584,58	104,55
- Потраживања од купаца по основу закупнина	899.531,16	16.428.071,78	15.821.216,02	1.506.386,92	96,31
- Потраживања од купаца за извршене услуге “СОН”	14.491.443,86	70.233.439,71	74.989.053,64	9.735.829,93	106,77
- Потраживање од купаца РЈ Сервис за извршене радове	4.617.144,21	14.991.499,27	15.445.275,75	4.163.367,73	103,03

Структура задужења и наплате код Система обједињене наплате

У динарима					
	Ненаплаћена потраживања 31.12.2023.	Укупно фактурисано у 2024.	Укупно наплаћено у 2024.	Ненаплаћена потраживања 31.12.2024.	Степен наплате
1	2	3	4	5	4/3
ЈКП “Биоктош”	77.130.640,17	264.220.168,01	243.975.209,65	97.375.598,53	92,34
ЈКП “Градска топлана”	196.178.658,00	499.862.836,00	501.665.244,73	194.373.328,17	100,36
ЈКП “Водовод”	164.751.286,16	379.784.477,00	359.685.171,45	184.850.591,71	94,71
ЈКП “Дубоко”	4.984.377,80		48.451	4.935.926,80	
“Дунав осигурање” ад	5.053.994,81	7.552.489,00	8.157.167,68	4.448.716,13	108,01
“ДДОР Нови Сад”	1.490.085,07	548.460,00	531.200,00	1.507.345,07	96,85
СЗР “Бест”	4.307.094,04	7.510.103,00	6.950.628,36	4.866.568,68	92,55
Еко алфа	775.196,57	1.806.557,00	1.650.570,49	931.183,08	91,37
„Економик инжењ.“ доо	866.966,52	1.956.864,00	1.805.314,63	1.018.515,89	92,26
ЗР „Лифт сервис“	371.815,25	788.916,00	717.778,59	442.952,66	90,98
Град Ужице – ЛПА	1.062.138,82		21.111,00	1.041.027,82	

5. Структура ненаплаћених и застарелих потраживања

У динарима				
	Ненаплаћена потраживања старија од једне године 31.12.2023.	Отписана потраживања у 2024.год.	Наплаћена и искњижена отписана потраж. у 2024.год. из ранијег периода	Ненаплаћена потраживања старија од једне године 31.12.2024.
1	2	3	4	5
Исправка потраж. од купаца	-38.616,41	- 28.193,02	0	-66.809,43
Исправка потраж. из специф.послова	-4.474.311,56	-784.997,58	696.694,24	-4.562.614,90

Ненаплаћена потраживања старија од једне године отписана су преко исправке вредности а уколико буду наплаћена књижиће се као приход.

Исказана исправка вредности потраживања из специфичних послова старијих од годину дана у износу од 4.562.614,90 динара односи се само на потраживања за услуге које пружа ЈП „Стан“ и то:

- Исправку вредности потраживања од власника пословних простора на име одржавања стамбених зграда у износу од 1.993.721,96 динара и
- Исправку вредности потраживања од грађана по основу фактурисаних обавеза за трошкове одржавања зграда који припадају Предузећу (стручних послова), а који се наплаћују путем обједињене наплате „СОН-а“, у износу од 2.568.892,94 динара.

Исправка потраживања за остале даваоце услуга и накнада укључене у Систем обједињене наплате (СОН), Предузеће не исказује већ их у својим извештајима исказују даваоци услуга и накнада.

6. Структура краткорочних обавеза

У динарима	
	Стање 31.12.2024.
Краткорочне финансијске обавезе –примљени аванси	106.569,50
Добављачи у земљи	9.668.431,06
Обавезе из специфичних послова	590.473.758,13
- “СОН”-а према “Бест” за чишћење	4.866.568,68
- “СОН”-а према Компанији “Дунав осигурање”	4.448.716,13
- “СОН”-а према Компанији “ДЦОР”	1.507.345,07
- “СОН”-а према “Економик Инжењеринг”	1.018.515,89
- “СОН”-а према ЈКП “Биоктош” Ужице	97.375.598,53
- “СОН”-а за накнаду за грађевинско земљиште	6.869.288,73
- “СОН”-а према ЈКП “Градска топлана Ужице” Ужице	194.373.328,17
- “СОН”-а према ЈКП “Водовод” Ужице	184.850.591,71

Годишњи извештај о пословању ЈП "Стан" Ужице за 2024. годину

- "СОН"-а за депоновање смећа	4.935.926,80
- "СОН"-а према ЈП "Стан" Ужице	36.825.893,15
- "СОН"-а према "Лифт сервис" Ужице	442.952,66
- "СОН"-а према Град Ужице – еко такса	1.041.027,82
- "СОН"-а према "Еко алфа" за чишћење	931.183,08
- Средства за одржавање зграда и закупнина	41.212.842,95
- Средства од закупнина града	944.816,47
- Остале обавезе	8.829.162,29
Остале краткорочне обавезе	7.452.839,31
Обавезе по основу пореза на додату вредност	3.761.436,66
Обавезе по основу пореза на добит	58.061,06

На позицији Обавезе из специфичних послова предузеће као обавезу исказује задужења сваког даваоца услуга/учесника у СОН, а која су исказана у висини ненаплаћених потраживања од корисника услуга и накнада, уз напомену да је у оквиру ове позиције исказано и задужење за месец децембар, за који се рачуни достављају у јануару 2025. године и наплата очекује у наредном периоду.

У оквиру позиције Обавезе из специфичних послова исказана су и средства стамбених зграда, којима располажу зграде које имају закључен уговор о одржавању са предузећем.

7. Задуженост ЈП- кредити и позајмице

Предузеће није кредитно задужено нити је планирало кредитно задуживање у наредној години.

8. Субвенције од оснивача

Предузеће нема субвенције и приходе од оснивача.

VII ИЗВЕШТАЈ О РАДУ НАДЗОРНОГ ОДБОРА ЈП

У извештајном периоду одржано је 22 седница Надзорног одбора, на којима се расправљало и одлучивало по 71 тачци дневног реда из области рада и пословања предузећа.

VIII ИЗВЕШТАЈ РЕВИЗОРА

Ревизију пословања ЈП „Стан“ извршило је Друштво за ревизију, консалтинг и рачуноводствене услуге „FinExpertiza“ д.о.о. Београд.

У прилогу:

- Извештај независног ревизора о извршеној ревизији редовних годишњих финансијских извештаја за 2024. годину.

IX ЗАКЉУЧЦИ И ПРЕПОРУКЕ

1. Оцена резултата пословања ЈП

Приходи предузећа великим делом зависе од одлука и захтева стамбених заједница за извођењем радова инвестиционог одржавања због чега су активности усмерене на анимирање и упознавање скупштина стамбених заједница са потребним инвестиционим радовима како би се зграде заштитиле од даљег пропадања и обезбедила средства за извођење радова ангажовањем додатних средстава.

И поред негативних кретања у привреди, изазваних светском кризом и растом цена енергената и грађевинског материјала на тржишту, што је умањило обим послова у грађевинској делатности, предузеће је у извештајној години остварило позитиван резултат пословања.

2. Мере за отклањање недостатака у пословању ЈП

Ради покрића нужних трошкова пословања и остваривања прихода у основној делатности, активности у текућој години ће и даље бити усмерене на:

- анимирање и упознавање стамбених заједница са потребним инвестиционим радовима како би се зграде заштитиле од даљег пропадања и обезбедила средства за извођење радова ангажовањем додатних средстава, у складу са посебном одлуком надлежног органа оснивача и одлуком скупштине стамбене заједнице,
- учешће у унапређењу услова становања грађана и очувању и унапређењу вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, као и
- повећање просечне наплате месечних обавеза за комуналне услуге кроз заједнички наступ са другим јавним комуналним предузећима - даваоцима услуга у систему обједињене наплате.

3. Предлози оснивачу у циљу унапређења пословања ЈП

Иако је истекао рок за регистрацију стамбених заједница, један број стамбених заједница није завршио регистрацију код надлежног органа нити је применио одредбе Закона о становању и одржавању зграда, потребно је да оснивач преко надлежних инспекцијских служби наложи овим стамбеним заједницама спровођење назначених радњи, као и да изврши појачану контролу стамбених заједница у смислу члана 60. Закона о становању и одржавању зграда. Такође је потребно редовно усклађивати Одлуку о минималној висини износа текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграда на територији града Ужице у складу са растом цена и зарада, како би стамбене заједнице обезбедиле средства за извођење потребних радова на санацији зграда.

Такође у суфинансирању обнове фасада стамбених зграда из буџета Града Предузеће види шансу за пуним ангажовањем својих капацитета.

ДИРЕКТОР

Дејан Нијемчевић

