

На основу члана 31. став 1. тачка 4. и 24. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 21/08), Скупштина града Зрењанина на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2012. године, донела је следећи

## **ЗАКЉУЧАК**

**1. ПРИХВАТА СЕ** Извештај о пословању ЈП "Градска стамбена агенција" из Зрењанина за 2011. годину који је усвојио Управни одбор овог предузећа на седници одржаној дана 09.03.2012. године под бројем 380/109.

### **2. ЗАКЉУЧАК ДОСТАВИТИ:**

- ЈП "Градска стамбена агенција" Зрењанин
- Одељењу за имовинско – правне послове,
- Одељењу за послове финансија и рачуноводства,
- Служби Скупштине, Градоначелника и Градског већа.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
СКУПШТИНА ГРАДА

Број:

Дана:

ЗРЕЊАНИН

ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Александар Мартон

АМ

JAVNO PREDUZEĆE  
"GRADSKA STAMBENA AGENCIJA"  
ZRENJANIN  
BROJ: 380/109  
DANA: 09.03.2012.

Na osnovu člana 26. Statuta Javnog preduzeća „Gradska stambena agencija“ Zrenjanin, Upravni odbor Javnog preduzeća „Gradska stambena agencija“ Zrenjanin, na sednici održanoj dana 9.03.2012. godine, doneo je

## ODLUKU

1. Usvaja se Izveštaj o poslovanju Javnog preduzeća „Gradska stambena agencija“ Zrenjanin za 2011. godinu.

2. Odluka stupa na snagu danom donošenja.



PREDSEDNIK UPRAVNOG ODBORA

Ilija Pištinić

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“  
ГИМНАЗИЈСКА 7  
ПИБ : 101170309  
Број :  
Датум : 09.03.2012.



**ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ  
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА  
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН  
ЗА 2011. ГОДИНУ**  
(Усвојен на седници Управног одбора 09.03.2012.)

---

ЗРЕЊАНИН, МАРТ 2012.

## С А Д Р Ж А Ј

## I ОПШТИ ДЕО

<b>1. Општи подаци</b>	3
<b>2. Структура и организација предузећа</b>	4
2.1 Власници и њихови удели	4
2.2 Управни и надзорни одбор и пословодство	4
2.3 Органиграм	5
2.4 Структура запослених	6
<b>3. Општи подаци о пословању предузећа</b>	7
3.1 Реализација циљева и пословне стратегије	7
3.2 Актуелни средњорочни циљеви и пословна стратегија	7
3.3 Положај предузећа на тржишту	8
3.4 Оперативно пословање по главним делатностима на њихов развој	10
3.5 Тарифна и ценовна структура	11
3.6 SWOT - Анализа и перспектива	12
3.7 Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду	12
3.8 Битни ризици будућег развоја	13
<b>4. Финансијско техничке информације</b>	14
4.1 Биланс стања	14
4.2 Биланс успеха	16

## II ПОСЛОВАЊЕ ПО ПОРТФОЛИЈИМА

<b>1. Буџетско пословање</b>	18
1.1 Портфолио пословни простор	18
1.2 Портфолио стамбени простор	22
<b>2. Портфолио тржишно пословање</b>	25
<b>3. Одржавање зграда за скупштине станара</b>	28
<b>4. Сажетак резултата пословања</b>	28

## III ПРИЛОЗИ

<b>1. Ценовник предузећа 2009. (Прилог 1)</b>	31
<b>2. Измене финансијског плана 2009. (Прилози 2 и 3)</b>	34
<b>3. Приходи Предузећа 2009. (Прилог 4)</b>	36
<b>4. Расходи Предузећа по позицијама (Прилог 5)</b>	37
<b>5. Резултати пословања пословни и стамбени простор 2008. – 2010. (Прилог 6)</b>	38
<b>6. Број и распоред запослених у складу са стручном спремом</b>	

## ОПШТИ ДЕО

### 1. ОПШТИ ПОДАЦИ

**Правни статус**

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „Градска стамбена агенција“ Зрењанин**

**Седиште предузећа**

23000 Зрењанин

**Подаци за контакт**

Особа за контакт:

Директор предузећа, дипл. инг. Дејан Чапо

Телефон: + 381 (0)23 562 600

Телефакс: + 381 (0)23 564 336

email: direktor@gsazr.com

web: www.gsazr.com

**Основне делатности предузећа**

Претежна делатност Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ са потпуном одговорношћу, уписана у Регистру привредних субјеката је:

70320 – УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА ЗА ТУЋ РАЧУН

Остале делатности:

70200 – Изнајмљивање некретнина

70310 – Агенција за некретнине

74112 – Остали правни послови (израда елабората развргнућа стамбених и пословних зграда)

70110 – Развој пројеката о некретнинама, куповина и продаја некретнина за сопствени рачун

Основна делатност предузећа, управљање некретнинама са становишта извора финансирања може се класификовати на:

**1. Буџетско пословање:**

- 1.1. Издавање у закуп пословног простора и наплата закупнине;
- 1.2. Текуће и капитално одржавање пословног простора;
- 1.3. Издавање у закуп станова у власништву Града и наплата закупнине;
- 1.4. Текуће и капитално одржавање стамбеног простора;
- 1.5. Послови у вези коришћења и откупа стамбеног фонда.

**2. Пословање на тржишту:**

- 2.1. Управљање некретнинама за свој рачун
- 2.2. Издавање у закуп пословног простора за туђ рачун;
- 2.3. Издавање у закуп станова за туђ рачун;
- 2.4. Послови укњижбе станова за туђ рачун;
- 2.5. Продаја станова по Закону о становању.

## 2. СТРУКТУРА И ОРГАНИЗАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА

### 2.1 Власници и њихови удели

**Оснивач:** Скупштина града Зрењанин.

Јавно предузеће „Пословни простор“ Зрењанин основано је 30.03.1990. године Одлуком Скупштине општине Зрењанин као правни следбеник СИЗ-а у стамбеној области у општини Зрењанин. Од 01.01.2006. године Предузеће има статус индиректног корисника буџетских средстава града Зрењанина. Од 01.јануара 2011. године Предузеће мења назив у Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Зрењанин.

**Табела 1.** Власници и њихови удели

Власник	Удео (%)	Година (од када)
Државна својина	100	1990.

### 2.2. Управни и надзорни органи

**Табела 2.** Управни одбор

Функција	Име и презиме	Напомене
Председник	Илија Пиштињат	Представник локалне самоуправе
Чланови	Радован Удицки	Представник локалне самоуправе
	Золтан Халаи	Представник локалне самоуправе
	Јованка Достанић	Представник Предузећа
	Драгиша Албуљ	Представник Предузећа

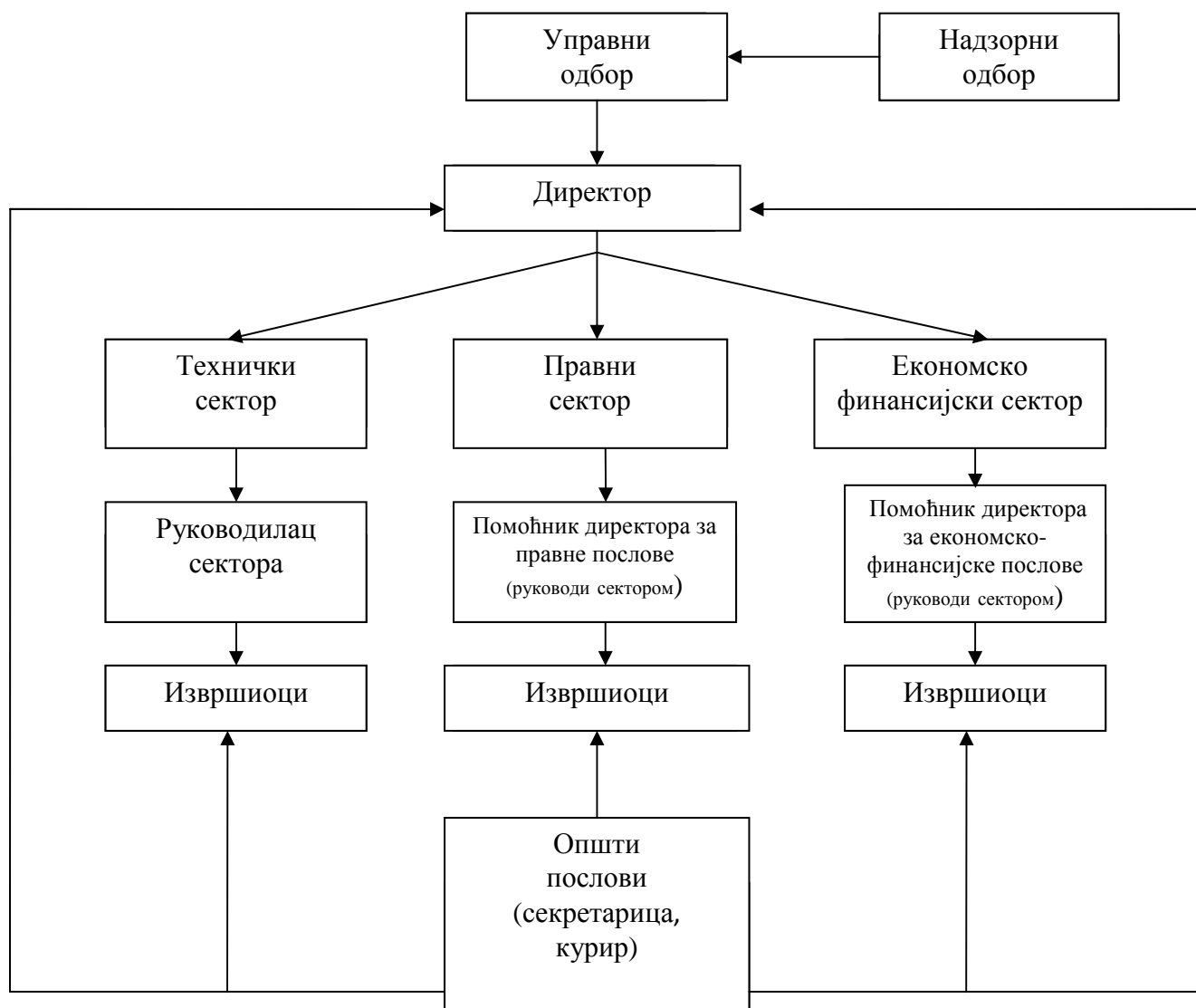
**Табела 3.** Надзорни одбор:

Функција	Име и презиме	Напомене
Председник	Душко Марјански	Представник локалне самоуправе
Чланови	Ђура Радлински	Представник локалне самоуправе
	Светлана Пајић	Представник Предузећа

**Табела 4.** Пословодство /колегијум

Функција	Име и презиме	Напомене
Директор	Дејан Чапо дипл.инг.	
Помоћник директора за економско-финансијске послове	Радослав Ристић дипл.оец.	
Помоћник директора за правне послове	Душан Којчић дипл.правник	

### 2.3 Органиграм



Предузеће има типичну функционалну структуру, која је сасвим у складу са потребама, с обзиром на мали број запослених. Овај тип модела организовања одговара условима у којима Предузеће послује. Услови пословања се одликују следећим карактеристикама;

- окружење је релативно стабилно и извесно,
- циљеви су добро дефинисани и трајни,

**- интезивност и продуктивност рада су устаљене и објективно условљене величине.**

Предузеће је организовано у три сектора: технички, правни и економско-финансијски. Секторска подела је извршена на основу функционалне поделе рада и организације функције руковођења. У оквиру сектора, односно пословних функција окупљени су специјалисти за одређене послове што повећава стручни потенцијал и копетентност функције.

Постојећа структура пружа могућност измене неких структурних параметара (редизајн), због примене стратегије проширивања и обогаћивања посла.

**Табела 5.** Седиште предузећа и дислоциране подружнице/ погони

Централа	Адреса
ЈП „Градска стамбена агенција“	Зрењанин, Гимназијска 7

**Табела 6.** Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

Организација	Кратак опис	Седиште	Чланство од
Привредна комора	Пословно удружење за стамбену делатност	Зрењанин	1990.
„Станоградња“		Нови Сад	1999.

## 2. 4. Структура запослених (старосна и образовна структура)

### Статистика запослених :

- **Старосна структура:** је неповољна, 50% запослених има преко 50 година. У Предузећу је само шест запослених са мање од 39 година старости.
- **Квалификација запослених:** квалификациона структура је побољшана. Од укупног броја запослених високообразовани кадрови чине 41%, са вишом школом 9%, са средњом школом 45%, а са основном 5%.

### Динамика запослених

- У 2009. години у Предузећу је било запослено просечно 20,50 радника, а у 2010. 21 радник.
- У 2011. години у Предузећу је био запослен 21 радник.

**Табела 7.** Зараде запослених <sup>1</sup>

Бруто просек у предузећу	2010.	61.365	96	Нето просек у предузећу	2010.	44.137	97
	2011.	63.928			2011.	45.731	
Нето максимална зарада	2010.	71.750	93	Нето минимална зарада	2010.	26.529	99
	2011.	77.248			2011.	26.521	

<sup>1</sup> Зараде запослених у предходним извештајима о пословању су приказане без минулог рада. У табели број структуру зараде за 2010. и 2011. годину чине: цена рада \* коефицијент + минули рад + топли оброк + 1/12 регреса.



Једна радница ЈП“Градска стамбена агенција“ Зрењанин, је од 01.01.2011. до 31.07.2011. била на породичном боловању.

### 3. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПОСЛОВАЊУ ПРЕДУЗЕЋА

#### 3.1. Реализација циљева и пословне стратегије у 2011. години

##### 3.1.1. Реализација техничко-технолошких циљева

- Трајно осигурање квалитета услуга у оквиру система квалитета услуга JUS ISO 9001:2000 чија је сертификација била у априлу 2008. године. На верификацији у мају 2009. године добијен је виши стандард 9001:2008, а на аудиту јула 2010. потврђен је стандард JUS ISO 9001:2008. Ресертификација у 2011 је успешно спроведена.
- Реконструкција, реновирање објекта пословног простора у власништву РС са веома скромним финансијским средствима у укупном износу од 2.011.887,68 динара.
- Куповина опреме – 5 мобилних телефона, 5 компјутера, 1 улс, електронска опрема за евиденцију радног времена и камера за обезбеђење места електронског читача картица.

##### 3.1.2. Реализација пословно-финансијских циљева

- Наплата јавног прихода – за закупнину пословног простора од 80,00% у односу на фактурисану вредност.
- Без трошкова службених путовања у односу на претходне године, о чему се максимално водило рачуна у 2011. години.
- Покренута је иницијатива да сви закупци плаћају закуп пословног простора под једнаким условима, путем деловања тржишних регула - формирањем тржишне цене закупа путем јавног оглашавања и усклађивањем свих цена закупа са инфлацијом (чека се одлука Оснивача);покренута је и метода Лицитирања за пословни простор, где сваки потенцијални купац у складу са својим реалним могућностима лицитира цену закупа.
- У сарадњи са Оснивачем, и даље, се припрема попис имовине у оквиру портфолија пословни и стамбени простор.
- У сарадњи са Јавним правобранилаштвом града покренути су поступци опомињања дужника, потписивања вансудских договора за све закупце који су дуговали више од 3 месечне закупнине. За већину купаца са којима нису постигнути вансудски договори покренути су судски спорови.

### 3.2. Актуелни средњорочни циљеви и пословна стратегија (1 до 5 година)

#### 3.2.1. Техничко-технолошки

- Редизајн појединих параметара организационе структуре као базичног фактора организационих и економских перформанси;
- Трајно обезбеђење квалитета пружања услуга.;
- Повећање пословног простора улагањем у његову реконструкцију, доградњу и изградњу (2.000 м<sup>2</sup>);
- Обједињавање пословног простора, којим управљају друга јавна предузећа и установе, у фонд пословног простора којим ће управљати ЈП „Градска стамбена агенција“. Тренутно су послови у оквиру портфолија пословни простор подељени великом броју индиректних корисника, па је овај портфолио нехомоген;
- Продаја непрофитабилних локала;
- Набавка опреме.

#### 3.2.2. Пословно-финансијски

- Унапређење текуће праксе управљања имовином на основу концепта управљања имовином који се успешно примењују у свету;
- Повећање јавног прихода реинвестирањем нето ефективног прихода у изградњу новог пословног простора (постоји велика зависност од Оснивача, који „профит“ Предузећа већ годинама не усмерава у проширење капацитета, инвестирањем у изградњу нових локала са кратким временом поврата уложених средстава);
- Повећање јавног прихода формирањем тржишних цена за све локале путем лицитације (једнак тржишни третман за све закупце) и усклађивање тако формираних цена са антиципираном, односно, реалном инфлацијом;
- Повећање јавног прихода смањењем периода неискоришћености капацитета;
- Минимална наплата јавног прихода у односу на фактурисану вредност у пословној години не би требало бити нижа од 80%.
- Развој нових послова у оквиру портфолија тржишно пословање – послови агенције у промету некретнина, надзор над изградњом грађевинских објеката и послови техничког пријема.
- Повећање прихода оствареног на тржишту путем сталних иновација и реализација позитивног резултата пословања, као циља и мере свих економских активности.
- Контролисани раст расхода на свим портфолијима пословања (посебно расхода администрирања) који ће обезбедити оптималан финансијски резултат.

### 3.3. Положај предузећа на тржишту/ Оперативно пословање

#### 3.3.1 Општи услови пословања у бранши

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин има велику конкурентску предност због поседовања значајне површине локала на атрактивним локацијама на територији града Зрењанина. Програми и планови рада опредељени су одлукама Скупштине града Зрењанина и потенцијалом градског буџета да извршава трансфере у складу са усвојеним програмом.

### 3.3.2 Преглед тренутно најважнијих пројеката

У току 2011. године ЈП „Градска стамбена агенција“ је континуирано редуковало све реалне потребе за инвестиционим улагањем, пре свега у пословни простор због недостатка средстава у буџету Града. Укупан износ уложених средстава у капитално одржавање пословног простора износило је 2.011.887,68 динара, а у стамбени фонд нису вршена улагања.

Најважнији пројекти у 2011. години односили су се на завршетак радова на адаптацији, реконструкцији пословног простора започетих у 2010. години.

**Табела 8.** Преглед најважнијих пројеката

Локација	Број локала	Површина М <sup>2</sup>	Износ улагања 2011	Време завршетка
Македонска 11	30		641.229,70	
Краља Александра I Карађорђевића 1	5	202,79	270.000,00	
Милетићева 1	1	36,08	994.693,98	
Пупинова 18	2	67,40	105.964,00	
<b>Укупно:</b>	<b>38</b>	<b>903,55</b>	<b>2.011.887,68</b>	

### 3.3.3 Општа оцена пословања

Пословање Предузећа се одвијало у веома отежаним условима са недовољним приливом средстава из буџета, које је економска криза додатно продубила.

На основу постигнутих резултата у прошлој години може се констатовати да је Предузеће успешно пословало на портфолијима пословни и стамбени простор, док је дефицит исказан на портфолију тржишно пословање.

**Буџетско пословање:** На буџетским пословима остварен је нето буџетски приход од **33.938.404,76** динара (позитивна разлика између наплаћених јавних прихода **81.450.584,35** динара и извршених расхода финансираних из буџета **47.512.179,59** динара). Успешној наплати јавног прихода, осим ендогених фактора, допринела је и добра сарадња са Јавним правобранилаштвом Града Зрењанина.

**Проблеми:** Основни проблем који спутава раст и развој Предузећа је недостатак средстава због неправилне расподеле средстава Оснивача приликом доношења буџета у смислу висине финансијских средстава за намену инвестирања у пословни простор. Остварена позитивна разлика између наплаћених прихода унетих у буџет и расхода финансираних из буџета за последње три године износи **113.435.471,28<sup>2</sup>** динара, што је сасвим довољно за изградњу пословног центра у најатрактивнијој пословној зони, у улици Краља Александра I Карађорђевића 26. Сматрамо да би Оснивач, најкасније у наредној буџетској години, требао да додели апропријацију Предузећу на позицији 511 за инвестирање у нови пословни простор, где би реални извор финансирања био позитиван резултат пословања (ефективни нето буџетски приход).

Последица неинвестирања и свођења капиталног одржавања на симболичне износе је и неиздат пословни простор површине око 2.000 м<sup>2</sup> на коме се пропушта остварење значајаних прихода. Мањкавост неиздатих локала је руинираност, старост, дотрајалост као и лоша опремљеност (нерешено грејање, заједничка бројила за више пословних простора, дотрајала електрична, водоводна, канализациона инсталација). Поред тога, неинвестирање у нов пословни простор представља озбиљан ризик за пословање Предузећа. Иницијална средства од 6.000.000,00 динара у Програму пословања за 2011. Годину ( а 4 милиона по трећој измени пословања), за намену инвестирања у пословни и стамбени фонд свела су се на

<sup>2</sup> Видети Прилог 6. на крају извештаја

износ од 5.898.496,03 динара, од планираних 4 милиона динара. Извођачима радова плаћено је 2.011.887,68 динара, а пренета доцња у 2012. годину износи 3.886.608,35 динара.

**Тржишно пословање:** Укупно остварен дефицит на тржишту је 329.014,26 динара. Цео износ дефицита покривен је суфицитом из ранијих година, одлуком Управног одбора.

Дефицит је добрим делом генерисан финансирањем неопходних расхода из сопствених прихода, који су планом требали да се финансирају из средстава буџета Града (расходи: мобилних телефона, репрезентације, средстава одржавања хигијене, доплатних поштанских маркица, текућег одржавања пословне зграде, део накнаде путних трошкова за долазак и одлазак са посла, накнаде за Управни одбор, канцеларијски материјал, стручна литература).

### 3.4. Оперативно пословање по главним делатностима и њихов развој

#### 3.4.1 Географско подручје рад

Делатност Предузећа се обавља на подручју града и мањим делом у околним насељеним местима. Пословни и стамбени простор се налази у Зрењанину и 9 насељених места општине Зрењанин: Перлез, Книћанин, Арадац, Елемир, Меленци, Ечка, Банатски Двор, Клек, Фаркаждин

Локали пословног простора у граду чине 96,89% или 17.644,64 м<sup>2</sup>, а у околним местима 3,11% или 566,50 м<sup>2</sup>. Укупно 18.211,14 м<sup>2</sup>.

#### 3.4.2 Физички обим услуга

**Табела 9.** Физички обим услуга

Р. бр.	Назив услуге	Јединица мере	Остварено 2010.	План 2011.	Остварено 2011.	План 2012.
1	2	3	4	5	6	7
1	Издавање у закуп ПП Града	Бр. лок.	218	238	220	220
2	Издавање у закуп ПП ЈСП	Бр. лок.	3	3	3	2
4	Издавање у закуп станова	Бр. стан.	213	219	206	205
5	Издавање станова за туђ рачун	Бр. стан.	18	3	20	18
6	Анексирање уговора	Бр.угов.	87	50	50	60

У 2011. години издато је два локала више у односу на остварење 2010. године и нешто мање него по плану за 2011. Годину, због повећања броја руинираних локала за чију адаптацију нису одобрена финансијска средства.

### 3.5. Тарифна и ценовна структура<sup>3</sup>

**Цене закупа за пословни простор утврђене су:**

1. Административно - ценовником на основу Одлуке Оснивача;
2. Тржишним механизмом – лицитиране цене;
3. Одлуком о буџету за 2009. годину – директни и индиректни корисници буџетских средстава су ослобођени плаћања закупнине.

Тарифна и ценовна структура услуга није зависна од класификације закупаца на грађане (физичка лица), предузетнике и правна лица. За све три категорије закупаца важи исти ценовник.

Административне цене доминирају у укупној структури цена. Од укупног броја закупаца у првој и другој пословној зони, који се баве профитабилном делатношћу (правна лица и предузетници) 73,15 % закупаца је привилеговано, јер закуп плаћа по административним, депресираним ценама (почетним ценама на лицитацији).

Свега 26,85% закупаца плаћа закуп по лицитираним ценама. Ови закупци су такође на одређени начин привилеговани јер се лицитирана цена не усклађује са растом инфлације све до момента изједначења лицитиране цене са ценом из Одлуке. То практично значи, да ће после одређеног периода сви закупци који плаћају закуп по лицитираној цени плаћати закуп по почетним ценама из Одлуке.

Последица напред наведеног су депресиране цене закупа за велики број локала, због чега буџет Града остаје без значјних прихода.

У Граду, због ограничене понуде пословних просторија на најатрактивнијим локацијама, за сада, још увек делује тржиште тражње на коме реално могу да се формирају вишеструко веће цене закупа у односу на цене из Одлуке, па је из тих разлога предложено Оснивачу да се хитно измени:

- Одлука о висини закупа по којој би се **лицитиране цене усклађивале са стопом инфлације и**
- Закључак – по коме се више **не могу продужавати уговори са закупцима који се баве профитабилном делатношћу, а плаћају закуп по административним ценама** (издавати локале путем конкурса формирањем тржишних цена закупа).

Стално актуелни проблем су цене закупа код уговора на неодређено време, који су закључени у периоду од пре 6 и више година, јер се дефинисана цена (административна) из ових уговора може повећавати само за стопу инфлације. За локале у којима се налази ова категорија закупаца, не постоји начин утврђивања тржишне цене, осим у случају раскида уговора који је једино могућ уз сагласност друге уговорне стране или судским путем ако купац падне у доцњу више од 3 закупнине (отказ уговора за који треба писмена сагласност Дирекције за имовину и на који се чека по неколико година).

<sup>3</sup> У прилогу број 1 видети ценовник услуга Предузећа за 2011. годину

## Цене закупа стамбеног простора

Цене закупа градских станова су административне, некомерцијалне и неекономске, што значи да цене не обезбеђују приходе којима се могу покрити сви трошкови одржавања и администрирања.

Оваква политика цена (законске препреке), минимизира укупна средства неопходна за одржавања стамбеног фонда, што негативно утиче на очување овог, већ прилично руинираног ресурса Града.

### 3.6. SWOT –Анализа и перспектива

1. Мали број запослених	1. Недовољно развијен информациони систем
2. Велики број локала и станова власништву РС и Фонда солидарности којим Предузеће управља	2. Неповољна старосна структура запослених
<b>Strenghts – Предности</b>	<b>Weaknesses- Слабости</b>
<b>Opportunities – Шансе</b>	<b>Threats – Ризици</b>
1. Продаја нерентабилних некретнина реинвестиција капитала у нов пословни простор	1. Доношење закона о реституцији/денационализацији
2. Развој нових послова: агенција за некретнине, надзор над изградњом објеката за трећа лица и технички пријем	2. Зависност од Оснивача
	2.1 Извршење обавеза зависи од прилива средстава из буџета
	2.2 Нефлексибилност на расходе који нису планирани
	2.3 Ограничење код повећања цена услуга
	2.4 Ограничења висине улагања

### 3.7 Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду

Развој у наредном извештајном периоду подразумева квалитативне промене у Предузећу које треба да донесу побољшање функционисања, промену структуре постојећих услуга, увођење нових послова: послови агенције за некретнине, послови техничког пријема објеката и надзора код изградње грађевинских објеката.

Раст би требао да обухвати поред увођења нових послова и инвестирање у изградњу новог пословног простора и одговарајуће повећања вредности услуга, побољшање услужне технике, побољшање „производне технике“, организације, побољшање управљања у свим областима пословања, побољшање укупне организације и развој појединих служби и евентуално отварање нових, развој услуга, побољшање услова рада. Захтев је да се пређе у ефикасније и ефективније нивое и стања.

**Инвестирање:** У последње три пословне године нето ефективни буџетски приход које је предузеће остварило износи **113.435.471,28** динара, што је довољан потенцијал за почетак изградње и завршетак пословног центра површине цца 1.500 м<sup>2</sup> у улици Краља Александра I Карађорђевића 26.

**Обједињавање пословног простора:** Идентификовано је да се са основном делатношћу ЈП „Градска стамбена агенција“ преклапају споредне делатности осталих јавних предузећа, па у циљу побољшања ефикасности пословања би требало у току наредног извештајног периода преузети некретнине које се издају у закуп од јавних предузећа којима то није примарна делатност.

**Допуна и модернизација информационог система,** као подршка логистици Предузећа, обухватиће усавршавање постојећег софтвера и инсталацију новог апликативног програма за евиденцију пословног простора.

**Развој кадрова** је такође циљ, јер Предузеће има неповољну старосну и донекле квалификациону структуру. Очекују се нова примања стручних људи, привлачење, селекција и избор кадрова. То би резултирало постављањем организације у складу са циљевима Предузећа, у коме ће бити развијене комуникације, снажан сукоб идеја, у којој ће тежиште бити на помоћи сваком појединцу у његовом сазревању и развоју и где ће организација бити отворена и прилагодљива за све активности у складу са радом и развојем предузећа.

**Тржишно пословање:** Раст и развој у оквиру овог портфолија подразумева квалитативне промене које треба да донесу побољшање функционисања, промену структуре постојећих услуга, увођење нових послова: послови агенције за некретнине, послови техничког пријема објеката и надзора код изградње грађевинских објеката.

**Улагањем у развој, Предузеће планира да прелази у све ефикасније и ефективније нивое и стања.**

### 3.8 Битни ризици будућег развоја

Ризици, односно, вероватноћа настанка губитака услед нежељених околности у будућем планираном расту и развоју Предузећа су:

- Доношење закона о реституцији, јер би велики број локала у првој зони постао власништво приватног сектора услед чега би се изгубила конкурентска предност.
- Законска ограничења код повећања цена закупа, неким закупцима (уговори на неодређено време и закуп плаћају по администативним ценама) се не може утврдити реална закупнина, што утиче на висину прихода и резултат пословања.
- Извршење планираних пројеката првенствено оних на пословном простору у великој мери зависе и од прилива финансијских средстава из буџета Града.
- Ограничена је могућност реинвестирања из нето ефективног буџетског прихода без обзира на позитивну процену улагања.

- Постоји велика нефлексибилност на трошкове који се могу појавити код пројеката у односу на планиране (неопходна је измена плана уз сагласност Оснивача – процедура ребаланса).
- Квалификациона и едукативна структура запослених треба да се трајно побољшава, а улагања у људске ресурсе зависи од Оснивача.

Предузеће је препознало, односно, идентификовало ризике будућег развоја, проценило их, квантификовало и извршило планирање како би одржало контролу над планираним пројектима.

#### 4. Финансијске информације

##### 4.1. Биланс стања

Обе билансне перспективе имају специфичности које су одраз пословања Предузећа као индиректног буџетског корисника. Специфичност се очитује евидентирањем и праћењем највећег дела пословања ванбилансно.

Ванбилансну активу и пасиву чине:

- **Средства:** имовина портфолија пословни и стамбени простор и **извори средстава** за портфолије пословни и стамбени простор,
- **средства и извори средстава** - имовина (станови) других правних лица, који су удружени у фонд Предузећа.



## Приказ биланса стања за 2010. и 2011. годину

Биланс стања		Износ у 1.000 динара		Износ у ЕУР	
Позиција		Текућа година	Предходна година	Текућа година	Предходна година
<b>АКТИВА</b>					
<b>1</b>	<b>НЕФИНАНСИЈСКА ИМОВИНА</b>	<b>46.366</b>	<b>47.012</b>	<b>443</b>	<b>445</b>
	Зграде и грађевински објекти	37.733	38.140	361	361
	Опрема	1.655	1.894	16	18
	Нефинансијска имовина у припреми	6.978	6978	66	66
<b>2</b>	<b>ФИНАНСИЈСКА ИМОВИНА</b>	<b>170.716</b>	<b>149.359</b>	<b>1.631</b>	<b>1.416</b>
<b>2.1</b>	<b>Дугорочна финансијска имовина</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Кредити домаћим јјавним финансијским институцијама	5	5	0	0
	Домаће акције и остали капитал	4	4	0	0
<b>2.2</b>	<b>Новчана средства</b>	<b>150.068</b>	<b>113.671</b>	<b>1.434</b>	<b>1.077</b>
	Жиро рачун	4.726	7.268	45	69
	Краткорочна потраживања	143.381	105.898	1.370	1.004
	Краткорочни финансијски пласмани	1.961	505	19	5
<b>2.3</b>	<b>Активна временска разграничења</b>	<b>20.639</b>	<b>35.679</b>	<b>197</b>	<b>338</b>
	Разграничени расходи до 1 године	477	477	5	5
	Обрачунати неплаћени расходи	12.427	7.908	118	75
	Остала АВР	7.735	27.294	74	259
	<b>УКУПНА АКТИВА</b>	<b>217.082</b>	<b>196.371</b>	<b>2.075</b>	<b>1.861</b>
	<b>ВАНБИЛАНСНА АКТИВА</b>	<b>467.818</b>	<b>443.416</b>	<b>4.471</b>	<b>4.203</b>
Биланс стања		Износ у 1.000 динара		Износ у ЕУР	
Позиција		Текућа година	Предходна година	Текућа година	Предходна година
<b>ПАСИВА</b>					
<b>1.</b>	<b>ОБАВЕЗЕ</b>	<b>170.295</b>	<b>148.658</b>	<b>1.628</b>	<b>1.409</b>
	Обавезе за расходе запослених	4.196	3.193	40	30
	Обавезе по основу осталих расхода	8.247	28.286	79	268
	Обавезе из пословања	13.382	11.649	128	110
	Пасивна временска разграничења	144.470	105.530	1381	1.000
<b>2.</b>	<b>КАПИТАЛ</b>	<b>46.787</b>	<b>47.713</b>	<b>447</b>	<b>452</b>
	Нефинансијске имовине у сталним средствима	46.366	47.012	443	446
	Финансијска имовина	9	9	0	0
	Извори новчаних средства	50	197	0	2
<b>2.1</b>	<b>Вишак прихода и примања – суфицит</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.2</b>	<b>Мањак прихода и примања – дефицит</b>	<b>329</b>	<b>281</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Нераспоређени вишак ранијих године</b>	<b>691</b>	<b>776</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
	<b>УКУПНА ПАСИВА</b>	<b>217.082</b>	<b>196.371</b>	<b>2.074</b>	<b>1.861</b>
	<b>ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА</b>	<b>467.818</b>	<b>443.416</b>	<b>4.470</b>	<b>4.203</b>

## 4.2 Биланс успеха<sup>4</sup>

Биланс прихода и расхода приказује остварене приходе, остварене расходе и резултат пословања. Специфичност биланса успеха Предузећа, је у томе што све промене у билансу успеха нису генерисане променама у билансу стања. Принцип који важи за привредна друштва која послују тржишно: да све промене у билансу стања генеришу промене у билансу успеха, не може се применити на рачун успеха ЈП „Градска стамбена агенција“, јер оно евидентира пословне промене као индиректни буџетски корисник.

Анализа позиција биланса успеха и извођење показатеља успешности пословања у условима специфичног књиговодства даје нереалне резултате.

**Приходи:** У билансу успеха евидентирани су приходи у висини 49.790.075,53 динара:

- **Буџетски приходи** које је Предузеће трансферисало из буџета за покриће расхода администрирања и директне трошкове за портфолија пословни и стамбени простор износе 47.512.179,59 што је за 15,12% више у односу на 2010. годину (приход из буџета у 2010. години био је 41.270.032,98 динара)  
и
- **Приходи остварени на тржишту** - износе 2.277.895,94 динара, што је за 9,1 % више него у 2010. години (приходи остварени на тржишту у 2010. години износили су 2.069.947,16 динара).

**Расходи:** У билансу успеха исказани су сви расходи везани за наплату јавног прихода (расходи администрације и директни трошкови везани за пословни и стамбени простор) у висини од 47.512.179,59 динара. У односу на расходе из претходне године од 41.270.032,98 динара расходи из 2011. године су већи за 15,12%.

Укупни расходи за оба извора финансирања у 2010. години су 50.119.089,79 динара и већи су за 14,92% у односу на расходе из 2010. године који су износили 43.611.443,81 динара.

**Резултат пословања:** Дефицит исказан у билансу успеха износи 329.014,26 динара, потиче из финансијских трансакција Предузећа на тржишту, док је резултат пословања на буџетским пословима 0,00 динара.

**Ефективни учинак Предузећа на буџетским пословима** у 2011. години приказан је у поглављима портфолио пословни и портфолио стамбени простор. За ове учинке неопходно је узети у обзир наплаћени јавни приход, који није евидентиран у билансу успеха.

---

<sup>4</sup> Детаљнији преглед прихода и расхода пословања из биланса успеха, дат је у одељку прилози, на крају извештаја (Прилог број 2,3 и 4).

Биланс успеха		Износ у 1.000 динара		Износ у ЕУР	
Позиција		Текућа година	Предходна година	Текућа година	Предходна година
<b>А ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>					
<b>I</b>	<b>ПРИХОДИ</b>	<b>49.790</b>	<b>43.340</b>	<b>476</b>	<b>411</b>
1	Приходи од продаје добара и услуга	1.185	1.674	11	16
2	Меморандумске ставке за рефундацију расхода	1.093	396	10	4
3	Меморандумске ставке за рефунд. расх. из ранијих година	0	0	0	0
4	Приходи из буџета	47.512	41.270	455	391
5	Примања од продаје покретне имовине	0	0	0	0
6	Примања од продаје нефинансијске имовине	0	0	0	0
<b>II</b>	<b>РАСХОДИ</b>	<b>50.119</b>	<b>43.621</b>	<b>479</b>	<b>413</b>
1	Плате и додаци запосл.	16.192	14.727	155	140
2	Социјални доприноси послодавац	2.909	2.636	28	25
3	Накнаде у натури	98	77	1	1
4	Социјална давања запосленима	1.593	229	15	2
5	Накнаде за запослене	346	212	3	2
6	Награде бонуси и остали пословни расходи	43	20	0	2
7	Стални трошкови	4.640	3.202	45	30
8	Трошкови путовања	0	4	0	0
9	Услуге по уговору	3.260	2.890	31	27
10	Специјализоване услуге	519	200	5	2
11	Текуће поправке и одржавање	2.156	2.206	21	21
12	Материјал	1.110	732	10	7
13	Амортизација	50	50	1	1
14	Дотације осталим непрофитним организацијама	46	45	0	0
15	Порези и обавезне таксе	14.224	14.044	137	133
16	Новчане казне и пенали	15	305	0	3
17	Зграде и грађевински објекти	2.012	1.580	19	15
18	Машине и опрема	906	462	8	4
<b>III</b>	<b>ВИШАК ПРИХОДА И ПРИМАЊА - СУФИЦИТ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV</b>	<b>МАЊАК ПРИХОДА И ПРИМАЊА - ДЕФИЦИТ</b>	<b>329</b>	<b>281</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
V	Корекција суфицита		0	0	0
<b>VI</b>	<b>УКУПАН СУФИЦИТ</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**II ПОСЛОВАЊЕ ПО ПОРТФОЛИЈИМА****1. БУЏЕТСКО ПОСЛОВАЊЕ ПРЕДУЗЕЋА****Уводне напомене:**

Буџетско пословање Предузећа обухвата:

- 1.1. Управљање некретнинама - портфолио пословни простор;
- 1.2. Управљање некретнинама - портфолио стамбени простор.

Ови послови обухватају:

- текуће и капитално одржавање имовине оба портфолија и
- наплату јавних прихода: закупнине пословног и стамбеног простора и наплату анuitета за откупљене станове.

**Табела 10.** Буџетски приходи

Буџетски (јавни) приходи	Реализација 2010.	План 2011. (ребаланс 3)	Реализација 2011.	Индекс
1	2	3	4	4/2
Закупнина пословног простора	71.534.354,01	65.750.000,00	69.163.015,23	97,00
Закупнина, станарина и откуп станова	7.012.932,11	9.250.000,00	12.287.569,12	175,00
<b>Укупно:</b>	<b>78.547.286,12</b>	<b>75.000.000,00</b>	<b>81.450.584,35</b>	<b>104,00</b>

У 2011. години Предузеће је наплатило 81.450.584,35 динара јавног прихода, што је у односу на реализацију 2010. године (78.547.286,12 динара) више за 4 %.

**Буџетски расходи** износе 47.512.179,59 динара и већи су за 15,12% у односу на расходе из 2010. године.

**1.1. ПОРТФОЛИО ПОСЛОВНИ ПРОСТОР**

Пословни простор у власништву општине Зрењанин има површину око 18.211,14 м<sup>2</sup>, а распоред по зонама и броју локала приказан је у наредној табели:<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Извор података за вредности површине пословног простора:  
аналитичка евиденција закупаца пословног простора и  
аналитичка евиденција основних средстава.

Ове евиденције нису усклађене са стварним стањем, јер попис у оквиру портфолија пословни и стамбени простор није извршен. У току 2006. године формирана је пописна комисија која припрема попис имовине за оба портфолија. У њеном саставу су представници стручних служби Оснивача и ЈП „Градска стамбена агенција“. Укупан број локала и укупан број закупаца се неподудара због тога што више закупаца користе један пословни простор.

Табела 11. Структура пословног простора

Зона	Опис	Број локала	Површина м <sup>2</sup>	Просечна цена закупа по Одлуци дин/ м2	Просечна цена закупа лицитирана дин/ м2	%
1	2	3	4	5	6	6/5
I	Активни локали	136	9.958,12	580,58	1.140,92	
I	Пасивни локали (нису издати)	27	1.311,70			
	<b>Укупно I зона</b>	<b>163</b>	<b>11.269,82</b>	<b>580,58</b>	<b>1.140,92</b>	<b>196,51</b>
II	Активни локали	75	4.374,44	135,99	366,26	
II	Пасивни локали	17	1.564,21			
	<b>Укупно II зона</b>	<b>92</b>	<b>5.938,65</b>	<b>135,99</b>	<b>366,26</b>	<b>269,33</b>
III	Активни локали	7	505,58	119,23	0,00	
III	Пасивни локали	8	497,09			
	<b>Укупно III зона</b>	<b>15</b>	<b>1.002,67</b>	<b>119,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Укупан пословни простор активни:	218	14.838,14			
	Укупан пословни простор пасивни:	52	3.373,00			
	<b>Укупан пословни простор:</b>	<b>270</b>	<b>18.211,14</b>			

У закупу пословног простора било је укупно 218 закупца, 198 закупца плаћају закупнину, а 20 закупца корисника буџетских средстава је ослобођено плаћања закупнине на основу Одлуке о буџету за 2009. годину.

### 1.1.1 Финансијски показатељи

#### Буџетски приход:

Закупци пословног простора су у току 2011. године уплаћивали закупнину на рачуне јавних прихода. Приливи од гарантних износа, који су уплаћени на рачун сопствених прихода Предузећа, а квалификовали су се за добијање у закуп пословних простора, трансферисани су на рачун јавних прихода у целости и транспарентно.

Укупно наплаћен приход од закупа пословног простора у 2011. години износи 69.163.015,23 дин. што је за 3 % мање у односу на наплату 2010.године (71.534.354,01 динара).

Прилив новчаних средстава од закупа за пословни простор на буџетски рачун јавних прихода је 69.163.015,23 динара.

#### Проценат наплате јавног прихода – закупнина пословног простора:

- **72,00 %** у односу на фактурисану реализацију из 2011. године (фактурисани износ закупнине је 96.113.697,55 динара).

**Укупни расходи** пословног простора износе 43.198.110,06 динара.. У односу на 2010. годину буџетски расходи су повећани за 22%.

**Буџетски расходи:** пословног простора 43.182.497,26 динара.

*Директни буџетски расходи* износе 18.283.693,36 динара. Чине их трошкови електричне енергије и трошкови централног грејања за „пасивне“ локале, трошкови електро-енергетске сагласности за нова бројила, трошкови текућег одржавања (радови на крову, зидарски радови, столарски радови, радови на водоводу и канализацији, електричним инсталацијама) и расходи капиталног одржавања објеката

*Индиректни буџетски расходи* пословног простора су расходи администрације. Ове расходе чине расходи на позицијама економске класификације од 411 до 512 и износе 24.898.803,90.

**Инвестиције и капитално одржавање пословног простора** У 2011. години нису вршена улагања у изградњу новог пословног простора, а капитална улагања износе само 2.011.887,68 динара, (видети страну 9.)

**Извори финансирања:** Укупни расходи пословног простора од 43.198.110,06 динара финансирани су из буџета у износу од 43.182.497,26 динара, а из средстава сопственог прихода у износу од 15.612,80 динара. Структура расхода портфолија пословни простор по шифрама економске класификације приказана је у наредној табели:

**Табела 12.** Приходи, расходи, резултат пословања – портфолио пословни простор

Ек. клас	Опис	Директни расходи			Сразмерни буџетски расходи администрације	Укупни расходи пословног простора	% учешћа у укупним расходи ма
		Укупно	Буџетски расходи	Сопствени приходи			
1	2	3 = 4 + 5	4	5	6	7 = 3 + 6	8
411	Плате и додаци запосл.	0,00	0,00	0,00	14.462.804,04	14.462.804,04	33,48
412	Социјални допр. послодавац	0,00	0,00	0,00	2.598.320,59	2.598.320,59	6,01
413	Накнаде у натури	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
414	Социјална давања запосл.	0,00	0,00	0,00	962.579,70	962.579,70	2,23
415	Накнаде за запослене	0,00	0,00	0,00	326.175,76	671.847,40	1,43
416	Награде бон.и ост. Послов.расх.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
421	Стални трошкови	570.651,08	570.651,08	0,00	3.126.804,85	3.697.455,93	8,06
422	Трошкови путовања	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
423	Услуге по уговору	370.899,74	370.899,74	0,00	1.854.219,66	2.225.119,40	5,10
424	Специјализоване услуге	24.059,80	24.059,80	0,00	364.428,98	388.488,78	0,90
425	Текуће поправке и одрж.	1.762.644,12	1.762.644,12	0,00	103.146,91	1.865.791,03	4,30
426	Материјал	0,00	0,00	0,00	704.586,22	495.213,73	1,15
431	Амортизација	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
481	Дотације ост. непроф. орг.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
482	Порези и обавезне таксе	13.559.163,74	13.543.550,94	15.612,80	306.625,01	13.865.788,75	31,10
483	Новчане казне и пенали	0,00	0,00	0,00	0,00	292.766,18	0,68
511	Зграде и грађ. објекти	2.011.887,68	2.011.887,68	0,00	0,00	2.011.887,68	4,66
512	Машине и опрема	0,00	0,00	0,00	389.112,18	389.112,18	0,90
<b>I</b>	<b>Укупно расходи:</b>	<b>18.299.306,16</b>	<b>18.283.693,36</b>	<b>15.612,80</b>	<b>24.898.803,90</b>	<b>43.198.110,06</b>	<b>100,00</b>
<b>II</b>	<b>Укупно буџетски расходи (4 + 6):</b>					<b>43.182.497,26</b>	
<b>III</b>	<b>Ефективни буџетски бруто приход:</b>					<b>69.163.015,23</b>	
<b>IV</b>	<b>Нето буџетски приход (III - II):</b>					<b>25.980.517,97</b>	

**Резултат пословања на пословном простору:** На пословном простору је у 2011. години остварен нето буџетски приход у износу од 25.980.517,97 динара.

*Табела 13.*

### РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА – ПОРТФОЛИО ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

	Ефективни бруто буџетски приход	Ефективни бруто буџетски расход	Ефективни нето буџетски приход
Реализација 2009.	76.782.552,71	38.912.570,81	37.869.981,90
Реализација 2010.	71.534.354,01	38.055.798,19	33.478.555,82
Реализација 2011.	69.163.015,23	43.182.497,26	25.980.517,97

**Потраживања (113.214.984,85):** Предузеће по основу закупнине пословног простора потражује од закупаца 113.214.984,85 динара. У овај износ је укључена камата за неблаговремено плаћање доспеле закупнине. У укупним потраживањима доминирају потраживања из ранијих година, за које су покренути судски процеси или постоје извршне пресуде које не могу да се реализују због непостојања средства извршења.

Један део потраживања се не може утужити због непостојања дужника (статусних промена), вођења имовинских спорова, застарелости потраживања.

Проблем који значајно утиче на висину ненаплаћених потраживања је немогућност иселења закупаца без сагласности Дирекције за имовину на коју се чека и по више година.

**Обавезе (21.141.213,48 динара)<sup>6</sup>:** Пренета доцња у наредни период односи се на: зараде 1.059.216,25 динара, добављаче 7.541.130,25 динара, накнаде члановима управног и надзорног одбора 2.944.669,88 динара, порез на додату вредност 689.490,42 динара

Обавеза према Оснивачу за наплаћену закупнину пословног простора износи 0,00 динара, а по основу спорних потраживања од закупаца 1.349.565,45 динара (рефундација расхода од сувласника за уређење фасада из 2003. године).

Обавезе према Пореској управи за још увек спорни порез на промет услуга за период 2002-2004. година износи 7.557.141,23 динара са каматом.

**Решењем Министарства Финансија – Пореска Управа – Регионални Центар Нови Сад, на упорне захтеве за отпис спорног потраживања у вези пореза на промет услуга, од стране директора и менаџмента, ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, а по основу пресуде Управног Суда (III/2 У.11400/10), извршен је отпис потраживања у износу од 86.000.630,39 динара. Решење је спроведено у складу са Законом.**

<sup>6</sup> Видети прилог 2 колона 8

**1.1.2 Рацио анализа**

Основни рацио за анализу имовине портфолија пословни простор је стопа капитализације као однос ефективног нето буџетског прихода (ефективни бруто буџетски приход минус буџетски расходи) и вредности имовине. Проблем који се јавља приликом израчунавања стопе капитализације, на пословима издавања у закуп пословног простора, су потцењене вредности оба параметра.

Први параметар – ефективни нето приход је потцењен због доминације депресираних цена из Одлуке и лицитираних цена које се не усклађују са стопом инфлације (видети поглавље 3.5 цене). За други параметар имовину, није утврђена тржишна вредност, а књиговодствена вредност значајно заостаје од тржишне. Пример потцењености вредности имовине је вишеструко већа вредност месечне закупнине од вредности локала евидентираних у пословним књигама.

На основу грубих процена вредности имовине и извршених анализа за процену пропуштеног прихода ова имовина би генерисала довољне приходе који би били конкурентни приходима на банковним депозитима. Остали рацио показатељи су.

**Рацио буџетских расхода**

$$\text{Рацио буџетских расхода} = \frac{\text{Укупни буџетски расходи}}{\text{Ефективни бруто буџетски приход}} = \frac{43.182.497,26}{69.163.015,23} \times 100 = 62,44\%$$

Вредност стопе од 62,44 % показује да на сваких 100 динара ефективног бруто буџетског прихода било 62,44 динара буџетских расхода у 2011. години.

**Рацио нето буџетских прихода**

$$\text{Рацио нето прихода} = \frac{\text{Нето буџетски приход}}{\text{Ефективни бруто буџетски приход}} = \frac{25.980.517,97}{69.163.015,23} \times 100 = 37,56\%$$

Вредност стопе од 37,56 % показује да је на сваких 100 динара ефективног бруто буџетског прихода доносило 37,56 динара нето буџетског прихода у 2010. години.

**1.2 ПОРТФОЛИО СТАМБЕНИ ПРОСТОР**

Стамбени простор има површину 13.980,44 м<sup>2</sup> и броји 341 станова. Јавни приходи овог портфолија су: закупнина станова, станарина, приход од продаје станова (приходи од продаје станова на рате - наплаћени анuitети и приходи од продатих станова у целисти).

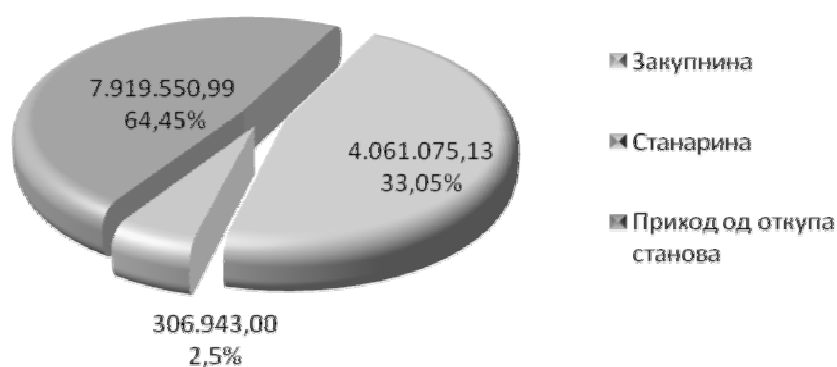


### 1.2.1 Финансијски показатељи

**Буџетски приходи:** Остварени јавни приход од издавања у закуп и продаје станова у власништву Града и станова солидарности износи 12.287.569,12 динара динара.

Графикон 1.

Структура буџетских прихода - стамбени простор 2011.  
(12.287.569,12)



**Укупни расходи** износе 3.816.390,45 динара. буџетски 3.816.390,45 динара, а расходи финансирани из сопствених прихода износе 0,00 динара.

**Буџетски расходи:** везани за станове у власништву Града износе 3.816.390,45 динара.

Табела 14. Приходи, расходи, резултат – портфолио стамбени простор

Ек. клас.	Опис	Директни расходи			Сразмерни трошкови администрације	Укупни расходи стамбеног простора	% учешћа у укупним расходи ма
		Укупно	Буџетски расходи	Расходи сопствених прихода			
1	2	3 = 4 + 5	4	5	6	7 = 3 + 6	8
411	Плате и додаци запосл.	0,00	0,00	0,00	1.729.318,70	1.729.318,70	45,32
412	Социјални допр. Послодавац	0,00	0,00	0,00	310.681,41	310.681,41	8,15
413	Накнаде у натури	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
414	Социјална давања запосленима	0,00	0,00	0,00	115.095,73	115.095,73	3,01
415	Накнаде за запослене	0,00	0,00	0,00	19.495,88	19.495,88	0,52
416	Награде бон.и ост. посл. расх.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
421	Стални трошкови	226.090,72	226.090,72	0,00	156.274,58	382.365,30	10,01
422	Трошкови путовања	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
423	Услуге по уговору	415.976,40	415.976,40	0,00	207.982,73	623.959,13	16,36
424	Специјализоване услуге	54.280,00	54.280,00	0,00	42.399,40	96.679,40	2,53
425	Текуће поправке и одржавање	201.099,46	201.099,46	0,00	21.571,17	222.670,63	5,83
426	Материјал	0,00	0,00	0,00	94.305,27	94.305,27	2,47
431	Амортизација	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
481	Дотације осталим непроф. орг.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
482	Порези и обавезне таксе	113.983,34	113.983,34	0,00	6.833,39	120.816,73	3,16
483	Новчане казне и пенали	15.198,66	15.198,66	0,00	0,00	15.198,66	0,40
511	Зграде и грађевински објекти	0,00	0,00	0,00	22.130,76	22.130,76	0,58
512	Машине и опрема	0,00	0,00	0,00	63.460,85	63.460,85	1,66
<b>I</b>	<b>Укупни расходи:</b>	<b>1.026.628,58</b>	<b>1.026.628,58</b>	<b>0,00</b>	<b>2.789.549,87</b>	<b>3.816.178,45</b>	<b>100,00</b>
<b>II</b>	<b>Укупни буџетски расходи:</b>					<b>3.816.178,45</b>	
<b>III</b>	<b>Ефективни бруто буџетски приход:</b>					<b>12.287.569,12</b>	
<b>IV</b>	<b>Нето буџетски приход (II - I):</b>					<b>8.471.390,67</b>	

**Резултат пословања на стамбеном простору:** На стамбеном простору у 2011. години је остварен нето буџетски приход у износу од 8.471.390,67 динара. У односу на 2010. годину резултат пословања у 2011. години је већи за 232 %.

Табела 15.

## РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА – ПОРТФОЛИО СТАМБЕНИ ПРОСТОР

	Ефективни бруто буџетски приход	Ефективни бруто буџетски расход	Ефективни нето буџетски приход
Реализација 2009.	7.641.098,79	3.291.267,31	4.349.831,48
Реализација 2010.	7.012.932,11	3.445.162,18	3.567.769,93
Реализација 2011.	12.287.569,12	3.816.178,45	8.471.390,67

**Потраживања (18.359.299,98):** Предузеће по основу јавног прихода закупнина и станарина градских станова и станова солидарности на дан 31.12.2011. године потражује од купаца 18.359.299,98 динара.

**Обавезе: (4.029.419,82 динара):** Према добављачима, односно, извођачима радова на стамбеном простору пренета је доцња од 25.533,69 динара, за управни и надзорни одбор 2.944.669,88 динара (укупна доцња), за зараде 1.059.216,25 динара (исплаћено у јануару 2012).

Обавеза према буџету на дан 31.12.2011. године износи 23.534,65 динара: за пренос јавног прихода закупнина станова, за станарину и за наплаћене ануитете. (трансфери у буџет по основу ових обавеза извршени су у јануару и фебруару 2012. у целости).

**Утужења:** Након извршене провере станара послате су опомена пред утужење, за све дужнике. Јавно правобранилаштво града је покренуло или покреће судске спорове у належном суду против дужника који по пријему опомене нису потписали вансудске договоре.

Постоји проблем везан за наплату закупнине путем тужби од станара који су примаоци социјалне помоћи јер средство извршења не може бити социјално примање. Сматрамо да Град закупце који примају социјалну помоћ треба да ослободи плаћања закупнине.

### **1.2.2 Рацио анализа**

Рацио анализа не одражава на дужи период праву приносну снагу прихода овог портфолија. Реч је о приходу у коме доминира приход од продаје станова који је ограничен продајом станова са „залиха“ (нема инвестиција у стамбену изградњу), која се сваке године све више исцрпљује. Приходи од купа и станарине су веома мали, јер су у већини станова смештена лица са социјалним примањима. Исто тако расходи овог портфолија су крајње рестриктивни.

## **2. ПОРТФОЛИО ТРЖИШНО ПОСЛОВАЊЕ**

Пословање на тржишту обухвата следеће послове: издавање у закуп пословног простора за свој и за туђ рачун, издавање у закуп станова за туђ рачун, продаја станова по Закону о становању за туђ рачун, послови етажирања и земљишно-књижно спровођење откупљених станова.

### **2.1 Финансијски показатељи**

- **Приходи:** остварени приходи износе 2.277.895,94 динара, што је за 10,05 % више него у 2010. години (приходи остварени на тржишту у 2010. години износили су 2.069.947,16 динара).
- Структура прихода са аспекта порекла:
- Текући приходи (класа 7) износе 2.277.895,94 динара

**Табела 16.** Сопствени приходи 2010/2011. године

Ецц. класиф	Опис	Сопствени приходи 2010.	Сопствени приходи 2011.	Индекс
1	2	3	4	5
742151	Приходи од продаје добара и услуга	1.483.793,16	947.832,05	63,87
742152	Приходи од давања у закуп	161.272,88	236.873,93	146,87
771111	Меморандумске ставке	395.596,33	1.093.189,96	276,33
745152	Меморандумске ставке	29.284,79	0,00	0,00
	<b>Класа 7</b>	<b>2.069.947,16</b>	<b>2.277.895,94</b>	<b>110,04</b>
811141	Примања од продаје непокретности			
	<b>Укупно сопствени приходи:</b>	<b>2.069.947,16</b>	<b>2.277.895,94</b>	<b>110,04</b>

**Расходи:** Расходи портфолија тржишно пословање износе **2.606.910,69** динара.

Из средстава сопствених прихода финансирани су трошкови портфолија пословни простор у износу од **15.132,80** динара., а портфолија стамбени простор у износу од **40.207,65** динара.

Структура расхода са аспекта врсте расхода:

- Текући расходи (класа 4) износе **2.386.908,16** динара.
- Издаци за набавку нефинансијске имовине (класа 5) износе **220.002,53** динара.

**Табела 17.** Расходи пословања на тржишту

Р.бр.	Опис	Расходи
1	2	3
411	Плате и додаци запосл.	0,00
412	Социјални доприноси послодавац	0,00
413	Накнаде у натури	97.690,00
414	Социјална давања запосленима	515.284,31
415	Накнаде за запослене	7,87
416	Награде бонуси и остали пословни расходи	43.481,81
421	Стални трошкови	559.996,40
422	Трошкови путовања	0,00
423	Услуге по уговору	411.726,40
424	Специјализоване услуге	33.602,00
425	Текуће поправке и одржавање	67.760,34
426	Материјал	310.582,30
431	Амортизација	49.645,35
481	Дотације осталим непрофитним организацијама	45.891,90
482	Порези и обавезне таксе	251.238,99
483	Новчане казне и пенали	0,00
511	Зграде и грађевински објекти	0,00
512	Машине и опрема	220.002,53
	<b>Укупни расходи:</b>	<b>2.606.910,20</b>
	<b>Укупни приходи:</b>	<b>2.277.895,94</b>
	<b>Дефицит:</b>	<b>-329.014,26</b>

**Резултат пословања:** Резултат пословања Предузећа на тржишту је негативан. Дефицит је у значајној мери генерисан због извршења расхода који су били планирани да се финансирају из буџета Града.

Дефицит износи 329.014,26 динара. Дефицит ће у пуном износу бити покривен суфицитом из ранијих година., који износи 691.425,24 динара.

**Табела 18. Прихода и расхода – тржишно пословање :**

	ПРИХОДИ	РАСХОДИ	СУФИЦИТ- ДЕФИЦИТ
Реализација 2009.	1.938.923,94	2.896.955,96	-958.032,02
Реализација 2010.	2.069.947,16	2.351.371,07	-281.423,91
Реализација 2011.	2.011.887,68	2.606.910,20	-329.014,26

**Потраживања (2.400.996,16):** Предузеће потражује од купаца на дан 31.12.2011. године 2.400.996,16 динара.

**Обавезе (313.049,34 динара) :** Према добављачима Предузеће има дуг у износу од 135.169,85 динара. Плаћање дугова је извршено у јануару и фебруару 2012. године.

Постоји и обавеза Предузећа за трансфер Дирекцији за изградњу и уређење града у износу од 177.879,49 динара за који су обезбеђена средства на рачуну сопствених прихода.

## **2.2 Рацио анализа**

### Рацио рентабилитета

$$\text{Рацио добитка у приходу од продаје} = \frac{\text{Дефицит}}{\text{Приход}} = \frac{- 329.014,26}{2.011.887,68} \times 100 = - 16,35\%$$

Негативна стопа 16,35 % показује да се на сваких 100 динара прихода генерисало 16,35 динара губитка. у 2011. години.

## Рацио текућих трошкова у текућим приходима (економичност)

$$\text{Рацио економичности} = \frac{\text{Текући приход}}{\text{Текући расходи}} = \frac{2.011.887,68}{2.606.910,20} \times 100 = 77,17\%$$

Вредност стопе од 77,17 % показује да се на сваких 100 динара текућих расхода остварује 77,17 динара прихода.

### 3. ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА ЗА СКУПШТИНЕ СТАНАРА

Предузеће је од 01.07.2006. године престало да обавља делатност одржавања зграда колективног становања. Послови у вези одржавања су се у претпрошлој и прошлој години свели на наплату потраживања принудним путем од власника станова, који нису измирили своја дуговања за одржавање зграда и на трансфер новчаних средстава по захтевима скупштине станара са позитивним салдом.

Сви власници станова који су имали доспеле дугове за одржавање су утужени у 2006. години, осим 10 власника станова који су утужени у 2007. години.

### 4. САЖЕТАК РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА У 2011. ГОДИНИ

Предузеће је у 2011. години на портфолијама пословни и стамбени простор исказало позитиване резултате, а на пословима на тржишту дефицит.

#### 4.1. Буџетско пословање

У доминирајућим пословима Предузећа, управљање пословним простором нето буџетски приход износи **25.980.517,97** динара.

У оквиру портфолија стамбени простор остварен је нето буџетски приход од **8.471.390,67** динара.

## САЖЕТАК БУЏЕТСКОГ ПОСЛОВАЊА 2011. ГОДИНЕ

Табела 19.

	Ефективни бруто буџетски приход	Буџетски расходи	Нето буџетски приход
Стамбени простор	12.287.569,12	3.816.178,45	8.471.390,67
Пословни простор	69.163.015,23	43.182.497,26	25.980.517,97

## Веза са буџетом без калкулације - 2011.

Ефективни бруто буџетски (јавни) приход	Уплаћена средства у буџет I – XII	Трансферисана средства из буџета I – XII	Нето буџетски приход I – XII
Закуп пословног и стамбеног простора и откуп станова	81.450.584,35	47.512.179,59	33.938.404,76

## 4.2 Тржишно пословање

Пословањем на тржишту реализован је дефицит у износу од 329.014,26 динара који ће у потпуности бити покривен из суфицита ранијих година.

## Закључак

Значајно је, да Предузеће нето буџетски приход остварује из основне делатности управљања некретностима. Порекло „суфицита“ и реалност да се он може поновити у наредном периоду даје перспективу ефикасности и ефективности пословања на дужи рок.

Свакако општа је оцена да ће перспектива пословања Предузећа бити извеснија ако се отпочне са инвестирањем дела нето ефективног буџетског прихода у нов пословни простор. Из тог разлога треба преиспитати постојећу праксу приликом доношења буџета, сагледати све могућности и приступити инвестирању.

Извештај саставио:  
Помоћник директора за економске послове  
Радослав Ристић дипл.оец.

Председник Управног одбора  
Илија Пиштињат

## **ПРИЛОЗИ**



**Прилог 1.** Ценовник услуга за 2011. годину

Р. бр.	ВРСТЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА		12/2011	Индекс дец.тек.год. дец.прет.год.
	<b>I ТЕХИЧКИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА</b>			
<b>1</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица -Зрењанин</b>			
1.1	до 50м2 (фиксно за све површине)		4.560,00	
1.2	од 50,01 до 100м2 по м2		92,00	
1.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		104,00	
1.4	преко 200 м2 по м2		116,00	
<b>1а</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица ван Зрењанина (+20% од 1)</b>			
1а.1	до 50м2		5.472,00	
1а.2	од 50,01 до 100м2 по м2		110,40	
1а.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		124,80	
1а.4	преко 200 м2 по м2		139,20	
<b>1б</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица - исказивање сопственог улагања (+5% од 1) - Зрењанин</b>			
1б.1	до 50м2		4.788,00	
1б.2	од 50,01 до 100м2 по м2		96,60	
1б.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		109,20	
1б.4	преко 200 м2 по м2		121,80	
<b>1ц</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица - исказивање сопственог улагања ван Зрењанина (+5% од 1а)</b>			
1ц.1	до 50м2		5.745,60	
1ц.2	од 50,01 до 100м2 по м2		115,92	
1ц.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		131,04	
1ц.4	преко 200 м2 по м2		146,16	
<b>2</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - послови простор</b>			
2.1	до 50м2		5.090,00	
2.2	од 50,01 до 100м2 по м2		100,00	
2.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		120,00	
2.4	од 200,01 до 500 м2 по м2		137,00	
2.5	од 500 - 1000м2 по м2		159,00	
2.6	преко 1000м2 по м2		200,00	
<b>2а</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - пословни простор за насељена места (+20% од 2)</b>			
2а.1	до 50м2		6.108,00	
2а.2	од 50,01 до 100м2 по м2		120,00	
2а.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		144,00	
2а.4	од 200,01 до 500 м2 по м2		164,40	
2а.5	од 500 - 1000м2 по м2		190,80	
2а.6	преко 1000м2 по м2		240,00	
<b>2б</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - исказивање сопственог улагања (+5% од 2)- послови простор</b>			
2б.1	до 50м2		5.344,50	
2б.2	од 50,01 до 100м2 по м2		105,00	
2б.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		126,00	
2б.4	од 200,01 до 500 м2 по м2		143,85	
2б.5	од 500 - 1000м2 по м2		166,95	
2б.6	преко 1000м2 по м2		210,00	

<b>2ц</b>	<b>Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - исказивање сопственог улагања (+5% од 2а)- послови простор за насељена места</b>			
2ц.1	до 50м2		6.413,40	
2ц.2	од 50,01 до 100м2 по м2		126,00	
2ц.3	од 100,01 - 200 м2 по м2		151,20	
2ц.4	од 200,01 до 500 м2 по м2		172,62	
2ц.5	од 500 - 1000м2 по м2		200,34	
2ц.6	преко 1000м2 по м2		252,00	
<b>3</b>	<b>Давање података о вредности станова трећим лицима</b>			
3.1	Стан са познатим елементима у складу са Законом о становању		8.400,00	
3.2	Стан са непознатим елементима које треба утврдити изласком на лице места		10.680,00	
<b>3а</b>	<b>Давање података о вредности станова трећим лицима за насељена места</b>			
3а.2	Стан са непознатим елементима које треба утврдити		12.816,00	
<b>4</b>	<b>Бодовање станова за потребе утврђивања закупнине без обзира на површину и квалите стана по важећим Упутствима и припремљеним обрасцима по м2</b>		92,00	
<b>5</b>	<b>Прерачун закупнине по годинама</b>		3.000,00	
<b>6</b>	<b>Цена услуга фотокопирања</b>			
6.1	А-О формат		78,00	
6.2	А-1 формат		42,00	
6.3	А-2 формат		8,00	
6.4	А-3 формат		10,00	
6.5	А-4 формат		6,00	
<b>6а</b>	<b>Цена услуга фотокопирања папир корисника услуге</b>			
6а.1	А-О формат		39,00	
6а.2	А-1 формат		21,00	
6а.3	А-2 формат		4,00	
6а.4	А-3 формат		5,00	
6а.5	А-4 формат		3,00	
<b>7.</b>	<b>Фотокопија наше документације</b>			
	Издавање фотокопије		1.200,00	
	А-О формат		156,00	
	А-1 формат		84,00	
	А-2 формат		16,00	
	А-3 формат		20,00	
	А-4 формат		12,00	
<b>II ПРАВНИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА</b>				
<b>8</b>	<b>Откуп и укњижба стана</b>			
8.1	Накнада за послове откупа стана у целости		11.400,00	
8.2	Накнада за послове откупа идеалног дела стана		11.400,00	
8.3	Услуге етажирања у сврху спроведбе купопродајног уговора		3.450,00	
8.4	Израда земљишно књижног предлога		900,00	
8.5	Анексирање уговора		5.000,00	
8.6	Брисање хипотеке заложеног права и других терета		1.800,00	
8.7	Издавање потврде о статусу корисника стана или члана породичног домаћинства		540,00	
8.8	Давање података о неисплаћеној вредности купопродајне цене стана из откупа		3.000,00	
8.9	Израда промене етажног елабората у случају претварања зај. просторија у ПП - СТ		10.800,00	
8.10	Друге правне услуге (издавање фотокопија уговора из документације предузећа и др.)		3.600,00	
<b>9</b>	<b>Агенцијски послови (основ утврђени % од вредност некретнине)</b>			
9.1	Посредовање - обе странке су евидентирани з агенцијској служби Предузећа		1-3 %	
9.2	Замена некретнина		1-3 %	
9.3	Замена некретнина - само једна страна је у евиденцији агенцијске службе Предузећа		до 2 %	
9.4	Посредовање у сарадњи са другим агенцијама		мин 1%	

9.5	Накнада за посредовање у случају да су странке мимо агенције постигле споразум		мин 1%	
10.	Награда за повољније извршени посао у име странке од 50% на + разлику плус накнада 9.1-9.5		(Ugp-Izp)*1/2+9.1или до 9.6	
11.	Израда уговора или анекса уговора који нису обухваћени у предходним услугама по захтеву странке		6.000,00	
	<b>III ЕКОНОМСКИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА</b>			
12.	Издавање фотокопије рачуна по захтеву странке (по рачуну)		0,00	
13.	Издавање аналитичке картице по захтеву странке		0,00	
	<b>IV ЦЕНЕ ПРОЦЕНЕ СТРУЧНЕ КОМИСИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА</b>			
14.	Процена вредности сопственог улагања закупаца пословног простора		6.000,00	
15.	Процена вредности сопственог улагања корисника стана у стану		6.000,00	
	Насељена места			
16.	Процена вредности сопственог улагања закупаца пословног простора		7.200,00	
17.	Процена вредности сопственог улагања корисника стана у стану		7.200,00	
	<b>V ЦЕНЕ ОСТАЛИХ УСЛУГА</b>			
18.	Утврђивање цене се врши појединачно за сваку услугу			
18a	Накнада за складиштење ствари у складишном простору		141,00	
	<b>VI ЦЕНЕ ЗАКУПА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА</b>			
19	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 30m2		943,30	
20	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 30,01-70m2		848,47	
21	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 70,01-150m2		754,89	
22	Закуп ПП I зона(гл.ул.) преко 150m2		661,31	
23	Закуп ПП I зона до 30m2 спрат		454,18	
24	Закуп ПП I зона од 30,01-70m2 спрат		389,30	
25	Закуп ПП I зона од 70,01-150m2 спрат		358,10	
26	Закуп ПП I зона преко150m2 спрат		252,05	
27	Закуп ПП I зона до 30m2		495,36	
28	Закуп ПП I зона од 30,01-70m2		446,70	
29	Закуп ПП I зона од 70,01-150m2		395,54	
30	Закуп ПП I зона преко 150m2		363,10	
31	Закуп ПП II зона до 30m2		325,66	
32	Закуп ПП II зона од 30.01-150m2		286,98	
33	Закуп ПП II зона преко 150m2		200,89	
34	Закуп ПП III зона до 50m2		213,37	
35	Закуп ПП III зона од 50,01-70m2		164,70	
36	Закуп ПП III зона од 70,01-150m2		113,55	

**Прилог 2.** Измене финансијског плана и реализација у 2011. години

**Извор финансирања: буџет**

Ецц. шиф.	Врста расхода	Извор прихода - буџет				Реализација	Пренета доцња	Укупно	Индекс			
		План 2011.	Ребалис I 2011.	Ребалис II 2011.	Ребалис III 2011.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9 = 7 + 8	7/3	7/4	7/5	7/6
411	Плате и додаци запослених	18.021.000,00	18.021.000,00	18.021.000,00	16.700.000,00	16.192.122,70	956.611,25	17.148.733,95	90,17	90,17	90,17	96,96
412	Соц. доприноси на терет послодавца	3.226.000,00	3.226.000,00	3.226.000,00	3.000.000,00	2.909.002,00	102.605,00	3.011.607,00	90,17	90,17	90,17	96,96
413	Накнаде у натури	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
414	Социјална давања запосленима	2.000.000,00	2.000.000,00	1.100.000,00	1.100.000,00	1.077.675,43	0,00	1.077.675,43	53,88	53,88	97,97	97,97
415	Накнада трошкова за запослене	498.000,00	498.000,00	498.000,00	498.000,00	345.671,64	0,00	345.671,64	69,41	69,41	69,41	69,41
416	Награде запосл. и стали посебни расходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
421	Стални трошкови	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	4.500.000,00	4.079.821,23	1.405.967,40	5.485.788,63	81,60	81,60	81,60	90,66
422	Трошкови путовања	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
423	Услуге по уговору	9.100.000,00	9.100.000,00	9.100.000,00	5.000.000,00	2.849.078,53	3.043.039,67	5.892.118,20	31,31	31,31	31,31	56,98
424	Специјализоване услуге	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	485.168,18	2.572,40	487.740,58	80,86	80,86	80,86	80,86
425	Текуће поравке и одржавање	11.305.000,00	11.305.000,00	11.305.000,00	5.000.000,00	2.088.461,66	4.117.492,40	6.205.954,06	18,47	18,47	18,47	41,77
426	Материјал	1.700.000,00	1.700.000,00	1.700.000,00	1.200.000,00	798.891,49	111.867,27	910.758,76	47,00	47,00	47,00	66,57
431	Амортизација	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
481	Донације невладиним организацијама	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
482	Порези, обавезне таксе и казне	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	14.300.000,00	13.972.572,68	0,00	13.972.578,68	93,15	93,15	93,15	97,71
483	Новчане казне и пенали по решењу суда	550.000,00	550.000,00	550.000,00	200.000,00	15.198,66	0,00	15.198,66	2,76	2,76	2,76	7,60
511	Зграде и грађевински објекти	6.000.000,00	36.000.000,00	15.000.000,00	4.000.000,00	2.011.887,68	3.968.028,35	5.979.916,03	33,53	5,58	13,41	50,30
512	Машине и опрема	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	800.000,00	686.581,01	382,77	686.963,78	68,66	68,66	68,66	85,82
	<b>Укупно:</b>	<b>74.000.000,00</b>	<b>104.000.000,00</b>	<b>82.100.000,00</b>	<b>56.898.000,00</b>	<b>47.512.179,59</b>	<b>13.708.566,51</b>	<b>61.220.705,40</b>	<b>64,20</b>	<b>45,68</b>	<b>57,87</b>	<b>83,50</b>

## Прилог 3. Измене финансијског плана и реализација у 2011. години

## Извор финансирања: сопствени приходи

Ецц. шиф.	Врста расхода	Извор прихода				Реализација 2011.
		План 2011.	Ребалис I 2011.	Ребалис II 2011.	Ребалис III 2011.	
1	2	3	4	5	6	7
411	Плате и додаци запослених	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
412	Соц. доприноси на терет послодавца	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
413	Накнаде у натури	150.000,00	150.000,00	50.000,00	150.000,00	97.690,90
414	Социјална давања запосленима	700.000,00	700.000,00	700.000,00	600.000,00	515.284,31
415	Накнада трошкова за запослене	240.000,00	240.000,00	140.000,00	140.000,00	7,87
416	Награде запосл. и стали посебни расходи	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	43.481,81
421	Стални трошкови	300.000,00	300.000,00	500.000,00	500.000,00	559.996,40
422	Трошкови путовања	62.000,00	62.000,00	10.000,00	10.000,00	0,00
423	Услуге по уговору	800.000,00	800.000,00	500.000,00	500.000,00	411.726,40
424	Специјализоване услуге	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00	33.602,00
425	Текуће поравке и одржавање	180.000,00	180.000,00	150.000,00	150.000,00	67.760,34
426	Материјал	117.000,00	117.000,00	217.000,00	217.000,00	310.582,30
431	Амортизација	0,00	0,00	0,00	0,00	49.645,35
481	Донације невладиним организацијама	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	45.891,90
482	Порези, обавезне таксе и казне	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	251.238,99
483	Новчане казне и пенали по решењу суда	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	0,00
511	Зграде и грађевински објекти	42.400.000,00	42.400.000,00	42.400.000,00	42.400.000,00	0,00
512	Машине и опрема	41.000,00	41.000,00	243.000,00	243.000,00	220.002,53
	<b>Укупно:</b>	<b>45.600.000,00</b>	<b>45.600.000,00</b>	<b>45.600.000,00</b>	<b>45.600.000,00</b>	<b>2.606.910,20</b>

**Прилог 4.** Преглед остварених прихода Предузећа за период 2009. – 2011. година

**Врста прихода:** буџетски приходи и сопствени приходи

Опис	2009.			2010.			2011.			Индекс		
	План	Реализација	%	План	Реализација	%	План	Реализација	%			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	6/3	9/3	9/6
Буџетски приход	49.933.968,00	42.203.838,12	95,61	46.314.500,00	41.270.032,98	95,23	56.898.000,00	47.512.179,59	95,42	97,79	112,57	115,12
Сопствени приходи	3.230.000,00	1.938.923,94	4,39	3.185.000,00	2.069.947,16	4,77	45.600.000,00	2.277.895,94	4,58	106,76	117,48	110,04
<b>Укупно:</b>	<b>53.163.968,00</b>	<b>44.142.762,06</b>	<b>100,00</b>	<b>49.499.500,00</b>	<b>43.339.980,14</b>	<b>100,00</b>	<b>102.498.000,00</b>	<b>49.790.075,53</b>	<b>100,00</b>	<b>98,18</b>	<b>112,80</b>	<b>114,88</b>

**Прилог 5:** Реализација расхода у **2011.** год. - по позицијама и изворима финансирања

Ек. шиф.	ОПИС	Укупно план 2011. (ребаланс 3)	Реализација расхода 2011. извор финансирања: буџет				Реализација расхода 2011. извор финансирања: сопствени приходи				Укупно реализација 2011.	Инд. 12/3
			Укупно	ЈСП	ПП	СТ	Укупно	ЈСП	ПП	СТ		
1	2	3	4 = 5 + 6 + 7	5	6	7	8 = 9+10 +1	9	10	11	12 = 4+8	13
411	Плате и додаци	16.700.000,00	16.192.122,70	16.192.122,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.192.122,70	96,96
412	Социјални допр. на терет послод.	3.000.000,00	2.909.002,00	2.909.002,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.909.002,00	96,96
413	Накнаде у натури	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.690,00	97.690,00	0,00	0,00	97.690,00	65,12
414	Социјална давања запосленима	1.700.000,00	1.077.675,43	1.077.675,43	0,00	0,00	515.284,31	515.284,31	0,00	0,00	1.592.959,74	93,70
415	Накнаде за запослене	638.000,00	345.671,64	345.671,64	0,00	0,00	7,87	7,87	0,00	0,00	345.679,51	54,18
416	Награде, бонуси и ост. посл.и расх.	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.481,81	43.481,81	0,00	0,00	43.481,81	86,96
421	Стални трошкови	5.000.000,00	4.079.821,23	3.283.079,43	570.651,08	226.090,72	559.996,40	519.998,75	0,00	39.997,65	4.639.817,63	92,80
422	Трошкови путовања	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
423	Услуге по уговору	5.500.000,00	2.849.078,53	2.062.202,39	370.899,74	415.976,40	411.726,40	411.726,40	0,00	0,00	3.260.804,93	59,29
424	Специјализоване услуге	680.000,00	485.168,18	406.828,38	24.059,80	54.280,00	33.602,00	33.602,00	0,00	0,00	518.770,18	76,29
425	Текуће поправке и одржавање	5.150.000,00	2.088.461,66	124.718,08	1.762.644,12	201.099,46	67.760,00	67.760,34	0,00	0,00	2.156.221,66	41,87
426	Материјал	1.417.000,00	798.891,49	798.891,49	0,00	0,00	310.582,30	310.582,30	0,00	0,00	1.109.473,79	78,30
431	Амортизација	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.645,00	49.645,35	0,00	0,00	49.645,35	0,00
481	Дотације ост. непроф. организ.	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.891,90	45.891,90	0,00	0,00	45.891,90	91,80
482	Порези, обавезне таксе	14.750.000,00	13.972.572,68	313.458,40	13.543.597,64	115.563,34	251.238,99	235.416,19	15.612,80	210,00	14.223.811,67	96,43
483	Новчане казне и пенали	260.000,00	15.198,66	0,00	0,00	15.198,66	0,00	0,00	0,00	0,00	15.198,66	5,85
511	Зграде и грађевински објекти	46.400.000,00	2.011.887,68	0,00	2.011.887,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.011.887,68	4,33
512	Машине и опрема	1.043.000,00	686.581,01	686.581,01	0,00	0,00	220.002,53	220.002,53	0,00	0,00	906.583,54	86,92
	<b>Укупно:</b>	<b>102.498.000,00</b>	<b>47.512.179,59</b>	<b>28.200.230,95</b>	<b>18.283.740,06</b>	<b>1.028.208,58</b>	<b>2.606.910,20</b>	<b>2.551.089,75</b>	<b>15.612,80</b>	<b>40.207,65</b>	<b>50.119.089,79</b>	<b>48,90</b>

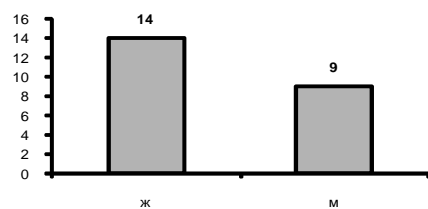
**Прилог 6.** Преглед наплаћених јавних прихода и расхода пословања за период 2009. - 2011. година

Портфолио	Ефективни бруто буџетски приход			Ефективни буџетски расходи			Нето буџетски приход		
	2009.	2010.	2011.	2009.	2010.	2011.	2009.	2010.	2011.
Пословни простор	76.782.552,71	71.534.354,01	69.163.015,23	38.912.570,81	37.824.870,80	43.182.497,26	37.869.981,90	33.709.483,21	25.980.517,97
Стамбени простор	7.641.098,79	7.012.932,11	12.287.569,12	3.291.267,31	3.445.162,18	3.816.178,45	4.349.831,48	3.567.769,93	8.471.390,67
Укупно:	84.423.651,50	78.547.286,12	81.450.584,35	42.203.838,12	41.270.032,98	47.512.179,59	42.219.813,38	37.277.253,14	33.938.404,76
	<b>244.421.521,97</b>			<b>130.986.050,69</b>			<b>113.435.471,28</b>		

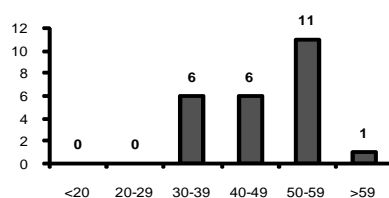


сектор/ одељење/ служба	број запослених	ж	м	<20	20-29	30-39	40-49	50-59	>59	НКВ ПКВ	КВ ОШ	ВКВ	ССС	ВШ	ВСС
Директор	1		1			1									1
Правни сектор	5	3	2				1	4	1				1	1	3
Технички сектор	5	3	2			3	2						3		2
Економско- финансијски сектор	10	6	4			2	2	6					6	1	3
Општи послови	2	2	0				1	1		1			1		
	0														
<b>Укупно</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>9</b>

Полна структура



Старосна структура



Квалификациона структура

