

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 _____ 2010. године, донела је следећи

ЗАКЉУЧАК

1. **ПРИХВАТА СЕ** Извештај о пословању ЈП “Пословни простор” из Зрењанина за 2009. годину, који је усвојио Управни одбор овог предузећа на седници одржаној дана 01.04.2010. године под бројем 150/16.

2. **ЗАКЉУЧАК ДОСТАВИТИ:**

- ЈП “Пословни простор” 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

JAVNO PREDUZEĆE
"POSLOVNI PROSTOR" ZRENJANIN
BROJ: 150/16
DANA: 1. 04. 2010.

Na osnovu člana 26. Statuta Javnog preduzeća „Poslovni prostor“ Zrenjanin, Upravni odbor Javnog preduzeća „Poslovni prostor“ Zrenjanin, na sednici održanoj dana 1.04.2010. godine, doneo je

ODLUKU

1. Usvaja se Izveštaj o poslovanju Javnog preduzeća „Poslovni prostor“ Zrenjanin za 2009. godinu.
2. Odluka stupa na snagu danom donošenja.



PREDSEDNIK UPRAVNOG ODBORA

Slavko Rošić



**ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ
ЈАВНОГ СТАМБЕНОГ ПРЕДУЗЕЋА
„ЗРЕЊАНИН“
ЗА 2009. ГОДИНУ**

**(Извештај подноси правни следбеник: ЈП „ПОСЛОВНИ ПРОСТОР“
ЗРЕЊАНИН“)**

(Усвојен на седници Управног одбора 01.04.2010.)

С А Д Р Ж А Ј

I ОПШТИ ДЕО

1. Општи подаци	3
2. Структура и организација предузећа	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
3. Општи подаци о пословању предузећа	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	10
3.6 SWOT - Анализа и перспектива	12
3.7 Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду	12
3.8 Битни ризици будућег развоја	13
4. Финансијско техничке информације	14
4.1 Биланс стања	14
4.2 Биланс успеха	16

II ПОСЛОВАЊЕ ПО ПОРТФОЛИЈИМА

1. Буџетско пословање	18
1.1 Портфолио пословни простор	19
1.2 Портфолио стамбени простор	23
2. Портфолио тржишно пословање	27
3. Одржавање зграда за скупштине станара	29
4. Сажетак резултата пословања	30

III ПРИЛОЗИ

1. Ценовник предузећа 2009. (Прилог 1)	32
2. Измене финансијског плана 2009. (Прилози 2 и 3)	35
3. Приходи Предузећа 2009. (Прилог 4)	37
4. Расходи Предузећа по позицијама (Прилог 5)	38
5. Резултати пословања пословни и стамбени простор 2007. – 2009. (Прилог 6)	39

ОПШТИ ДЕО

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

Правни статус

ЈАВНО СТАМБЕНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ЗРЕЊАНИН“ 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: jspdirektor@zrlocal.net

web: www.stambenozr.com

Основне делатности предузећа

Претежна делатност Јавног предузећа „Пословни простор“ 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 стамбено предузеће „Зрењанин“ 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 2010. године Предузеће мења назив у Јавно предузеће „Пословни простор“.

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	Славко Родић	Представник локалне самоуправе
Чланови	Радован Удицки	Преставник локалне самоуправе
	Золтан Халаи	Преставник локалне самоуправе
	Јованка Достанић	Представник Предузећа
	Драгиша Албуљ	Представник Предузећа

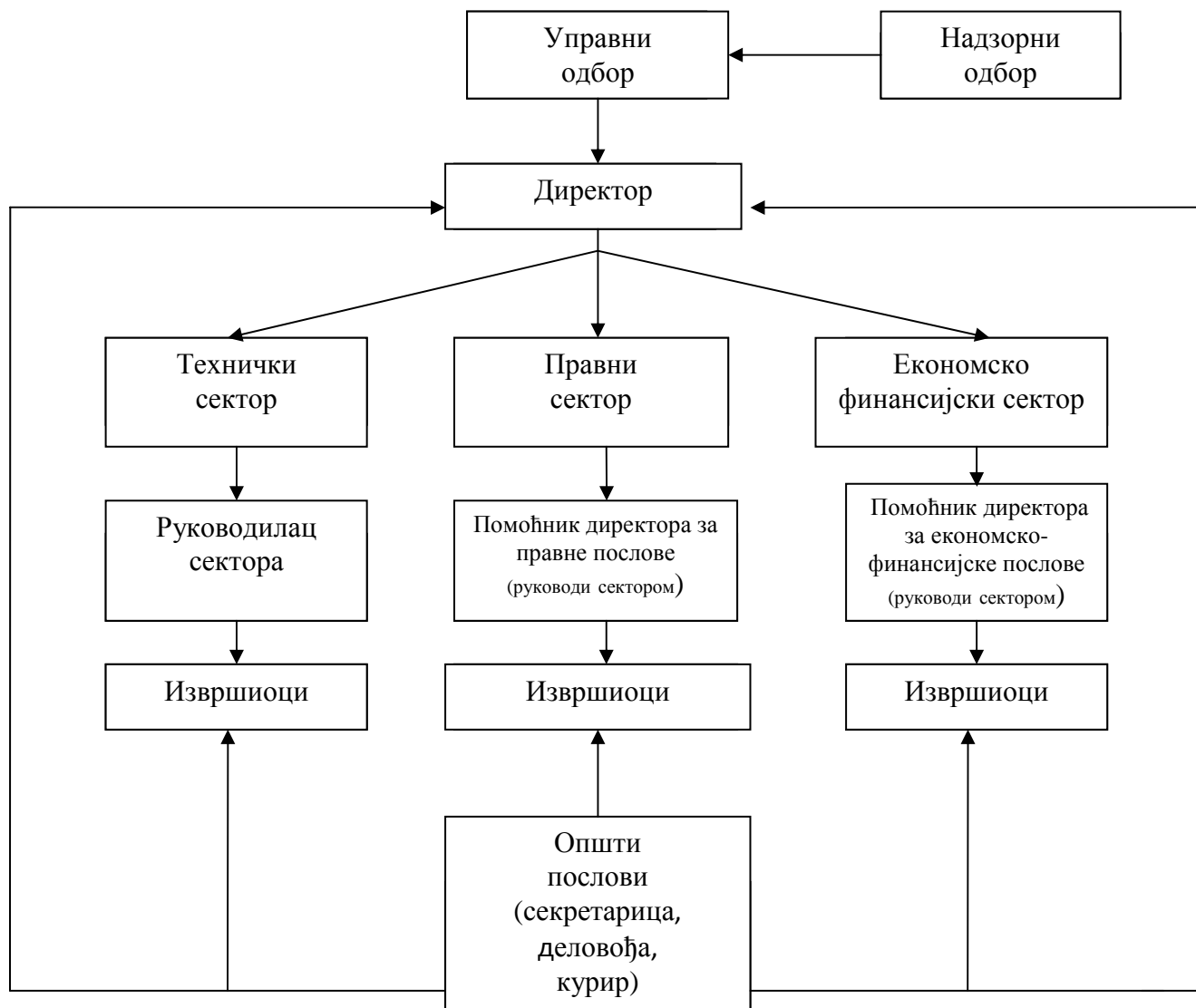
Табела 3. Надзорни одбор:

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	
Помоћник директора за економско-финансијске послове	Милица Вуковић	
Помоћник директора за правне послове	Душан Којчић	

2.3 Организграм



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 устале 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 / подружница	Адреса
ЈСП „Зрењанин“	Зрењанин, Гимназијска 7

Табела 6. Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

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

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

3.

Статика запослених

- **Старосна структура:** је неповољна, 45% запослених има преко 50 година. У Предузећу је само четворо запослених са мање од 39 година старости.
- **Квалификација запослених:** квалификациона структура је побољшана у односу на 2007. и 2008. годину. Од укупног броја запослених високообразовани кадрови чине 45%, са вишом школом 5%, са средњом школом 45%, а са основном 5%.

Динамика запослених

- У 2008. годину у Предузећу је било запослено просечно 19,17 радника, а у 2009. 20,50 радника.
- Од јануара до јуна 2009. године у Предузећу је био запослен 21 радник, а од јула до децембра 20 радника.

Табела 7. Зараде запослених ¹

Бруто просек у предузећу	2008.	67.976	90	Нето просек у предузећу	2008.	48.339	90
	2009.	61.082			2009.	43.555	
Нето максимална зарада	2008.	79.198	90	Нето минимална зарада	2008.	28.209	88
	2009.	71.454			2009.	24.861	

¹ Зараде запослених у предходним извештајима о пословању су приказане без минулог рада. У табели број структуру зараде за 2008. и 2009. годину чине: цена рада * коефицијент + минули рад + топли оброк + 1/12 регреса.

3. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПОСЛОВАЊУ ПРЕДУЗЕЋА

3.1. Реализација циљева и пословне стратегије у 2009. 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;
- Реконструкција, реновирање објеката пословног простора у власништву РС са веома скромним финансијским средствима у укупном износу од 3.090.112,84 динара;
- Улагање у текуће одржавање градских станова у оквиру хитних интервенција у износу од 194.653,75 динара;
- Куповина опреме – 4 штампача, 1 скенер, 1 дигитални фотоапарат, 3 клима уређаја, 3 мобилна телефона, 5 канцеларијских столица.

3.1.2. Реализација пословно-финансијских циљева

- Повећане су цене закупа пословног простора за 9,50% (за износ реалне инфлације) у односу на ценовник из 2008. године;
- Наплата јавног прихода - закупнина пословног простора од 82,89% у односу на фактурисану вредност, што је за 7,96% више у односу на планирану наплату из Ребаланса 3.
- Смањење трошкова службених путовања у односу на претходну годину за 346.930,17 динара што износи 13.231,25%, (са 349.572,17 динара на 2.642,00 динара).
- 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);
- У сарадњи са Оснивачем, и даље, се припрема попис имовине у оквиру портфолија пословни и стамбени простор.
- Промена пословног имена у ЈП „Пословни 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 (цца 2.000 м²);
- Обједињавање пословног простора, којим управљају друга друга јавна предузећа и установе, у фонд пословног простора којим ће управљати ЈСП (цца 25 локала). Тренутно су послови у оквиру портфолија пословни простор подељени великом броју индиректних корисника, па је овај портфолио нехомоген;
- Продаја непрофитабилних локала;
- Увођење система квалитета у информациони систем Предузећа;
- Набавка опреме (службени аутомобили).

3.2.2. Пословно-финансијски

- Унапређење текуће праксе управљања имовином на основу концепата 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 сме бити нижа од 82%;
- 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

ЈСП 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 2009. године ЈСП „Зрењанин“ 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 3.090.112,84 динара, а у стамбени фонд нису вршена улагања.

Најважнији пројекти у 2009. години односили су се на завршетак радова на адаптацији, реконструкцији пословног простора започетих у 2008. години. Завршетак реконструкције за незавршени објект у Пупиновој 18 очекује се у првом полугодишту 2010. године.

Табела 8. Преглед најважнијих пројеката

Локација	Број локала	Површина М ²	Износ улагања 2008/2009	Време завршетка
Краља Александра I Карађорђевића 30	4	220,00	3.243.767,27	01.04.2009.
Трг Републике 1	6	204,93	3.913.812,18	01.01.2009.
Пупинова 18	2	67,40	1.711.392,61	У току
Укупно:	16	492,33	8.296.459,51	

3.3.3 Општа оцена пословања ²

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 42.219.813,38 динара (позитивна разлика између наплаћених јавних прихода 84.423.651,50 динара и извршених расхода финансираних из буџета 42.203.838,12 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 **103.064.437,61³** динара, што је било више него довољно за изградњу пословног центра у најатрактивнијој пословној зони, у улици Краља Александра I Карађорђевића 26. Сматрамо да би Оснивач, у 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 м² на коме се пропушта остварење значајних 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

² Детаљна анализа пословања је приказана у делу извештаја II Пословање по портфолијима

³ Видети Прилог 6. на крају извештаја

средства од 15.000.000,00 динара у Програму пословања за 2009. годину за намену инвестирања у пословни и стамбени фонд свела су се на износ од 3.090.112,84 динара (свега 20,60% од планираних 15 милиона динара). Извођачима радова плаћено је само 1.464.934,32 динара (47,41%), а пренета доцња у 2010. годину износи 1.625.178,52 динара (52,59%).

Тржишно пословање: Укупно остварен дефицит на тржишту је 958.032,02 динара. Цео износ дефицита покривен је суфицитом из ранијих година.

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 16.964,72 м², а у околним местима 3,11% или 544,12 м².

3.4.2 Физички обим услуга

Табела 9. Физички обим услуга

(јединицама мере)

Р. бр.	Назив услуге	Јединица мере	Остварено 2008.	План 2009.	Остварено 2009.	План 2010.	Индекс		
							5/4	6/4	7/6
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Издавање у закуп ПП Града	Бр. лок.	212	238	204	238	100	96	117
2	Издавање у закуп ПП ЈСП	Бр. лок.	3	3	3	3	100	100	100
4	Издавање у закуп станова	Бр. стан.	200	200	152	219	100	76	144
5	Издавање станова за туђ рачун	Бр. стан.	34	34	9	3	147	26	33
6	Анексирање уговора	Бр.угов.	75	110	116	50	147	155	43

У 2009. години издато је мање локала у односу на остварење 2008. године и план 2009. године због повећања броја руинираних локала за чију адаптацију нису одобрена финансијска средства.

3.5. Тарифна и ценовна структура⁴

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.

⁴ У прилогу број 1 видети ценовник услуга Предузећа за 2009. годину

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 депресираних 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 се 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 закуп 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).

Просечна административна цена за I пословну зону износи 493,20 дин/м², за II пословну зону 252,26 дин/м², а за III пословну зону 152,44 дин/м².

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. Просечна цена за закупнину износи 44,66 дин/м², а за станарину 22,32 дин/м².

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
Strenghts - Предности	Weaknesses- Слабости
Opportunities - Шансе	Threats – Ризици
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 Оснивча
	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

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 **103.064.437,61** динара, што је довољан потенцијал за почетак изградње и завршетак пословног центра површине цца 1.500 м2 у улици Краља Александра I Карађорђевића 26.

Обједињавање пословног простора: Идентификовано је да се са основном делатношћу ЈСП-а 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.

Модернизација информационог система, као подршка логистици Предузећа, обухватиће усавршавање постојећег софтвера и инсталацију новог апликативног програма за

евиденцију пословног простора. Овај процес је већ инициран у 2007. и 2008. години, али је тренутно направљен застој због израде софтвера код Оснивача.

Развој кадрова је такође циљ, јер Предузеће има неповољну старосну и донекле квалификациону структуру. Очекује се регрутовање, 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 активности и истраживања.

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 административним 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 структура запослених треба да се трајно побољшава, а улагања у људске ресурсе зависе од Оснивача.

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

4. Финансијско-техничке информације

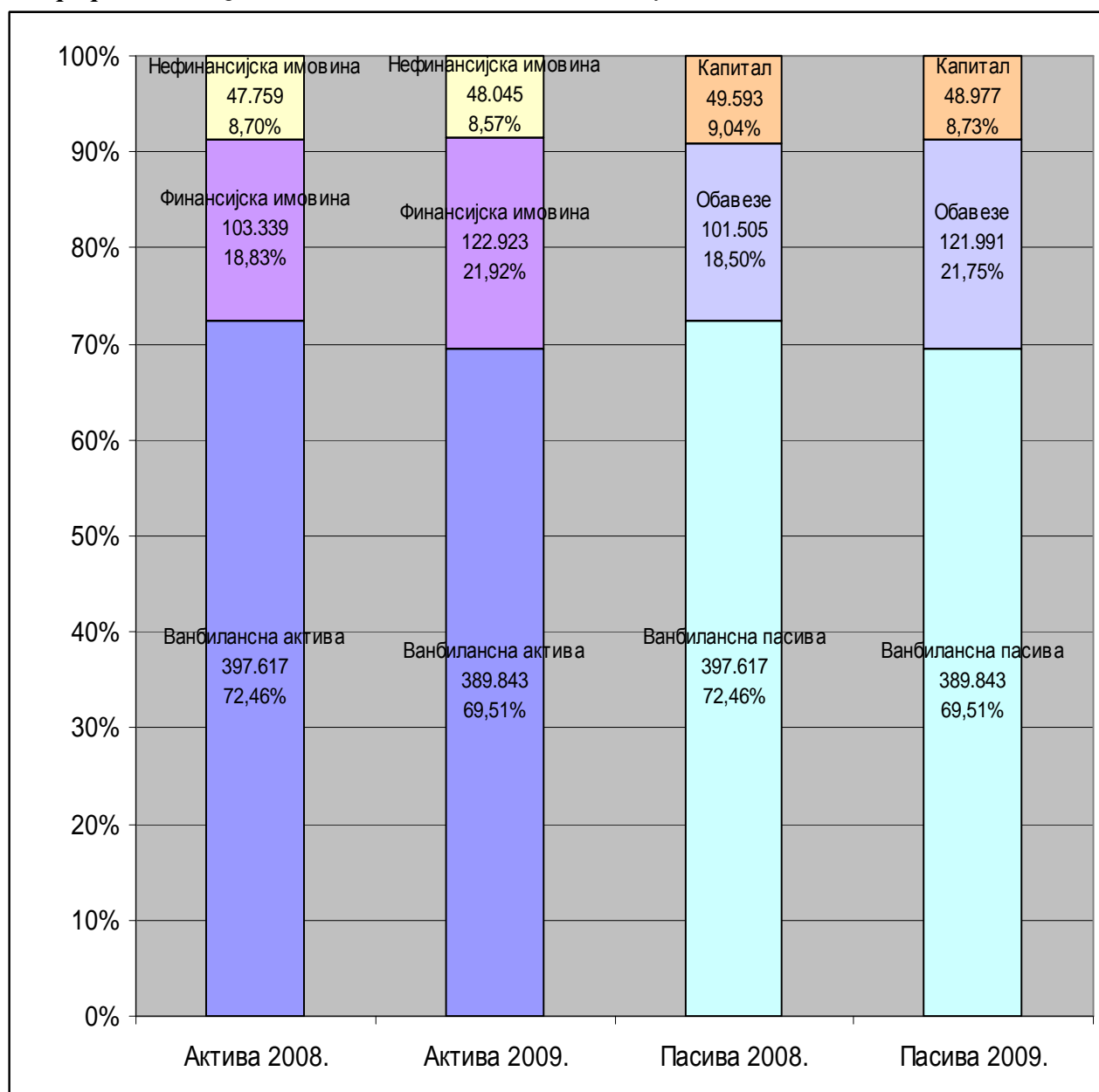
4.1. Биланс стања

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.
-

Графикон 1. Приказ биланса стања за 2008. и 2009. годину



Биланс стања		Износ у 1.000 динара		Износ у ЕУР	
Позиција		Текућа година	Предходна година	Текућа година	Предходна година
АКТИВА					
1	НЕФИНАНСИЈСКА ИМОВИНА	48.045	47.759	501	539
	Зграде и грађевински објекти	38.548	38.956	402	439
	Опрема	2.519	1.825	26	21
	Нефинансијска имовина у припреми	6.978	6.978	73	79
2	ФИНАНСИЈСКА ИМОВИНА	122.923	103.339	1.282	1.166
2.1	Дугорочна финансијска имовина	9	9	0	0
	Кредити домаћим јјавним финансијским институцијама	5	5	0	0
	Домаће акције и остали капитал	4	4	0	0
2.2	Новчана средства	86.615	71.561	903	807
	Жиро рачун	3.608	4.207	38	47
	Краткорочна потраживања	82.596	66.364	861	749
	Краткорочни финансијски пласмани	411	990	4	11
2.3	Активна временска разграничења	36.299	31.769	379	358
	Разграничени расходи до 1 године	477	477	5	5
	Обрачунати неплаћени расходи	8.528	3.988	89	45
	Остала АВР	27.294	27.294	285	308
	УКУПНА АКТИВА	170.968	151.098	1.783	1.704
	ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	389.843	397.617	4.066	4.485

Биланс стања		Износ у 1.000 динара		Износ у ЕУР	
Позиција		Текућа година	Предходна година	Текућа година	Предходна година
ПАСИВА					
1.	ОБАВЕЗЕ	121.991	101.505	1.272	1.145
	Обавезе за расходе запослених	1.904	475	20	5
	Обавезе по основу осталих расхода	28.251	28.123	295	317
	Обавезе из пословања	9.702	6.426	101	73
	Пасивна временска разграничења	82.134	66.481	857	750
2.	КАПИТАЛ	48.977	49.593	511	560
	Нефинансијске имовине у сталним средствима	48.045	47.759	501	539
	Финансијска имовина	9	9	0	0
	Извори новчаних средства	147	92	2	1
2.1	Вишак прихода и примања - суфицит	0	905	0	10
2.2	Мањак прихода и примања - дефицит	958	0	10	0
2.3	Нераспоређени вишак ранијих године	1.734	828	18	10
	УКУПНА ПАСИВА	170.968	151.098	1.783	1.705
	ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	389.843	397.617	4.066	4.485

4.2 Биланс успеха⁵

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 ЈСП, 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 44.142.762,06 динара:

- **Буџетски приходи** које је Предузеће трансферисало из буџета за покриће расхода администрирања и директне трошкове за портфолија пословни и стамбени простор износе 42.203.838,12, што је за 16,14% мање у односу на 2008. годину (приход из буџета у 2008. години био је 50.328.775,17 динара)
и
- **Приходи остварени на тржишту** - износе 1.938.923,94 динара, што је за 49,29 % мање него у 2008. години (приходи остварени на тржишту у 2008. години износили су 3.823.203,64 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 42.203.838,12 динара. У односу на расходе из претходне године од 50.328.775,17 динара расходи из 2009. године су мањи за 16,14%.

Расходи тржишног пословања од 2.896.955,96 динара мањи су у односу на расходе из 2009. године за 5,46% који су износили 3.064.251,63 динара.

Укупни расходи за оба извора финансирања у 2009. години су 45.100.794,08 динара и мањи су за 15,53% у односу на расходе из 2008. године који су износили 53.393.026,80 динара.

Резултат пословања: Дефицит исказан у билансу успеха износи 958.032,02 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 2009. 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.

⁵ Детаљнији прегледз 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
А ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА					
I	ПРИХОДИ	44.143	54.152	460	611
1	Приходи од продаје добара и услуга	1.228	1.631	13	18
2	Меморандумске ставке за рефундацију расхода	653	408	7	5
3	Меморандумске ставке за рефунд. расх. из ранијих година	34	1.711	0	19
4	Приходи из буџета	42.204	50.329	440	568
5	Примања од продаје покретне имовине	0	0	0	0
6	Примања од продаје нефинансијске имовине	24	73	0	1
II	РАСХОДИ	45.101	54.152	470	603
1	Плате и додаци запосл.	15.546	15.435	162	174
2	Социјални доприноси послодавац	2.857	2.763	30	31
3	Накнаде у натури	65	55	1	1
4	Социјална давања запосленима	827	753	9	8
5	Накнаде за запослене	311	267	3	3
6	Награде бонуси и остали пословни расходи	76	79	1	1
7	Стални трошкови	3.257	3.945	34	45
8	Трошкови путовања	3	350	0	4
9	Услуге по уговору	2.585	4.935	27	56
10	Специјализоване услуге	387	680	4	8
11	Текуће поправке и одржавање	1.906	1.089	20	12
12	Материјал	761	1.142	8	13
13	Амортизација	55	92	1	1
14	Дотације осталим непрофитним организацијама	47	170	0	2
15	Порези и обавезне таксе	13.447	11.704	140	132
16	Новчане казне и пенали	47	624	0	7
17	Зграде и грађевински објекти	2.357	8.619	25	97
18	Машине и опрема	567	691	6	8
III	ВИШАК ПРИХОДА И ПРИМАЊА - СУФИЦИТ	0	759	0	9
IV	МАЊАК ПРИХОДА И ПРИМАЊА - ДЕФИЦИТ	958	0	10	0
V	Корекција суфицита	0	146	0	1
VI	УКУПАН СУФИЦИТ	0	905	0	10

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 11. Буџетски приходи

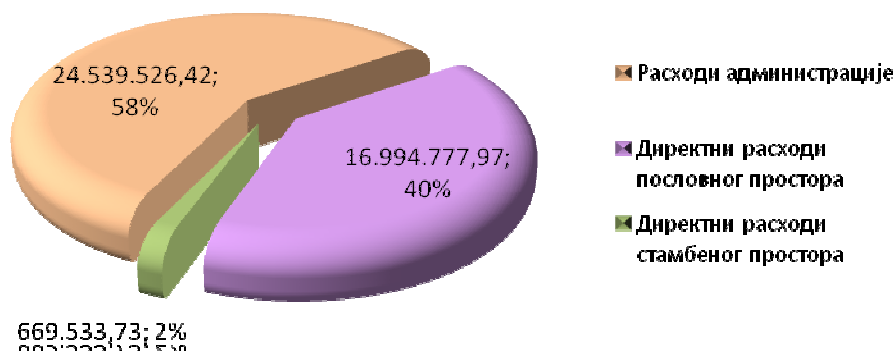
Буџетски (јавни) приходи	Реализација 2008.	План 2009. (ребаланс 2)	Реализација 2009.	Индекс
1	2	3	4	4/2
Закупнина пословног простора	83.802.031,09	75.000.000,00	76.782.552,71	91,62
Закупнина, станарина и откуп станова	5.922.456,77	3.200.000,00	7.641.098,79	129,02
Укупно:	89.724.487,86	78.200.000,00	84.423.651,50	94,09

У 2009. години Предузеће је наплатило 84.423.651,50 динара јавног прихода, што је у односу на планирани износ више за 7,96%, а мање за 5,91% у односу на реализацију из 2008. године.

Буџетски расходи износе 42.203.838,12 динара и мањи су за 16,14% у односу на расходе из 2008. године.

Графикон 2.

Структура буџетских расхода пословног и стамбеног простора 2009. година (42.203.838,12)



1.1. ПОРТФОЛИО ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

Пословни простор у власништву општине Зрењанин има површину 17.508,84 м², а распоред по зонама и броју локала приказан је у наредној табели.⁶

Табела 12. Структура пословног простора

Зона	Опис	Број локала	Површина м ²	Просечна цена закупа по Одлуци дин/ м2	Просечна цена закупа лицитирана дин/ м3	%
1	2	3	4	5	6	6/5
I	Активни локали	140	9.947,19	493,20	1.289,39	261,43
I	Пасивни локали (нису издати)	25	1.534,68			
	Укупно I зона	165	11.481,87	493,20	1.289,39	261,43
II	Активни локали	76	4.677,49	252,26	276,15	183,54
II	Пасивни локали	14	845,21			
	Укупно II зона	90	5.522,70	252,26	276,15	0,00
III	Активни локали	5	395,27	152,44	0,00	0,00
III	Пасивни локали	2	109,00			
	Укупно III зона	7	504,27	152,44	0,00	0,00
	Укупан пословни простор активни:	221	15.019,95			
	Укупан пословни простор пасивни:	41	2.488,89			
	Укупан пословни простор:	262	17.508,84			

На дан 31.12.2009. године у закупу пословног простора било је укупно 224 закупца., 204 закупца плаћају закупнину, а 20 закупца корисника буџетских средстава је ослобођено плаћања закупнине на основу Одлуке о буџету за 2009. годину. Просечно лицитирана цена за најатрактивнију I зону је 2,61 пута већа од цене из Одлуке.

1.1.1 Финансијски показатељи**Буџетски приход:**

Закупци пословног простора су у току 2009. године уплаћивали закупнину на рачуне јавних прихода. Приливи од гарантних износа, који су уплаћени на рачун сопствених прихода Предузећа, трансферисани су на рачун јавних прихода.

Укупно наплаћен приход од закупа пословног простора у 2009. години износи 76.782.552,71 динара што је за 8,38% мање у односу на наплату из 2008. године (83.802.031,09 динара).

Прилив новчаних средстава на буџетски рачун јавних прихода је 75.387.814,43

⁶ Извор података за вредности површине пословног простора:
аналитичка евиденција купаца пословног простора и
аналитичка евиденција основних средстава.

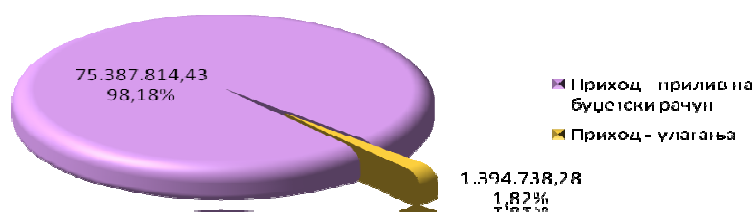
Ове евиденције нису усклађене са стварним стањем, јер попис у оквиру портфолија пословни и стамбени простор није извршен. У току 2006. године формирана је пописна комисија која припрема попис имовине за оба портфолија. У њеном саставу су представници стручних служби Оснивача и ЈСП-а.

Укупан број локала и укупан број купаца се неподудара због тога што више купаца користе један пословни простор (Македонска 11 и један купац користи 2 локала који је обједињен у један).

динара. Разлика од 1.394.738,28 динара је „наплаћена“ признавањем улагања закупаца у пословни простор.

Графикон 3.

Приход од закупа пословног простора 2009. (76.782.552,71)



Признавањем улагања, умањен је ефективни јавни приход за износ улагања, а повећан је трошак ПДВ-а за 212.756,69 динара због немогућности коришћења претходног пореза као одбитне ставке од излазног ПДВ-а. Укупно умањење јавног прихода због „улагања“ износи 1.607.494,97 динара.

Проценат наплате јавног прихода – закупнина пословног простора:

- **82,89 %** у односу на фактурисану реализацију из 2009. године (фактурисани износ закупнине је 92.636.073,52 динара).
- **90,60 %** у односу на фактурисана и доспела потраживања из 2009. године (фактурисана доспела потраживања износе 84.752.978,62 динара).

Укупни расходи пословног простора износе 38.957.976,00 динара.. У односу на 2008. годину буџетски расходи су смањени за 15,32%.

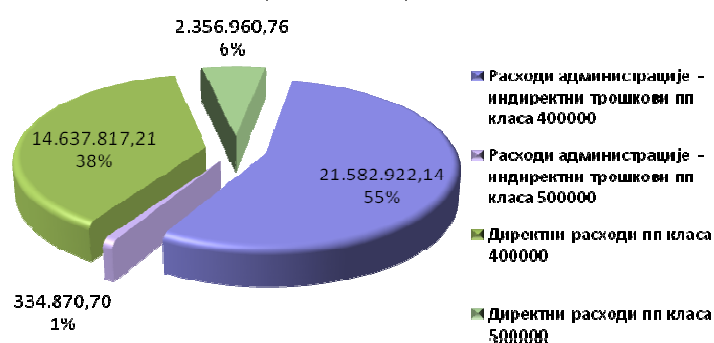
Буџетски расходи: пословног простора 38.912.570,81 динара.

Директни буџетски расходи износе 16.994.777,97 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 21.917.792,84.

Графикон 4.

Структура буџетских расхода пословног простора 2009. година
(38.912.570,81)



Инвестиције и капитално одржавање пословног простора У 2009. години нису вршена улагања у изградњу новог пословног простора, а капитална улагања износе само 3.090.112,84 динара, (видети страну 9.)

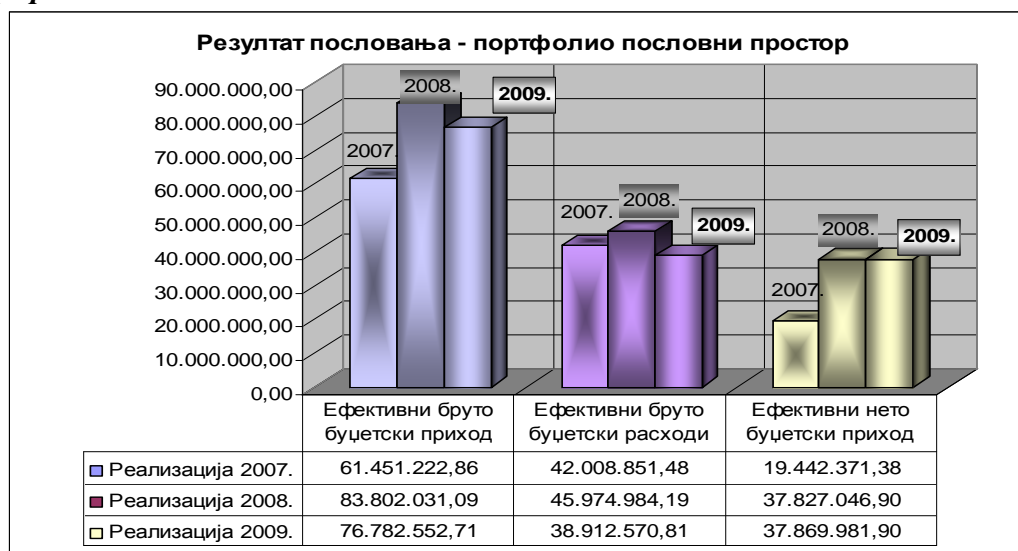
Извори финансирања: Укупни расходи пословног простора од 38.957.976,00 динара финансирани су из буџета у износу од 38.912.570,81 динара, а из средстава сопственог прихода у износу од 45.405,19 динара.. Структура расхода портфолија пословни простор по шифрама економске класификације приказана је у наредној табели:

Табела 13. 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	13.885.286,19	13.885.286,19	35,64
412	Социјални допр. послодавац	0,00	0,00	0,00	2.485.623,03	2.485.623,03	6,38
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	535.897,70	535.897,70	1,38
415	Накнаде за запослене	0,00	0,00	0,00	146.774,70	146.774,70	0,38
416	Награде бон.и ост. пословни расх.	0,00	0,00		0,00		0,00
421	Стални трошкови	146.689,32	144.189,32	2.500,00	1.853.183,97	1.999.873,29	5,13
422	Трошкови путовања	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
423	Услуге по уговору	259.020,73	259.020,73	0,00	1.571.518,68	1.830.539,41	4,70
424	Специјализоване услуге	11.103,80	11.103,80	0,00	318.393,97	329.497,77	0,85
425	Текуће поправке и одрж.	1.188.118,91	1.173.538,91	14.580,00	191.560,95	1.379.679,86	3,54
426	Материјал	0,00	0,00	0,00	545.183,96	545.183,96	1,40
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	13.031.490,89	13.021.030,89	10.460,00	49.498,99	13.080.989,88	33,58
483	Новчане казне и пенали	46.798,75	28.933,56	17.865,19	0,00	46.798,75	0,12
511	Зграде и грађ. објекти	2.356.960,76	2.356.960,76	0,00	0,00	2.356.960,76	6,05
512	Машине и опрема	0,00	0,00	0,00	334.870,70	334.870,70	0,86
I	Укупно расходи:	17.040.183,16	16.994.777,97	45.405,19	21.917.792,84	38.957.976,00	100,00
II	Укупно буџетски расходи (4 + 6):					38.912.570,81	
III	Ефективни буџетски бруто приход:					76.782.552,71	
IV	Нето буџетски приход (III - II):					37.869.981,90	

Резултат пословања на пословном простору: На пословном простору је у 2009. години остварен нето буџетски приход у износу од 37.869.981,90 динара. И поред мање наплаћеног јавног прихода за овај портфолио у односу на 2008. годину нето буџетски приход је већи за 42.983,73 или за 0,11 % , што је последица редукције расхода, односно већег пада расхода од пада наплаћеног прихода.

Графикон 5.



Потраживања (68.143.717,80): Предузеће по основу закупнине пословног простора потражује од закупаца 68.143.717,80 динара. У овај износ је укључена камата за од 15.104.495,09 динара 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 (6.717.123,18 динара)⁷: Пренета доцња у наредни период односи се на: зараде 643.189,96 динара, добављаче 4.033.747,84 динара, накнаде члановима управног и надзорног одбора 913.011,57 динара, порез на додату вредност 1.127.173,81 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 27.115.920,20 динара без камате. На дан 31.12.2009. године дуг са каматом износи цца 79.000.000,00 динара.

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

⁷ Видети прилог 2 колона 8

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 евидентираног 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

$$\text{Рацио буџетских расхода} = \frac{\text{Укупни буџетски расходи}}{\text{Ефективни бруто буџетски приход}} = \frac{38.912.570,81}{76.782.552,71} \times 100 = 50,68\%$$

Вредност стопе од 50,68% показује да на сваких 100 динара ефективног бруто буџетског прихода било 50,68 динара буџетских расхода у 2009. години што је за 4,18 процентних поена мање у односу на претходну годину.

Рацио нето буџетских прихода

$$\text{Рацио нето прихода} = \frac{\text{Нето буџетски приход}}{\text{Ефективни бруто буџетски приход}} = \frac{37.8869.981,90}{76.782.552,71} \times 100 = 49,32\%$$

Вредност стопе од 49,32 показује да је сваких 100 динара ефективног бруто буџетског прихода доносило 49,32 динара нето буџетског прихода у 2009. години што је више за 4,18 процентних поена у односу на претходну годину.

1.2 ПОРТФОЛИО СТАМБЕНИ ПРОСТОР

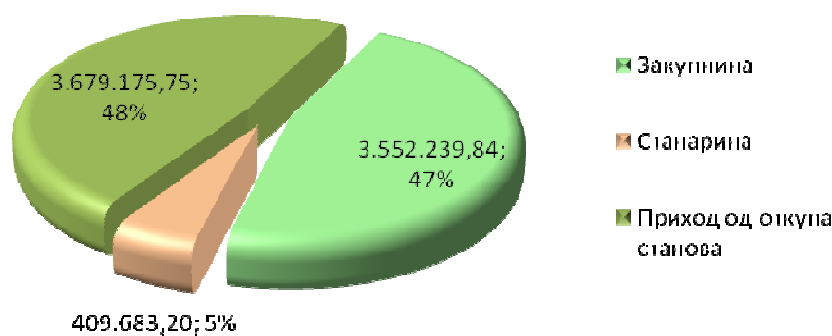
Стамбени простор има површину 13.682,68 м² и броји 335 станова. Јавни приходи овог портфолија су: закупнина станова, станарина, приход од продаје станова (приходи од продаје станова на рате - наплаћени анuitети и приходи од продатих станова у целисти).

1.2.1 Финансијски показатељи

Буџетски приходи: Остварени јавни приход од издавања у закуп и продаје станова у власништву Града и станова солидарности износи 7.641.098,79 динара динара. У односу на 2008. годину (5.922.456,77 динара) приходи су повећани за 29,02%.

Графикон 6.

Структура буџетских прихода - стамбени простор 2009.
(7.641.098,79)



Укупни расходи износе 3.295.013,24 динара.. буџетски 3.291.267,31 динара, а расходи финансирани из сопствених прихода износе 3.745,93 динара. У односу на 2008. годину расходи су смањени 24,40%.

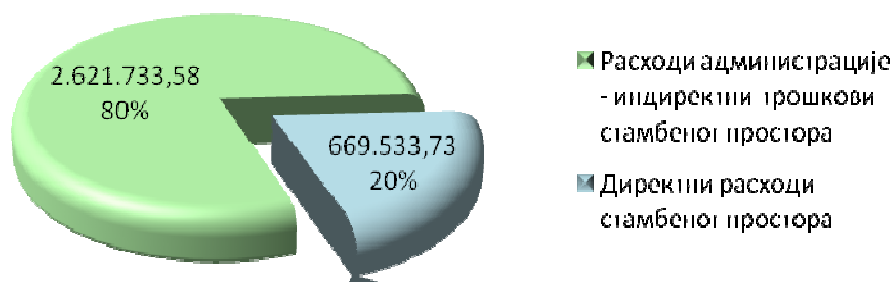
Буџетски расходи: везани за станове у власништву Града износе 3.291.267,31 динара.

Директни буџетски расходи износе 669.533,73 и мањи су за 47,18% у односу на директне расходе из 2008. године (1.419.218,68 динара). Чине их трошкови електричне енергије и трошкови централног грејања за станове који нису издати, трошкови електро-енергетске сагласности за нова бројила, трошкови текућег одржавања (зидарски радови, радови на централном грејању, радови на водоводној и канализационој мрежи, електричним инсталацијама, трошкови за алармне уређаје).

Индиректни буџетски расходи стамбеног простора су расходи администрације и износе 2.621.733,58 динара. Ове расходе чине расходи на позицијама економске класификације од 411 до 512 и мањи су од расхода из предходне године (2.934.572,30 динара) за 10,66%.

Графикон 7.

Структура буџетских расхода - стамбени простор 2009.
(3.291.267,31)



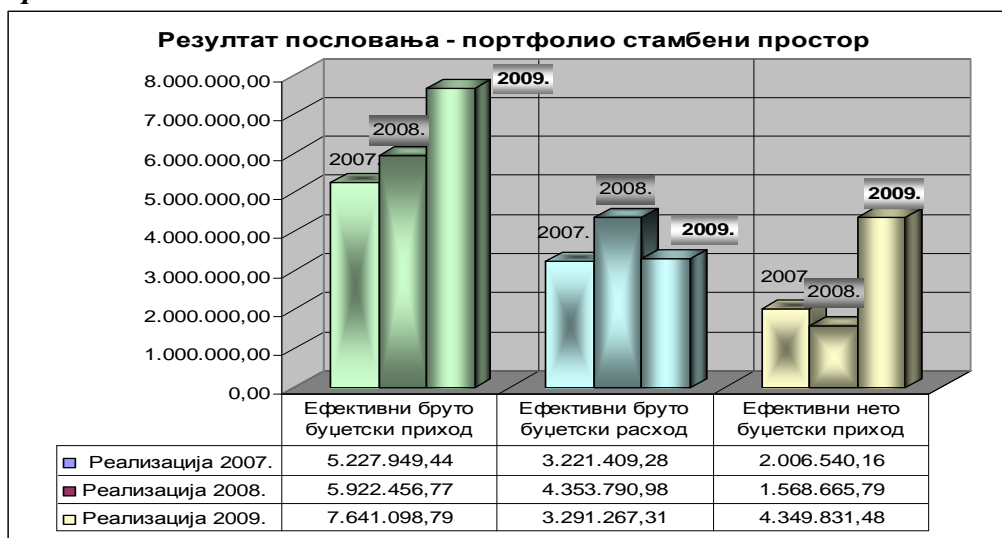
Инвестиције и капитално одржавање: У 2009. години нису вршена улагања у стамбени фонд Града.

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

Ек. клас.	Опис	Директни расходи			Сразмерни трошкови администрације	Укупни расходи стамбеног простора	% учешћа у укупним расходи
		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	1.660.911,81	1.660.911,81	50,41
412	Социјални допр. послодавац	0,00	0,00	0,00	297.321,97	297.321,97	9,02
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	64.102,30	64.102,30	1,95
415	Накнаде за запослене	0,00	0,00	0,00	17.556,70	17.556,70	0,53
416	Награде бон.и ост. посл. расх.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
421	Стални трошкови	458.731,55	458.731,12	0,43	221.671,71	680.403,26	20,65
422	Трошкови путовања	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
423	Услуге по уговору	15.814,36	15.814,36	0,00	187.979,85	203.794,21	6,18
424	Специјализоване услуге	1.930,00	1.930,00	0,00	38.085,23	40.015,23	1,21
425	Текуће поправке и одржавање	194.653,75	192.028,25	2.625,50	22.913,89	217.567,64	6,60
426	Материјал	0,00	0,00	0,00	65.213,09	65.213,09	1,98
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	2.150,00	1.030,00	1.120,00	5.920,91	8.070,91	0,24
483	Новчане казне и пенали	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
511	Зграде и грађевински објекти	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
512	Машине и опрема	0,00	0,00	0,00	40.056,12	40.056,12	1,22
I	Укупни расходи:	673.279,66	669.533,73	3.745,93	2.621.733,58	3.295.013,24	100,00
II	Укупни буџетски расходи:					3.291.267,31	
III	Ефективни бруто буџетски приход:					7.641.098,79	
IV	Нето буџетски приход (II - I):					4.349.831,48	

Резултат пословања на стамбеном простору: На стамбеном простору у 2009. години је остварен нето буџетски приход у износу од 4.349.831,48 динара. У односу на 2008. годину резултат пословања у 2009. години је већи за 77,29%.

Графикон 8.



Потраживања (8.829.968,93): Предузеће по основу јавног прихода закупнина и станарина градских станова и станова солидарности на дан 31.12.2009. године потражује од закупаца 8.829.968,93 динара.

Обавезе: (1.919.703,55 динара⁸): Према добављачима, односно, извођачима радова на стамбеном простору пренета је доцња од 1.733.628,40 динара, за управни и надзорни одбор 109.168,87 динара, за зараде 76.906,28 динара, што је више за 8.190,39% у односу на 2008. годину (18.999,24 динара),

Обавеза према буџету на дан 31.12.2009. године износи 308.059,63 динара: за пренос јавног прихода закупнина станова 209.361,60 динара, за станарину 32.329,00 динара, за наплаћене ануитете 55.790,40 динара. (трансфери у буџет по основу ових обавеза извршени су јануару 2009. 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 закупа и станарине су веома мали, јер су у већини станова смештена лица са социјалним примањима. Исто тако расходи овог портфолија су крајње рестриктивни.

⁸ Видети прилог 2 колона 8

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 1.938.923,94 динара, што је за 49,29 % мање него у 2008. години (приходи остварени на тржишту у 2008. години износили су 3.823.203,64 динара).
- Структура прихода са аспекта порекла:
- Текући приходи (класа 7) износе 1.915.423,94 динара
- Примања од продаје нефинансијске имовине (класа 8) износе 23.501,000 динара.

Табела 15. Сопствени приходи 2009. године

Ецц. класиф	Опис	Сопствени приходи 2008.	Сопствени приходи 2009.	Индекс
1	2	3	4	5
742151	Приходи од продаје добара и услуга	1.152.151,25	887.175,90	77,00
742152	Приходи од давања у закупа	479.273,61	340.832,97	71,11
771111	Меморандумске ставке	407.971,20	652.774,92	160,01
772114	Меморандумске ставке	1.710.574,10	34.640,15	2,03
	Класа 7	3.749.970,16	1.915.423,94	51,08
811141	Примања од продаје непоретности	73.233,48	23.501,00	32,09
	Укупно сопствени приходи:	3.823.203,64	1.938.924,94	50,71

Расходи: Расходи портфолија тржишно пословање износе 2.896.955,96 динара и мањи су за 5,46% у односу на расходе из претходне године.

Из средстава сопствених прихода финансирани су трошкови портфолија пословни и стамбени простор у износу од 49.151,12 динара.

Структура расхода са аспекта врсте расхода:

- Текући расходи (класа 4) износе 2.705.374,57 и учествују у укупним расходима 93,39%.
- Издаци за набавку нефинансијске имовине (класа 5) износе 191.581,39 динара и чине 6,61% укупних расхода..

Табела 16. Расходи пословања на тржишту

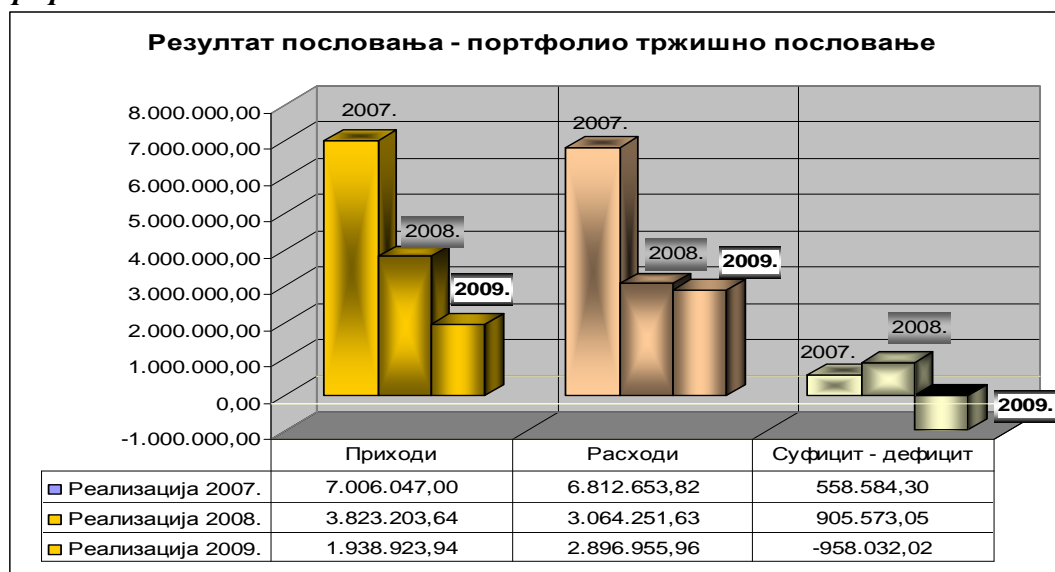
Р.бр.	Опис	Расходи	% учешћа у укупним расходима
1	2	3	4
411	Плате и додаци запосл.	0,00	0,00
412	Социјални доприноси послодавац	74.088,00	2,56
413	Накнаде у натури	64.672,00	2,23
414	Социјална давања запосленима	226.902,33	7,83
415	Накнаде за запослене	147.249,90	5,08
416	Награде бонуси и остали пословни расходи	75.612,18	2,61
421	Стални трошкови	579.355,70	20,00

422	Трошкови путовања	2.642,00	0,09
423	Услуге по уговору	550.988,95	19,02
424	Специјализоване услуге	17.486,60	0,60
425	Текуће поправке и одржавање	325.237,46	11,23
426	Материјал	150.654,87	5,20
431	Амортизација	55.220,02	1,91
481	Дотације осталим непрофитним организацијама	46.905,00	1,62
483	Новчане казне и пенали	17.865,19	0,62
482	Порези и обавезне таксе	370.494,37	12,79
511	Зграде и грађевински објекти	0,00	0,00
512	Машине и опрема	191.581,39	6,61
	Укупни расходи:	2.896.955,96	100,00
	Укупни приходи:	1.938.923,94	
	Дефицит:	-958.032,02	

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 958.032,02 динара.. Дефицит ће у пуном износу бити покривен суфицитом из ранијих година., који износи 1.733.728,54 динара.

Графикон 9.



Потраживања (2.864.452,18): Предузеће потражује од купаца на дан 31.12.2009. године 2.864.452,18 динара.

Обавезе (469.163,53 динара)⁹: Према добављачима Предузеће има дуг у износу од 261.840,30 динара, за накнаду превоза радника за долазак и одлазак са посла 22.152,00 динара, ПДВ 13.291,74 динара. Плаћања целокупног дуга је извршено у јануару и фебруару 2010. године.

Постоји и обавеза Предузећа за трансфер Дирекцији за изградњу и уређење града у износу од

⁹ Видети Прилог 3 колона 8

177.879,49 динара за који су обезбеђена средства на рачуну сопствених прихода.

2.2 Рацио анализа

Рацио рентабилитета

$$\text{Рацио добитка у приходу од продаје} = \frac{\text{Дефицит}}{\text{Приход}} = \frac{-958.032,02}{1.938.923,94} \times 100 = -49,41\%$$

Негативна стопа 49,41% показује да се на сваких 100 динара прихода генерисало 49,41 динара губитка у 2009. години.

Рацио текућих трошкова у текућим приходима (економичност)

$$\text{Рацио економичности} = \frac{\text{Текући приход}}{\text{Текући расходи}} = \frac{1.938.923,94}{2.896.955,96} \times 100 = 66,93\%$$

Вредност стопе од 66,96% показује да се на сваких 100 динара текућих расхода остварује 66,93 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 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.

По захтевима 6 скупштина станара, које су имале позитиван салдо, извршен је трансфер средстава у износу од 136.004,38 динара.

Потраживања од скупштина станара износи 1.278.389,36 1.401.785,01 динара динара..

Обавезе Предузећа према скупштинама станара са позитивним салдом на дан 31.12.2007. године износи 673.114,36 712.012,46 динара. За ове трансфере постоје на рачуну сопствених прихода резервисана средства.

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 2009. ГОДИНИ

Предузеће је у 2009. години на портфолијима 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 у износи 37.869.981,48 динара.

У оквиру портфолија стамбени простор остварен је нето буџетски приход од 4.349.831,48 динара.

Графикон 10.



Веза са буџетом

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	84.423.651,50	42.203.838,12	42.219.813,38

4.2 Тржишно пословање

Пословањем на тржишту реализован је дефицит у износу од 958.728,54 динара који ће у потпуности бити покривен из суфицита ранијих година.

Закључак

Значајно је, да Предузеће нето буџетски приход остварује из основне делатности управљања некретнинама. 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 саставила:

Помоћник директора за ецц.-фин. послове:
Милица Вуковић

Председник Управног одбора
Славко Родић

ПРИЛОЗИ

Прилог 1. Ценовник услуга за 2009. годину

Р. бр.	ВРСТЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА	12/2008	12/2009	Индекс дец.тек.год. дец.прет.год.
I ТЕХИЧКИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА				
1	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица -Зрењанин			
1.1	до 50м2 (фиксно за све површине)	3.800,00	4.560,00	120,00
1.2	од 50,01 до 100м2 по м2	76,00	92,00	121,05
1.3	од 100,01 - 200 м2 по м2	86,00	104,00	120,93
1.4	преко 200 м2 по м2	96,00	116,00	120,83
1а	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица ван Зрењанина (+20% од 1)			
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	
1б	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица - исказивање сопственог улагања (+5% од 1) - Зрењанин			
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	
1ц	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица - исказивање сопственог улагања ван Зрењанина (+5% од 1а)			
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	
2	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - послови простор			
2.1	до 50м2	4.800,00	5.090,00	106,04
2.2	од 50,01 до 100м2 по м2	96,00	100,00	104,17
2.3	од 100,01 - 200 м2 по м2	114,00	120,00	105,26
2.4	од 200,01 до 500 м2 по м2	130,00	137,00	105,38
2.5	од 500 - 1000м2 по м2	150,00	159,00	106,00
2.6	преко 1000м2 по м2	190,00	200,00	105,26
2а	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - пословни простор за насељена места (+20% од 2)			
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	
2б	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - исказивање сопственог улагања (+5% од 2)- послови простор			
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	

2ц	Процена грађевинске вредности по захтеву трећих лица са израдом скице постојећег стања - исказивање сопственог улагања (+5% од 2а)- послови простор за насељена места			
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	
3	Давање података о вредности станова трећим лицима			
3.1	Стан са познатим елементима у складу са Законом о становању	7.000,00	8.400,00	120,00
3.2	Стан са непознатим елементима које треба утврдити изласком на лице места	8.900,00	10.680,00	120,00
3а	Давање података о вредности станова трећим лицима за насељена места			
3а.2	Стан са непознатим елементима које треба утврдити		12.816,00	
4	Бодовање станова за потребе утврђивања закупнине без обзира на површину и квалите стана по важећим Упутствима и припремљеним обрасцима по м2	76,00	92,00	121,05
5	Прерачун закупнине по годинама	2.500,00	3.000,00	120,00
6	Цена услуга фотокопирања			
6.1	А-О формат	65,00	78,00	120,00
6.2	А-1 формат	35,00	42,00	120,00
6.3	А-2 формат	7,00	8,00	114,29
6.4	А-3 формат	8,00	10,00	125,00
6.5	А-4 формат	5,00	6,00	120,00
6а	Цена услуга фотокопирања папир корисника услуге			
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	
7.	Фотокопија наше документације			
	Издавање фотокопије	1.000,00	1.200,00	120,00
	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	
II ПРАВНИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА				
8	Откуп и укњижба стана			
8.1	Накнада за послове откупа стана у целости	9.500,00	11.400,00	120,00
8.2	Накнада за послове откупа идеалног дела стана	9.500,00	11.400,00	120,00
8.3	Услуге етажирања у сврху спроведбе купопродајног уговора	2.300,00	3.450,00	150,00
8.4	Израда земљишно књижног предлога	750,00	900,00	120,00
8.5	Анексирање уговора	2.300,00	5.000,00	217,39
8.6	Брисање хипотеке заложеног права и других терета	1.500,00	1.800,00	120,00
8.7	Издавање потврде о статусу корисника стана или члана породичног домаћинства	450,00	540,00	120,00
8.8	Давање података о неисплаћеној вредности купопродајне цене стана из откупа	2.500,00	3.000,00	120,00
8.9	Израда промене етажног елабората у случају претварања зај. просторија у ПП - СТ	9.000,00	10.800,00	120,00
8.10	Друге правне услуге (издавање фотокопија уговора из документације предузећа и др.)	3.000,00	3.600,00	120,00
9	Агенцијски послови (основ утврђени % од вредност некретнине)			
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	
	III ЕКОНОМСКИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА			
12.	Издавање фотокопије рачуна по захтеву странке (по рачуну)	1.500,00	0,00	0,00
13.	Издавање аналитичке картице по захтеву странке	150,00	0,00	0,00
	IV ЦЕНЕ ПРОЦЕНЕ СТРУЧНЕ КОМИСИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА			
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	
	V ЦЕНЕ ОСТАЛИХ УСЛУГА			
18.	Утврђивање цене се врши појединачно за сваку услугу			
	VI ЦЕНЕ ЗАКУПА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА			
19	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 30m2	801,36	877,49	109,50
20	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 30,01-70m2	720,80	789,28	109,50
21	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 70,01-150m2	641,30	702,22	109,50
22	Закуп ПП I зона(гл.ул.) преко 150m2	561,80	615,17	109,50
23	Закуп ПП I зона до 30m2 спрат	385,84	422,49	109,50
24	Закуп ПП I зона од 30,01-70m2 спрат	330,72	362,14	109,50
25	Закуп ПП I зона од 70,01-150m2 спрат	304,22	333,12	109,50
26	Закуп ПП I зона преко150m2 спрат	214,12	234,46	109,50
27	Закуп ПП I зона до 30m2	420,82	460,80	109,50
28	Закуп ПП I зона од 30,01-70m2	379,48	415,53	109,50
29	Закуп ПП I зона од 70,01-150m2	336,02	367,94	109,50
30	Закуп ПП I зона преко 150m2	308,46	337,76	109,50
31	Закуп ПП II зона до 30m2	276,66	302,94	109,50
32	Закуп ПП II зона од 30.01-150m2	243,80	266,96	109,50
33	Закуп ПП II зона преко 150m2	170,66	186,87	109,50
34	Закуп ПП III зона до 50m2	181,26	198,48	109,50
35	Закуп ПП III зона од 50,01-70m2	139,92	153,21	109,50
36	Закуп ПП III зона од 70,01-150m2	96,46	105,62	109,50

Прилог 2. Измене финансијског плана и реализација у 2009. години

Извор финансирања: буџет

Ецц. шиф.	Врста расхода	Извор прихода - буџет				Реализација	Пренета доцња	Укупно	Индекс			
		План 2009.	Ребалнс I 2009.	Ребалнс II 2009.	Ребалнс III 2009.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9 = 7 + 8	7/3	7/4	7/5	7/6
411	Плате и додаци запослених	17.556.000,00	15.546.198,00	15.546.198,00	15.546.198,00	15.546.198,00	610.913,24	16.157.111,24	88,55	100,00	100,00	100,00
412	Соц. доприноси на терет послодавца	3.143.000,00	2.782.770,00	2.782.770,00	2.782.770,00	2.782.945,00	109.183,00	2.892.128,00	88,54	100,01	100,01	100,01
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	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	0,00	600.000,00	100,00	100,00	100,00	100,00
415	Накнада трошкова за запослене	400.000,00	160.000,00	275.000,00	215.000,00	164.331,40	0,00	164.331,40	41,08	102,71	59,76	76,43
416	Награде запосл. и стали посебни расходи	170.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
421	Стални трошкови	4.000.000,00	3.900.000,00	4.000.000,00	3.960.000,00	2.677.776,12	1.461.460,58	4.139.236,70	66,94	68,66	66,94	67,62
422	Трошкови путовања	150.000,00	100.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
423	Услуге по уговору	5.000.000,00	4.500.000,00	3.566.000,00	3.566.000,00	2.034.333,62	1.233.089,02	3.267.422,64	40,69	45,21	57,05	57,05
424	Специјализоване услуге	470.000,00	460.000,00	400.000,00	400.000,00	369.513,00	34.097,50	403.610,50	78,62	80,33	92,38	92,38
425	Текуће поравке и одржавање	4.000.000,00	2.500.000,00	2.338.000,00	4.057.928,00	1.580.042,00	1.320.051,11	2.900.093,11	39,50	63,20	67,58	38,94
426	Материјал	1.200.000,00	850.000,00	1.100.000,00	900.000,00	610.397,05	269.670,05	880.067,10	50,87	71,81	55,49	67,82
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	14.000.000,00	16.000.000,00	13.600.000,00	13.400.000,00	13.077.480,79	1.129.433,81	14.206.914,60	93,41	81,73	96,16	97,59
483	Новчане казне и пенали по решењу суда	1.900.000,00	1.400.000,00	430.000,00	78.933,00	28.933,56	0,00	28.933,56	1,52	2,07	6,73	36,66
511	Зграде и грађевински објекти	15.000.000,00	8.000.000,00	4.801.000,00	3.982.139,00	2.356.960,76	2.416.564,22	4.773.524,98	15,71	29,46	49,09	59,19
512	Машине и опрема	900.000,00	500.000,00	445.000,00	445.000,00	374.926,82	52.364,20	427.291,02	41,66	74,99	84,25	84,25
	Укупно:	68.489.000,00	57.299.968,00	49.933.968,00	49.933.968,00	42.203.838,12	8.636.826,73	50.840.664,85	61,62	73,65	84,52	84,52
						<i>0,00</i>						
						<i>-12,86</i>						
						<i>-12,86</i>						
						<i>-16,34</i>						
						<i>-27,09</i>						
						<i>-27,09</i>						

Прилог 3. Измене финансијског плана и реализација у 2009. години**Извор финансирања: сопствени приходи**

Ецц. шиф.	Врста расхода	Извор прихода - буџет				Реализација 2010.	Пренета доња у 2010.	Укупно 2010.	Индекс			
		План 2009.	Ребалнс I 2009.	Ребалнс II 2009.	Ребалнс III 2009.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9 = 7 + 8	7/3	7/4	7/5	7/6
411	Плате и додаци запослених	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
412	Соц. доприноси на терет послодавца	1.003.200,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	74.088,00	0,00	74.088,00	7,39	0,99	0,99	98,78
413	Накнаде у натури	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	64.672,00	0,00	64.672,00	0,00	0,65	0,65	0,00
414	Социјална давања запосленима	250.000,00	100.000,00	175.000,00	227.000,00	226.902,33	0,00	226.902,33	90,76	2,27	1,30	99,96
415	Накнада трошкова за запослене	0,00	242.500,00	100.000,00	191.000,00	147.249,90	22.152,00	169.401,90	0,00	0,61	1,47	77,09
416	Награде запосл. и стали посебни расходи	170.000,00	76.000,00	76.000,00	76.000,00	75.612,18	0,00	75.612,18	44,48	0,99	0,99	0,00
421	Стални трошкови	400.000,00	400.000,00	655.000,00	655.000,00	579.355,70	124.018,23	703.373,93	144,84	1,45	0,88	88,45
422	Трошкови путовања	300.000,00	50.000,00	40.000,00	23.000,00	2.642,00	0,00	2.642,00	0,88	0,05	0,07	0,00
423	Услуге по уговору	610.000,00	300.000,00	300.000,00	540.000,00	550.988,95	69.350,06	620.339,01	90,33	1,84	1,84	102,03
424	Специјализоване услуге	400.000,00	100.000,00	30.000,00	30.000,00	17.486,60	390,00	17.876,60	4,37	0,17	0,58	58,29
425	Текуће поравке и одржавање	2.250.000,00	4.250.000,00	400.000,00	403.000,00	325.237,46	62.042,01	387.279,47	14,45	0,08	0,81	80,70
426	Материјал	250.000,00	250.000,00	160.000,00	220.000,00	150.654,87	6.040,00	156.694,87	60,26	0,60	0,94	68,48
431	Амортизација	0,00	0,00	0,00		55.220,02	0,00	55.220,02	0,00	0,00	0,00	0,00
481	Донације невладиним организацијама	170.000,00	170.000,00	60.000,00	60.000,00	46.905,00	0,00	46.905,00	0,00	0,28	0,78	0,00
482	Порези, обавезне таксе и казне	200.000,00	250.000,00	400.000,00	420.000,00	370.494,37	13.291,74	383.786,11	185,25	1,48	0,93	88,21
483	Новчане казне и пенали по решењу суда	100.000,00	100.000,00	10.000,00	10.000,00	17.865,19	0,00	17.865,19	17,87	0,18	1,79	178,65
511	Зграде и грађевински објекти	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.879,49	177.879,49	0,00	0,00	0,00	0,00
512	Машине и опрема	142.000,00	142.000,00	200.000,00	200.000,00	191.581,39	0,00	191.581,39	134,92	1,35	0,96	95,79
	Укупно:	8.345.200,00	6.605.500,00	2.781.000,00	3.230.000,00	2.896.955,96	475.163,53	3.372.119,49	34,71	43,86	104,17	89,69
					16,15							
					-57,90							
					-57,90							
				-20,85								
					-57,90							

-61,30

Прилог 4. Преглед остварених прихода Предузећа за период 2007. – 2009. година

Врста прихода: буџетски приходи и сопствени приходи

Опис	2007.			2008.			2009.			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	55.677.250,00	45.230.260,76	86,59	56.717.085,00	50.328.775,17	92,94	49.933.968,00	42.203.838,12	95,61	111,27	93,31	83,86
Сопствени приходи	8.558.060,00	7.006.047,00	13,41	3.175.000,00	3.823.203,64	7,06	3.230.000,00	1.938.923,94	4,39	54,57	27,68	50,71
Укупно:	64.235.310,00	52.236.307,76	100,00	59.892.085,00	54.151.978,81	100,00	53.163.968,00	44.142.762,06	100,00	103,67	84,51	81,52

НАПОМЕНА: Приходи реализовани на тржишту за последње три пословне године не могу се поредити из објективних разлога јер књижења нису била истоветна за сва три извештајна периода.

Прилог 5: Реализација расхода у 2009. год. по позицијама и изворима финансирања

Ек. шиф.	ОПИС	Укупно план 2003. (ребаланс 3)	Реализација расхода 2009. извор финансирања: буџет				Реализација расхода 2008. извор финансирања: сопствени приходи				Укупно реализација 2008.	Индекс 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 = 7+11	13
411	Плате и додаци	15.546.198,00	15.546.198,00	15.546.198,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.546.198,00	100,00
412	Социјални допр. на терет послод.	2.857.770,00	2.782.945,00	2.782.945,00	0,00	0,00	74.088,00	74.088,00	0,00	0,00	2.857.033,00	99,97
413	Накнаде у натури	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.672,00	64.672,00	0,00	0,00	64.672,00	64,67
414	Социјална давања запосленима	827.000,00	600.000,00	600.000,00	0,00	0,00	226.902,33	226.902,33	0,00	0,00	826.902,33	99,99
415	Накнаде за запослене	406.000,00	164.331,40	164.331,40	0,00	0,00	147.249,90	147.249,90	0,00	0,00	311.581,30	76,74
416	Награде, бонуси и ост. посл.и расх.	76.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.612,18	75.612,18	0,00	0,00	75.612,18	99,49
421	Стални трошкови	4.615.000,00	2.677.776,12	2.074.855,68	144.189,32	458.731,12	579.355,70	576.855,27	2.500,00	0,43	3.257.131,82	70,58
422	Трошкови путовања	23.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.642,00	2.642,00	0,00	0,00	2.642,00	11,49
423	Услуге по уговору	4.106.000,00	2.034.333,62	1.759.498,53	259.020,73	15.814,36	550.988,95	550.988,95	0,00	0,00	2.585.322,57	62,96
424	Специјализоване услуге	430.000,00	369.513,00	356.479,20	11.103,80	1.930,00	17.486,60	17.486,60	0,00	0,00	386.999,60	90,00
425	Текуће поправке и одржавање	4.460.928,00	1.580.042,00	214.474,84	1.173.538,91	192.028,25	325.237,46	308.031,96	14.580,00	2.625,50	1.905.279,46	42,71
426	Материјал	1.120.000,00	610.397,05	610.397,05	0,00	0,00	150.654,87	150.654,87	0,00	0,00	761.051,92	67,95
431	Амортизација	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.220,02	55.220,02	0,00	0,00	55.220,02	0,00
481	Дотације ост. непроф. организ.	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.905,00	46.905,00	0,00	0,00	46.905,00	78,18
482	Порези, обавезне таксе	13.820.000,00	13.077.480,79	55.419,90	13.021.030,89	1.030,00	370.494,37	358.914,37	10.460,00	1.120,00	13.447.975,16	97,31
483	Новчане казне и пенали	88.933,00	28.933,56	0,00	28.933,56	0,00	17.865,19	0,00	17.865,19	0,00	46.798,75	52,62
511	Зграде и грађевински објекти	3.982.139,00	2.356.960,76	0,00	2.356.960,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.356.960,76	59,19
512	Машине и опрема	645.000,00	374.926,82	374.926,82	0,00	0,00	191.581,39	191.581,39	0,00	0,00	566.508,21	87,83
	Укупно:	53.163.968,00	42.203.838,12	24.539.526,42	16.994.777,97	669.533,73	2.896.955,96	2.847.804,84	45.405,19	3.745,93	45.100.794,08	84,83

Прилог 6. Преглед наплаћених јавних прихода и расхода пословања за период 2007. - 2009. година

Портфолио	Ефективни бруто буџетски приход			Ефективни буџетски расходи			Нето буџетски приход		
	2007.	2008.	2009.	2007.	2008.	2009.	2007.	2008.	2009.
Пословни простор	61.451.222,86	83.802.031,09	76.782.552,71	42.008.851,48	45.974.984,19	38.912.570,81	19.442.371,38	37.827.046,90	37.869.981,90
Стамбени простор	5.227.949,44	5.922.456,77	7.641.098,79	3.221.409,28	4.353.790,98	3.291.267,31	2.006.540,16	1.568.665,79	4.349.831,48
Укупно:	66.679.172,30	89.724.487,86	84.423.651,50	45.230.260,76	50.328.775,17	42.203.838,12	21.448.911,54	39.395.712,69	42.219.813,38
	240.827.311,66			137.762.874,05			103.064.437,61		

