

**Јавно стамбено предузеће «Крагујевац»
Крагујевац**

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

**Јавног стамбеног предузећа «Крагујевац» Крагујевац
за 2017. годину**

**К р а г у ј е в а ц
2018**

Садржај:

I- Профил предузећа

- Историјат предузећа
- Основна делатност предузећа
- Законски оквир и нормативна акта предузећа
- Организациона структура
- Начин финансирања предузећа

II- Извештај о остварењу плана физичког обима услуга

- Одржавање стамбених зграда и пословних објеката
- Обједињена наплата комуналних и других услуга
- Издавање у закуп станова и локала

III- Кадрови и зараде

IV- Економско-финансијски показатељи пословања предузећа

- Структура укупног оствареног резултата пословања
- Структура прихода
- Структура расхода

V- Закључна разматрања

VI – Прилози

- Биланс стања
- Биланс успеха
- Извештај о токовима готовине
- Извештај о променама на капиталу
- Извештај о осталом резултату
- Напомене уз финансијске извештаје

I Профил предузећа

• Историјат предузећа

Стамбено предузеће у Крагујевцу основано је Решењем Скупштине општине Крагујевац бр.0126326/1 од 04.01.1965, године, када је уписано у регистар Окружног привредног суда у Крагујевцу 24.01.1965. године решењем Фи1167/65. Основна делатност је привредно пословање (газдовање) стамбеним зградама, становима и пословним просторијама унетим у Фонд стамбених зграда предузећа.

На основу Закона о самоуправним интересним заједницама становања конституисана је Самоуправна интересна заједница становања општине Крагујевац дана 26.11.1974. године.

У току 1990. године, а на основу Закона о предузећима донета је Одлука о оснивању Јавног предузећа за стамбене услуге, што је регистровано код ОПС у Крагујевцу 27.04.1990. године.

Скупштина града Крагујевца на својој седници од 15.02.2001. године, а на основу Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса донела је Одлуку о оснивању Јавног стамбеног предузећа „Крагујевац“ у којем правном статусу привредно друштво и данас послује.

Јавно стамбено предузеће „Крагујевац“ уписано је у регистар привредних субјеката по Решењу Агенције за привредне регистре БД.65346/2005 од 08.07.2005. године.

ПИБ: 101578327

Матични број: 07165471

Органи предузећа дефинисани су одредбама Закона о јавним предузећима (Сл.Гласник РС 15/2016) и чине их:

- надзорни одбор и
- директор.

У току 2017.године, друштво има просечно 116 запослених и остварује пословни приход од 182.945 хиљада динара, што се према критеријумима за разврставање правних лица из Закона о рачуноводству („Службени гласник РС“ бр. 62/2013, 30/2018) разврстава у средње правно лице, а према ставу 1 члана 65 Закона о јавним предузећима обавезно је да изврши ревизију финансијских извештаја.

• Основна делатност предузећа

Претежна делатност предузећа су остали завршни радови, шифра делатности 4339, Поред наведене претежне делатности друштво обавља и следеће делатности:

- текуће и инвестиционо одржавање стамбених зграда
- вођење система обједињене наплате комуналних и других услуга
- одржавање хигијене у зградама,
- издавање-рентирање станова и локала по тржишним условима.
- стручно-технички послови за потребе буџетских корисника

● Законски оквир и нормативна акта предузећа

Пословање предузећа се одвија у складу са следећим законским, подзаконским и општим актима:

- Закон о привредним друштвима (Сл.гласник РС бр.36/2011.бр.99/2011, 83/2014, 5/2015. и 44/2018. - др.закон) ,

- Закон о јавним предузећима (Сл.гласник РС бр.119/2012, 116/2013, 15/2016),
- Закон о одржавању стамбених зграда (Сл.гласник РС бр.44/95, 46/98, 1/2001, 101/2005, 27/2011.- одлука УС , 88/ 2011 и 104/2016.),
- Закон о раду (Сл.гласник РС бр.24/2005, 61/2005, 54/2009, 32/2013, 75/2014 и 113/2017),
- Закон о порезу на додату вредност (Сл.гласник РС бр.108/2013, 68/2014, 142/2014, 83/2015, 5/2016, 108/2016 и 7/2017, 113/2017 и 30/2018),
- Закон о порезу на имовину (Сл.гласник РС бр. 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012, 47/2013, 68/2014.- др.закон),
- Закон о јавним набавкама (Сл.гласник РС бр. 124/2012, 14/2015, 68/2015.),
- Одлука о оснивању Јавног стамбеног предузећа „Крагујевац“ бр.023-6/90-02 од 25.04.1990. године,
- Одлука о измени Одлуке о оснивању Јавног стамбеног предузећа „Крагујевац“ Сл.лист Града Крагујевца бр.03/2001. Од 16.02.2001. године,
- Одлука Скупштине града Крагујевца о допуни Одлуке о оснивању Јавног стамбеног предузећа „Крагујевац“ бр.023-13/10-I од 26.02.2010. године,
- Одлука о измени и допуни Одлуке о оснивању Јавног стамбеног предузећа „Крагујевац“ бр.023-198/13-I од 25.10.2013. године (Сл.гласник РС бр.27/2013 - пречишћен текст) и

- **Организациона структура**

Надзорни одбор,

Пословодство предузећа:

- Директор
- Извршни директор Сектора маркетинг и финансије,
- Извршни директор Економско-правног сектора,
- Извршни директор Сектора СОН-а и ИКТ-а
- Извршни директор Техничког сектора,
- Извршни директор Сектора унутрашње организације и сарадње са СГ и другим државним органима, и
- Извршни директор Сектора предмера и надзора.

Права и дужности директора и извршних директора су одређени Статутом у складу са законом. Послови предузећа обављају се по службама.

Начин финансирања предузећа

Предузеће се у целости финансира из сопствених прихода остварених на тржишту услуга.

У Програму и плану пословања за 2017. годину предвиђено је и даље коришћење кредита (нпр. дозвољеног минуса и/или краткорочних кредита) за превазилажење краткорочне текуће неликвидности.

II Извештај о остварењу плана физичког обима активности

Одржавање стамбених зграда и пословних објеката

Служба хитних интервенција функционише од 2003. године у ЈСП «Крагујевац». Њен рад базира се на закљученим уговорима са Скупштинама зграда за одржавање. 01.01.2017. године предузеће је имало закључене уговоре о одржавању 562.948,54 м² стамбеног простора са 126 лифтова а 31.12.2017. има закључене уговоре о одржавању 576.296,70 м² стамбеног простора са 134 лифтова.

Поред тога, корисници услуга ове службе су буџетски корисници (основне, средње школе и установе културе).

Врста услуге	Назив интервенције	Остварено у 2016 год.	Остварено у 2017 год.
Лифтовска постројења	Хитне интервенције	639	658
	Текуће и инвестиционо одржавање	391	403
	Месечни сервис лифтова	658	678
	1.Укупно	1.688	1.739
Електро инсталације	Хитне интервенције	558	575
	Текуће и инвестиционо одржавање	234	241
	2.Укупно	792	816
Водоводне инталације	Хитне интервенције	922	950
	Текуће и инвестиционо одржавање	354	365
	3.Укупно	1.276	1.314
4.укупно (1+2+3)		3.756	3.869

Послови текућег и инвестиционог одржавања су увећани у односу на нивоу прошлогодишњих обзиром да је повећан број зграда на одржавању.

За наведене послове остварени су следећи приходи у 2017.години - хитне интервенције и текуће одржавање 26.258.819,27 динара.

Послови предмера, предрачуна и надзора над грађевинско-занатским радовима.

Ови послови претежно се обављају као поверени послови по основу уговора закључених са скупштинама станара.

У 2017. години обављен је следећи обим послова:

	Остварено у 2016. години	Остварено у 2017. години
Предмер и предрачун	2	2
Стручни надзор	1	0
Бодовање станова и скице	9	0

Радови по уговору	19	60
Укупно	31	62

Сви предмери и предрачуни су урађени по основу уговора закљученим са скупштинама станара..

Бодовање станова и израда скица која се раде по налогу општинских органа не наплаћује се.

У 2017.години је укупан обим послова-радова по уговору био 60. Свих 60 радова по уговору се односи на председнике скупштине станара.

Послови одржавања хигијене су поверени послови по основу уговора закључених са скупштинама станара.

У 2017.години је обављен следећи обим послова:

Место одржавања хигијене	Остварено у 2016		Остварено у 2017	
	Површина м2	Број радника	Површина м2	Број радника
Стамбене зграде	89.333,57	23	89.333,57	21
ЈСП"Крагујевац" и Управа за ванредне ситуације	1.215,52	2	1.215,52	2
Дом омладине по уговору о пружању услуга	0	0	1.000,00	1
Укупно	90.549,09	25	91.549,09	24

За наведене послове остварени су следећи приходи у 2017.години - 11.738.351,63 динара.

Обједињена наплата комуналних и других услуга

Систем обједињене наплате комуналних услуга Града Крагујевца функционише од јула 2003. године. Основни циљ увођења СОН-а је рационално, ефикасно и економично организовање послова обраде, обрачуна, уручивања, наплате и вођење евиденције о наплаћеним обавезама корисника комуналних услуга и наплата потраживања комуналних предузећа.

У 2017. години реализована је наплата фактурисаних комуналних и других услуга у следећем обиму:

Комунално предузеће	износ фактуре	износ уплате	реализација
ЈКП Чистоћа	246.715.306,00	189.786.475,91	76,93
Градска управа	1.748.375,00	1.424.211,79	81,46
Енергетика доо	1.086.431.206,00	861,103.332,19	79,26
ЈСП "Крагујевац"	74.137.417,00	50,619,578,14	68,28
УКУПНО :	1.409.032.304,00	1.102.933.598,03	78,28

На основу Закона о извршењу и обезбеђењу који је ступио на снагу 1. фебруара 2012.год. принудна наплата комуналних услуга усмерена је искључиво на судске извршитеље.

ЈСП „Крагујевац“ сарађује са 12 извршитеља.

Истовремено Основни суду у Крагујевцу је наставио да ради по утужењима која су поднета до ступања новог закона.

ЈСП «Крагујевац» Крагујевац је и даље у сталном контакту са извршним судијама и судским извршитељима у погледу доставе података који су од значаја за рад судских извршних органа.

У неколико наврата одржани су састанци са председником суда и његовим сарадницима, извршитељима, као и комуналним кућама, ради усаглашавања обавеза комуналних кућа по основу дуга за предујомове.

Проблем који је СОН имао од почетка рада – ажурирање јединствене базе података у погледу корисника и власника стамбеног простора, у току 2017.године је потпомогнут кроз давање увида у СОН базу података комуналним кућама.

Службе ЈСП «Крагујевац» Крагујевац путем разних обавештења и дописа као и кроз непосредне контакте са грађанима у пословним просторијама и на терену, указују грађанима на прописану обавезу да изврше промену власништва и корисништва.

У складу са постигнутим договором са представницима комуналних кућа ЈСП «Крагујевац» Крагујевац врши обрачун камате за кашњење у плаћању рачуна ткз. камата за доцњу.

Примењује се законска затезна камата, за уплате извршене после датума доспећа (20 – и у месецу).

ЈСП «Крагујевац» Крагујевац је на име накнаде за рад од комуналних кућа остварио приход од 26.669.702,73 динара.

Остварена накнада за извршене послове је мања од трошкова које ово предузеће има на овим пословима. Већ дужи низ година ова надокнада изражена у процентима није мењана.

Обзиром да је Сектор СОН-а формиран да уплатом на један шалтер олакшава грађанима измирење свих својих обавеза, а истовремено и праћење измиривања обавеза грађана од стране комуналних кућа, неопходно је укључити и ЈКП „Водовод и канализацију“, обзиром да су ефекти наплате кроз СОН бољи, него кад предузеће наплату врши самостално. (табела изнад)

Издавање у закуп станова и локала

ЈСП “Крагујевац” управља и издаје у закуп

- 59 станова - стамбеног простора укупне површине 2.978м² конкурентних на тржишту у односу квалитет-цена и

- 41 локала - пословног простора укупне површине 1.520м² + 2 гараже површине 37м².

На основу одлуке Надзорног одбора предузећа станови и локала се издају у закуп након обављене лицитације на рок до 3 године.

Иако се станови и локала налазе на атрактивним локацијама, постоји мање интересовање за њих услед изостанка редовног одржавања истих. Неопходно је издвојити средства потребна за редовна одржавања локала и станова и реновирања, кад се за то стекну услови.

Такође, постоје дуговања из претходног периода за закуп која предузеће покушава да наплати.

Због тога је предузеће према одређеном броју закупаца покренуло извршну наплату закупа и иселење из станова.

У односу на 2016 годину, у 2017. години остварени су следећи приходи од давања станова и локала у закуп:

Ред број	Опис	Остварено у 2016.години	Остварено у 2017.години
1	Закуп станова	8.855.248,40	8.252.696,00
2	Закуп локала	6.969.361,22	4.887.067,23
	УКУПНО	15.824.609,62	13.139.763,23

III Кадрови и зараде

На дан 31.12.2017. године у ЈСП “Крагујевац” Крагујевац било је запослено укупно 96 радника. Квалификациона структура запослених је следећа:

Ред број	Опис	Број запослених 31.12.2016.	Број запослених 31.12.2017.
1	ВСС	22	23
2	ВС	11	11
3	ВКВ	4	4
4	ССС	41	37
5	КВ	17	12
6	ПК	3	3
7	НК	9	2
8	Послови по основу осталих уговора	14	4
	УКУПНО	121	96

Према врсти послова, запослени су ангажовани на следећим пословима:

Ред број	Опис	Број запослених 31.12.2016.	Број запослених 31.12.2017.
1	Основна делатност	22	23
2	Администрација	50	52
3	Менаџмент	7	7
4	Чишћење објеката	24	6
5	Лица са инвалидитетом	4	4
6	Послови по основу осталих уговора	14	4
	УКУПНО	121	96

За бруто зараде запослених у 2017. години исплаћено је укупно 73.280.344,28 динара, што је у оквиру планираног Програмом пословања за 2017. годину.

Просечна бруто зарада запослених у 2017. години износи 52.643,93 динара, а нето зарада 38.445,58 динара.

Кадрови према полној структури и годинама живота крајем 2017. године:

Ред број	Опис	Бр.радника	Пол	
			ж	м
1	до 30 година	4	4	/
2	31 – 45 година	63	34	29
3	46 и више година	29	17	12
	УКУПНО:	96	55	41

Кадрови према дужини радног стажа крајем 2017. године – учешће према полној структури:

Ред број	Опис	Бр.радника	Пол	
			ж	м
1	до 5 година	3	3	/
2	6 – 10 година	13	11	2
3	11-20 година	42	35	7
4	21-30 година	29	21	8
5	Преко 30 година	9	2	7
	УКУПНО:	96	72	24

IV Економско-финансијски показатељи пословања предузећа

• Структура укупног оствареног резултата пословања

у хиљадама динара

Ред број	Структура бруто резултата	Остварено у 2016.	Остварено у 2017.	Индекс
I	ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
1	Пословни приходи	156.919	182.945	116,59
	Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	2.001	2.421	120,99
	Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	108.885	101.991	93,67
	Приходи од премија, субвенција, дотација, донација и сл.	6.800	62.496	919,06
	Други пословни приходи	39.233	16.037	40,88
II	РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
2	Пословни расходи	167.699	188.320	112,30
	Набавна вредност продате робе	1.534	2.095	136,64
	Трошкови материјала	1.605	1.811	112,83
	Трошкови горива и енергије	4.674	4.905	104,94
	Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	95.318	120.356	126,27
	Трошкови производних услуга	33.220	30.655	92,28
	Трошкови амортизације	2.359	2.822	119,63
	Нематеријални трошкови	28.989	25.676	88,57
III	ПОСЛОВНИ ДОБИТАК	/	/	/
IV	ПОСЛОВНИ ГУБИТАК	10.780	5.375	49,86

3	Финансијски приходи	1.212	1.208	99,67
	Остали финансијски приходи	158	236	149,37
	Приходи од камата(од трећих лица)	1.054	972	92,22
4	Финансијски расходи	8.373	10.988	131,23
	Остали финансијски расходи	499	82	16,43
	Расходи камата(према трећим лицима)	7.874	10.906	138,51
V	Добитак из финансирања	/	/	/
VI	Губитак из финансирања	7.161	9.780	136,57
5	Остали приходи	18.469	17.248	93,39
6	Остали расходи	172	1.208	702,33
VII	Добитак из редовног пословања пре опорезивања	356	885	248,60
	Порески расход периода	40	133	333
VIII	НЕТО ДОБИТАК	316	752	237,97

- Структура прихода

Ред број	Врста прихода	Остварено у 2016.	Остварено у 2017.	Индекс
I	ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	156.919	182.945	116.59
1	Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	2.001	2.421	120.99
2	Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	108.885	101.991	93,67
	Приходи од производа и услуга	12.391	7.529	60,76
	Приходи од услуга СОН-а	28.430	26.545	93,37
	Приходи од осталих услуга СОН-а	/	124	/

	Приходи од предмера и предрачуна	1	18	18,00
	Приходи од инв.одрж.-хитне интервенције	21.320	22.503	105,55
	Приходи од редовног одрж.лифтова	1.952	2.142	109,73
	Приходи од услуга електро материјала	1.014	589	58,09
	Приходи од услуга водоводног материјала	751	1.025	136,48
	Приходи од одржавања хигијене	11.479	11.738	102,26
	Приходи од инвестиционог фонда	246	376	152,85
	Прих.од услуга одрж.хиг.-СГ Крагујевца	803	/	/
	Приходи од накнаде за вођење матичне евиденције	30.498	29.402	96,41
3	Приходи од премија, субвенција, до тација и донација	6.800	62.496	919,06
4	Други пословни приходи	39.233	16.037	40,88
	Приходи-закуп станова	8.855	8.253	93,20
	Приходи-закуп локала	6.969	4.887	70,12
	Остали пословни приходи	23.409	2.897	12,38
II	ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1.212	1.208	99,67
	Приходи од камата од купаца	1.054	972	92,22
	Остали финансијски приходи	158	236	149,37
III	ОСТАЛИ ПРИХОДИ	18.469	17.248	93,39
	Приходи од смањења обавеза	16.739	5.821	34,78
	Ванредни приходи-таксе и камате	1.730	9.926	573,76
	Остали приходи	/	1.501	/

	УКУПНО (I+II+III)	176.600	201.401	114,04
--	----------------------------	----------------	----------------	---------------

- Структура расхода

Ред број	Врста расхода	Остварено у 2016.	Остварено у 2017.	Индекс
I	ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	167.699	188.320	113,30
1	Набавна вредност продате робе	1.534	2.095	136,57
2	Трошкови материјала	1.605	1.811	112,83
	Трошкови канцеларијског материјала	418	362	86,60
	Други трошкови материјала	1.187	1.449	122,07
3	Трошкови горива и енергије	4.674	4.905	104,94
	Трошкови електричне енергије	1.179	1.412	119,76
	Трошкови грејања	2.734	2.576	94,22
	Трошкови горива за возила	761	917	120,50
4	Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	95.318	120.356	126,27
	Трошкови зарада и накнада зарада-брuto	69.314	73.280	105,72
	Трошкови пореза и доприноса на зараде-послодавац	12.407	13.118	105,73
	Трошкови накнада по уг.о привр.и поврем. пословима	1.922	5.536	288,03
	Трошкови накнада физ.лицима по осн.ост.уговора	35	3.498	999,42
	Трошкови накнада дир.одн.члановима надз.одбора	810	1.683	207,78
	Остали лични расходи и	10.830	23.241	214,60

	накнаде			
5	Трошкови производних услуга	33.220	30.655	92,28
	Трошкови услуга-зграде	7.747	4.575	59,06
	Трошкови ПТТ услуга у земљи	17.792	17.047	95,81
	Трошкови услуга одржавања	913	1.515	165,94
	Трошкови закупа	2.188	2.160	98,72
	Трошкови рекламе и пропаганде	132	171	129,55
	Трошкови осталих услуга	2.193	2.801	127,72
	Трошкови осталих производних услуга	2.255	2.386	105,81
6	Трошкови амортизације	2.359	2.822	119,63
7	Нематеријални трошкови	28.989	25.676	88,57
	Трошкови непроизводних услуга	725	2.322	320,28
	Трошкови репрезентације	298	373	125,17
	Трошкови премија осигурања	153	141	92,16
	Трошкови платног промета	1.815	1.510	83,20
	Трошкови чланарина	/	3	/
	Трошкови пореза	542	9.204	169,82
	Остали нематеријални трошкови	25.456	12.123	47,62
II	ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	8.373	10.988	131,23
	Расходи камата по фин.кредитима у земљи	7.874	10.906	138,51
	Други финансијски расходи	499	82	16,43
III	ОСТАЛИ РАСХОДИ	172	1.208	702,33
	Расходи по основу директног отписа потраживања	122	900	737,70

Остали непоменути расходи	50	308	616,00
УКУПНО (I+II+III)	176.244	200.516	113,77

V ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

У 2017. години предузеће је остварило следеће финансијске резултате:

- Укупни приходи	201.401.856,40	дин.
- Укупни расходи	200.516.814,97	дин.
Добитак из редовног пословања	885.041,43	дин.

Имајући у обзир чињеницу да је и у 2017.години ЈСП «Крагујевац» Крагујевац забележило позитивно пословање, охрабрује чињеница да се и поред високог степена ограничавајућих фактора тренд успешности наставља.

**ЈСП «Крагујевац» Крагујевац
В.д. директора
Снежана Ћирковић**
