

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ „ДОМ“ ЛЕСКОВАЦ

Ул. Трг револуције 33/4 Телефони: централа 016/2125-351, 016/213-651 директор, 016/213-216 (факс), е-маил: jpdom@gradleskovac.org, ПИБ 100543524, Матични број 07207336, шифра делатности 4339, т.рн. 160-7322-32.

Број 1935/3

Дана 01.12.2021.

**ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА И РАДА**

**ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ „ДОМ“ ЛЕСКОВАЦ**

**ЗА 2022. ГОДИНУ**

**Пословно име:** Јавно предузеће за станбене услуге „ДОМ“ Лесковац

**Седиште:** Трг Револуције 33/4, Лесковац

**Претежна делатност:** 4339 – завршни радови

**ПИБ**: 100543524

**Матични број:** 07207336

**Оснивач** : Скупштина града Лесковца

**САДРЖАЈ**

1.ОПШТИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ .....................................................................3

2. МИСИЈА, ВИЗИЈА И ЦИЉЕВИ ПРЕДУЗЕЋА.................................................... 4

3. ОРГАНИЗАЦИОНА ШЕМА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА..............................................5

4. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2021.ГОДИНИ.......................................................7

5. ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2022. ГОДИНУ.............................. 8

6 . ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈЕ

 РАСХОДА ПО НАМЕНАМА ЗА 2022. ГОДИНУ................................................8

7. СУБВЕНЦИЈЕ.....................................................................................................9

8. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ................................................................................9

9. ПЛАНИРАНЕ НАБАВКЕ У 2022.ГОДИНИ.........................................................9

10. ЦЕНЕ (Политика цена).................................................................................10

**1. ОПШТИ ПОДАЦИ** **О ПРЕДУЗЕЋУ**

 Јавно Предузеће за стамбене услуге „Дом“ Лесковац у овом облику организованости, основано је Одлуком СО-е Лесковац 1991. године.

 Одлуком о промени Одлуке о оснивању Јавног предузећа за стамбене услуге „Дом“ из 2013.године дефинисани су циљеви оснивања и утврђивања делатности Предузећа, органи и начин управљања и друга питања. Ради обезбеђења јавног интереса, одлуком из 2013.године ЈП „Дом“ поверени су послови:

* Планирање, програмирање текућег одржавања стамбених, стамбено-пословних зграда и станова валсништво града Лесковца, осим зграда и станова који се налазае на територији места Вучје,
* Планирање и програмирање текуће одржавање заједничких делова стамбених зграда и инвестиционо одржавање станова у стамбеним зградама на основу програма стамбених зграда које су повериле Јавном предузећу обављање тих послова,
* Текуће одржавање заједничких делова стамбених зграда, радови на хитним интервенцијама за станове власништво града Лесковца који нису откупљени и за остале стамбене зграде и станове само у случајевима када му то повере стамбене зграде, осим стамбених зграда и станова који се налазе на територији насељеног места Вучје,
* Управљање пословним простором којим располаже град Лесковац, осим пословног простора који се налази на територији насељеног места Вучје и
* Текуће одржавање пословног простора града Лесковца, осим пословног простора који се налази на територији насељеног места Вучје.

Финансијско управљање и контрола у Предузећу засновано је на
примени законске регулативе којом се уређује пословање, као и на интерним
актима (Правилника), донетим од стране органа управљања у Предузећу.

**2. МИСИЈА И ВИЗИЈА ПРЕДУЗЕЋА**

 **МИСИЈА** нашег предузећа је ефикасније управљање и одржавање имовине града Лесковца која је поверена предузећу, као и да свим корисницима наших услуга на подручју града Лесковца обезбеди поуздано, ефикасно и редовно одржавање заједничких делова стамбених зграда и станова, стварајући најбоље услове за кориснике, уз стално праћење и поштовање законских прописа и свих стандарда, безбедности и здравља људи.

 **ВИЗИЈА** нам је да Јавно предузеће за стамбене услуге „Дом“ кроз ефикасан, транспарентан, законит и одговоран начин пословања располаже стамбеним и пословним простором у власништву града Лесковца, као и да буде тржишно оријентисано предузеће које ће имати своју позицију у одржавању стамбених зграда, и развијање услуга кроз поверене послове и осталим потенцијалним корисницима услуга сервисирања и одржавања поштовањем законских прописа.

  **3. ОРГАНИЗАЦИОНА ШЕМА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА**

Полазећи од обима пословања предузеће је за сада организовано по секторском принципу и своју делатност обавља у оквиру следећих сектора:

1. Сектор за опште и правне послове
* Рукововодилац сектора Небојша Ђокић, дипломирани правник
1. Економско финансијски сектор
2. Технички сектор
* Руководилац сектора Гвозден Марковић

Органи управљања у Предузећу су Надзорни одбор и директор.

Надзорни одбор именован је Решењем Скупштине града Лесковца број 06-2/18-I од 19.априла 2018.године, у следећем саставу:

1. Јован Јовић - председник,
2. Др. Предраг Стаменковић – члан,
3. Ирена Кодаловић- члан из редова запослних.

Директор је Драган Стојиљковић, дипломирани менаџер, именован Решењем Скупштине града Лесковца бр.06-2/21-I од 02. Априла 2021. године.



Послови и радни задаци запослених у предузећу ближе су одређени Правилником о унутрашњој организацији рада и сиситематизацији послова и радних задатака, а у складу са Законом о раду и другим важећим законских прописима.

**4. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2021. ГОДИНИ**

 Током 2021.године Предузеће је управљало са:

- 175 локала (пословни и канцеларијски простор)(неиздато 4)

- 82 стана

- 109 гаража (неиздате 5)

- 19 уговорa закључених са Скупштинама стамбених зграда о одржавању заједничких делова.

ОЧЕКИВАНИ УКУПАН ПРИХОД ИЗНОСИ 55.800.000,00 динара, а састоји се од фактурисане накнаде за извршену услугу одржавања заједничких делова стамбених зграда, прихода од камате, осталих прихода и субвенција. ОЧЕКИВАНИ РАСХОДИ У ТОКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ ИЗНОСЕ 48.598.000,00 динара. Највећи део расхода се односи на зараде и обавезе и накнаде које из тога произилазе. Из горе наведеног може се закључити да је очекивани добитак пре опорезивања износ од 7.594.000,00 динара.

**НАПОМЕНА:** Ово није коначан обрачун финансијског резултата, и приходи и расходи су на бази процене остварења до краја пословне године.

**Извештај техничке службе за 2021.годину**

Техничка служба у 2021.години извршавала је све радне налоге професионално и одговорно, придржавајући се мера заштите од ЦОВИД 19 вируса. Са тренутним бројем Уговора са Стамбеним заједницама, 19, што је веома мали број и за радни потенцијал и опрему којом располаже.

Вршене су интервенције за трећа лица са којима су пребијана дуговања ЈП „Дом“, као и интервенције унутар станова по важећем Ценовнику. Вршени су и радови на отклањању кварова на водоводно-канализационој и електроинсталацији код Јавних установа и предузећа ЈКП „Пијаца“, Народно позориште, Лесковачки културни центар.

**Са 22 радника, 7 у организационом делу и 15 непосредних извршиоца, укупан број интервенција 730, од тога:**

- 297 интервенција на водоводним и канализационим мрежама;

- 158 интервенција на електроинсталацијама;

- 201 интервенција зидара (крпљење, поправка кровова и сл.);

- 32 интервенције столара (застакљивање, намештање зидних облога где пролазе водоводне и канализационе цеви, поправка врата и др.);

- 29 интервенција лимара (поправка олучних вертикала, чишћење олучних хоризонтала и слично);

- 13 интервенција бравара (намештање подрумских мрежа, варење шарки врата и др.).

За време извршавања радних налога **рад је био тимски**, тако да су били ангажовани сви радници без обзира на коју врсте интервенције се односи (струја, вода, браварија и др.). Техничка служба је радила на исељењима пословног простора и гаража.

Тренутна здравствена ситуација је задовољавајућа, има само један радник који је дуже време на боловању.

Предузећу недостају мајстори грађевинске струке како би ефикасније решавали проблеме поправки кровних конструкција и зидова.

Техничка опремљеност је задовољавајућа, једино је неопходно набавити службено возило, јер тренутно које је у употреби је дотрајало (из 2004.године).

 **4.1. Биланс стања на дан 31.12.2021. – план и процена**

Биланс стања на дан 31.12.2021.године је дат у ПРИЛОГУ 1.

**4.2. Биланс успеха у периоду 01.01.-31.12.2021.- план и процена**

Биланс успеха на дан 31.12.2020.године је дат у ПРИЛОГУ 1а.

**4.3. Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2020. –план и процена**

Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2021.године је дат у ПРИЛОГУ 1б.

**5. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ**

**ЗА ПЕРОД 2022. ГОДИНЕ**

 Циљ Предузећа је да улагањем у техничку опрему и унапређењем знања и способности свих запослених, унапредимо квалитет одржавања станова и задржимо Скупштине стамбених заједница које имају уговор о одржавању са Предузећем и поново закључимо уговоре са Скупштинама стамбених заједница које су раскинуле уговор.

 Тиме ћемо повећати обим посла, фактурисану реализацију и приход Предузећа.

 Пооштрићемо мере наплате потраживања по свим основама, нарочито потраживања старија од 365 дана, наплату репрограма, као и наплату по судским извршењима и посебно решавању проблема наплате закупа станова.

 Највећи ризик за пословање предузећа у 2022. години је губљење права управљања над пословним простором, који се враћа реституцијом, као и непредвидиви трошкови судских спорова који су у току, као и проблем вишедеценијскох не решавања уписа имовине на град Лесковац и преношење права коришћења на ЈП за стамбене услуге ДОМ Лесковац, на правилан законити начин уписа кроз Катастар непокретности.

 О овом проблему у више наврата ЈП ДОМ је прослеђивао информације градској управи града Лесковца, Јавном правобранилаштву и руководству града.

 Повећање обима рада службе одржавања кроз поверне послове за потребе оснивача града Лесковца, зашта је покренута иницијатива преко градске управе града Лесковца и ниво ових послова зависиће од Одлука надлежних органа града. ЈП ДОМ уз малу помоћ у техничкох опремљености, поседује раадника за ефикасан рад по питању пружања ових услуга.

 У 2021.години извршен је преглед локала који су најугроженији. Том приликом је утврђено да је за 8. локала потребна комплетна реконструкција крова, односно уклањање старе кровне конструкције и израда нове са заменом црепа. Динамика ових радова зависи од финансијских могућности, и решавању имовинских односа везаних за реституцију делова ових локала. Највећи број оваких проблема је у улици ЈМ бригада, као и у улици Светозара Марковића.

Реорганизација послова и израда нове Систематизације ради ефикаснијег рада предузећа биће уз сагласност Градоначелника реализовано у току 2022.године, након обезбеђивања потребних наменских средстава за исплату заосталих зарада и отпремнина у складу са законским прописима.

Због смањених очекиваних прихода у 2022.години, на које у великој мери утиче повраћај локала кроз реституцију власницима одузете имовине, неопходно је смањење броја радника, како би се сачувало позитивно пословање предузећа.

**6. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈЕ РАСХОДА ПО НАМЕНАМА ЗА 2022. ГОДИНЕ**

 Укупни планирани приходи за 2022.годину износе 77.000.000,00 динара.

 Структура прихода:

 Приходи од одржавања заједничких делова стамбених зграда и поверних послова од стране града Лесковца 15.000.000,00 динара.

 Субвенције – 60.000.000,00 динара

 Остали приходи 2.000.000,00 динара.

 Укупни планирани расходи за 2022.годину износе 76.771.000,00 динара.

Структура расхода:

 Пословни расходи 74.771.000,00 динара

 Остали расходи 2.000.000,00 динара.

 Односом планираних прихода и расхода добија се позитиван финансијски резултат за 2022.годину, у износу од нето 229.000,00 динара.

Планирани нето добитак биће расподељен у складу са Законом о јавним предузећима и општим актима предузећа.

**6.1. Биланс стања на дан 31.12.2022. са кварталним пројекцијама.**

Биланс стања на дан 31.12.2022.године са кварталима је дат у ПРИЛОГУ 3.

**6.2. Биланс успеха у периоду од 01.01.-31.12.2022.године са квраталним пројекцијама.**

Биланс успеха у периоду од 01.01.-31.123.2022.године са кварталним пројекцијама је дат у ПРИЛОГУ 3а.

**6.3. Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2022. са кварталним пројекцијама**

Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2022.године са кварталним пројекцијама је дат у ПРИЛОГУ 3б.

**7. СУБВЕНЦИЈЕ У ПЕРИОДУ 2022. ГОДИНЕ**

Oд 01.07.2017.год Одлуком Градског већа града Лесковца бр:061-15/17II од 30.03.2017.год. приход остварен од давања у закуп пословног простора, стамбеног простора и јавних гаража представља изворни приход буџета града Лесковца. Планирани приход у 2022.год по овом основу је **60.000.000 динара.**

**8. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ**

 ЈП „Дом“ нема кредитних задужења и процењено да их неће бити у периоду 2022.године.

**9. ПЛАН НАБАВКЕ**

 План набавки за 2022. године обухвата План набавки мале вредности и План набавке на које се Закон о јавним набавкама не примењује.

 За 2022.годину Планом набавки предвиђена су средства у износу од укупно 8.130.000.00динара, за добра, услуге и радове.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Редни број** | **ПОЗИЦИЈА** | **План за 2022.годину** |
| **I** | **Добра** |
| 1. | Наруџбенице  |  5.310.000,00 |
| … |    |   |
|   | Укупно добра: | 5.310.000,00 |
| **II** | **Услуге** |
| 1 |  Наруџбенице  |  3.770.000,00 |
| … |   |   |
|   | Укупно услуге: |  3.770.000,00 |
| УКУПНО (I+II) |  **9.080.000,00**  |

Табела 2. Планирана финансијска средства за набавку добара и услуга

**10. ЦЕНЕ**

Цене закупа пословног простора донете су 13.01.2015.године, исте су ниже од тржишних цена, тако да предузеће након свеобухватне анализе планира повећање цена закупа пословног простора у току 2022.године. Корекције цене, односно нови Ценовник ЈП за стамбемне услуге биће урађен на начин како је то прописано Уредбом Владе републике Србије бр. 16/2018, на који ће сагласност дати надлежни органи града Лесковца.

 ДИРЕКТОР ЈП „ ДОМ“-Лесковац

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Драган Стојиљковић