



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ "ДОМ" ЛЕСКОВАЦ

Ул. Косте Стаменковића бр.22 Телефони: централа 016/212-351, 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; 840-609743-28, ЈБК 82884

Број 472/2

Датум 15.03.2024.године

ИЗВЕШТАЈ О РАДУ И ПОСЛОВАЊУ

ЈП ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ „ДОМ“ ЛЕСКОВАЦ

За период од 01.01. до 31.12.2023. године

Лесковац , 12.03.2024.године

01.01.-31.12.2023.

I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ

Пословно име: Јавно Предузеће за стамбене услуге „Дом“ Лесковац

Седиште: Косте Стаменковића број 22

Претежна делатност:4339

Матични број:07207336

ПИБ:100543524

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 власништво града Лесковца, осим зграда и станова који се налазе на територији места Вучје,
- Планирање и програмирање текућег одржавања 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.

Скупштина Града Лесковца, на 23. седници одржаној 28.12.2022.године, Решењем бр.06-7/22-1 дала је сагласност на Програм пословања и рада ЈП за

стамбене услуге „Дом“ Лесковац за 2023.годину, бр.2032/1-1, усвојеног на седници Надзорног одбора овог Предузећа од 08.12.2022.године.

Скупштина Града Лесковца је на 23. Седници одржаној дана 28.12.2022.године донела Одлуку број: 06-7/22-I, којом је дата сагласност на Програм коришћења Субвенција за 2023.годину, број 2032/2, усвојене на седници Надзорног одбора овог предузећа од 08.12.2022.године.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

Управљачки тим предузећа:

Директор руководи, одлучује, уговара, обезбеђује услове у предузећу за несметано обављање пословања и делатности предузећа.

На функцију директора именован је Стојиљковић Драган, дипл.менаџер, решењем бр.06-2/21-I, 02.04.2021.год. За исправност и регуларност у пословању руководство одговара Надзорном одбору предузећа који је постављен и верификован Решењем Скупштине Града Лесковца бр.06-3/22-I од 27.06.2022.год.

Надзорни одбор ЈП ДОМ ради у саставу:

Име и презиме	Образовање	Ниво управљања
Милош Мићић	Инг.машинства	Председник
Бранка Станковић	Дипл.економ.	Члан
Ирена Кодаловић	дипл.економ.	Члан из реда запослених

Табела бр.1 Састав надзорног одбора

Руководство предузећа чине руководиоци 3 сектора – Ненад Митровић, дипл.прав., надлежан за опште-правне послове, Миодраг Анђелковић, шеф техничког сектора, и Часлав Лазаревић, руководилац финансијско-рачуноводственог сектора.

Организација предузећа

ЈП „Дом“ организовано је тако да чини економску и организациону целину горе наведена 3 сектора. ЈП „ДОМ“ је у извештајном периоду редовно обављало своју делатност.

Правни и општи послови

Издавање у закуп пословног, канцеларијског и гаражног простора

Простор се издаје у поступцима јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима предвиђеним Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, БРОЈ 16 ОД 5. Марта 2018.), које се одржавају у присуству Комисије у просторијама ЈП „Дом“-а, по правилима која су прописана наведеном Уредбом Владе РС и интерним актима предузећа. У периоду од 01.01.31.12.2023. године одржано је осам (8) лицитације за издавање у закуп пословног простора и гаража.

У 2023.године на огласима за издавање пословног простора није било већег интересовања, тако да је једанаест локала остало неиздато. Напомињемо да су локали (поготово у улици Јм бригада, Светозара Марковића и на Масариковом тргу) због вишегодишњег неулагања у инвестиционо одржавање у доста лошем стању, а да део локала и није у 100% власништву града, због реституције и нерешених имовинских права кроз упис у катастар непокретности, правно отежава одржавање истих. Осим тога на наведеним локацијама израђени су нови плански документи који на тим просторима предвиђају изградњу сасвим других објеката са комбинованим садржајима (пословно-стамбени објекти вишеспратни) и није могуће чак да постоји средства за те намене улагати у њих у постојећем облику и габаритима. Објекти су веома стари, поједини преко 100 година и озбиљно статичко/грађевински угрожени. Један број локала на овим локацијама нема грађевинске дозволе и нема адекватно решено питање водовода и канализације, па се ови објекти тешко могу издати новим закупцима, што озбиљно може отежати даље пословање предузећа и умањење текућих прихода.

У протеклој години извршена је продаја дела власништва града (по 1/3) кроз законски поступак од стране надлежних органа града, и приход је легао на рачун града.

У Извештајном периоду, дошло је до отказа закупа у три случаја од старне закупаца, који нису имали интерес даље сарадње и коришћења локала ЈП Дом. У последњем месецу има најава још код два закупца да желе раскид уговора због проблема у пословању.

Због смањеног броја локала који су издавани, смањеног интересовања приликом оглашавања за издавање истих и лошег грађевинског стања, неопходно је применити одредбе Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (“Службени гласник РС”, број 16 од 5.марта 2018.год.)

Предузеће нема средстава за инвестициона одржавања објеката, а ни довољне квалификоване раднике да се овим пословима бави, сем мањих захвата у текућем одржавању, јер су због смањеног броја локала и 32% издатих локала по основу сагласности оснивача по не тржишној цени од 20% од реалне, а 4. локала су издата без накнаде, приходи значајно умањени док су трошкови пословања у великој мери увећани, што озбиљно доводи у питање ликвидности и одрживости позитивног пословања, које је уз велике уштеде и организационе промене довело до позитивног пословања предузећа у последњих неколико година.

Број запослених

Број запослених на дан 31.12.2023.године је 38 запослених на неодређено време.

Због смањеног обима прихода (враћених локала у поступку реституције и др.) и значајнијег увећања трошкова пословања и увећања зараде по основу одлука Владе, као и смањења обима рада на одржавању стамбених заједница, постоји вишак радника у техничком сектору у односу на обим интервенција који се обављају на месечном нивоу, тако да у циљу одржања позитивног пословања предузећа неопходне су мере смањења броја извршилаца на појединим позицијама и кроз израду нове Систематизације радних места извршиће се оптимализација броја запошљених за одрживо пословање предузећа. Овај посао ће бити обављен у току 2023. године, након свеобухватне анализе и евалуације запослених.

Технички сектор

Техничка служба је у периоду 01.01. 31.12. 2023. године извршавала све радне налоге по обавезама из Уговора о одржавању склопљеним са Стамбеним заједницама, као и интервенције на пословним просторима-локалима.

Са 18 радника , 6 у организационом делу и 12 непосредних извршиоца , обављене су 854 интервенције, од тога :

- 285 интервенција на водоводним и канализационим мрежама ;
- 108 интервенција на електроинсталацијама :
- 232 интервенција зидара (крпљење,поправка кровова и сл.)
- 32 интервенција столара (застакљивање,намештање зидних облога где пролазе водоводне и канализационе цеви ,поправка врата и др,)
- 40 интервенције лимара (поправка олучних вертикала, чишћење олучних хоризонтала и слично) ;
- 44 интервенције бравара (намештање подрумских мрежа, варење шарки врата и др.);
- 113 интервенција нкв радника.

За време извршавања радних налога рад је био тимски, тако да су били ангажовани сви радници без обзира на коју врсту интервенције се односи (струја , вода, браварија и др.).

Овај број интервенција у току 2023.године, далеко је оптималног, с обзиром на укупан број упошљеника техничког сектора и неопходно је ускладити број запослених са реалним потребама и пословима које обавља овај сектор, као и структуру, јер недостају стручни радници грађевинског и лимарског смера а на другим позицијама постоје реално вишкови. У овом периоду, захваљујући ангажовању новог шефа техничког сектора, и дела радника, извршена је основна санација 11. објеката (дотрајале кровне конструкције и мањи захвати на осталим грађевинским пословима). Такође, извршен је и већи број интервенција за трећа лица и остварено је увећање сопствених прихода по овом основу.

Овај помак уз повећање позиција за набавку материјала за текуће инвестиције, даје сигнал да се у наредној години у сарадњи са Градом обезбеде додатна средства, како би се извршиле санације локала по приоритету неопходних инвестиција, у нивоу сложености на основу финансијских и кадровских могућности предузећа.

Финансијско – рачуноводствени сектор

ЈП Дом Лесковац утврђује резултат пословања предузећа у складу са важећим законским прописима.

Приходи предузећа исказани су на бази фактурисане реализације, а расходи на основу стварно насталих трошкова.

Финансијски приходи су исказани у складу са поштовањем Одлуке Града Лесковца. Према истој одлуци приходи се деле на сопствене - који се тичу одржавања стамбених зграда и приходи од субвенција Града - који се тичу прихода од закупа пословног, гаражног и стамбеног простора, као и прихода по основу Субвенција у складу са Олуком Скупштине града.

Приходи од закупа пословног, гаражног и стамбеног простора уплаћују се на рачун буџета Града и захтевом за пренос упућен локалној управи, исти се „Дом“-у као субвенције уплаћују на наменски рачун за потребе пословања.

У извештајном периоду побољшан је финансијски ефекат рада техничког сектора, јер су осим интервенција по захтеву стамбених зграда са којима предузеће има уговоре, вршене и услуге трећим лицима /установама културе и ЈП чији је оснивач град Лесковац/, тако да је на овој позицији побољшан износ остварења, али још увек није на нивоу могућности и прихода које предузеће може остваривати.

Што се тиче прихода и расхода, исти су приказани у следећој Табели,
Табела бр.2 Преглед прихода и расхода

у дин.

Приходи - Расходи	План за период 01.01.- 31.12.2023.године	Остварено у извештајном периоду
Приходи од продаје производа и услуга	3.000.000,00	1.478.988,65
Субвенције	76.000.000,00	72.936.244,09
Приходи од усклађивања вредности		
ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ –АОП 1001	79.060.000,00	74.415.232,74
Материјални трошкови (материјал, резервни делови и услуге одржавања; енергија; остали материјални трошкови)	7.700.000,00	1.882.301,57
Трошкови запослених (брutto зараде и доприноси на терет послодавца; остале накнаде трошкова запослених; износ средстава који ће се уплатити у буџет по основу примене Закона о умањењу основица)	63.620.000,00	52.456.821,96
Трошкови амортизације	0,00	93.936,00

Трошкови производних услуга	2.180.000,00	1.360.563,37
Нематеријални трошкови (трошкови непроизводних услуга, репрезентације премије осигурања, платног промета чланарина, пореза, остали нематеријални трошкови, резерве)	4.500.000,00	5.113.736,31
ПОСЛОВНИ РАСХОДИ – АОП 1018	78.000.000,00	60.907.359,21
ПОСЛОВНИ ДОБИТАК АОП 1001-АОП 1018	1.000.000,00	13.507.873,53
Финансијски приходи	60.000,00	73.670,01
Финансијски расходи	404.000,00	979.343,35
Остали приходи	2.000.000,00	62.029,12
Расходи по основу обезвређивања имовине, ефекта, промене и исправки грешака из ранијих година	0,00	11.809.534,60
Остали расходи	2.000.000,00	577.677,14
Укупни приходи	84.060.000,00	74.550.931,87
Укупни расходи	80.404.000,00	74.273.914,31
Добитак из редовног пос. пре опорез.	656.000,00	277.017,56
Нето добитак	656.000,00	196.333,69

На основу предходно наведеног ЈП”Дом”је на крају 2023.године остварио укупан приход у износу од 74.550.931,87 динара и укупан расход у износу од 74.273.914,31 динара , из предходно наведеног произилази да је остварен добитак из редовног пословања пре опорезивања у износу од 277.017,56 динара односно нето добитак од 196.333,69 динара.

Планом за 2023.годину субвенције износе 76.000.000,00 динара. Наведени износ садржи и износ 842.556,80 динара са ПДВ-ом , намењен је за трошкове обезбеђења објекта Клуб војске Србије по Одлуци Градског већа број 061-27/15-II од 4.децембра 2015.године.

Потраживања предузећа

Потраживања предузећа обухватају потраживања од купаца (закупци) и потраживања од државних органа (разлика између уплаћених и пренесених средстава Граду по основу закупа). Њихова наплата врши се континуирано у сегменту наплате закупнине за пословни и гаражни простор, док је и даље, велики проблем у наплати потраживања закупа код станова, због пропуста правне природе, у недостатку Одлука надлежних органа Града у поступку доделе станова, што онемогућава ЈП ДОМ да има Уговоре са закупцима и може на основу тога ефикасно да се бави наплатом закупнине за станове. По овом питању предузеће се у више наврата обраћало градској управи и надлежним одељењима управе као и градском Правобранилаштву, како би се елиминисали недостаци и овај проблем рационалног управљања имовином у смислу заштите интереса града решио на законити начин.

Укупан износ потраживања на дан 31.12.2023.године износи 117.257.123,20 динара:

- Потраживање по основу продаје(одржавање,закуп пословног простора и гаража по тужби,закуп станова и пос.простора), износи 112.274.665,09 динара,
- Друга потраживања(од запослених, држ.органа и организација и преплаћених осталих пореза), износе 700.284,64 динара,
- Краткорочни финансијски пласмани (синдикат), износе 301.000,00 динара,
- Готовински еквиваленти и готовина износе 3.981.173,47 динара.

У делу потраживања која се односе на закуп станова у власништву Града, постоји највећи проблем ажурног фактурисања и наплате, с обзиром да Дом има само административну улогу у процесу доделе станова. С тога је потребно да се у будућем периоду побољша сарадња са органима локалне управе по овом питању и на основу тога ажурирају подаци у књиговодству.

У том правцу ЈП Дом је у више наврата, дописима и на састанцима достављао информације у вези са имовином са којом управља, проблемима неуписивања исте у Катастар непокретности, са предлозима Граду и Градској управи да се изврше исправке и да се Одлукама надлежних органа иста пренесе званично-папиролошки на кроишћење у управљање ЈП ДОМ, сходно Одлуци града о оснивању ЈП ДОМ. У том правцу очекујемо бржу реакцију и спровођење активности на упису имовине и преносу права коришћења у складу са законским прописима,јер постоји већи број локала који су у коришћењу код Ј.П."Дом"Лесковац,а у листовима непокретности се воде на друга физичка лица,јавна предузећа и друга правна лица.

Доступни подаци предузећа, по питању власничког односа, су достављени оснивачу.

Наплата потраживања код локала је на завидном нивоу и предузимају се све мере наплате: слање опомена, активирање меница и утужења, извршења, тако да је степен наплате потраживања код ових закупаца на високом нивоу.

Иако је наплата знатно ефикаснија, и даље стоји огроман проблем старих обавеза, који озбиљно угрожавају ликвидност и пословање предузећа, због разних пропуста и неправилности у вођењу евиденција истих и неизмирењу истих у више година уназад.

Нажалост и даље су присутна утужења радника по разним основама из ранијих периода, као и тужба бившег упошљеника и члана НО из колектива Ђокић Небојше, за накнаду рада у НО, тако да је донета и првостепена пресуда на штету предузећа на шта је уложена жалба другостепеном органу.

Обавезе предузећа

Од укупног износа обавеза у извештајном периоду који износи 116.332.163,88 динара, износ од 77.969.243,64 динара, односи се на Краткорочне финансијске обавеза (обавезе према Оснивачу из ранијег периода) када је ЈП Дом имао обавезу да пребацује 35% остварених прихода на рачун Града, а која престаје да важи 2017.године, донешењем Одлуке да се сав приход од закупа пребацује на рачун Града и враћа Дому у виду субвенција. Потребно је извршити усаглашавање Обавеза са органима локалне управе и наћи решење које би растеретило билансе ЈП“ ДОМ“-а, обавеза према Граду Лесковцу. За то је потребно да Град и органи ЈП донесу одговарајуће Одлуке.

Обавезе према радницима по основу зарада и накнаде зарада(нето зараде ,накнаде зарада, доприноси на зараде), износе 21.995.054,85 динара.

Обавезе из пословања (добављачи у земљи и депозит), износе 10.361.182,15 динара и исте се редовно измирују, по дефинисаним законским роковима РИНО. **ПРОВЕРИТИ**

Друге обавезе(обавезе према запосленима), износе 3.571.517,59 динара.

Обавезе за порез на додату вредност и друге дацбине, износе 673.658,82 динара. Ово су укалкулисане обавезе, које нису у кашњењу.

Обавезе за остале порезе и доприносе (накнада за коришћ. градско-грађевинског земљишта) износе 1.761.506,83 динара.

СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЦЕТА

Субвенције су предвиђене Планом коришћења субвенција ЈП“ДОМ-а из буџета града Лесковца за 2023.годину. Скупштина града Лесковца, на 23. седници, одржаној 28.12.2022.године, Одлуком бр.06-7/22-I дала је сагласност на План и програм коришћења субвенција ЈП“ДОМ“ из буџета града Лесковца за 2023.годину, бр.2032/2 усвојену на седници Надзорног одбора 08.12.2022.године.

Планом је предвиђено да се из субвенција плаћају услуге обезбеђивања објеката у власништву града по уговору са фирмом “Обезбеђење Ђуровић”.

Наведене обавезе за трошкове чувања објекта, се односе на Јавну набавку која је спроведена на основу Одлуке Града из ранијих година, 2021. године и по том основу планирани трошкови у 2023. години су на нивоу висине предвиђене Планом јавних набавки у 2023.години.

Дана 17.01.2023.године закључен је нови Уговор бр.91 о чувању и обезбеђењу објекта у власништву Града Лесковца на износ од 984.000,00 динара без ПДВ.

Табела бр.3 Субвенције

000 дин.

Период од 01.01. до 31.12.2023.					
Приход	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано – Пренето бужету	Неутрошено	Индекс реализација 01.01.- 31.12.2023. план 01.01.- 31.12.2023.
Субвенције	1	2	3	4 (3-2)	5
	76.000.000,00	72.251.402,72	72.251.402,72	0,00	95,07
Остали приходи из буџета					
УКУПНО	76.000.000,00	72.251.402,72	72.251.402,72	0,00	100,00

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

1. БИЛАНС УСПЕХА

Укупно остварени приход је износ од 74.550.931,87 динара

СТРУКТУРА ПРИХОДА:

- Приход од продаје производа и услуга 1.478.988,65 динара
- Приходи од субвенција и други пословни приходи 72.936.244,09 динара.
- Финансијски приходи 73.670,01 динара
- Остали приходи 62.029,12 динара.

Укупно остварени расходи су у износу од 74.273.914,31 динара.

СТРУКТУРА ТРОШКОВА:

1. Трошкови материјала и енергије 1.882.301,57 динара

Наведени износ чине:

- Трошкови осталог материјала (режијског) 775.121,48 динара
- Трошкови горива и енергије 1.021.530,91 динара
- Трошкови резервних делова 3.500,01 динар
- Трошкови једнократног отписа алата и инвентара 82.149,17 динара

2. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи 52.456.821,96 динара

Наведени износ чине:

- Трошкови зарада и накнада зарада (бруто) 42.114.067,15 динара
- Трошкови пореза и доприноса 5.253.465,57 динара
- Остали лични расходи и накнаде 5.089.289,24 динара.

3. Трошкови производних услуга 1.360.563,37 динара

Наведени износ чине:

- Трошкови транспортних услуга 485.697,26 динара
- Трошкови услуга одржавања 386.987,09 динара
- Трошкови осталих услуга 415.049,92 динара
- Трошкови услуга на изради учинка 2.179,04 динара
- Трошкови рекламе и пропаганде 70.650,06 динара

4. Нематеријални трошкови 5.113.736,31 динар

Наведени износ чине:

- Трошкови репрезентације 288.238,89 динара
- Трошкови непроизводних услуга 2.658.670,30 динара

- Трошкови чланарина 120.444,00 динара
- Трошкови премија осигурања 114.626,00 динара
- Трошкови платног промета 157.481,52 динара
- Трошкови пореза 100.645,84 динара
- Остали нематеријални трошкови 1.673.629,76 динара.
- 5. Трошкови амортизације и резервисања 93.936,00 динара**
- 6. Финансијски расходи 979.343,35 динара**
- 7. Расходи по основу обезвређивања имовине 11.809.534,60 динара**
- 8. Остали расходи 577.677,14 динара**

Укупни приходи су износ од 74.550.931,87 динара.

Укупни расходи су износ од 74.273.914,31 динара.

Добитак из редовног пословања пре опорезивања је износ од 277.017,56 динара.

Нето добитак је износ од 196.333,69 динара.

2. БИЛАНС СТАЊА

Нематеријална имовина је износ од 22.592,63 динара.

Некретнине , постројења и опрема је износ од 1.381.719,41 динар.

Залихе материјала је износ од 508.434,97 динара

- **Потраживање по основу продаје је износ од 112.274.665,09 динара**
- **Друга потраживања износ од 700.284,64 динара**
- **Краткорочни финансијски пласмани износ од 301.000,00 динара**
- **Готовински еквиваленти и готовина износ од 3.982.433,07 динара**

Основни капитал износ од 100,00 динара

Резерве износ од 144.306,52 динара

Нераспоређена добит износ од 6.556.735,36 динара

Губитак ранијих година износ од 4.059.769,25 динара

Капитал износ од 2.641.372,63 динара.

3. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

Укупни приливи из пословне активности је износ од 75.266.000,00 динара.

Укупни одливи готовине из пословне активности је износ од 72.654.000,00 динара.

Нето прилив готовине је износ од 3.976.000,00 динара.

Готовина на почетку обрачунског периода је износ од 3.324.254,39 динара.

Готовина на крају обрачунског периода је износ од 7.300.000,00 динара.

4. ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

Трошкови запослених чине:

- Нето зарада 28.835.988,00 динара
- Бруто I 41.135.504,00 динара
- Бруто II 47.367.532,72 динара
- Превоз запослених на посао и с посла 1.848.741,33 динара
- Јубиларне награде 1.308.061,17 динара
- Смештај и исхрана на службеном путу 35.370,00 динара
- Накнада трошкова на службеном путу 85.852,56 динара
- Дневнице на службеном путу 6.024,00 динара
- Помоћ радницима и породици радника 1.702.591,22 динара
- Давања запосленима по основу 8.марта 102.648,96 динара

Разлог одступања реализоване масе нето, бруто I и бруто II зараде у односу на план за 2023.годину – планирано је повећање зарада.

У 2023.години исплаћене су све редовне зараде и путни трошкови, као и 4. заостале зараде из 2020. Године и 20 јубиларних награда.

У односу на затечене 11 неисплаћене зараде 2020.године, на крају 2023.године остало је још 3 неисплаћене зараде упошљеницима.

5.ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

Стање на дан 31.12.2023.године:

- Број запослених на неодређено време 38 радника .
Стање на дан 31.12.2023.године, 38 радника, од тога 16 жена и 22 мушкараца.

6. РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА

Исплаћене зараде као и просечна зарада је у складу са планом.
Јавља се мала разлика између планираних и исплаћених зарада..

7. СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

На захтев ДРИ:

Од 01.јула 2017.године приходи од закупа пословног, канцеларијског, гаражног простора и станова ЈП „Дом“ третирају се као приходи буџета и исти се свакодневно уплаћује на рачун Града Лесковца.

Приходи од пословног, гаражног, канцеларијског простора и станова у виду субвенција се из буџета Града Лесковца враћа на буџетски рачун ЈП „Дом“ за потребе пословања предузећа.

Односно, приход од закупа пословног, канцеларијског, гаражног простора и станова се у целости уплаћује на текући рачун буџета Града Лесковца у истом износу се враћа на буџетски рачун ЈП „Дом“.

Укупно уплаћена средства на текући рачун буџета Града Лесковца је износ 58.951.653,29 динара.

Укупно уплаћена средства на наменски рачун Ј.П.“Дом”Лесковац је износ од 72.251.402,72 динара.

8. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Реализација средстава за посебне намене је мања од планираних.

Реализована средства за посебне намене износе:

- Средства за спортске активности, износ 0,00 динара.
- Средства за репрезентацију износе од 288.238,89 динара.
- Средства по основу рекламе и пропаганде је износ од 70.650,06 динара

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Предузеће у току 2023. године није узимало кредите за пословање, већ је средства за нормално пословање обезбедило из текућих прилива.

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

У 2023.години није било инвестиционог улагања.

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

Број спорова где је Јавно предузеће „Дом“ страна која тужи је 9, а укупна вредност спора је 6.015.055,00 динара.

Укупан број спорова где је јавно предузеће тужена страна је 45, а укупна вредност спора 5.207.991,00 динара.

Највећи број тужби се односи на тужбе Стамбених заједница за повраћај незаконите добити након раскида уговора о одржавању из 2018.године и тужби радника за кашњење у исплати зарада и грешке у делу обрачуна зарада из периода 2017-2020.године.

Све доспеле правоснажне пресуде по свим основама су са трошковима исплаћене у роковима 2023.години.

Због динамике окончања судских спорова, коју није могуће предвидети, постоји могућност угрожавања текуће ликвидности предузећа, јер се на жалост судски спорови у којима је ЈП ДОМ тужилац, много спорије решавају, за разлику од тужби према предузећу, а постоји и један број правоснажних пресуда, чак и са извршењем у корист ЈП ДОМ, која нису наплаћена.

IV ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац је у 2023.години, захваљујући повећању активности у наплати потраживања, а пре свега бољом унутрашњом организованошћу и уштедом трошкова на свим нивоима, наставило тренд позитивног пословања из 2022.године. И поред изражених проблема у ванредним трошковима који се односе на раније године пословања предузећа, знатно су побољшани финансијски резултати у 2023.години, текућа ликвидност и кеш-флоу, тако да предузеће није имало блокаде или кашњења у измиривању обавеза према добављачима, за порезе, ПДВ и остале обавезе.

Остварени пословни приходи су 74.415.232,74 динара мањи од планираних за 4.644.767,26 динара, који износе 79.060.000,00 динара, док су

пословни расходи 60.907.359,21 динара мањи од планираних за 17.092.640,79 динара, који износе 78.000.000,00 динара.

Предузетим мерама и активностима, ефикаснијом наплатом и повећањем одговорности остварен је пословни добитак из редовног пословања у износу 13.507.803,53 динара, односно нето добитак у износу од 196.333,69 динара. Овај резултат, који постоји континуирано у последњих неколико година је осим одговорнијег рада постигнут и уз изузетну подршку града и Градоначелника у сагледавању проблема и подршци у њиховом решавању.

ЈП ДОМ је у 2023.години, трећу годину за редом од стране Бонитетне ревизорске компаније COMPANYWALL ltd. London БОНИТЕТНУ ОЦЕНУ А+, Сертификат којим се потврђује да је предузеће у групи предузећа с најбољом бонитетном оценом у Србији.

Због нагомиланих проблема и већег броја судских спорова који се воде код судова и поред напора и озбиљности у заштити интереса предузећа, постоји ризик да губљењем спорова што може угрозити финансијско пословање ЈП ДОМ Лесковац. Ризик по стабилност пословања је и несређена документација за станове, као и неизвршене обавезе према свим добављачима предузећа из ранијих година, судовима, као и прегледније вођење рачуноводствено-финансијске документације. Документација није вођена у складу са рачуноводственим прописима, што се исправља у ходу у складу са могућностима које се координирају са књиговодственом агенцијом, која је укључена у контролу и координацију у сачињавању рачуноводствених докумената у складу са законом.

У извештајном периоду у сарадњи са Градском управом се озбиљније покренула активност на упису имовине на Град и ажурирању докуменатације везане за имовину, како би се иста заштитила и ставила у функцију оснивача.

Овај проблем посебно истичемо, јер је због лоше синхронизације између ЈП ДОМ и Градске управе, створен правни вакуум у достављању одговарајућих Одлука Градске управе и неактивности Комисије за расподелу станова са којима управља град Лесковац, озбиљно доведено у питање систематизовано управљање и упис имовине на град Лесковац, а рокови су веома кратки.

Овај проблем због надлежности мора да се решава ефикасним радом надлежним одељења Градске управе у свакодневним контактима и размени информација, Јавним правобранилаштвом и Градским већем, како би се максимално заштитила имовина града.

У наредном периоду, потребно је са оснивачем, односно градом Лесковцем и његовим надлежним институцијама, дефинисати стратегију, на који начин имовину, најпре уписати на град, усагласити са планским

важећим документима града реновирање , или на тим локацијама у складу са плановима изградњу објеката у јавно-приватном партнерству или на други начин у складу са интересом града , јер постојећи кадровски ,финансијски и технички , као и формално-правни ресурси предузећа то не могу ефикасно да реше.

ЈП за стамбене услуге ДОМ Лесковац

Потпис