



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ „ДОМ“ ЛЕСКОВАЦ**

Ул. Косте Стаменковић 22 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; 840-609743-28, ЈБК 82884.

Број 1487/2

Дана 02.12. 2024.

**ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА И РАДА  
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ „ДОМ“ ЛЕСКОВАЦ  
ЗА 2025. ГОДИНУ**

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

**Седиште:** Косте Стаменковић 22, Лесковац

**Претежна делатност:** 4339 – завршни радови

**ПИБ:** 100543524

**Матични број:** 07207336

**Оснивач :** Скупштина града Лесковца

## САДРЖАЈ

1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ .....
2. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2024. ГОДИНИ .....
3. ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2025. ГОДИНУ.....
- 4 . ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈЕ  
РАСХОДА ПО НАМЕНАМА ЗА 2025. ГОДИНУ.....
5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ, ОДНОСНО ПЛАНИРАНИ  
НАЧИН ПОКРИЋА ГУБИТКА
6. ПЛАН ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА .....
7. СУБВЕНЦИЈЕ .....
8. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ
9. ПЛАНИРАНЕ НАБАВКЕ У 2025.ГОДИНИ.....
10. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА У 2025. ГОДИНИ.....
11. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ.....
12. ЦЕНЕ (Политика цена).....

## 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 власништво града Лесковца, осим зграда и станова који се налазе 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.

## 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
  - Руководилац сектора Ненад Митровић, дипломирани правник
2. Економско финансијски сектор
  - Руководилац сектора Часлав Лазаревић, дипломирани економиста
3. Технички сектор
  - Шеф сектора – Миодраг Анђелковић

Органи управљања у Предузећу су Надзорни одбор и директор.

Надзорни одбор именован је Решењем Скупштине града Лесковца број 06-3/22- I од 27. јуна 2022..године, у следећем саставу:

1. Милош Мићић - председник,
2. Бранка Станковић – члан,
3. Ирена Кодаловић – члан

Члан Надзорног одбора из редова запослених Ирена Кодаловић, треба да буде замењена због одласка у пензију, на првој наредној седници Скупштине града.

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

ОРГАНИЗАЦИОНА ШЕМА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА

Предузеће чини економску и пословну целину, а своју делатност обавља у оквиру следећих сектора:

1. Сектор за опште и правне послове
2. Економско финансијски сектор
3. Технички сектор

ДИРЕКТОР

Сектор за опште и правне послове	економско финансијски сектор	ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
руководилац сектора	руководилац прив. рачуновод. Сектора	руководилац техничког сектора
саветник за правна питања	саветник за економска питања	саветник за технич. питања
правни референт	шеф рачуноводства	шеф службе одржавања
референт за радне односе и опш.посл.	ликвидатор књиговођа мат.посл.	референт зашти.од пож.и зашт.на раду
технички секретар	референт плана и анализе	реф.надзора и одрж.електр.инст.
службеник за јавне набавке	контер финансијски књиговођа	реф.одржавања
достављач	благајник	водоинсталатер
хигијеничарка	благајник наплате станарине и закупн.	магационер-возач
кафе куварица	референт наплате потраживања	електроинсталтер
	књиговођа аналитике станари.	елект.елктр.мех.
		столар
		зидар
		лимар
		бравар
		НКВ радник одрж.

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

#### 4. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2024. ГОДИНИ

Током 2024.године Предузеће је управљало са:

- 164 локала (пословни и канцеларијски простор) (неиздато 8)
- 78 стан
- 109 гаража (неиздате 5)
- 11 уговора закључених са Скупштинама стамбених заједница о одржавању заједничких делова.

ОЧЕКИВАНИ УКУПАН ПРИХОД ИЗНОСИ **57.200.000,00** динара, а састоји се од фактурисане накнаде за извршену услугу одржавања заједничких делова стамбених зграда, субвенција, финансијских прихода и осталих прихода.

ОЧЕКИВАНИ РАСХОДИ У ТОКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ ИЗНОСЕ 54.830.000,00 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 пословни добитак 2.370.000,00 динара, односно добитак пре опорезивања 3.591.000,00 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 2024.годину

Техничка служба је у 2024.години извршавала све радне налоге професионално и одговорно. Тренутни број Уговора са Стамбеним заједницама је 11, што је мали број за радни потенцијал и опрему којом располаже.

Вршене су интервенције за трећа лица, 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, Завода за јавно здравље.

**Са 18 радника, 6 у организационом делу и 12 непосредних извршиоца, у 2024.години извршене су 567 интервенције, од тога:**

- 273 интервенција на водоводним и канализационим мрежама;
- 80 интервенција на електроинсталацијама;
- 136 интервенција зидара (крпљење, поправка кровова и сл.);
- 33 интервенције столара (застакљивање, намештање зидних облога где пролазе водоводне и канализационе цеви, поправка врата и др.);
- 23 интервенција лимара (поправка олучних вертикала, чишћење олучних хоризонтала и слично);

- 22 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.).

Предузећу недостају стручни радници грађевинског и лимарског смера како би ефикасније решавали проблеме поправки кровних конструкција и зидова.

Техничка опремљеност је задовољавајућа, са потребом за мањом допуном алата у делу који недостаје.

#### **4.1. Биланс стања на дан 31.12.2024. – план и процена**

Биланс стања на дан 31.12.2024.године је дат у ПРИЛОГУ 1.

#### **4.2. Биланс успеха у периоду 01.01.-31.12.2024- план и процена**

Биланс успеха на дан 31.12.2024.године је дат у ПРИЛОГУ 1а.

#### **4.3. Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2024. –план и процена**

Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2024.године је дат у ПРИЛОГУ 1б.

## **5. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА ПЕРИОД 2025. 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, као и стабилност пословања.

Поштрићемо 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 2025. 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 вишедеценијског 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 радника за ефикасан рад по питању пружања ових услуга, водоинсталатерских и електро одржавања, док је проблем недостатак квалитетних радника за занатско-грађевинске раднике.

У 2024. години извршен је преглед локала који су најугроженији. Том приликом је утврђено да је за 9. локала потребна комплетна реконструкција крова, односно уклањање старе кровне конструкције и израда нове са заменом црепа, са лимом које је ефикаснија и боље решење. У 2024. години, на 4 објекта су извршене санације кровних конструкција. Динамика ових радова зависи од финансијских могућности, и решавању имовинских односа везаних за реституцију делова ових локала, решавања других имовинских права, као и планских докумената града везано за поједине локације. 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 почетком наредн.године, након обезбеђивања потребних наменских средстава за исплату заосталих зарада и отпремнина у складу са законским прописима. Према трогодишњем Програму рада ЈП ДОМ, у 2024. години се очекује смањење броја запослених за још 3. радника. Поступак ће бити спроведен уз поштовање Закона о раду и Правилника Јавног предузећа, као и обезбеђивању додатних средстава за исплату отпремнина и других обавеза према радницима који споразумно буду вишкови и на основу одговарајућих одлука оснивача.

Због смањених очекиваних прихода у 2025. години, на које у великој мери утиче повраћај локала кроз реституцију власницима одузете имовине, као и смањени износ одобрених субвенција оснивача у односу на 2024. годину, неопходно је смањење броја радника у наредне 3 године, што ће бити дефинисно кроз средњорочни план рада предузећа за период 2025/2027. године, како би се сачувало позитивно пословање предузећа.

## **6. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈЕ РАСХОДА ПО НАМЕНАМА ЗА 2025. ГОДИНЕ**

Укупни планирани приходи за 2025. годину износе 63.600.000,00 динара.

Структура прихода:

Приходи од одржавања заједничких делова стамбених зграда и поверних послова од стране града Лесковца 2.000.000,00 динара.

Субвенције – 60.000.000,00 динара

Остали приходи 1.600.000,00 динара.

Укупни планирани расходи за 2025. годину износе 63.060.000,00 динара.

Структура расхода:

Пословни расходи 61.560.000,00 динара

Остали расходи 1.500.000,00 динара.



Односом планираних прихода и расхода добија се позитиван финансијски резултат за 2025.годину, добитак пре опорезивања у износу од 640.000,00 динара.

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

**6.1. Биланс стања на дан 31.12.2025. са кварталним пројекцијама.**

Биланс стања на дан 31.12.2025.године са кварталима је дат у ПРИЛОГУ 3.

**6.2. Биланс успеха у периоду од 01.01.-31.12.2025.године са кварталним пројекцијама.**

Биланс успеха у периоду од 01.01.-31.12.2025.године са кварталним пројекцијама је дат у ПРИЛОГУ 3а.

**6.3. Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2025. са кварталним пројекцијама**

Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2025.године са кварталним пројекцијама је дат у ПРИЛОГУ 3б.

## **7. СУБВЕНЦИЈЕ У ПЕРИОДУ 2024. ГОДИНЕ**

Одлуком Скупштине града Лесковца **бр. 060-48/24-I од 25. новембра 2024** планирани приход по основу субвенција у 2025.год по овом основу је **60.000.000,00 динара.**

## **8. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ**

ЈП „Дом“ у 2024.години кредитно задужено за износ од 4.000.000,00 динара за текућу ликвидност. Рате кредита су редовно измириване по динамици плана отплате и у 2025. години преостају још 4. рате које ће се редовно сервисирати. У 2025.години планира се краткорочни кредит за ликвидност у износу од 4.000.000,00 динара, уколико се због кеш-флоа укаже потреба за додатним средствима.

## **9. ПЛАН НАБАВКЕ**

План набавки за 2025. годину обухвата План набавки мале вредности и План набавке на које се Закон о јавним набавкама не примењује и план јавних набавки у отвореном поступку.

За 2025.годину Планом набавки предвиђена су средства у износу од укупно 6.814.000,00 динара са ПДВ, за добра, услуге и радове.

Редни број	ПОЗИЦИЈА	План за 2025.годину
<b>I</b>	<b>Добра</b>	
1.	Наруџбенице	3.740.000,00
2.	Отворени поступак	0,00
	Укупно добра:	3.740.000,00
<b>II</b>	<b>Услуге</b>	
1	Наруџбенице	3.074.000,00
...		
	Укупно услуге:	3.074.000,00
<b>УКУПНО (I+II)</b>		<b>6.814.000,00</b>

Табела 2. Планирана финансијска средства за набавку добара и услуга  
НАПОМЕНА: Наведени износи у табели су без ПДВ:

## 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 2025.године. Корекције цене, односно нови Ценовник ЈП за стамбене услуге биће урађен на начин како је то прописано Уредбом Владе републике Србије бр. 16/2018 и бр.79/2023, на који ће сагласност дати надлежни органи града Лесковца, а до тада се користе као почетни подаци за оглашавање пословног и гаражног простора, последња цена по месечној фактури за простор који се издаје, у складу са наведеном Уредбом Владе републике Србије бр. 16/2018.

Директор ЈП за стамбене услуге „ ДОМ“-Лесковац

---

Драган Стојиљковић