



Ласла Гала 22, 21000 Нови Сад Тел. : директор 021 489 55 13 ; Факс 528 109 Call Centar 0800 300 330
ТИР : 205-133835-66 ПИБ : 100236944 www.stanns.rs ; office@stanns.rs

Број: 264
Дана: 09.02.2016.

ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНИХ И ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА „СТАН“ НОВИ САД ЗА 2016. ГОДИНУ

Пословно име: Јавно комунално предузеће за одржавање стамбених и пословних простора „Стан“ Нови Сад

Скраћено име: ЈКП „Стан“ Нови Сад

Седиште: Ласла Гала 22, Нови Сад

Претежна делатност: остали инсталациони радови у грађевинарству

Матични број: 08114854

ПИБ: 100236944

ЈББК: 81367

Надлежни орган јединице локалне самоуправе: Градска управа за урбанизам и стамбене послове

E-mail: office@stanns.rs

Web: www.stanns.rs

САДРЖАЈ:

1. Мисија, визија, циљеви	3
2. Организациона структура – шема	4
3. Основе за израду програма пословања за 2016. годину	6
3.1. Процена физичког обима активности у 2015. години	7
3.2. Процена финансијских показатеља за 2015. години	7
3.2.1. Биланс стања на дан 31.12.2015. године план и процена	7
3.2.2. Биланс успеха у периоду 01.01.- 31.12.2015. године план и процена	8
3.2.3. Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.-31.12.2015.године план и процена	8
4. Планирани физички обим активности за 2016. годину	8
5. Планирани финансијски показатељи за 2016. годину	9
5.1. Биланс стања – план са стањем на дан 31.12.2016. године	9
5.2. Биланс успеха – план у периоду 01.01.- 31.12.2016. године	10
5.3. План добити за 2016 годину	10
5.4. Извештај о токовима готовине- план у периоду 01.01.-31.12.2016. године	10
5.5. Субвенције – план у периоду 01.01.-31.12.2016.године	10
6. Политика зарада и запошљавања	10
6.1. Трошкови запослених	10
6.2. Динамика запошљавања	11
6.3. Планирана структура запослених	11
6.4. Обрачун и исплата зарада	11
6.4.1. Запосленост по месецима за 2015. и 2016. годину	11
6.4.2. Исплаћена маса зарада, број запослених и просечна зарада по месецима за 2015. и 2016. година	12
6.5. Планиране накнаде члановима Надзорног одбора	12
7. Улагања	12
8. Задуженост	12
8.1. Кредитна задуженост	12
8.2. Неизмирена дуговања и ненаплаћених потраживања	13
9. Набавке	13
9.1. Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга – текуће одрж.	13
9.2. Средства за посебне намене	13
10. Финансијски ратио индикатори као мерило ефикасности пословања пред	13
11. Управљање ризицима	17
12. Прилози	17

1. МИСИЈА, ВИЗИЈА, ЦИЉЕВИ

Мисија

Активан допринос испуњавању захтева и очекивања корисника при пружању услуга текућег и инвестиционог одржавања стамбених зграда, установа и пословних објеката уз стручне и мотивисане раднике. Реализацијом услуга допринети побољшању квалитета живота у друштвеном и природном окружењу.

Визија

Задржати лидерску позицију у домену текућег и инвестиционог одржавања стамбених и пословних простора и сталним иновацијама квалитетно одговорити на нове захтеве корисника услуга.

Циљеви

Циљеви пословног плана Јавног комуналног предузећа за одржавање стамбених и пословних простора „Стан“ Нови Сад за 2016. годину су:

- пораст укупног прихода и смањење трошкова у односу на 2015. годину;
- рационалније користити средства, радну снагу и време за извођење послова;
- тежити што квалитетнијем обављању послова како за скупштине станара тако и за трећа лица;
- пораст учешћа на тржишту.

Закони и акти пословања

У пословању предузећа примењују се следећи закони и подзаконски акти:

- Закон о Јавним предузећима („Службени гласник РС“, бр.119/12,116/13-аутентично тумачење и 44/14-др закон);
- Закон о комуналним делатностима („Службени гласник РС“,бр 88/11);
- Закон о буџетском систему („Службени гласник РС“,бр.54/09, 73/10, 101/10, 101/11; 93/12, 62/13, 63/13-испр., 108/13, 142/14 и 68/15 –др.закон);
- Закон о рачуноводству („Сл.гласник РС“,број 62/13);
- Закон о раду („Службени гласник РС“,бр. 24/05, 61/05, 54/09, 32/13, и 75/14);
- Закон о локалној самоуправи („Службени гласник РС“,бр. 129/07 и 83/14 –др.закон);
- Уредба о начину и контроли обрачуна и исплате зарада у јавним предузећима („Службени гласник РС“,број 27/14);
- Уредба о поступку привремене обуставе преноса припадајућег дела пореза на зараде и пореза на добит правних лица аутономној покрајини,припадајућег дела пореза на зараде граду Београду,односно преноса трансферних средстава из буџета Републике Србије јединици локалне самоуправе („Службени гласник РС“,бр.49/13);
- Закон о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата,односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава („Службени гласник РС“,бр.116/14);
- Закон о утврђивању максималне зараде у јавном сектору („Службени гласник РС“,бр.93/12);

- Закон о јавним набавкама („Службени гласник РС“,бр.124/12, 14/15 и 68/15);
- Закон о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору („Службени гласник РС“,бр, 68/15);
- Уредба о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање корисника јавних средстава („ Службени гласник РС“, бр. 113/13, 21/14, 66/14, 118/14, 22/15, 59/15);
- Правилник о обрасцима тромесечних извештаја о реализацији годишњег програма пословања јавних предузећа и зависних друштава капитала чији је оснивач то предузеће („Службени гласник РС“,бр 36/13, 27/14, 63/13-испр.);
- Закључак Скупштине Града Новог Сада број:020-4/2013-24/ а-І;
- Закључак Скупштине Града Новог Сада број:020-4/2008-2-1-І од 24.06.2008. године:
- Закључак Владе Републике Србије 05 Број:023-11810/2015 од 5.новембра 2015.године којим су усвојене Смернице за израду годишњих програма пословања за 2016.годину.

2. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА – ШЕМА

Директори ЈКП „Стан“:

1. Зарић Горан –в.д. директор
2. Војновић Душан – помоћник директора за техничке послове
3. Дворнић Слободан – помоћник директора за логистику

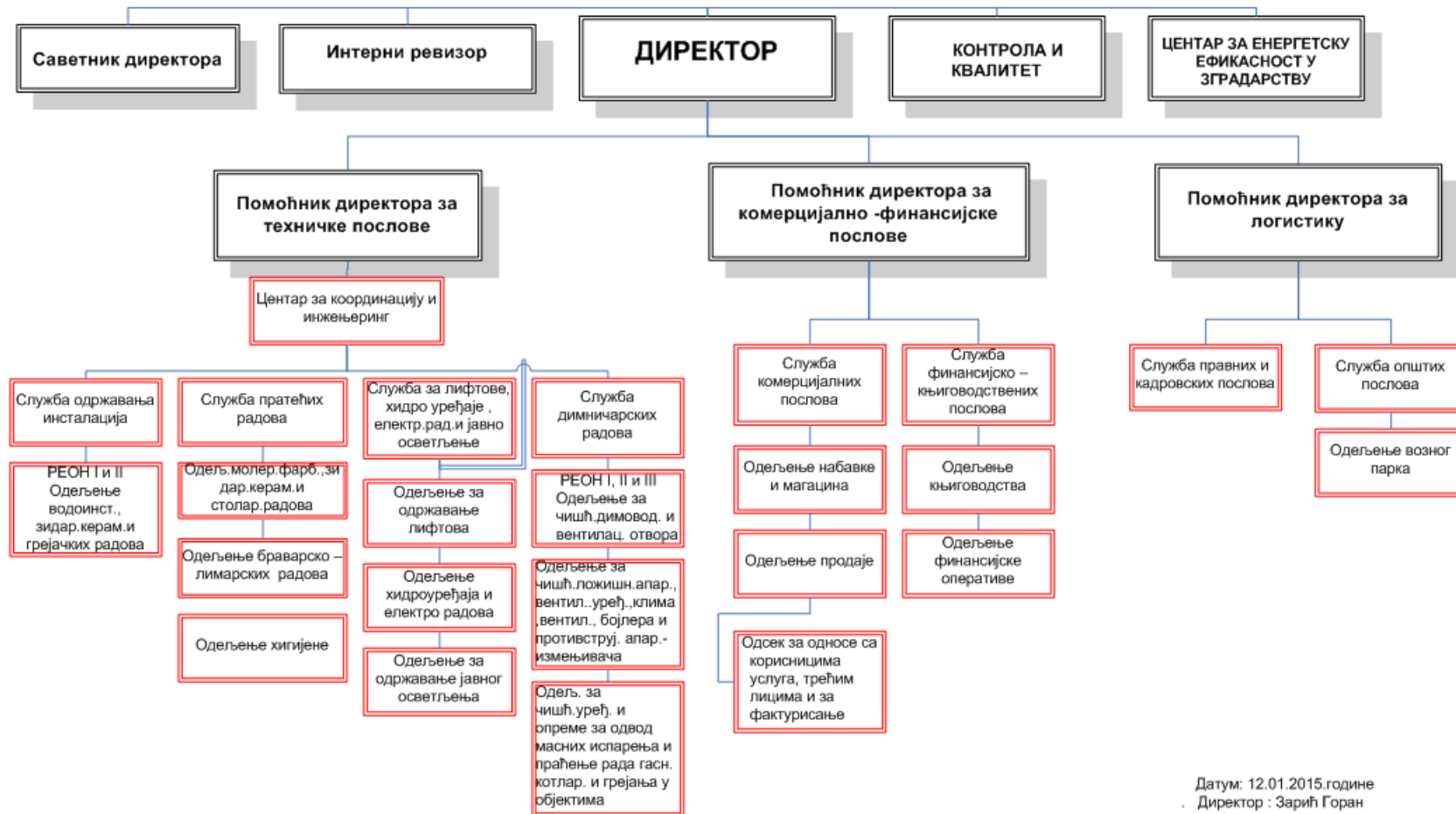
Чланови Надзорног одбора ЈКП „Стан“:

1. Ђерић Јован - председник
2. Игић Саша - члан
3. Куручки Драган – члан из редова запослених



Ласла Гала 22, 21000 Нови Сад Тел. : директор 021 527 144 ; Факс 528 109 Call Centar 0800 300 330
 ТИР : 205-133835-66 ПИБ : 100236944 www.stanns.co.rs ; office@stanns.co.rs

СТ-422-001.02/Б3



Датум: 12.01.2015.године
 Директор : Зарић Горан

3. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА ЗА 2016. ГОДИНУ

Финансијске пројекције ЈКП“Стан“-а Нови Сад почивају на следећим прорачунима, на месечном нивоу, на бази важећих цена на дан 30.09.2015. године.

1. Укупан број запослених:**261**
2. Просечна бруто II зарада по запосленом: **55.000,00динара**
3. Укупна маса бруто зарада и накнада са припадајућим порезима и доприносима на месечном нивоу:**13.500.000,00динара**
4. Текући трошкови и расходи :**33.797.000,00динара**
5. ПДВ на месечном нивоу:**4.500.000,00динара**

Табела бр.1 Финансијска пројекција за 2016. годину у хиљадама динара

ОПИС	2016.година
ПРИХОДИ ОД ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА - кредити	10.500
ПРИХОДИ ОД ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА - фиксни	121.000
ПРИХОДИ ОД ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА – променљиви	19.300
ПРИХОДИ ОД ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА – пословни простор	54.080
ПРИХОДИ ОД ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА - спремање	1.800
ПРИХОДИ ОД ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА – димничарина	100.600
ЈАВНА РАСВЕТА	60.000
ПРИХОДИ ОД УСЛУГА	36.720
ОСТАЛИ ПРИХОДИ	6.000
УКУПНИ ПРИХОДИ	410.000
ЗАРАДЕ И НАКНАДЕ ЗАПОСЛЕНИХ – са припадајућим доприносима	111.325
ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	50.500
ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	33.000
ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	17.000
ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	29.000
НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	31.081
ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	27.000
ОСТАЛИ РАСХОДИ	55.000
УКУПНИ РАСХОДИ	353.906
ДОБИТ ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	56.094

3.1. Процена физичког обима активности у 2015. години

Процењени број уговора о одржавању са 1576 скупштина станара на крају 2015. године представља смањење од 17 % у односу на број уговора са скупштинама станара предвиђен Програмом пословања за 2015. годину

Процењени број уговора о одржавању лифтова на крају 2015. године од 507 уговора представља смањење од 22% у односу број уговора о одржавању лифта предвиђен Програмом пословања за 2015. годину.

Процењени број уговора о одржавању уређаја за подизање притиска воде у стамбеним зградама на крају 2015. године од 543 уговора представља смањење од 27 % у односу на број уговора о одржавању уређаја за подизање притиска воде предвиђен Програмом пословања за 2015. годину.

Процењени број уговора о одржавања зграда привредних субјеката на крају 2015. године од 160 уговора представља смањење од 6 % у односу на број уговора о одржавању зграда привредних субјеката предвиђених Програмом пословања за 2015. године.

Неостваривање циљева утврђених Програмом пословања за 2015. годину последица су дуготрајне неликвидности, која је угрозила пословање предузећа, а самим тим и немогућности извршења преузетих обавеза према купцима и испоручиоцима добара. Низак ниво мотивисаности запослених условљен је неисплаћивањем зарада за период јануар – април 2015. године што је највише и допринело блокади рачуна, будући да су запослени покушали да остваре своја права путем извршних исправа.

3.2. Процена финансијских показатеља за 2015. годину

3.2.1. Биланс стања на дан 31.12.2015. план и процена

Планом за 2015. годину нису предвиђена отуђења имовине, будући да је у 2015. години принудним извршењем дошло до отуђења дела опреме, што је утицало на смањење вредности сталне имовине (опреме).

Код обртне имовине је дошло до смањења потраживања од купаца у складу са законском регулативом и МРС због ненаплативости великог броја купаца.

У структури обртне имовине налазе се и средства намењена продаји а односе се на грађевински објекат у чијој структури је 11 локала и 2 стана.

Капитал је у поређењу на план претрпео промене у смислу повећања нераспоређене добити тако што су одложена средства искњижена у корист нераспоређене добити сходно примени прописа што је директно утицало на смањење губитка изнад капитала.

Структуру обавеза чине обавезе према добављачима, кредиторима, и Пореској управи. Највећа обавеза је према Пореској управи, са којом постоји и потписан споразум о репрограму дуга.

Прилог 3.2.1. – БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2015. године

3.2.2. Биланс успеха у периоду 01.01.2015.-31.12.2015. план и процена

Анализом биланса успеха за 2015. годину планом је предвиђен приход од 513.250.000,00 динара и остварена добит у износу од 100.340.000,00 динара. У односу на планиране приходе процењени приходи ће износити 387.063.000,00 динара а пословни резултат је губитак у пословању у износу од 19.552.000,00 динара. Поменути губитак је последица ниске продуктивности и отежаних услова пословања.

Прилог 3.2.2. – БИЛАНС УСПЕХА на дан 31.12.2015. године

3.2.3. Извештај о токовима готовине у периоду 01.01.2015. – 31.12.2015. план и процена

Планирани прилив за 2015. годину износи 614.450.000,00 динара а пројектовани 445.831.000,00 динара што је 27% мање оствареног прилива у односу на планирани. То је резултат слабије наплативости од купаца и мањег обима пословања.

Прилог 3.2.3. – ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ на дан 31.12.2015. године

4. ПЛАНИРАНИ ФИЗИЧКИ ОБИМ АКТИВНОСТИ ЗА 2016. ГОДИНУ

ЈКП „СТАН“ има склопљен уговор о одржавању са 1.311 скупштина станара што обухвата 28.148 стамбене јединице укупне површине 1.420.211 м². У склопу истих стамбених зграда одржава се и 1.573 локала површине 86.607 м². ЈКП „Стан“ има закључене уговоре за спремање заједничких делова зграде са 196 скупштине станара, а укупна површина за спремање износи 59.884 м². У 2016. години се очекује даће се јачањем маркетиншких активности зауставити тенденција одлива скупштина станара и повратак скупштина које имају закључене уговоре са конкурентним предузећима.

ЈКП „Стан“ одржава димњаке у 153.921 стамбених објеката укупне површине 9.499.181 м², као и димњаке 16.019 локала укупне површине 3.965.110 м².

ЈКП „Стан“ одржава 397 лифта од око 1.450 лифтова у Граду од чега се одржава 367 лифта за скупштине станара и 30 лифта за трећа лица.

Евидентан је одлив у односу на 2015. годину, тако да се током 2016. године планира стагнација одлива и евентуално склапање нових уговора са скупштинама станара и привредним субјектима који су код конкурентних предузећа или уопште нису имале закључен уговор о одржавању. Значајан проблем при одржавању лифтова је чињеница да је просечна старост лифта у Граду преко 30 година. Свим расположивим људским ресурсима се трудимо да исти буду у функционалном стању али чињеница да је чак 35% лифтова већ требало генерално рементовати, а да власници станова немају могућност за овако велике финансијске подухвате што значајно отежава наше напоре.

ЈКП „Стан“ одржава 408 уређаја за подизање притиска воде (хидрофори, хидроцели, фрементни регулатори) у стамбеним зградама. Обезбеђење адекватног притиска воде је генерално проблем

свих зграда, нарочито станова изнад другог спрата, а проблем је додатно изражен у летњем периоду. ЈКП „Стан“ се труди да скупштинама станара помогнемо у решавању овог проблема тако што ће кредитирати поправке и замене истих.

У 2016.години планира се развијање послова у вези уградње и одржавање интерфонских уређаја и других електро инсталација.

ЈКП“Стан“ одржава 151 зграду привредних субјеката.У 2016.години се планира веће ангажовање капацитета на одржавању пословних простора путем јачања маркетиншких активности, које би евентуално довеле до склапања нових уговора.

ЈКП“Стан“ је у протеклих пет година постигао велики напредак у области пројектовања и одржавању гасних инсталација,опреме и пумпи.Чињеница да велики број новоизгађених зграда користи управо овакав вид грејања, преставља велику пословну шансу за ЈКП“Стан“.

У 2016.години се очекује већа ангажованост на извођењу радова на спољним деловима зграда уз помоћ дизалица са корпом као и већа ангажованост рада са ровокопачем.

У 2016.години се очекује и повећање обима активности на одржавању јавне расвете на територији Града Новог Сада.

Одлуком о димничарским услугама Града Новог Сада 2013.године вршење димничарских услуга на територији Града Новог Сада и околине поверено је ЈКП“Стан“.На тај начин је проширена понуда услуга ЈКП“Стан“, с обзиром на чињеницу да је ЈКП“Стан“уједно и једино јавно предузеће које обавља ову делатност.

5. ПЛАНИРАНИ ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА 2016. ГОДИНЕ

5.1. Биланс стања – план са стањем на дан 31.12.2016. године

Према плану за 2016.годину стална имовина износи 90.881.000,00 динара. Структура обртне имовине чине залиха репроматеријала као и стална средства намењена продаји. С обзиром на чињеницу да су у 2015.години отежани услови пословања тенденција је да се потраживања од купаца наплате у валути, самим тим бржим обртом средстава доћи ће до побољшања и повећања продуктивности. Укупна планирана пословна имовина износи 238.169.000,00 динара. Капитал је значајно изменио своју структуру с обзиром да је дошло до повећања нераспоређене добити па се самим тим смањио губитак изнад капитала из ранијих година. Обавезе представљају највећи проблем предузећа с обзиром на презадуженост која је евидентна већ годинама уназад па се планом предвиђа смањење краткорочних обавеза првенствено према Пореској управи као и добављачима. Од значаја је истаћи да је предузеће у 2014.години склопило споразум са Пореском Управом које ће по исплати основног дуга бити ослобођено камата у износу од 184.000.000,00 динара, које се и сада налазе у структури поменутих обавеза.

Прилог 5.1. – БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2016.године

5.2. Биланс успеха – план у периоду 01.01.2016.-31.12.2016.године

Планом за 2016.годину предвиђена је рационализација свих трошкова. Планиран је приход у односу на процењен губитак у 2015.години. Предузеће намерава да временом повећа обим пословања мерама супростављања нелојалној конкуренцији и побољшањем квалитета пружања својих услуга.Планом је предвиђено смањење броја запослених за чега ће предузеће морати обезбедити средства.Након спроведених свих активности очекује се према плану да се пословна година заврши са оствареном добити од 56.094.000,00 динара.

Прилог 5.2. – БИЛАНС УСПЕХА у периоду 01.01.2016.-31.12.2016. године

5.3. План добити за 2016.годину

Планом за 2016. годину планирана је добит у износу од 56.094.000,00 динара. Планирана расподела остварене добити вршиће се у складу са чланом 49.Закона о јавним предузећима тако што ће се 50% остварене добити усмерити Оснивачу а осталих 50% предузеће ће искористи за покриће губитка из ранијег периода – губитак изнад капитала.

5.4. Извештај о токовима готовине – план у периоду 01.01.2016.-31.12.2016.године

Планом за 2016.годину очекују се приливи од 406.400.000,00 динара док су одливи планом предвиђени у износу од 403.890.000,00 динара. Стање готовине на крају 2016.године планом предвиђено износи 10.707.000,00 динара.

Прилог 5.4. – ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ у периоду 01.01.2016.-31.12.2016.године

5.5. Субвенције

Буџетом Града Новог Сада за 2016. годину нису планиране субвенције за ЈКП „Стан“.

Прилог 5.5. – Субвенције

6. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА

6.1. Трошкови запослених

Програмом пословања ЈКП „ Стан“ за 2016. годину укупно планирани трошкови за запослене износе 120.897.991,00 динара и распоређују се на:

- зараде и накнаде зараде запослених са припадајућим порезом и доприносима 111.325.290,00 динара.
- Накнаде по уговору о делу 1.032.000,00 динара
- Накнаде члановима надзорног одбора 1.424.000,00 динара
- Превоз запослених на посао и са посла 5.716.701,00динара
- Накнаде за службени пут 400.000,00 динара

- Помоћ радницима и породицама радника 1.000.000,00 динара
Прилог 6.1. – Трошкови запослених

6.2. Динамика запошљавања

Програмом пословања за 2016. годину планирано је да ће се током године број запослених смањити за 112 радника у односу на крај 2015. године, односно планирано је да на крају 2016. године остане 137 радника, јер би адекватним Програмом технолошког вишка дошли до смањеног броја запослених, који би представљао оптималан број у пословању предузећа.

Сходно наведеном, и уредбом Владе која је на снази о забрани запошљавања, планом нису предвиђена додатна запошљавања.

Прилог 6.2. – ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА

6.3. Планирана структура запослених

С обзиром да је претежна делатност ЈКП „Стан“ остали инсталациони радови у грађевинарству, највећи број запослених чине запослени са средњом стручном спремом (97) и квалификовани радници (77), они заједно представљају 70% од укупног броја запослених. Планирано је да ће највећи одлив запослених по Програму технолошког вишка бити управо из поменутих структура запослених, њихов удео ће се смањити на 20%.

У 2016. години највећи број запослених биће у категорији од 10 до 15 година радног стажа и то 38 запослених односно 28% од укупног броја запослених.

Прилог 6.3. – ПЛАНИРАНА СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ,

Прилог 6.3.1- СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ ПО СЕКТОРИМА/ОРГАНИЗАЦИОНИМ ЈЕДИНИЦАМА

6.4. Обрачун и исплата зарада у 2016. години

Овим Програмом пословања а у складу са Законом о привременом уређењу основица за обрачун и исплату зарада код корисника јавних средстава („Службени гласник РС“ број 116/2014) предвиђена су средства за уплату у буџет Републике Србије у износу од 232.750,00 динара, на месечном нивоу.

Прилог 6.4. – ОБРАЧУН И ИСПЛАТА ЗАРАДА У 2016. години

6.4.1. Запосленост по месецима за 2015. и 2016. годину

Током 2015. године није било већих промена у броју запослених радника. Пројектован је завршетак године са 249 запослених, и то 235 на неодређено време и 14 на одређено време. Планирано је да се у 2016. години спроведе Програм решавања вишка запослених у предузећу и да се предузеће доведе у позицију да може боље тржишно да послује. Планирано је да се систематизација сведе са првобитних 275 радних места на оптималних 137 радних места.

Прилог 6.4.1. – ЗАПОСЛЕНОСТ ПО МЕСЕЦИМА ЗА 2015. И 2016. ГОДИНУ

6.4.2. Исплаћена маса зарада, број запослених и просечна зарада по месецима за 2015. и 2016. годину.

У 2015. години исплаћена је маса бруто 2 зарада (маса нето зарада са припадајућим порезима и доприносима на терет запосленог и на терет послодавца) у износу од 95.779.031,00 динара. У првом кварталу 2015. године има неисплаћених зарада запосленима, што је највише и допринело блокади рачуна, будући да су запослени покушали да остваре своја права путем судског поступка извршења.

Планирана маса бруто 2 зарада у 2016. години износи 111.325.290,00 динара за 249 запослених, за први квартал 2016. године, а до краја 2016. године за 137 радника, тако да ће планирана просечна бруто 2 зарада у 2016. години износити 56.224,00 динара. У масу зарада укалкулисан је топли оброк и регрес за годишњи одмор за 2016. годину.

Прилог: 6.4.2. –ИСПЛАЋЕНА МАСА ЗАРАДА, БРОЈ ЗАПОСЛЕНИХ И ПРОСЕЧНА ЗАРАДА ПО МЕСЕЦИМА ЗА 2015. И 2016. ГОДИНУ.

6.5. Планиране накнаде члановима Надзорног одбора

Накнаде члановима Надзорног одбора у 2016. години, планиране су у складу са Одлуком Скупштине Града Новог Сада и то 25.000,00 динара нето или 39.557,00 динара бруто по члану.

Прилог 6.5. –ПЛАНИРАНЕ НАКНАДЕ ЧЛАНОВИМА НАДЗОРНОГ ОДБОРА

7. УЛАГАЊА У 2016. години

У 2016. години ЈКП „Стан“ планира улагања у виду текућег одржавања и то углавном из сопствених средстава (86%) а мањим делом из буџета Града Новог Сада и то 60.000.000,00 динара везано за јавну расвету и 4.000.000,00 динара за свечану расвету Града Новог Сада.

Прилог 7.1. –ПЛАН РЕДОВНОГ ОДРЖАВАЊА у периоду 2016.-2018. године.

8. ЗАДУЖЕНОСТ

8.1. Кредитна задуженост

Предузеће има обавезу према домаћим кредиторима по основу дугорочних кредита и то код Комерцијалне банке и АИК банке. За 2016. годину планира се отплата кредита код оба кредитора по важећем отплатном плану.

Прилог 8.1. – ПЛАН ДОСПЕЋА КРЕДИТНИХ ОБАВЕЗА И ПЛАН ОТПЛАТЕ У 2016. ГОДИНИ ПО КРЕДИТОРИМА

8.2. Неизмирена дуговања и ненаплаћена потраживања

Структуру неизмирених обавеза највећим делом чине обавезе према добављачима, према запосленима и према јавним приходима у складу са репрограмом са Пореском управом. Програм пословања за 2016. годину предвиђа наставак смањења обавеза по јавним приходима у складу са репрограмом са Пореском Управом.

Прилог 8.2. – НЕНАПЛАЋЕНА ПОТРАЖИВАЊА И НЕИЗМИРЕНЕ ОБАВЕЗЕ

9. НАБАВКЕ У 2016. Години

9.1. Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга за обављање делатности – текуће одржавање без ПДВ-а

Планирају се финансијска улагања за набавку добара, радова и услуга за обављање делатности – текуће одржавање и то за:

- Добра, у вредности од 49.583.000,00 динара
- Услуге, у вредности од 23.000.000,00 динара

Овим улагањем би се обезбедила материјална средства за даљи развој.

9.2. Средства за посебне намене

У 2016. години планирани су износи за репрезентацију, рекламу и пропаганду у складу са донетим смерницама Министарства финансија.

Прилог 9.2. – СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

10. ФИНАНСИЈСКИ РАЦИО ИНДИКАТОРИ КАО МЕРИЛО ЕФИКАСНОСТИ ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА

Индикатори ликвидности се користе за процену способности предузећа да удовољи краткорочним обавезама.

		2015.	2016.
ИНДИКАТОР ЛИКВИДНОСТИ	Општа ликвидност $\frac{\text{обртна средства}}{\text{краткорочне обавезе}}$	$\frac{119.124}{678.967} 0.18$	$\frac{147.288}{553.367} 0.27$
	Убрзана ликвидност $\frac{\text{обртна средства—залихе}}{\text{краткорочне обавезе}}$	$\frac{39.463}{678.967} 0.06$	$\frac{33.160}{553.367} 0.06$

Општи индикатор ликвидности планиран за 2016. годину износи 0.27 и показује релативан однос између обртних средстава и краткорочних обавеза. Оптимална вредност овог индикатора требало би да буде >1,5 : 1(обртна средства : краткорочне обавезе). Општи показатељ ликвидности од 0.27 указује на то да ЈКП „Стан“ са коефицијентом мањим од оптималног има проблема на плану ликвидности уз напомену да у структури краткорочних обавеза значаја износ чине обавезе за камате по јавним приходима које ће бити отписане када се за то стекну услови, тј измири главница дуга у предвиђеном року у складу са склопљеним репрограмом са Пореском Управом, обавезе према кредиторима, добављачима и према запосленима.

Показатељи задужености користе се за процену финансијског ризика предузећа, односно индикатори мере степен задужености предузећа.

	Задуженост	$\frac{\text{укупни дуг}}{\text{укупна средства}}$	$\frac{876.189}{210.005}$ 4,18	$\frac{863.259}{238.168}$ 3,62
ИНДИКАТОР				
ЗАДУЖЕНОСТИ	Коефицијент покрића камата	$\frac{\text{ЕБИТ}}{\text{расход камате}}$	$\frac{94.253}{26.497}$ 3,56	$\frac{132094}{27.000}$ 4,89

Што је већи однос дуга и имовине, већи је финансијски ризик. По правилу би вредност коефицијента задужености требало бити 0.5 или мање.

Пожељним се сматра што већи однос код коефицијената покрића камате јер је у том случају мања ризичност подмиривања обавеза по доспелим каматама.

Индикатор активности пословања мере колико ефикасно предузеће употребљава своје ресурсе.

			2015.	2016.
ИНДИКАТОРИ АКТИВНОСТИ	Просечан период држања залиха	$\frac{\text{процечне залихе}}{\text{приход од продаје}}$	* 365 $\frac{17.000}{374.740}$ 18	$\frac{15.800}{402.000}$ 14,6
	Просечан период држања залиха	$\frac{\text{просечни салдо купаца}}{\text{приход од продаје}}$	* 365 $\frac{64.770}{374.740}$ 65	$\frac{98.200}{402.000}$ 87,6
	Просечан период држања залиха	$\frac{\text{обавезе према добављачима}}{\text{приход од продаје}}$	*365 $\frac{178.215}{374.740}$ 175	$\frac{124.544}{402.000}$ 113
	Искоришћеност			

Фиксних средстава	$\frac{\text{приход од продаје}}{\text{нето фиксна средства}}$	$\frac{374.740}{91.369}$ 4.11	$\frac{402.000}{114.124}$ 3,52
Искоришћеност			
Фиксних средстава	$\frac{\text{приход од продаје}}{\text{укупна средства}}$	$\frac{374.740}{210.005}$ 1.79	$\frac{402.000}{238.168}$ 1.69

С обзиром да је у 2015. години био доста дугачак просечан период држања залиха може се закључити да предузеће има део старих залиха које се не користе. У 2016. години требало би се водити рачуна да се залихе набављају у оптималним поруџбинама које ће бити благовремено пласиране уз налажење добављача за набавку истог материјала уз нижу набавну цену. Требало би проверити да ли се може набавити јефтинија замена за поједине врсте материјала али да то не умањује квалитет пружених услуга.

Просечан период наплате потраживања од купаца је доста дугачак, те се стога може закључити да предузеће има проблем са наплатом, тако да је један део потраживања сумњивог квалитета у 2015. години дат на исправку вредности или је директно отписан што би у 2016. години требало избећи ефикаснијом наплатом потраживања и то путем одобрења каса сконта, скраћењем кредитног периода купцима и ефикаснијом политиком наплате потаживања.

Просечан период плаћања обавеза према добављачима током 2015. године је био доста дугачак с обзиром на финансијске потешкоће предузећа. У 2016. години планира се скраћење рока измирења обавеза према добављачима, тј поштовање датума доспећа. Уместо одлагања плаћања обавеза требало би користити понуђени каса сконто, с обзиром да трошкови пропуштања каса сконта на годишњем нивоу могу бити значајни.

Индикатори рентабилности показују укупни ефекат ликвидности управљања имовином и могућност остварења профита.

		2015.	2016.
	Профитна бруто		
	Маргина	$\frac{\text{укупна добит}}{\text{приход од продаје}}$	$\frac{56.094}{402.000}$ 0.14
		0.00	
ИНДИКАТОРИ			
РЕНТАБИЛНОСТИ	ЕБИТ маргина	$\frac{\text{ЕБИТ}}{\text{укупан приход}}$	$\frac{91.369}{387.063}$ 0.24
		$\frac{132.194}{410.000}$ 0.32	
	ЕБИТНА маргина	$\frac{\text{ЕБИТДА}}{\text{укупан приход}}$	$\frac{110.269}{387.063}$ 0.29
		$\frac{56.194}{410.000}$ 0.14	

У 2016. години планирано је повећање рентабилности у односу на пројектовани губитак у 2015 години.

Индикатор економичности мери однос прихода и расхода и показује колико се прихода оствари по јединици расхода. По правилу показатељ би требало бити већи од 1, односно што је већи то се више прихода остварује на јединицу расхода.

ИНДИКАТОР	Економичност	2015.	2016.
ЕКОНОМИЧНОСТИ	пословања	$\frac{376.193}{284.824}$ 1.32	$\frac{404.000}{271906}$ 1.49
		$\frac{\text{пословни приходи}}{\text{пословни расходи}}$	

Индикатор продуктивности представља однос количине оствареног аутпута и количине уложеног инпута. Продуктивност мери ефикасност производње.

ИНДИКАТОР	Економичност	2015.	2016.
ПРОДУКТИВНОСТИ	Јединични трошкови рада	$\frac{179.671}{387.063}$ 0.47	$\frac{155.406}{410.000}$ 0.38
	Продуктивност рада	$\frac{374.740}{249}$ 1.505	$\frac{402.000}{137}$ 2.934
		$\frac{\text{бруто зарада и лични расходи}}{\text{укупан приход}}$	
		$\frac{\text{приход од продаје}}{\text{број запослених}}$	

За постизање боље ефикасности пословања предузећа неопходно је сам процес пружања услуга скратити и то: бољом организацијом посла, отклањањем уског грла и системом награђивања запослених обезбедити већу мотивацију а самим тим и већу ефикасност запослених у предузећу.

11. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Свот анализа

Предности: -разноврсност услуга -савремена опрема и алати -квалификована радна снага и квалитет услуга	Слабости: -појединачно низак ниво продуктивности -скроман ниво квалитета услуга
Шансе: -новоизграђени стамбени објекти -одржавање пословних објеката града Новог Сада -подизање квалитета услуга	Ризици: -раслојавање тржишта (пад куповне моћи) -финансијска недисциплина -неизвршавање уговорних обавеза -нелојална конкуренција

Стратегија предности и шанси ЈКП „Стан“ је да стекне бољу позицију на тржишту.

12. ПРИЛОЗИ

Табела 3.2.1. – БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2015.

Табела 3.2.2. – БИЛАНС УСПЕХА у периоду 01.01.2015. - 31.12.2015.

Табела 3.2.3. – ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ у периоду 01.01.2015. - 31.12.2015.

Табела 5.1. – БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2016.

Табела 5.2. – БИЛАНС УСПЕХА у периоду 01.01.2016. - 31.12.2016.

Табела 5.4 – ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ у периоду 01.01.2016. - 31.12.2016.

Табела 5.5. – СУБВЕНЦИЈЕ,

Табела 5.6. - ИНДИКАТОРИ ЗА МЕРЕЊЕ ЕФИКАСНОСТИ ПОСЛОВАЊА

Табела 6.1. – ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ,

Табела 6.2. – ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА,

Табела 6.3. – СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ,

Табела 6.3.1. – СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ ПО СЕКТОРИМА/ОРГАНИЗАЦИОНИМ ЈЕДИНИЦАМА

Табела 6.4. – ОБРАЧУН И ИСПЛАТА ЗАРАДА у 2016. години

Табела 6.4.1. – ЗАПОСЛЕНОСТ ПО МЕСЕЦИМА ЗА 2015. И 2016. години

Табела 6.4.2. – ИСПЛАЋЕНА МАСА ЗАРАДА, БРОЈ ЗАПОСЛЕНИХ И ПРОСЕЧНА ЗАРАДА ПО МЕСЕЦИМА ЗА 2015. И 2016.

Табела 6.5. – ПЛАНИРАНЕ НАКНАДЕ ЧЛАНОВИМА НАДЗОРНОГ ОДБОРА

Табела 7.1. – ПЛАН РЕДОВНОГ ОДРЖАВАЊА у периоду 2016. до 2018. године

Табела 8.1. – ПЛАН ДОСПЕЋА КРЕДИТНИХ ОБАВЕЗА И ПЛАН ОТПЛАТЕ У 2016 години ПО КРЕДИТОРИМА,

Табела 8.2. – НЕНАПЛАЋЕНА ПОТРАЖИВАЊА И НЕИЗМИРЕНЕ ОБАВЕЗЕ

Табела 9.1. – ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, РАДОВА И УСЛУГА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ – текуће одржавање

Табела 9.2. – СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНА

Горан Зарић дипл.инд.менаџер

