



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-6/11-285-III
Дана: 21.12.2011. године
З р е њ а н и н

СКУПШТИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

На основу члана 48. став 1. тачка 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) и члана 6. и 10. Пословника Градског већа града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 22/08, 25/08, 30/08 и 14/09) Градско веће града Зрењанина је дана 21.12.2011. године разматрало **Програм пословања ЈП "Градска стамбена агенција" Зрењанин за 2012. годину**, који је усвојио Управни одбор овог јавног предузећа на седници одржаној 16.12.2011. године под бројем 230/92, на исте нема примедби, утврдило је предлог Закључка о прихватању Програма пословања и предлаже Скупштини града Зрењанина да донесе Закључак у датом тексту.

За известиоца по овој тачки одређује се Дејан Чапо.

ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА
Др Милета Михајлов

ДВ/

На основу члана 31. став 1. тачка 4. и 24. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 21/08), Скупштина града Зрењанина на седници одржаној дана _____године, донела је

ЗАКЉУЧАК

1. ПРИХВАТА СЕ Програм пословања ЈП "Градска стамбена агенција" Зрењанин за 2012. годину, који је усвојио Управни одбор овог предузећа на седници одржаној дана 16.12.2011. године, под бројем 230/92.

2. Финансирање Програма из тачке 1. Закључка вршиће се према расположивим средствима буџета града Зрењанина за 2012. годину.

3. НАЛАЖЕ СЕ ЈП "Градска стамбена агенција" из Зрењанина, да Градоначелнику града Зрењанина једном месечно достави извештај о утрошеним буџетским средствима на реализацији Програма.

4. ЗАКЉУЧАК ДОСТАВИТИ:

- ЈП "Градска стамбена агенција" Зрењанин,
- Одељењу за имовинско правне послове,
- Одељењу за послове финансија и рачуноводства,
- Служби Скупштине, Градоначелника и Градског већа и
- А р х и в и.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА

Број:

Дана:

ЗРЕЊАНИН

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Александар Мартон

АМ

JAVNO PREDUZEĆE
„GRADSKA STAMBENA AGENCIJA“ ZRENJANIN
BROJ:230/92
DANA:16.12.2011. godine

Na osnovu člana 26. Statuta Javnog preduzeća „Gradska stambena agencija“ Zrenjanin, Upravni odbor Javnog preduzeća „Gradska stambena agencija“ Zrenjanin, na sednici održanoj dana 16.12.2011. godine, doneo je

ODLUKU

1.Usvaja se Program poslovanja Javnog preduzeća „Gradska stambena agencija“ Zrenjanin za 2012. godinu.

2.Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSEDNIK UPRAVNOG ODBORA
Ilija Pistinjal



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
ГИМНАЗИЈСКА 7
ПИБ: 101170309
Број:
Датум: 16.12.2011.



ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН
ЗА 2012. ГОДИНУ
УСВОЈЕН НА СЕДНИЦИ УПРАВНОГ ОДБОРА
16.12.2011.

ОСНИВАЧ: СКУПШТИНА ГРАДА ЗРЕЊАНИН

НАДЛЕЖНА ФИЛИЈАЛА УПРАВЕ ЗА ТРЕЗОР: ЗРЕЊАНИН

ДЕЛАТНОСТ: УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА ЗА ТУЋ РАЧУН
(шифра делатности 70320)

МАТИЧНИ БРОЈ: 08187231

СЕДИШТЕ: ЗРЕЊАНИН, Гимназијска 7

Зрењанин, децембар 2012.

С А Д Р Ж А Ј

	Страна
1. ПРОФИЛ	
▪ Историјат предузећа	2
▪ Законски оквир	3
▪ Организациона структура	4
▪ Извори финансирања пословања	5
2. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА 2012. ГОДИНЕ	
▪ Процена резултата за 2011. годину	6
▪ Анализа пословног окружења	7
▪ Процена ресурса јавног предузећа	7
3. МАРКЕТИНГ СТРАТЕГИЈА	
▪ Ценовна стратегија	10
▪ Позиционирање	11
▪ План промотивних активности	11
▪ Реализација циљева и пословне стратегије у наредном периоду	11
4. ПЛАН УСЛУГА	13
5. КАДРОВИ	13
6. ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН	15
7. ОБЈАШЊЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ВРСТЕ РАСХОДА	20
8. ПРИЛОЗИ	25

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Програм пословања за 2012. годину је урађен у складу са применом одредби Закона о предузећима и обављању делатности од општег интереса („Службени гласник РС, бр. 25/00,25/02, 107/05 и 108,05- испр.) и Уредбе којима су прецизно дефинисани садржај програма, рок и процедура доставе програма оснивачу. Потпуни основ за израду програма пословања је Меморандум о буџету и економској и фискалној политици за 2012. годину, са пројекцијама за 2012. и 2013. годину. Меморандумом, Влада Републике Србије дефинише само макроекономски оквир кретања зарада и осталих трошкова запослених у јавним предузећима, док је пословање јавног предузећа у надлежности оснивача. Поштујући у потпуности законски оквир Предузеће је програм пословања за 2012. годину прилагодило реалним финансијским могућностима буџета Града, као и потребама и савременим принципима ефикасног функционисања локалне самоуправе.

Програм пословања за наредну годину обухвата следеће портфолије:

1. Портфолио пословни простор
2. Портфолио стамбени простор
3. Портфолио тржишно пословање

1. ПРОФИЛ

1.1. Историјат предузећа

ЈСП „Зрењанин“ Зрењанин основано је 30.03.1990. године Одлуком Скупштине општине Зрењанин као правни следбеник СИЗ-а у стамбеној области у општини Зрењанин. Као таквом поверени су му послови одржавања стамбених зграда и станова који су од посебног друштвеног интереса, послови управљања и газдовања пословним простором, као и управљање и усмеравање средстава за солидарну стамбену изградњу.

Поред ових делатности, део свог кадровског и материјалног потенцијала Предузеће је усмеравало у изградњу стамбеног и пословног простора за тржиште, посредничке послове у промету непокретности и остале активности које су доносиле добит.

Почев од 2000. године обим делатности и активности Предузећа из године у годину се смањивао да би се задржао на делатностима:

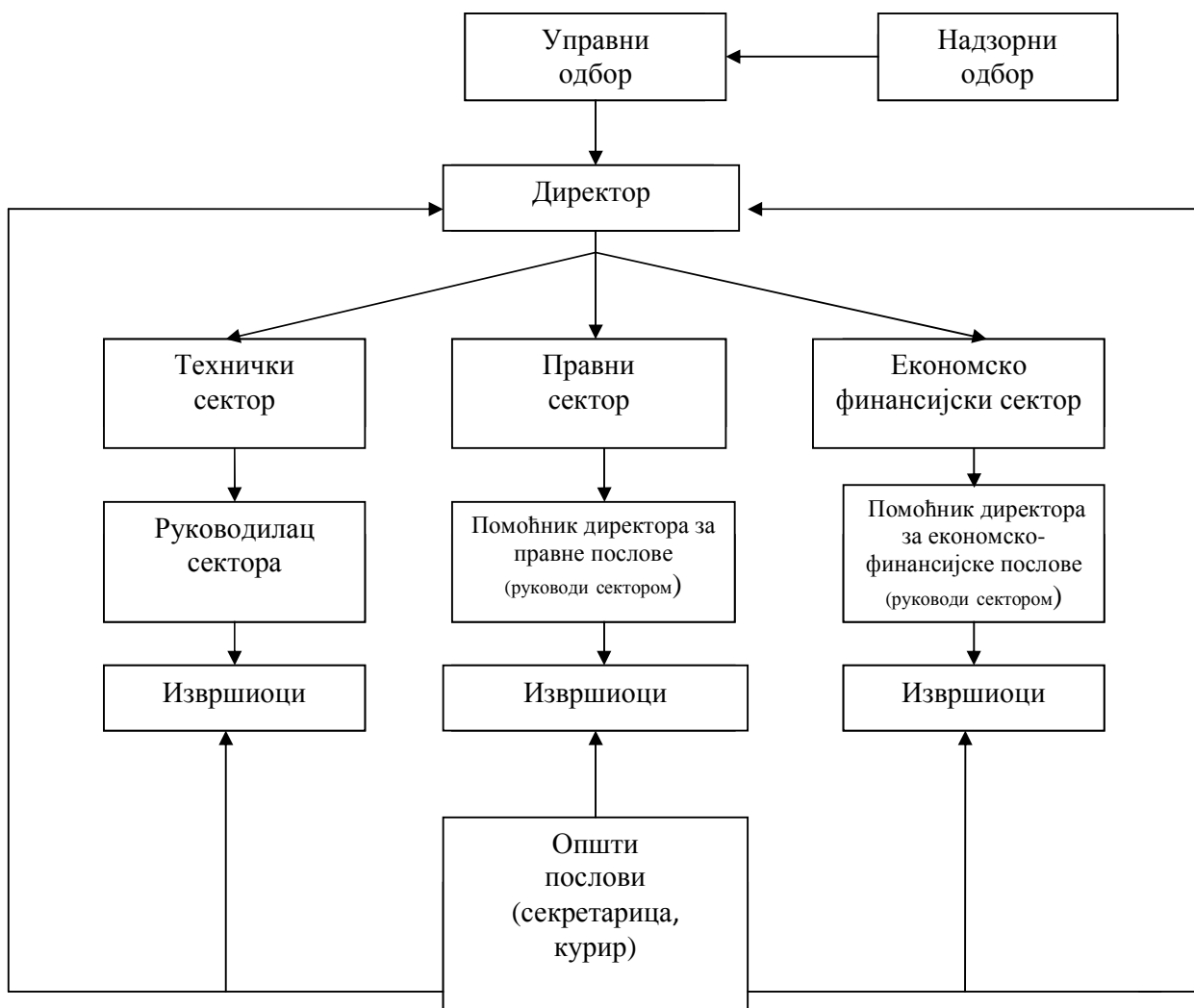
1. Издавање у закуп пословног простора и наплата закупнине;
2. Текуће и капитално одржавање пословног простора;
3. Издавање у закуп стамбеног простора и наплата закупнине;
4. Текуће и капитално одржавање стамбеног простора;
5. Послови у вези откупа стамбеног фонда;
6. Послови на тржишту у оквиру регистроване делатности.

Од 01.01.2010. године предузеће је пословало под називом ЈП „Пословни простор“ Зрењанин, а од 01.01.2011. године под називом ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин.

1.2. Законски оквир

Закон о привредним друштвима, Закон о предузећима, Закон о буџетском систему, Закон о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса, Закон о средствима у својини Републике, Закон о становању, Закон о одржавању стамбених зграда и Закон о доступности информација од јавног значаја.

1.3. Организациона структура



Предузеће има типичну функционалну структуру која је сасвим у складу са потребама пословања, с обзиром на мали број запослених. Овај тип модела организовања одговара условима у којима Предузеће послује. Услови пословања се одликују следећим карактеристикама:

- окружење је релативно стабилно и извесно,
- циљеви су добро дефинисани и трајни,
- интензивност и продуктивност рада су устале и објективно условљене величине.

Предузеће је организовано у три сектора. Секторска подела је извршена на основу функционалне поделе рада и организације функције руковођења. У оквиру сектора односно пословних функција окупљени су специјалисти за одређене послове што повећава стручни потенцијал и компетентност функције.

У 2012. години се предвиђа доношење новог појединачног колективног уговора, па се планира редизајн неких структурних параметара како би се применила стратегија проширивања и обогаћивања посла.

1.4. Извори финансирања пословања

Извори финансирања пословања Предузећа су:

- а) Приходи из буџета и
- б) Сопствени приходи.

Табела 1. Извори финансирања

Опис	Извори финансирања 2009.	%	Извори финансирања 2010.	%	План финансирања 2011.	%	Процена 2011. (Измене плана III)	%	План 2012.	%	Индекс
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	10/8
Приходи из Буџета	42.203.838	95,61	41.270.033	95,23	74.000.000	61,87	56.898.000	55,51	89.000.000	69,24	156,42
Сопствени приходи	1.938.924	4,39	2.069.947	4,77	45.600.000	38,13	45.600.000	44,49	39.100.000	30,76	85,75
Укупно:	51.933.968	100,00	43.339.980	100,00	119.600.000	100,00	102.498.000	100,00	128.100.000	100,00	124,98

Приходи из буџета Града су доминантан извор финансирања расхода Предузећа (у претходним периодима учествовали су у укупном приходу са 95,61 и 95,23%). Овим приходима се финансирају расходи портфолија пословни и стамбени простор.

Планирани буџетски приходи у 2012. години износиће 89.000.000 динара, затим назначени приоритети према предлогу финансијског плана:

Стамбена изградња социјалних станова са још 30.000.000 динара.

Тако да ће из буџета за 2012.годину бити предвиђено да се реализује 89.000.000 динара за редовно пословање и 30.000.000 динара за стамбену изградњу социјалних станова, што чини укупно 119.000.000 динара.

Сопствени приходи све мање доприносе повећању укупних прихода, а њихово учешће у укупним приходима из године у годину опада. У 2012. години планирани сопствени приходи износе 4.100.000 динара.

Основ стицања ових прихода су радови на грађевинским објектима за туђ рачун, пружање услуга код укњижбе станова, процене вредности станова, издавање у закуп станова за туђ рачун, наплате од продате нефинансијске имовине у власништву Предузећа из ранијих година, као и неопходна наплата потраживања из претходних периода.

Пројектовани сопствени приходи за 2012. годину чине и приходи из других извора (трансфери са републичког и покрајинског нивоа), и употребиће се за финансирање радова над грађевинским објектима за туђ рачун.

2. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА 2012. ГОДИНЕ

2.1. Процена резултата за 2011. годину

Пословање Предузећа у 2011. години обављано је у неповољнијем амбијенту у односу на предходне године, због свеопште кризе на тржиштима, али се процењује позитиван биланс успеха на буџетским пословима, односно, портфолију пословни и стамбени простор.

У оквиру портфолија тржишно пословање процењује се резултат од 0 динара.

2.1.1 Портфолио пословни и портфолио стамбени простор

Процењује се да ће резултат пословања у 2011. години на оба портфолија бити позитиван.

Пројектовани ефективни бруто буџетски приход (наплаћена закупнина за пословни и стамбени простор) за 2011. годину износи 75.000.000 динара.

Табела 2. Буџетски приходи порфолија пп и ст простора

Редни број	Назив услуге	Измене плана П 2011.	% учешћа	Процена 2011.	% учешћа	Индекс
1	2	3	4	5	6	5/3
1	Закупнина – пословни простор	65.750.000,00	87,67	67.000.000	84,49	101,90
2	Закупнина - градски станови	4.000.000,00	5,33	4.000.000	6,30	125,00
3	Станарина	250.000,00	0,33	300.000	0,38	120,00
4	Ануитет за станове	5.000.000,00	6,67	7.500.000	8,83	140,00
	Ефективни бруто буџетски приход:	75.000.000,00	100,00	78.800.000	100,00	105,73

Пројектовани буџетски расходи (трансферна средства из буџета Града за покриће расхода портфолија пословни и стамбени простор) износе 56.898.000 динара.

Пројектовани ефективни нето буџетски приход (позитивна разлика између наплаћеног јавног прихода и расхода финансираних из буџета) се процењује на минимум **21.902.000 динара.**

Процена резултата на портфолију пословни и стамбени простор који се исказују у билансу успеха: Како Предузеће остварује буџетске приходе у висини расхода портфолија пословни и стамбени простор, практично ће се у завршном рачуну исказати резултат од 0 динара..

Приходи портфолија тржишног пословања – планира се резултат у износу од 0 динара. Приходи и расходи ће бити уравнотежени, односно висина расхода ће бити у висини остварених прихода.

2.2. Анализа пословног окружења

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је од 01.01.2006. године постало индиректни корисник буџетских средстава. Основна или претежна делатност Предузећа у 2011. години била је издавање у закуп пословног простора у власништву Републике Србије и наплата закупнине, те припремне радње у вези стамбене изградње социјалних станова. Остале делатности, активности Предузећа у 2011. години су послови у вези коришћења и откупа стамбеног фонда и послови на тржишту. Организација предузећа, број и структура запослених, цене услуга, програми и планови рада су под контролом Скупштине града.

Позитивни фактори - монополски положај и веома мали број запослених.

Предузеће на тржишту издавања некретнина, односно пословног простора, има монополски положај. Он се читује не само по броју локала, већ и по најатрактивнијим локацијама у строгом центру града. Значајнија конкуренција на тржишту не постоји.

Укупан пословни простор са којим располаже предузеће је 17.743,21 м². Планирано је повећање локала преузимањем објеката пословног простора од других ЈП и изградња нових, чиме би се очувао монополски положај на тржишту издавања некретнина.

Предузеће упошљава 21 радника и по броју запослених је најмање јавно предузеће у Граду.

Негативни фактори:

Административне цене закупа су нереално ниске, а Предузеће је зависно од одлука Оснивача. Законом о реституцији, практично ће се физички вратити имовина бившим власницима некретнина, што ће умањити фонд пословног простора и монополски положај Предузећа на тржишту издавања некретнина, али би у многоме јача конкуренција допринела реалним ценама закупа пословних простора и самим тим повећању прихода, који су сада нижи због административне цене закупа. Предложено да се хитно измени постојећа Одлука о висини накнаде за издавање пословног простора и донесе нова.

2.3. Процена ресурса јавног предузећа

Географско подручје рада: Пословање предузећа се обавља на територији града Зрењанина и околним насељеним местима.

Пословна зграда и опрема су власништво Предузећа, пословни простор је у власништву Републике Србије (корисник град Зрењанин), а стамбени простор је у власништву града Зрењанина.

Ресурси којима управља Предузеће су:**2.3.1. Некретнине,**

- а) Некретнине Предузећа,
- б) Некретнине у власништву РС – пословни простор,
- ц) Некретнине у власништву Града – стамбени фонд ;

2.3.2. Опрема,**2.3.3. Људски ресурси.****2.3.1. Некретнине**

- а) **Некретнине Предузећа**, су пословна зграда, објекти пословног простора, викендица и 3 стана.

Табела 3. Зграде и грађевински објекти Предузећа

Редни број	Опис	Број објеката	Површина у м ²
1	Пословна зграда Гимназијска 7	1	512,00
2	Локал КА I Карађорђевића 4	1	194,15
3	Локал КА I Карађорђевића 26	1	49,65
4	Бетонски објекат на Бегеју	1	200,08
5	Стан Зорана Каменковића 2	1	57,16
6	Стан Гимназијска 25	1	23,40
7	Стан Баглаш 79 БЗ-1	1	55,05
8	Викендица на Тиси	1	29,44
9	Локал - Тиса	2	112,15
	Укупно:	12	1.233,08

- б) **Некретнине у власништву РС – пословни простор** има укупну површину од 17.743,21 м². Од тога је у 2011.години просечно издато 14.955,36 м². Остатак пословног простора није издат, јер се налази у изузетно лошем стању. Корисна површина издатих локала се може повећати улагањем.

На жалост, Оснивач приходе од закупа пословног простора није распоређивао за раст и развој Предузећа у смислу улагања у проширење капацитета, чиме би се истовремено повећала вредност капитала и висина прихода. Из тог разлога није планирано у 2011. и 2012. години повећање броја издатих локала улагањем у пословни простор, који није издат због запуштености и неадекватне опремљености (грејање, струја, санитарни чвор...).

Табела 4. Пословни простор Републике Србије дат на управљање Предузећу

Редни број	Опис	Број локала	Површина у м²
1	2	3	4
1	Активни локали		
	I зона	136	10.001,34
	II зона	82	4.448,44
	III зона	7	505,58
	Укупно (1):	225	14.955,36
2	Пасивни локали		
	I зона	26	1.238,20
	II зона	19	1.398,54
	III зона	2	151,11
	Укупно (2):	47	2.787,85
	Укупно (1 + 2):	272	17.743,21

ц) **Некретнине у власништву града Зрењанина – стамбени простор** има 340 станова укупне површине 13.951,59 м² (око шездесет станова је у веома лошем стању). Фрагментисано управљање овим портфолиом не само да повећава административне трошкове, већ ствара и препреке у финансијском управљању (цене закупа, висина улагања зависи од одлука Оснивача).

Табела 5. Стамбени фонд Града дат на управљање Предузећу

Број станова	Површина у м²
340	13.951,59

2.3.2. Опрема

Предузеће поседује релативно нову рачунарску опрему са потребним софтвером за обављање делатности. Скромни финансијски потенцијал буџета града за 2011. годину ограничио је Предузеће да оствари тотални план модернизације информационог система, јер су из одобрених квота за ову намену могли да се финансирају само расходи набавке службеног аутомобила на лизинг и само четири рачунара.

2.3.3. Људски ресурси

Људски капитал Предузећа чине запослени са целокупним индивидуалним и колективним знањем: способностима, вештинама, ставовима, могућностима, понашањем, искуством. Успех и развој сваког предузећа је немогућ без сталног усавршавања и задржавања овог ресурса.

У 2011. години, у односу на претходну годину, у Предузећу је у септембру запослен само један радник.

У ЈП «Градска стамбена агенција» је достигнута критична старосна структура запослених.

3. МАРКЕТИНГ СТРАТЕГИЈА СА ЦИЉЕВИМА КОЈЕ ПРЕДУЗЕЋЕ ЖЕЛИ ДА ПОСТИГНЕ У ПЛАНСКОМ ПЕРИОДУ

3.1. Ценовна стратегија

Цене закупа за пословни простор утврђене су:

1. Административно – ценовником на основу Одлуке оснивача;
2. Тржишним механизмом – лицитиране цене;
3. Одлуком о буџету Републике Србије и Града – којом се за сваку буџетску годину од плаћања закупнине ослобођају буџетски директни и индиректни корисници.

Тарифна и ценовна структура услуга није зависна од класификације купаца на грађане (физичка лица), предузетнике и правна лица. За све три категорије купаца важи исти ценовник.

Административне цене доминирају у укупној структури цена. То практично значи да се висина закупа утврђује вештачки, без регула тржишног механизма, због чега цене закупа значајно заостају за висином закупа у приватном сектору, упркос настојањима да се у Одлуку о издавању пословног простора уграде елементи којима би се утицало на постизање тржишне цене закупа. Последица напред наведеног су депресирани цене закупа за велики број локала, чиме буџет остаје без значајних прихода.

Предузеће треба да портфолио пословни простор, подели на три портфолија са тачно утврђеном имовином - локалима:

- а) портфолио пословни простор за издавање по тржишним ценама и јавном лицитацијом
- б) портфолио субвенционисани пословни простор за издавање по субвенционисаним ценама које утврђује Оснивач,
- ц) портфолио пословни простор за потребе Града – за закупце буџетске кориснике који су на основу закона ослобођени плаћања закупнине.

У Граду, због ограничене понуде пословног простора, за сада делује тржиште тражње на коме реално могу да се формирају вишеструко веће цене закупа, па је из тог разлога предложено Оснивачу да се хитно измени постојећа Одлука и донесе нова/нови:

- Одлука о висини закупа по којој би се **лицитиране цене усклађивале са пројектованом, односно, реалном стопом инфлације**
- и
- Закључак по коме се више **не могу продужавати уговори са закупцима који се бави профитабилном делатношћу, а плаћају закуп по административним – минималним ценама** (издавати локале путем конкурса формирањем тржишних цена закупа).

Оваква политика цена у оквиру ценовне стратегије ће повећати ефикасност, односно, омогућиће да однос између улагања и ефеката – прихода буде оптималан.

Повећање (усклађивање) цена услуга у 2012. години у складу са циљаном стопом инфлације није планирано.

Цене закупа градских станова су административне, некомерцијалне и неекономске, што значи да цене не обезбеђују приходе којима се могу покрити расходи одржавања и администрирања. Оваква политика цена на коју Предузеће не може да утиче, минимизира укупна средства неопходна за одржавање стамбеног фонда, што негативно утиче на очување овог, већ прилично руинираног ресурса Града.

3.2. Позиционирање на тржишту

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није тржишно оријентисано предузеће, и има за сада монополски положај на територији Града. Програми и планови рада одређени су одлукама Скупштине града и финансијским капацитетом буџета Града..

3.3. План промотивних активности

Планиране промотивне активности у 2012. године су:

- наступи на прес-конференцијама.
- маркентишке акције: ради побољшања наплате, квалитета пружања услуга...
- пропагандни материјал (календари, проспекти, каталози...)
- аудио-визуелни материјал (видео касете, ЦД, информатори)
- интернет презентације.

4. РЕАЛИЗАЦИЈА ЦИЉЕВА И ПОСЛОВНЕ СТРАТЕГИЈЕ У НАРЕДНОМ ПЕРИОДУ

Циљеви одражавају аспирацију Предузећа у будућности. На одређени начин они су корак даље у разради и прецизирању сврхе оснивања предузећа. Техничко – технолошки и пословно – финансијски циљеви су основа за доношење одлуке о ефикасности (да се предузеће бави правим стварима) и ефикасности (да однос између улагања и ефеката буде позитиван).

а) Реализација техничко-технолошких циљева

- Трајно осигурање квалитета услуга у оквиру система квалитета услуга JUS ISO 9001:2008 чија је ресертификација била у јулу 2011. Године и прошла је веома успешно.

Менаџмент је доказао своју систематичност, успешност и тенденцију за унапређење сегмената који су основ за правилно и транспарентно функционисање.

- Одржавање некретнина у туђе име и за туђ рачун (надзор код текућег и инвестиционог одржавања).

- Постављени циљеви за 2011. годину који су се односили на реконструкцију, реновирање објеката пословног простора у власништву РС, обједињавање пословног простора који се налази код других ЈП., куповину опреме, улагање у текуће и капитално

одржавање градских станова, смањење неискоришћености пословног простора у односу на претходну годину за најмање 3% и завршетак процеса усавршавања постојећег софтвера и израда новог нису у потпуности реализовани због недостатка средстава у буџету Града.

б) Реализација пословно-финансијских циљева

- Повећање наплате прихода у односу на претходну годину у износу од најмање 1%;
- Смањење спорних потраживања за 3%,
- Смањење трошкова коришћења службених мобилних апарата за 5%.
- Реализација пројекта – Едукативног Центра „Бело Блато“ – са покрајинским секретаријатом за заштиту животне средине
- Отварање и покретање нове инвестиције у складу са буџетским пословањем за област „стамбене изградње“ – изградње социјалних станова у граду Зрењанину

Актуелни средњорочни циљеви и пословна стратегија (1 до 5 година)

а) техничко-технолошки

- Трајно обезбеђење квалитета пружања услуга;
- Изградња новог пословног простора;
- Повећање пословног простора улагањем у његову реконструкцију и доградњу (2.000 м²);
- Обједињавање пословног простора у фонд пословног простора којим управља Предузеће (преузимањем пословног простора од других јавних предузећа, којима није основна делатност издавање у закуп пословног простора);
- Набавка опреме (1 аутомобил).

б) пословно-финансијски

- Унапређење текуће праксе управљања имовином на основу концепата управљања имовином који се успешно примењују у свету;
- Повећање прихода од инвестиција: капиталног одржавања и изградње новог пословног простора;
- Промена цена – стална нивелација цена у складу са растом инфлације;
- Повећање прихода по свим основама, (минимална наплата јавног прихода 82% у односу на фактурисани износ), посебно повећање прихода оствареног на тржишту;
- Контролисани раст трошкова који обезбеђује оптималан финансијски резултат пословања.

5. ПЛАН УСЛУГА

4.1. Физички обим услуга

Табела 6. Преглед физичког обима услуга

Редни број	Назив услуге	Јединица мере	Остварено 2009.	Остварено 2010.	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
								6/5	7/5	8/7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Издавање у закуп ПП	Бр. лок.	212	198	238	206	220	120	104	107
2	Издавање у закуп станова	Бр. стан.	221	213	219	207	205	103	97	99
3	Издавање у закуп ПП и СТ Предузећа	Бр. пп.и ст	3	3	3	3	2	100	100	66
4	Анексирање уговора, укњижбе	Бр.угов.	59	52	50	55	60	96	106	109
5	Откуп градских и станова солидарности	Бр. стан.		5	10	8	6	200	160	75
6	Откуп станова за туђ рачун	Бр. стан.			8					
7	Издавање станова за туђ рачун	Бр. стан.	34	18	24	20	18	133	111	90

5. КАДРОВИ

Тренутно је у Предузећу запослен 21 радник и то по структури приказаној у табели бр.8. Стручни профил кадрова тренутно не подржава програм рада Предузећа за наредну годину због отпочињања послова на стамбеној изградњи, па се планира да запосли најмање 3 радника.

5.1. Кадрови – Основна делатност, администрација, менаџмент

Табела 7. Основна делатност, администрација, менаџмент

Ред. број	Опис	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс	
					4/3	5/3
1	2	3	4	5	6	7
1	Основна делатност	3	3	6	133	200
2	Администрација	14	14	14	100	100
3	Менаџмент	4	4	4	100	100
	Укупно:	21	21	24	105	115

5.2. Кадрови по квалификационој структури**Табела 8.** Кадрови по квалификационој структури

Ред. број	Квалификациона структура	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс	
					4/3	5/3
1	2	3	4	5	6	7
1	НК					
2	ПК					
3	КВ	1	1	2	100	200
4	ССС	10	10	10	100	100
5	ВКВ					
6	ВШС	1	2	2	200	100
7	ВСС	11	8	10	73	125
8	Магистри					
9	Доктори наука					
	Укупно:	23	21	24	91	115

5.3. Кадрови по годинама старости**Табела 9.** Кадрови по годинама старости

Ред. број	Године старости	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс	
					4/3	5/3
1	2	3	4	5	6	7
1	20-29	1		1		100
2	30-39	4	6	7	150	175
3	40-49	7	5	6	71	86
4	50-59	10	9	9	90	90
5	Преко 59	1	1	1	100	100
	Укупно:	23	21	24	104	114

5.4. Кадрови по годинама стажа**Табела 10.** Кадрови по годинама стажа

Ред. број	Године стажа	План 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс	
					4/3	5/3
1	2	3	4	5	6	7
1	0-9	4	3	5	75	125
2	10-19	5	8	5	160	100
3	20-29	8	6	8	75	100
4	30-39	6	4	6	67	100
	Укупно:	23	21	24	104	115

6. ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН ЗА 2012. ГОДИНУ

Општи оквир за израду финансијског плана је Меморандум о буџету и економској и фискалној политици за 2012. годину Владе Републике Србије, који препоручује да буџет за 2012. годину буде првенствено стабилizacionи.

Полазне основе за израду финансијског плана за 2012. годину су поред законских и статусних оквира, анализа пословања Предузећа за 2011. годину и дугорочни развојни циљеви.

Најзначајнији утицај на висину и структуру прихода и расхода из буџета имао је Оснивач у чијој је надлежности пословање јавних предузећа локалне самоуправе.

Поштујући параметре Владе Републике Србије и захтеве Оснивача менаџмент Предузећа је израдио финансијски план за 2012. годину.

У 2012. години планирани приходи за финансирање расхода су: приходи из буџета, приходи остварени на тржишту и приходи из трансфера са републичког и покрајинског нивоа.

Финансијски план пословања Предузећа дефинише укупна неопходна новчана средства као и изворе средстава, а чине га:

- 6.1 План наплате јавних прихода, план расхода и планирани резултат,
- 6.2 План прихода из буџета и план расхода и планирани резултат,
- 6.3. План прихода, расхода и резултата тржишног пословања
- 6.4 План капиталног одржавања пословног и стамбеног простора,
- 6.5 План расподеле добити из 2011. године

6.1 План наплате јавних прихода за 2012. и планирани резултат за 2011. годину

Планирани ефективни бруто буџетски приходи: обухватају наплаћене приходе од закупа пословног и стамбеног простора, ануитета за откупљене градске станове и приходе од продатих станова у целости. Ови приходи се уплаћују на уплатни рачун јавних прихода Града. Планирана наплата јавних прихода за 2012. годину износи 90.300.000 динара.

Табела 11. План јавних прихода за 2012. годину

Редни број	Назив услуге	Остварено 2010.	Измене Плана III 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
						6/3	6/4	6/5
1.	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Закупнина – пословни простор	71.534.354	65.750.000	67.000.000	75.000.000	98	107	110
2	Закупнина - градски станови	3.692.438	4.000.000	4.000.000	6.000.000	56	80	67
3	Станарина	343.877	250.000	300.000	300.000	61	100	83
4	Ануитет за станове	5.431.182	5.000.000	7.500.000	9.000.000	54	50	40
	Укупно:	81.001.851	75.000.000	78.800.000	90.300.000	94	103	104

Планирани буџетски расходи За послове издавања у закуп пословног и стамбеног простора Предузеће је планирало расходе у висини од 89.000.000,00 динара.

Планирани ефективни нето буџетски приход за 2012. годину, као резултат више наплаћених планираних јавних прихода од планираних трансфера буџета износи 1.300.000,00 динара.

Веза са буџетом

Јавни приход	Планирана наплата јавног прихода У буџет I – XII 2012.	Планирана трансферисана средства ИЗ буџета I – XII 2012.	Нето буџетски приход I -XII 2012.
Закуп ПП и СТ и откуп станова	90.300.000	89.000.000	1.300.000

6.2 План прихода, расхода из буџета и резултат за 2011. годину

Планирани приходи из буџета за 2012. годину износе 89.000.000 динара, су у висини расхода администрације и директних расхода пословног и стамбеног простора.

Планирани расходи су у висини прихода и износе 89.000.000 динара. Обухватају расходе администрације и директне расходе портфолија пословног и стамбеног простора. Преглед расхода по апропријацијама за извор финансирања буџет за наредну годину приказан је у табели 13, колона 7. И поред више додељених средстава за 2012. годину у односу на претходну буџетски приходи за 2012. годину нису довољни за нормално функционисање пословања.

Планирани резултат пословања на буџетским пословима (практично једино могућ) износи 0 динара.

6.3 План прихода, расхода и резултата тржишног пословања

Планирани приходи тржишног пословања су приходи од надзора на радовима на грађевинским објектима за туђ рачун, пружања услуга код укњижбе станова, процене вредности станова, издавања у закуп станова за туђ рачун, наплате од продате нефинансијске имовине у власништву Предузећа из ранијих година.

Табела 12. План сопствених прихода

Редни број	Опис	Остварено 2010.	Измен плана III 2011.	Процена 2011.	План 2012.			Индекс		
					Сопствени приходи	Остали приходи	Укупно	6/3	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
733143	Функц., трансф. од Републике	0	0	0		30.000.000	30.000.000			
733145	Функцион. трансфери од АП	0	0	0		5.000.000	5.000.000			
742151	Приходи од продаје услуга	1.483.793	700.000	700.000	1.000.000		2.000.000	67	143	143
742152	Приходи од издавања у закуп	161.273	150.000	260.000	260.000		260.000	161	173	100
745152	Закупнина станова	29.285	0	0	0		0	0	0	0
771111	Меморандумске ставке	395.596	1.750.000	1.200.000	1.200.000		1.840.000	303	68	100
772114	Меморандумске ставке	0	0	0	0		0		0	0
811151	Примања од продаје непокр.	0	0	0	0		0		0	0
	Укупно:	2.069.947	2.600.000	2.160.000	2.460.000	35.000.000	39.100.000	119	95	114

Планирани расходи износе 39.100.000 динара. Обухватају расходе везане за целокупно пословање Предузећа на тржишту у 2012. години

Планирани резултат пословања износи 0 динара.

Табела 13. План расхода буџетског и тржишног пословања

Р. бр.	Еци. клас.	Опис	Измене плана III 2011.	Процена 2011.	ПЛАН ЗА 2012.			Индекс	
					Укупно	Буџет	Сопствени приходи и остали извори		
1	2	3	4	5	6	7	8	5/4	6/4
1	411	Плате и додаци	16.700.000	16.700.000	19.765.000	19.765.000	0	100	118
2	412	Соц. допр.на терет посл.	3.000.000	3.000.000	3.538.000	3.538.000	0	100	118
3	413	Накнаде у натури	150.000	150.000	200.000	0	200.000	100	133
4	414	Социјална давања запосл.	1.700.000	1.700.000	900.000	400.000	500.000	100	53
5	415	Накнаде за запослене	638.000	380.000	577.000	477.000	100.000	60	90
6	416	Нагр. бон.и ост. посл. расх.	50.000	50.000	100.000	50.000	50.000	100	200
7	421	Стални трошкови	5.000.000	5.000.000	5.500.000	5.000.000	500.000	100	100
		ГСА*	4.000.000	4.000.000	4.900.000	4.400.000	500.000	100	123
		ПП**	700.000	700.000	230.000	230.000	0	100	33
		СТ***	300.000	300.000	370.000	370.000	0	100	123
8	422	Трошкови путовања	10.000	10.000	30.000	0	30.000	100	300
9	423	Услуге по уговору	5.500.000	5.500.000	7.500.000	7.000.000	500.000	100	136
		ГСА	4.700.000	4.700.000	4.500.000	4.000.000	500.000	100	96
		ПП	400.000	400.000	2.000.000	2.000.000	0	100	500
		СТ	400.000	400.000	1.000.000	1.000.000	0	100	250
10	424	Специјализоване услуге	680.000	680.000	700.000	600.000	100.000	100	103
		ГСА	560.000	560.000	650.000	550.000	100.000	100	116
		ПП	20.000	20.000	40.000	40.000	0	100	200
		СТ	20.000	20.000	10.000	10.000	0	100	50
11	425	Текуће поправке и одрж.	5.150.000	5.150.000	10.170.000	10.000.000	170.000	100	194
		ГСА	350.000	350.000	470.000	300.000	170.000	100	134
		ПП	4.400.000	4.400.000	8.500.000	8.500.000	0	100	193
		СТ	250.000	250.000	1.200.000	1.200.000	0	100	480
12	426	Материјал	1.417.000	1.400.000	1.800.000	1.600.000	200.000	99	127
13	481	Дотације ост.непроф. орг.	50.000	50.000	50.000	0	50.000	100	100
14	482	Порези, обавезне таксе	14.750.000	14.630.000	15.520.000	15.070.000	450.000	99	105
		ГСА	600.000	600.000	720.000	300.000	420.000	100	120
		ПП	14.000.000	13.880.000	14.590.000	14.570.000	20.000	99	104
		СТ	150.000	150.000	210.000	200.000	10.000	100	140
15	483	Новчане казне и пенали	260.000	260.000	550.000	500.000	50.000	100	212
16	511	Зграде и грађ. објекти	46.400.000	4.000.000	59.000.000	24.000.000	35.000.000	9	127
		ГСА	42.400.000	0	35.000.000	0	35.000.000	0	83
		ПП	3.800.000	3.800.000	18.292.000	18.292.000	0	100	481
		СТ	200.000	200.000	5.708.000	5.708.000	0	100	2854
17	512	Машине и опрема	1.043.000	1.043.000	2.200.000	1.000.000	1.200.000	100	211
		ГСА	1.043.000	1.043.000	2.200.000	1.000.000	1.200.000	100	211
		ПП	0	0	0	0	0	0	0
		СТ	0	0	0	0	0	0	0
		Укупно:	102.498.000	59.703.000	128.100.000	89.000.000	39.100.000	58	124

Табела 14. План расхода – стамбена изградња социјалних станова 2012 и укупно

Редни број	Епц. клас.	Опис	Измене плана III 2011.	Процена 2011.	Укупно 2012	Буџет 2012	Сопствени приходи	Индекс	
1	2	3	4	5	6	7	8	5/4	6/4
18	511	СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА СОЦИЈАЛНИХ СТАНОВА	9.000.000	90.000	30.000.000	30.000.000	0	1	333
1-18	421	Стални трошкови			4.000.000	4.000.000			
2-18	423	Услуге по уговору			5.000.000	5.000.000			
3-18	424	Специјализоване услуге			6.000.000	6.000.000			
4-18	482	Порези и обавезне таксе			5.000.000	5.000.000			
5-18	511	Зграде и грађевински објекти			10.000.000	10.000.000			
		Редовни програм + стамбена изградња			158.100.000	119.000.000	39.100.000		

Напомена уз табелу број 13

* Расходи означени са ГСА обухватају индиректне - расходе администрације везане за пословни и стамбени простор,

** Расходи означени са ПП обухватају расходе пословног простора – директни расходи,

*** Расходи означени са СТ обухватају расходе за стамбени простор општине – директни расходи.

6.4 План расхода одржавања, капиталног одржавања и набавке опреме

Предузеће има законску и уговорну обавезу према закупцима да сноси трошкове капиталног (инвестиционог) одржавања објеката. Такође, постоји потреба за реконструкцијом и адаптацијом слободног простора који није издат због запуштености и неадекватне опремљености (грејање, струја, санитарни чвор...).

Укупно планирани расходи текућег одржавања – konto 425 износе 10.170.000 динара. Иако је Предузеће добило више средстава за ове намене у односу на предходну годину, ове апропријације нису довољне за ефикасно и ефективно управљање овим портфолијима.

План капиталног одржавања – konto 511, практично је усмерен само на хитне интервенције по налогу Грађевинске инспекције и захтеве корисника пословног и стамбеног простора. За потребе реконструкције и адаптације слободног простора који није издат због запуштености и неадекватне опремљености (грејање, струја, санитарни чвор...) нису одобрена буџетска средства.

Такође, за објекте у улици Краља Александра I Карађорђевића 26,37,39 и 40 као и за објекат у улици Жарка Зрењанина 58, затим улици Светозара Марковића 2, који су по решењима Грађевинске инспекције квалификовани као опасни по безбедност и живот људи, средства из буџета нису обезбеђена, па се у 2012. години ови објекти не могу санирати.

Циљ капиталног одржавања у наредној години је побољшање квалитета локала на којима ће бити изведени радови, односно хитне интервенције, али улагања неће имати за резултат вишу цену закупа и већи приход.¹

¹ Повећање цена закупа је ограничено висином пројектоване инфлације, која у потпуности елиминира ефекте улагања код капиталног одржавања пословног простора у власништву Републике Србије.

Планирана средства за набавку опреме – konto 512 износе 2.200.000 динара и утрошиће се највећим делом за плаћање лизинг обавезе и за куповину аутомобила.

Укупни трошкови улагања са спецификацијом дати су у наредној табели.

Табела број 15. План капиталног одржавања и улагања (економска класификација 511 и 512)

Р. бр.	Еп. клас.	Опис	Врста објекта	Врста радова	План улагања у 2012.			
					Укупно	Буџет 01	СП 04	Остали извори
1	2	3	4	5	6	7	8	8
1	511	Трг Зорана Ђинђића 1 Зрењанин	СТ+ПП	Кров и фасада и претварање простора у пословни.	1.300.000	1.300.000	0	0
2	511	Краља Александра I Карађорђевића 1 Зрењанин (Буковчева палата)	СТ+ПП	Санација и адаптација фасаде и крова	8.000.000	8.000.000	0	0
3	511	Краља Александра I Карађорђевића 6 Зрењанин	ПП	Санација кровног покривача	1.700.000	1.700.000	0	0
4	511	Краља Александра I Карађорђевића 29 Зрењанин	СТ+ПП	Доградња и реконструкција постојећег дела	1.000.000	1.000.000	0	0
5	511	Краља Петра I 4, Зрењанин	ПП	Санација и адаптација	40.000.000	10.000.000		30.000.000
6	511	Краља Петра I 4, Зрењанин	ПП	Пројекат	2.000.000	2.000.000		
7	511	Капитално одржавање објеката за туђ рачун			5.000.000			5.000.000
8	512	Машине и опрема			2.200.000	1.000.000	1.200.000	
		Укупно:			61.200.000	25.000.000	1.200.000	35.000.000

Техничка структура капиталног одржавања

Планирана средства за капитално одржавање објеката портфолија пословни и стамбени простор у 2012. години износе 24.000.000 динара, а за куповину опреме 2.200.000 динара.

Табела 16. Техничка структура капиталног одржавања ПП и СТ простора

Ред. бр.	Опис	Измене плана III 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
					4/3	5/3	5/4
1	2	3	4	5			
1	Грађевински објекти	46.400.000	4.000.000	24.000.000	8,62	51,72	600,00
2	Опрема	1.243.000	800.000	2.200.000	64,36	177,00	275,00
3	Остало	0	0	35.000.000			
	Укупно:	47.643.000	4.800.000	61.200.000	10,07	128,46	1.275,00

Извори финансирања капиталног одржавања

Извори финансирања капиталног одржавања у 2012. години су буџетска средства и то у висини од 24.000.000 а из осталих извора предвиђа се 35.000.000 динара. За опрему је предвиђено 1.000.000 динара из буџетских средстава, а 1.200.000 динара из сопствених ресурса – прихода.

Табела 17. Извори финансирања капиталног одржавања ПП и СТ простора

Ред. бр.	Опис	Измене плана III 2011.	Процена 2011.	План 2012.	Индекс		
1	2	3	4	5	4/3	5/3	5/4
1.	Сопствена средства	243.000	200.000	1.200.000	82,30	493,82	600,00
2.	Буџет Града	4.800.000	4.800.000	25.000.000	100,00	520,83	520,83
3.	Банкарски кредити						
4.	Остали извори	42.400.000	2.400.000	35.000.000	5,66	82,55	
	Укупно:	47.443.000	7.400.000	61.200.000	15,60	129,00	827,03

6.5 Расподела остварене добити из 2011.године

Предузеће не планира суфицит у 2011. години, али ако буде рализован користиће се за покриће расхода пословања у 2012. години.

7. ОБЈАШЊЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ВРСТЕ РАСХОДА

Расходи за запослене (411 – износ 17.857.125 динара) утврђени су на основу упутства Оснивача. План расхода за запослене чини:

- а) План зарада за старозапослене,
- б) План зарада за новозапослене,
- ц) Укупан план расхода за запослене (старозапослени и новозапослени)

а) План зарада за старозапослене

Основа плана бруто зарада за старозапослене раднике за 2012. годину је остварена бруто зарада у новембру 2011. године.

Табела 18. Планирана бруто зарада за 2012. годину – старозапослени

Редни	Опис	Износи
1	2	3
1	Зарада за децембар 2011. коначна исплата	720.810
2.1	Планирана бруто зарада за новембар 2011.	1.364.380
2.2.	Планирано увећање јануар - март 2012.	0,00
2.3.	Планирана зарада за јануар 2012. (2.1 * 2.2)	1.441.615
2.4	Планирана зарада за јануар - март 2012. (2.3 *3 месеца)	4.324.845
3.1	Планирано увећање април - септембар 2012.	4,00%
3.2	Планирана зарада април 2012. (2.4 *3.1)	1.499.330
3.3	Планирана зарада за април - септембар 2012. (3.2 *6 месеци)	8.996.230
4.1	Планирано увећање октобар - децембар 2012.	0,80%
4.2	Планирана бруто зарада за октобар 2012. (3.3 * 4.1)	1.512.000
4.3	Планирана зарада за октобар децембар 2012. (4.2 * 2,5 месеца)	3.815.190
5	Укупна зарада за 2012. (1 + 2.4 + 3.3 + 4.3):	17.857.075

Извор финансирања:

Буџет

17.857.075 динара

Сопствени приходи

0 динара

б) План зарада за новозапослене

Предузеће планира да у 2011. години запосли 3 нова радника.

Табела 19. Планирана бруто зарада за 2012. годину – новозапослени

Редни број	Опис	Износи
1	2	3
1.	Планирана зарада за 01-03. 2012.	103.125
2.1	Планирано увећање април - септембар 2012.	4,00%
2.2	Планирана зарада април 2012.	200.000
2.3	Планирана зарада за април - септембар 2012.	1.200.000
3.1	Планирано увећање октобар - децембар 2012.	0,08%
3.2	Планирана бруто зарада за октобар 2012.	241.920
3.3	Планирана зарада за октобар децембар 2012. (3.2 * 2,5 месеца)	604.800
4	Укупна зарада за 2012. (2.3 + 3.3 + 4.3):	1.907.925

Извор финансирања:

Буџет 1.907.925 динара
Сопствени приходи 0 динара

ц) Укупан план расхода за запослене**Табела 20.** Укупан план расхода за запослене – старозапослени и новозапослени

Редни број	Опис	Износи
1	2	3
1	Бруто зарада за старозапослене	17.857.075
2	Бруто зарада за новозапослене	1.907.925
	Укупно планирана бруто зарада за 2012.	19.765.000

Извор финансирања:

Буџет 19.765.000 динара
Сопствени приходи 0 динара

Социјална давања запосленима (414 – износ 400.000 динара)

У 2012. години због планиране организације, постоји могућност да престане потреба за радом једног радника, али треба и да се приме три нова радника одговарајуће квалификационе структуре за потребе обављања послова и функционисања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин.

Трошкови путовања (422 – износ 30.000 динара) обухватају трошкове путовања који су везани за службена путовања, семинаре и стручне скупове.

Табела 21. Трошкови путовања

Опис	Процена 2011.	План 2012.	Индекс
1	2	3	3/2
Трошкови дневница на сл. путу			
Трошкови превоза на сл. путу	10.000	20.000	200
Трошкови смештаја		10.000	
Накнада коришћења сопственог аута		0	
Укупно:	10.000	30.000	300

Извор финансирања:

Буџет	0 динара
Сопствени приходи	30.000 динара

Исплате по уговорима (423 – износ 2.069.220 динара) јављају се у оквиру разних услуга, као и уговора о делу са физичким лицима за пружање услуга за чије обављање Предузеће нема систематизоване послове нити запослене раднике. Ове исплате могу бити физичким лицима изван предузећа, као и радницима Предузећа, ако је предмет уговора ван делокруга њиховог редовних послова.

Табела 22. Исплате по уговорима

Опис	Процена 2011.	План 2012.	Индекс
1	2	3	3/2
Услуге за израду софтвера	300.000	600.000	2,00
Текуће поправке опреме	50.000	150.000	3,00
Услуге лицензирања	0	0	
Услуге по уговору о делу	340.000	480.000	1,41
Остало	710.500	839.220	1,18
Укупно:	1.538.500	2.069.220	1,34

Извор финансирања:

Буџет:	1.819.220 динара
Сопствени приходи	250.000 динара

Издаци за накнаде члановима Управног и Надзорног одбора (кто 423 – износ 4.580.780 динара) у 2012. години утврђени су на основу Одлуке Оснивача о утврђивању висине накнаде. Планирани износ је повећан у односу на претходну годину због неплаћених накнада за 2009. 2010. и 2011. годину.

Табела број 23. Накнаде члановима УО и НО

Опис	Процена 2011.	План 2012.	Индекс
1	2	3	3/2
Накнаде члановима Управног и Надзорног одбора за 2010. и 2011.	340.000	2.936.780	863,75
Накнаде члановима Управног и Надзорног одбора за 2012.	0	1.644.000	
Укупно:		4.580.780	

Извор финансирања:

Буџет 4.580.780 динара
Сопствени приходи 0 динара

Издаци за репрезентацију и угоститељске услуге (кто 423 – износ 350.000 динара) у 2012. години биће финансирани делом из буџета, а делом из сопствених прихода.

Табела број 24. План репрезентације

Опис	Процена 2011.	План 2012.	Индекс
Угоститељске услуге	100.000	0	0
Репрезентација	200.000	350.000	237
Укупно:	300.000	350.000	132

Извор финансирања:

Буџет 100.000 динара
Сопствени приходи 250.000 динара

Издаци за спонзорства и помоћи (кто 481 – износ 50.000 динара) спортским и другим удружењима вршиће се на основу одлука Управног одбора или директора. Планирана средства за 2012. годину износе 50.000,00 динара.

Табела број 25 План донација

Опис	Процена 2011.	План 2012.	Индекс
1	2	3	3/2
Дотације осталим непрофитним институцијама	50.000	50.000	100

Извор финансирања:

Буџет 0 динара
Сопствени приходи 50.000 динара

Издаци за текуће поправке и одржавање (425 – износ 10.170.000) чине трошкови: за текуће поправке и одржавање пословне зграде Предузећа и на текуће поправке и одржавање на дотрајалом пословном и стамбеном простору у складу са законском и уговорном обавезом.

Извор финансирања:

Буџет	10.000.000 динара
Сопствени приходи	170.000 динара

Издаци за порезе, обавезне таксе (482 – износ 15.520.000 динара) се у највећем делу односе на ПДВ који се плаћа на услуге издавања у закуп пословног простора и услуге извршене на тржишту.

Извор финансирања:

Буџет	15.070.000 динара
Сопствени приходи	450.000 динара

Трошкови за машине и опрему (512 – 2.200.000 динара) везани су за набавку аутомобила и набавку опреме, пре свега рачунарске.

Извор финансирања:

Буџет	1.000.000 динара
Сопствени приходи	1.200.000 динара

8. ПРИЛОЗИ

ПРИЛОГ 1. Зараде и издаци у 2011. - План

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из програма пословања за 2011.год.)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид. помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1	2	3	4	5	6	7	8
Јануар	1.391.666	416.666		41.500		21	11
Фебруар	1.391.666	416.666		41.500		21	11
Март	1.391.666	416.667		41.500		21	11
Април	1.391.666	416.667		41.500		22	11
Мај	1.391.667	416.667		41.500		22	11
Јун	1.391.667	416.667		41.500		22	11
Јул	1.391.667	416.667		41.500		22	11
Август	1.391.667	416.667	2.000.000	41.500		22	11
Септембар	1.391.667	416.667		41.500		21	11
Октобар	1.391.667	416.667		41.500		21	11
Новембар	1.391.667	416.667		41.500		21	11
Децембар	1.391.667	416.667		41.500		21	11
УКУПНО:	16.700.000	5.000.000,00	2.000.000	498.000,00			

*Без пореза и доприноса послодавца

** Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

ПРИЛОГ 2. Зараде и издаци у 2011. – Процена

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ПП ОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид. помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1	2	3	4	5	6	7	8
Јануар	1.304.396	142.944		30.643		21	9
Фебруар	1.293.212	277.885		27.159		21	9
Март	1.293.212	343.273		31.253		21	9
Април	1.332.683	165.165		27.799		22	9
Мај	1.417.173	156.989		26.424		22	9
Јун	1.418.317	166.184		28.197		22	9
Јул	1.417.527	72.122		28.394		22	9
Август	1.493.192	205.885		26.995		22	9
Септембар	1.415.843	31.697		29.058		21	9
Октобар	1.356.643	208.885		31.519		21	9
Новембар	1.368.061	99.759		32.314		21	9
Децембар	1.414.721	164.252		33.250		21	9
УКУПНО:	16.524.980	2.035.040		353.005			

*Без пореза и доприноса послодавца

** Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

Код јубиларних награда и отпремнина мора се планирати тачан податак, за шта треба укључити кадровску службу

ПРИЛОГ 3. Зараде и издаци – План 2012. - Старозапослени

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ПП ОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид. помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1	2	3	4	5	6	7	8
Јануар	1.441.615	583.333		36.000		21	9
Фебруар	1.441.615	583.333		36.000		21	9
Март	1.441.615	583.333		36.000		21	9
Април	1.499.370	583.333	50.000,00	36.000		21	9
Мај	1.499.370	583.333		36.000		21	9
Јун	1.499.370	583.333		36.000		21	9
Јул	1.499.370	583.333		36.000		21	9
Август	1.499.370	583.333		36.000		21	9
Септембар	1.499.380	583.334		36.000		21	9
Октобар	1.512.000	583.334		36.000		21	9
Новембар	1.512.000	583.334		36.000		21	9
Децембар	1.512.000	583.334		36.000		21	9
УКУПНО:	17.857.075	7.000.000	50.000,00	432.000			

*Без пореза и доприноса послодавца

** Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

Код јубиларних награда и отпремнина мора се планирати тачан податак за шта треба укључити кадровску службу

ПРИЛОГ 4. Зараде и издаци –План 2012. - Новозапослени

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ПП ОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид. помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1	2	3	4	5	6	7	8
Јануар	34.375			1.500		1	
Фебруар	34.375			1.500		1	
Март	34.375			1.500		1	
Април	200.000			4.500		3	
Мај	200.000			4.500		3	
Јун	200.000			4.500		3	
Јул	200.000			4.500		3	
Август	200.000			4.500		3	
Септембар	200.000			4.500		3	
Октобар	201.600			4.500		3	
Новембар	201.600			4.500		3	
Децембар	201.600			4.500		3	
УКУПНО:	1.907.925			45.000			

*Без пореза и доприноса послодавца

** Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора

Код јубиларних награда и отпремнина мора се планирати тачан податак за шта треба укључити кадровску службу

ПРИЛОГ 5. Зараде и издаци – План 2012. – Збир (старозапослени + новозапослени) – Образац 3

(новчани износи у динарима)

МЕСЕЦ	ЗАРАДА (из ПП ОД и ЗИП образаца)*	Исплате по уговорима**	Друга примања (јубиларне награде, солид. помоћ, отпремнине)	Накнада трошкова (за службена путовања, за долазак и одлазак са рада и за рад на терену)	Зарада из добити (дивиденда)	Број запослених	Број лица ангажованих по уговору
1	2	3	4	5	6	7	8
Јануар	1.475.990	583.333		37.500		21	11
Фебруар	1.475.990	583.333		37.500		21	11
Март	1.475.990	583.333		37.500		23	11
Април	1.699.370	583.333	50.000,00	40.500		23	13
Мај	1.699.370	583.333		40.500		23	11
Јун	1.699.370	583.333		40.500		23	11
Јул	1.699.370	583.333		40.500		23	11
Август	1.699.370	583.333		40.500		23	11
Септембар	1.699.380	583.334		40.500		23	11
Октобар	1.713.600	583.334		40.500		23	11
Новембар	1.713.600	583.334		40.500		23	11
Децембар	1.713.600	583.334		40.500		23	11
УКУПНО:	19.765.000	7.000.000	50.000,00	477.000			

Без пореза и доприноса послодавца** Укључити све врсте уговора и накнаде за чланове управног и надзорног одбора****Код јубиларних награда и отпремнина мора се планирати тачан податак за шта треба укључити кадровску службу***

ПРИЛОГ 6.

РАСХОДИ ПО УГОВОРИМА (у динарима)	Број	Претходна година (План 2011.)	Текућа година 2012.	% текућа година/предходна година
1	2	3	4	5
Трошкови уговора о привременим и повременим пословима				
Уговори о делу	1	480.000	480.000	100,00
Ауторски уговори				
Трошкови накнада члановима Управног и Надзорног одбора	8	3.742.690	4.580.780	122,39

Напомена: у напмени треба да стоје критеријуме за одређивања накнада члановима управног и надзорног одбора

ПРИЛОГ 7.

ДРУГА ПРИМАЊА (у динарима)	Бр.	Претходна година (План)	Текућа година	% текућа година/предходна година
1	2	3	4	4/3
Отпремнине	3	2.000.000	400.000	20,00
Солидарна помоћ		0	0	
Укупно (1+2)		0	0	
Јубиларне награде	2	50.000	50.000	100,00
УКУПНО(3+4)		2.050.000	450.000	21,95

ПРИЛОГ 8.

Ред. број	НАКНАДА ТРОШКОВА (у динарима)	Претходна година (План)	Текућа година	Индекс
1	2	3	4	4/3
1	Накнада трошкова смештаја и исхране на службеном путу	40.000	10.000	25,00
2	Накнада трошкова превоза на службеном путу	22.000	20.000	90,90
3	Накнада трошкова превоза на радно место и са радног места	738.000	477.000	64,63
4	Накнада трошкова за смештај и исхрану на терену	0	0	0,00
5	Остале накнаде трошкова запосленима	0	0	0,00
	УКУПНО (1+2+3+4+5)	800.000	507.000	63,37

ПРИЛОГ 9.

ЗАРАДА ИЗ ДОБИТИ (у динарима)	Претходна година (План)	Претходна година (Реализација)	Текућа година	% (3/1)*100	% (3/2)*100
	1	2	3	4	5
Зараде из добити	0,00	0,00	0,00		

НАПОМЕНА: у напмени треба да стоји месец у којем се планира исплата зараде из добити.

ПРИЛОГ 10. ЈУБИЛАРНЕ НАГРАДЕ (у динарима)

Месец	Јубиларне награде План 2011.	Јубиларне награде Реализација 2011.	Јубиларне награде План 2012.	Број прималаца План 2011.	Број прималаца Реализација 2011.	Број прималаца План 2012	Просек (1/4)	Просек (2/5)	Просек (3/6)	% (3/1*100)	% (7/9)*100)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Јануар											
Фебруар											
Март											
Април	50.000	43.481	50.000	3	3	1	16.667	14.494	50.000	100	33
Мај											
Јун											
Јул											
Август											
Септембар											
Октобар											
Новембар											
Децембар											
УКУПНО:	50.000	43.481	50.000	3	3	1	16.667	14.494	50.000	100	33

ПРИЛОГ 11. ОТПРЕМНИНЕ (у динарима)

Месец	Отпремнине (План 2011.)	Отпремнине (Реализација 2011.)	Отпремнине (План 2012.)	Број прималаца (План 2011.)	Број прималаца (Реализација 2011.)	Број прималаца (План 2012.)	Просек (2/5)	Просек (3/6)	Просек (4/7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Јануар									
Фебруар									
Март									
Април									
Мај									
Јун									
Јул									
Август	2.000.000	1.077.675		2	2		1.000.000	538.837	
Септембар			400.000			1			400.000
Октобар									
Новембар									
Децембар									
УКУПНО:	2.000.000	1.077.675	400.000	2	2	1	1.000.000	538.837	400.000

Израда:

Помоћник директора за економско-финансијске послове

Радослав Ристић дипл.оец.

Председник Управног одбора

Илија Пиштињат