

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН
ГИМНАЗИЈСКА 7
Број: 160/312
Датум:30.07.2021. године

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
ЗА ПЕРИОД 01.01 - 31.12.2020. ГОДИНЕ
(Усвојен на седници Надзорног одбора 30.07.2021.)

ОСНИВАЧ: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН

СЕДИШТЕ: ЗРЕЊАНИН, Гимназијска 7

ДЕЛАТНОСТ: ИЗНАЈМЉИВАЊЕ ВЛАСТИТИХ ИЛИ ИЗНАЈМЉЕНИХ НЕКРЕТНИНА
И УПРАВЉАЊЕ ЊИМА (шифра делатности 6820)

МАТИЧНИ БРОЈ: 08187231

ПИБ: 101170309

ЛББК: 10004

НАДЛЕЖНА ФИЛИЈАЛА УПРАВЕ ЗА ТРЕЗОР: ЗРЕЊАНИН

Зрењанин, јул 2021.

С А Д Р Ж А Ј

I	ОПШТИ ДЕО	3
1	Општи подаци	3
2	Структура и организација предузећа	4
	2.1 Власници и њихови удели	4
	2.2 Надзорни одбор и пословодство	4
	2.3 Органиграм	5
	2.4 Подаци о седишту	6
	2.5 Подаци о чланству у коморним удружењима	6
	2.6 Структура запослених	6
	2.7 Подаци о зарадама	7
3	Општи подаци о пословању предузећа	7
	3.1 Реализација циљева и пословне стратегије	7
	3.2 Актуелни средњорочни циљеви и пословна стратегија	8
	3.3 Положај предузећа на тржишту	9
	3.4 Оперативно пословање по главним делатностима на њихов развој	9
	3.5 Тарифна и ценовна структура	10
	3.6 SWOT - Анализа и перспектива	11
	3.7 Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду	11
	3.8 Битни ризици будућег развоја	12
4	Финансијско техничке информације	13
	4.1 Биланс стања 01.01. -31.12.2020.	13
	4.2 Биланс успеха 01.01. -31.12.2020.	14
II	ПОСЛОВАЊЕ ПО ПОРТФОЛИЈИМА	16
	Уводне напомене	16
1	Портфолио пословни простор	17
2	Портфолио стамбени простор	19
3	Портфолио управљање спортско – рекреационим центрима	21
4.	Веза са буџетом	22
5	Сажетак резултата пословања	22
III	ПРИЛОЗИ	
1	Ценовник предузећа 01.01. -31.12.2020. (Прилог 1)	
2	Финансијски извештаји 01.01. - 31.12.2020. (Прилози 2 - 6)	

І ОПШТИ ДЕО

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

Правни статус

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Зрењанин

Седиште предузећа

23000 Зрењанин

Подаци за контакт

Особа за контакт:

Директор предузећа, дипл. ецц. Драгомир Радованац

Телефон: + 381 (0)23 562 600

Телефах: + 381 (0)23564 336

email: office@gsazr.rs

Основне делатности предузећа

Претежна делатност Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ са потпуном одговорношћу, уписана у Регистру привредних субјеката је:

68.2 – Издајмљивање властитих или издајмљених некретнина и управљање њима

68.3 – Делатност агенције за некретнине

55.10 – Хотели и сличан смештај

55.20 – Одмаралишта и слични објекти за краћи боравак

55.30 – Делатност кампова, аутокампова и кампова за туристичке приколице

55.90 – Остали смештај

93.29 – Остале забавне и рекреативне активности

41.2 - Изградња стамбених и нестамбених зграда

71.1 - Архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање

Основна делатност Предузећа, управљање некретнинама са становишта извора финансирања може се класификовати на:

1. Управљање некретнинама у својини града Зрењанина:

1.1. Издавање у закуп пословног простора;

1.2. Издавање у закуп и откуп стамбеног простора;

1.3. Израда планова и надзор над текућим и капиталним одржавањем пословног и стамбеног простора;

1.4. Управљање спортско-рекреационим центрима: „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“.

2. Пословање на тржишту:

- 2.1. Издавање у закуп пословног простора за туђ рачун;
- 2.2. Издавање у закуп станова за туђ рачун;
- 2.3. Послови земљишно – књижног спровођења станова за туђ рачун;

2. СТРУКТУРА И ОРГАНИЗАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА

2.1 Власници и њихови удели

Оснивач: Скупштина града Зрењанин.

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Зрењанин основано је 30.03.1990. године Одлуком Скупштине општине Зрењанин као правни следбеник СИЗ-а у стамбеној области у општини Зрењанин. Од 01.01.2006. године Предузеће има статус индиректног корисника буџетских средстава града Зрењанина.

Табела 1. Власници и њихови удели

Власник	Удео (%)	Година (од када)
Државна својина	100	1990.

2.2 Надзорни органи (надзорни одбор и пословодство)

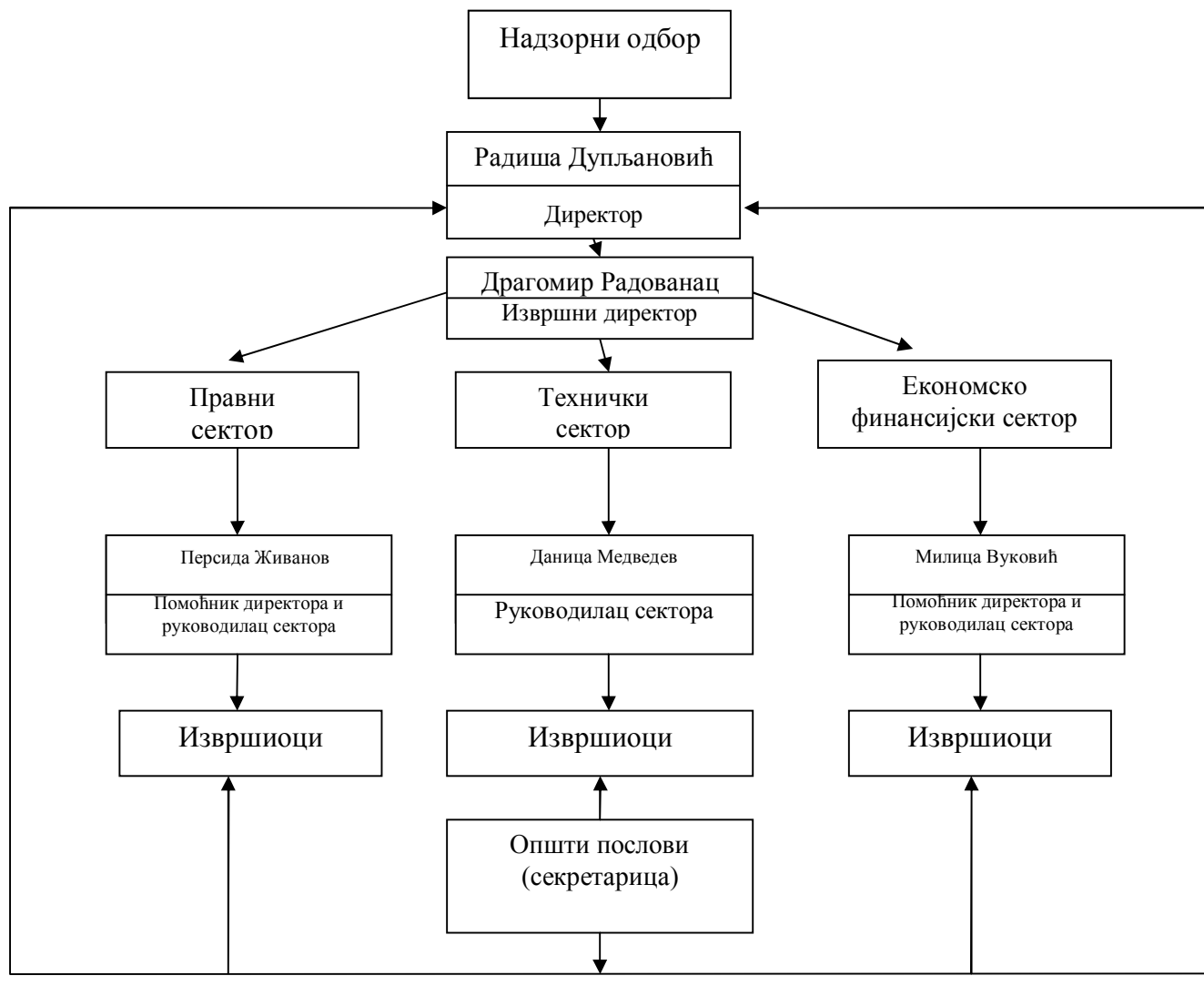
Табела 2. Надзорни одбор

Функција	Име и презиме	Напомене
Председник	Александар Перин	Представник локалне самоуправе од 12.07.2016.
Чланови	Илеана Бобек	Преставник локалне самоуправе од 12.07.2016.
	Персида Живанов	Представник Предузећа до 05.07.2017.

Табела 3. Пословодство /колегијум

Функција	Име и презиме	Напомене
Директор	Радиша Дупљановић	од 12.07.2016.
Извршни директор	Драгомир Радованац	
Помоћник директора за правне послове	Персида Живанов	
Помоћник директора за економско - финансијске послове	Милица Вуковић	
Руководилац техничког сектора	Даница Медведев	

2.3 Органиграм



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,

- интезивност и продуктивност рада су устаљене и објективно условљене величине.

Предузеће је организовано у три сектора: технички, правни и економско-финансијски. 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 копетентност функције.

Постојећа структура пружа могућност измене неких структурних параметара (редизајн), због примене стратегије проширивања и обогаћивања посла.

2.4 Подаци о седишту и дислоцираним подружницама

Табела 4. Седиште предузећа и дислоциране подружнице/ погони

Централа / подружница	Адреса
ЛП „Градска стамбена агенција“	Зрењанин, Гимназијска 7

2.5 Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

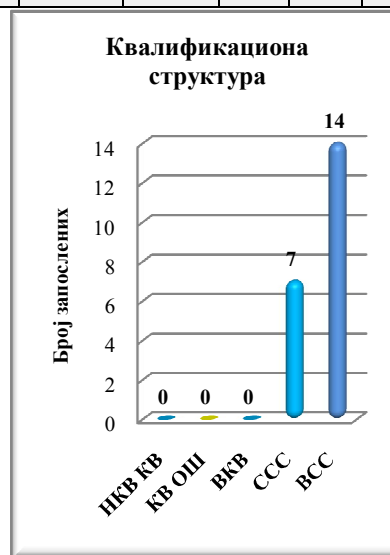
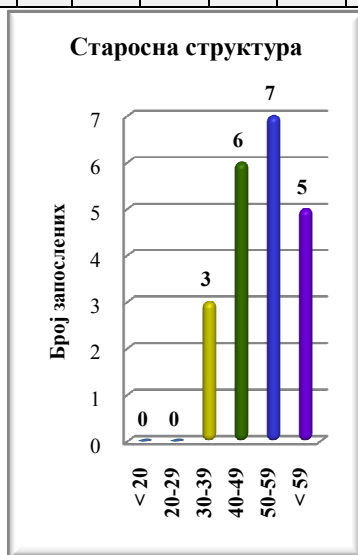
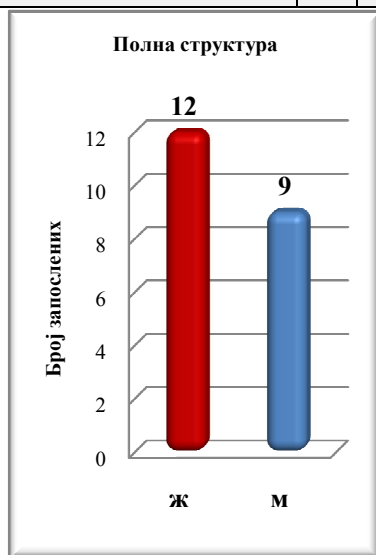
Табела 5. Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

Организација	Кратак опис	Седиште	Чланство од
Привредна комора Зрењанин	Одбор за стамбено комуналну делатност	Зрењанин	1990.

2.6 Структура запослених (старосна и образовна структура)

Табела 6. Структура запослених на дан 31.12.2020. године

Сектор -одељење служба	Број запослених	Пол		Старост						Квалификација				
		ж	м	< 20	20-29	30-39	40-49	50-59	< 59	НКВ КВ	КВ ОШ	ВК В	СС С	ВС/ ВС С
Директор	1		1						1					1
Извршни директор	1		1					1						1
Правни сектор	3	3				1		1	1				1	2
Технички сектор	6	3	3				5	1					1	5
Економски сектор	9	5	4			2	1	3	3				4	5
Општи послови	1	1						1					1	
Укупно:	21	12	9	0	0	3	6	7	5	0	0	0	7	14
%		57	43	0	0	14	29	33	24	0	0	0	33	67



Статика запослених

- **Полна структура:** на дан 31.12.2020. године у Предузећу је било запослено 57% жена и 43% мушкараца. У односу на 2019. годину проценат заступљености жена је пао са 64% на 57%, а проценат заступљености мушкараца је порастао са 36% на 43%.
- **Старосна структура:** највише запослених налази се у старосној групи од 50-59 година 33%, преко 59 година 24% запослених, а у групи од 40-49 година 29% и најмање у групи од 30-39 година 14%.
- **Квалификација запослених:** са средњом стручном спремом у Предузећу је на дан 31.12.2020. године било запослено 7 радника, односно 33%, а са вишом и високом школом 14 радника (један доктор наука) што чини 67% од укупног броја запослених.

2.7 Подаци о зарадама

Табела 7. Зараде запослених у 2019. и 2020. години

Бруто просек у предузећу	2019.	81,196	125	Нето просек у предузећу	2019.	58,476	126
	2020.	101,887			2020.	73,417	
Нето максимална зарада	2019.	96,509	112	Нето минимална зарада	2019.	39,823	132
	2020.	107,799			2020.	52,645	

Зараде запослених у 2020. години враћене су на ниво исплаћених зарада из октобра 2014. године престанком важења Закона о привременом уређењу основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и сталних примања код корисника јавних средстава. Осим примене напред поменутих основица из 2014. године за обрачун зарада у 2020. години, усклађени су и остали параметри за обрачун зарада у складу са важећим прописима: топли оброк, регрес и минули рад.

3. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПОСЛОВАЊУ ПРЕДУЗЕЋА

3.1 Реализација циљева и пословне стратегије у 2020. години

3.1.1 Реализација техничко-технолошких циљева

Реализација техничко – технолошких циљева у 2020. години:

- Израда планова за град Зрењанини за санацију и адаптацију руинираних и девастираних објеката пословног и стамбеног простора;
- Израда плана за текуће одржавање пословног и стамбеног простора
- Контрола коришћења пословног и стамбеног простора у власништву Града;
- Текуће и инвестиционо одржавање рекреативних центара („Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“);
- Трајно обезбеђење квалитета пружања услуга у оквиру ISO 9001:2015.

3.1.2 Реализација пословно-финансијских циљева

- Повећана је наплате прихода од закупнина издатих пословних и стамбених објеката у власништву Града, као и наплате анuitета од откупљених станова. Планирана наплата јавног прихода износила је најмање 85% у односу на фактурисани приход, а остварена реализација је 94,32%;

- Циљ - повећање наплате буџетских прихода повећањем броја издатих локала. није остварен. Издата је мања површине за 453,83м², што је за 3,47%; мање у односу на претходну годину.
- Повећање буџетских прихода правовременим издавањем локала, смањивањем периода за који локали нису издати. Овај циљ је остварен сталним оглашавања за издавање пословног простора;
- Повећање наплате потраживања од пасивних купаца пословног и стамбеног простора је такође остварен;
- Повећање прихода на тржишним пословима са трећим лицима (Спортско – рекреациони центри, услуге земљишно – књижног спровођења) није у остварен;
- Стална нивелација цена услуга у складу са растом инфлације није остварена;
- Контролисани раст трошкова који обезбеђује оптималан финансијски резултат пословања није остварен;
- Увођење система Финансијског управљања и контроле.
- Континуиран процес покретања судских поступака за наплату дуга и отказа уговора за закупце дужнике.

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

3.2.1 Техничко-технолошки

- Трајно обезбеђење квалитета пружања услуга, ISO 9001:2015;
- Повећање површине издатог пословног простора улагањем у његову реконструкцију, доградњу и изградњу изградом предлога санације (цца 2.000 м²);
- Израда планова за изградњу нових локала реинвестирањем средстава од продаје непрофитабилних локала;
- Изградња станова социјалног становања и изградња гаража;
- Опремање станова за издавање по тржишним условима;
- Набавка опреме: рачунари, канцеларијски намештај (полице, ормани за одлагање документације).
- Редизајн појединих параметара организационе структуре као базичног фактора организационих и економских перформанси;
- Одржавање зграда колективног становања.

3.2.2 Пословно-финансијски

- Промена праксе управљања приходима и расходима портфолија пословног и стамбеног простора. То практично подразумева да приходи од издавања комерцијалних непокретности припадну Предузећу, а такође и расходи од текућег и капиталног одржавања. Ово је неопходно због рационалности и ефеката управљања и вођења прихода и расхода за поменути портфолио на једном месту. Постојећи модел управљања имовином Града елиминише сваку могућност одлучивања Предузећа о улагањима, односно о висини и врсти текућег и инвестиционог одржавања поменуте имовине. Садашња пракса се показала у великој мери неефикасном и неефективном, јер се наменска средства од закупа не улажу у портфолију у ком су генерисана.
- Унапређење текуће праксе управљања имовином на основу концепата управљања имовином који се успешно примењују у свету;
- Повећање јавног прихода, уколико се не оствари циљ припадности прихода:
 - наплатом - најмање 85 - 90% у односу на фактурисану реализацију;

- наплатом потраживања из претходних година;
 - реинвестирањем нето ефективног прихода у изградњу новог пословног простора (постоји велика зависност од Оснивача),
 - формирањем тржишних цена за све локале путем лицитације (једнак тржишни третман за све закупце) и усклађивање тако формираних цена са растом курса ЕУР-а,
 - смањењем периода неискоришћености капацитета;
- Контролисани раст расхода, у складу са растом прихода, на свим портфолијима пословања (посебно расхода управљања пословним и стамбеним фондом Града), који ће обезбедити оптималан финансијски резултат пословања Предузећа и позитивне ефекте на буџетске приходе од закупа и откупа.

3.3 Положај предузећа на тржишту/ Оперативно пословање

3.3.1 Општи услови пословања у бранши

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ има значајну конкурентску предност на територији града Зрењанина, јер управља великим бројем локала на атрактивним локацијама. Локали, значајне укупне површине, чине већи део понуде на локалном тржишту издавања некретнина.

Конкурентска предност се годинама полако урушава због деловања неповољних субјективних фактора, пре свега због веома малих улагања у одржавање, проширење и изградњу нових објеката, нарочито пословног простора. Последица свега наведеног је велики број руинираних локала и станова за које је Грађевинска инспекција издала решења о забрани употребе.

Осим тога, одређени број локала и станова, који су били у власништву Града Зрењанина, враћени су у поступку реституције старим власницима. У току 2019. и 2020. године после релативно дужег периода застоја обезбеђена су средства у буџету Града за текуће и инвестиционо одржавање пословног и стамбеног простора.

3.3.3 Општа оцена пословања¹

На основу постигнутих резултата у прошлој години може се констатовати да је Предузеће, и поред објективних тешкоћа и негативног резултата пословања на тржишту, у најважнијем портфолију пословни простор успешно пословало.

Детаљније о резултатима пословања видети у поглављу 4. Финансијско техничке информације, где су приказани резултати пословања и у увидом у финансијске извештаје за 2020. годину, у делу Прилози, као и резултате пословања по портфолијима пословања у одељку II.

3.4 Оперативно пословање по главним делатностима и њихов развој

3.4.1 Географско подручје рада

Делатност Предузећа се обавља на подручју града и мањим делом у околним насељеним местима. Пословни и стамбени простор се налази у Зрењанину и 8

¹Детаљна анализа пословања је приказана у делу извештаја II Пословање по портфолијима

насељених места општине Зрењанин: Перлез, Книћанин, Арадац, Елемир, Меленци, Ечка, Клек, Фаркаждин.

Локали пословног простора у граду чине преко 98%, а у околним местима 2%.

3.4.2 Физички обим услуга

У 2020. години издато је незнатно мање објеката у односу на план и остварење 2019. године, основни узрок је реституција и повећан броја руинираних локала, а доминантан утицај имали су отежани услови послоња највећег дела закупаца пословног простора услед пандемије Ковид-19.

Табела 8. Физички обим услуга (у јединицама мере)

Редни број	Назив услуге	Јединица мере	2018.		2020.		Индекс				
			План	Остварење	План	Остварење	4/3	5/3	5/4	6/4	6/5
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Издавање у закуп ПП у власништву Града	Бр. лок.	149	150	149	143	101	100	99	95	96
2	Издавање у закуп станова у власништву Града	Бр. стан.	130	132	130	134	102	100	98	102	103
3	Продаја станова у власништву Града	Бр. стан.	295	298	295	295	101	100	99	99	100
4	Анексирање уговора, брисовне дозволе и остало	Бр. угов.	100	99	100	105	99	100	101	106	105
5	Издавање у закуп станова за туђ рачун	Бр. стан.	4	4	4	4	100	100	100	100	100
6	Продаја станова за туђ рачун	Бр. стан.	200	191	200	189	96	100	105	99	95

3.5 Тарифна и ценовна структура²

Цене закупа за пословни простор утврђене су:

1. Административно - ценовником на основу Одлуке Скупштине града Зрењанина;
2. Тржишним механизмом – лицитиране цене;

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

• 3.5.1 Тарифна структура

Административне цене доминирају у укупној структури цена. Од укупног броја издатих локала, све три пословне зоне, 100 закупаца је плаћало закупнину по административним ценама, 36 закупаца је плаћало закупнину по лицитираним ценама, а 7 закупаца је ослобођено плаћања закупнине по закону.

Табела 9. Структура цена закупа у 2020. години

Редни број	Зона	Број закупаца		Површина м ²		% учешћа			
		2019.	2020.	2019.	2020.				
1	Одлука	105	100	7,175.72	7,151.49	70.00	69.93	54.86	56.63
2	Лицитирани	34	36	4,764.08	4,812.10	22.67	25.17	36.42	38.11
3	Без накнаде	11	7	1,141.37	663.75	7.33	4.90	8.73	5.26
	Укупно:	150	143	13,081.17	12,627.34	100.00	100.00	100.00	100.00

²У прилогу видети Ценовник услуга Предузећа за 2020. годину

У Граду, због ограничене понуде пословних просторија на најатрактивнијим локацијама, за сада, још увек делује тржиште тражње на коме реално могу да се формирају вишеструко веће цене закупа у односу на цене из Одлуке.

Из наведених разлога у 2018. години Скупштина града Зрењанина усвојила је Одлуку о пословном простору у јавној својини града Зрењанина („Службени лист града Зрењанина“, број 14/2018).

Одлуком све цене закупа пословног простора усклађују се, сваког месеца, са **растом курса евра.**

Актуелни проблем су и цене закупа код неких уговора на неодређено време, који су закључени у ранијем периоду, јер се дефинисана цена (административна) из ових уговора није повећавала неколико година, односно до 2018. године. За локале у којима се налази ова категорија закупаца, не постоји начин утврђивања тржишне цене, осим у случају раскида уговора, који је једино могућ уз сагласност друге уговорне стране или судским путем ако закупач падне у доцњу више од 3 закупнине.

Цене закупа стамбеног простора

Цене закупа градских станова су административне, некомерцијалне и неекономске, што значи да цене не обезбеђују приходе којима се могу покрити сви трошкови одржавања и администрација.

Оваква политика цена (законске препреке), минимизира укупна средства неопходна за одржавања стамбеног фонда, што негативно утиче на очување овог, већ прилично руинираног ресурса Града. Просечна цена закупа станова, незнатно је промењена у односу на претходни извештајни период, и износи 114,01 дин/м², а станарина 37,00 дин/м².

3.6 SWOT –Анализа и перспектива

1. Мали број запослених	1. Недовољно развијен информациони систем
2. Велика конкурентска предност на локалном тржишту издавања некретнина број локала и станова	.
Strenghts – Предности	Weaknesses- Слабости
Opportunities – Шансе	Threats – Ризици
1. Развој нових послова: агенција за некретнине, надзор над изградњом објеката за трећа лица и технички пријем објеката, одржавање станова, изградња станова социјалног становања, туристичка делатност.	1. Доношење закона о реституцији/денационализацији 2. Зависност од Оснивача - политике: 3. Доношење системских закона којима се регулишу, на неефикасан и неефективан, односно на погрешан начин, услови под којима Предузеће може да послује као правно лице на тржишту

3.7 Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду

Развој у наредном извештајном периоду подразумева квалитативне промене у Предузећу које треба да донесу побољшање функционисања, промену структуре постојећих услуга, увођење нових послова који ће се финансирати ИПА пројектима регионалне прекограничне сарадње.

У случају измена законских прописа који би регулисали на другачији начин услове под којима Предузеће може да послује, развој би требао да обухвати, поред наведених послова, и инвестирање и реинвестирање у изградњу новог пословног простора и одговарајуће повећања вредности извршених услуга, побољшање услужне технике, побољшање управљања у свим областима пословања, и развој појединих служби и евентуално отварање нових, побољшање услова рада.

Модернизација информационог система, као подршка логистици Предузећа, обухватиће усавршавање постојећег софтвера и инсталацију новог апликативног програма за евиденцију пословног и стамбеног простора. Овај процес је већ инициран у 2007. и 2008. години, али је је од тада направљен застој због недостатка финансијских средстава и израде софтвера код Оснивача.

Тржишно пословање: Развој у оквиру овог портфолија подразумева квалитативне промене које треба да донесу побољшање функционисања, промену структуре постојећих услуга, увођење нових послова: послови агенције за некретнине, послови одржавања зграда колективног становања, послови техничког пријема објеката и надзора код изградње грађевинских објеката, послови управљања становима колективног становања, изградња станова, изградња гаража, послови пројектовања ентеријера. Такође, развој туристичке делатности у смислу развоја спортско – рекреативних центара.

3.8 Битни ризици будућег развоја

Ризици, односно, вероватноћа настанка губитака услед нежељених околности у будућем планираном развоју Предузећа су:

1. Примена закона о реституцији: велики број локала у првој зони могао би да пређе у власништво приватног сектора, услед чега би се највероватније значајно смањила постојећа конкурентска предност;
2. Зависност од Оснивача, односно значајан утицај политике: Извршење планираних пројеката првенствено оних на пословном простору зависе искључиво од Оснивача.
3. Ограничена је могућност инвестирања и реинвестирања из нето ефективног буџетског прихода без обзира на позитивну процену улагања.
4. Постоји велика нефлексибилност на расходе и издатке, који се могу појавити код пројеката, у односу на планиране (неопходна процедура ребаланса буџета).
5. Стручност запослених и улагања у побољшање софтвера треба трајно да се побољшава, а улагања у обуку и софтвер зависе од Оснивача.

Предузеће је идентификовало ризике будућег развоја, проценило их, квантификовало и извршило планирање реакција како би одржало контролу над планираним пројектима (Процедура ИСО стандарда – Ризици и процена ризика).

4. ФИНАНСИЈСКО – ТЕХНИЧКЕ ИНФОРМАЦИЈЕ

(Тржишно пословање)

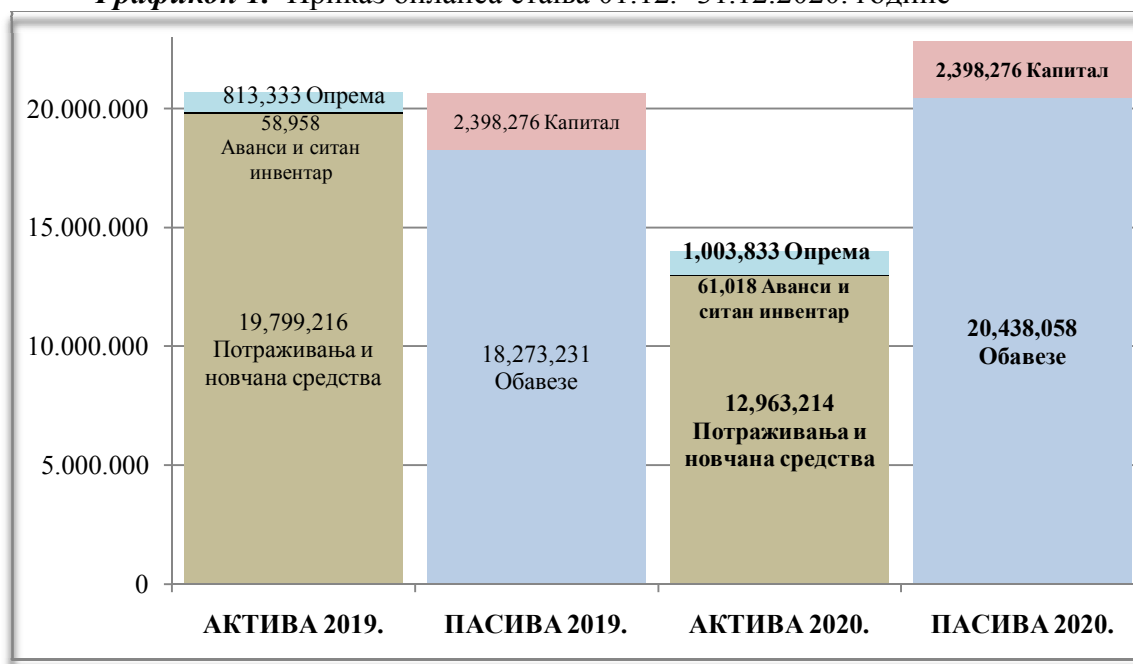
Финансијски извештај за период 01.12.-31.12.2020. године – састављен је на принципима обрачунске основе у складу са одговарајућим МРС/МСФИ, односно на основу Закона о рачуноводству . ("Сл. гласник РС, бр. 73/2019 і 44/2021 – др закон).

У извештају Ревизорке куће која је вршила ревизију финансијских извештаја за 2020. годину је наведено да «финансијски извештаји истинито и објективно по свим материјално значајним питањима приказују финансијско стање привредног друштва ЈП «Градска стамбена агенција» Зрењанин на дан 31.12.2020. године, као и резултат његовог пословања и токове готовине за пословну годину завршену на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији и рачуноводственим политикама обелодањеним у напоменама уз финансијске извештаје»

4.1 Биланс стања

Обе билансне перспективе, одражавају пословање Предузећа на тржишту, у вези управљања пословним и стамбеним фондом и управљања Спортско-рекреационим центрима у власништву града Зрењанина као доминантним послом, и мањим делом од послова на тржишту са трећим лицима и управљања Спортско-рекреационим центрима Биланс стања Предузећа на дан 31.12.2020. године приказан је у следећем графикону.

Графикон 1. Приказ биланса стања 01.12. -31.12.2020. године



Краткорочне обавезе на дан 31.12.2020. године износе 20.438.058 динара и веће су од обртне имовине за 7.474.844 динара, што указује на нарушену ликвидност. У прилогу, на крају Извештаја, приказани су следећи финансијски извештаји за 2020. годину:

- Биланс стања (Прилог 1)
- Биланс успеха (Прилог 2)

- Извештај о осталом резултату (Прилог 3)
- Извештај о токовима готовине (Прилог 4)
- Извештај о променама на капиталу (Прилог 5)

4.2 Биланс успеха

Биланс успеха приказује приходе и расходе, односно трошкове и резултат пословања Предузећа на тржишту.

Приходи: У билансу успеха приказани су реализовани приходи у висини 55.584.930 динара. Планирани приходи Предузећа за 2020. годину износили су 124.474.843 динара. Нису реализовани приходи из буџета Града, у вези изградње гаража које је требало да изгради Предузеће, у износу од 40.500.000 динара, као и приходи од продаје дела изграђених гаража у износу од 19.000.000 динара, као и од услуга трећим лицима у износу од 9.780.573 динара (видети прилог 7. на крају извештаја).

Расходи: У билансу успеха исказани су укупни расходи у износу од 64.393.199 динара. Од планираних већих расхода нису реализовани расходи за изградњу гаража у износу од 59.500.000 динара (видети прилог 8. на крају извештаја).

Резултат пословања: У 2020. години остварен је губитак у пословању као вишак расхода над приходима. Предузеће је остварило нето губитак у износу од 8.808.269 динара, а на дан 31.12.2020. године губитак изнад висине капитала износи 6.409.933 динара.

Негативна разлика прихода и расхода условљена је неопходним улагањима у одржавање у Спортско-рекреационе центре „Пескара“ и „Тиса“, по захтеву Оснивача. Циљ улагања је био постизања јавног бенефита за највећи део становништва града Зрењанина који је у 2020. години услед ограничења слободе кретања узроковане COVID 19 одлучио да своје годишње одморе и слободно време проведе на поменутих излетиштима.

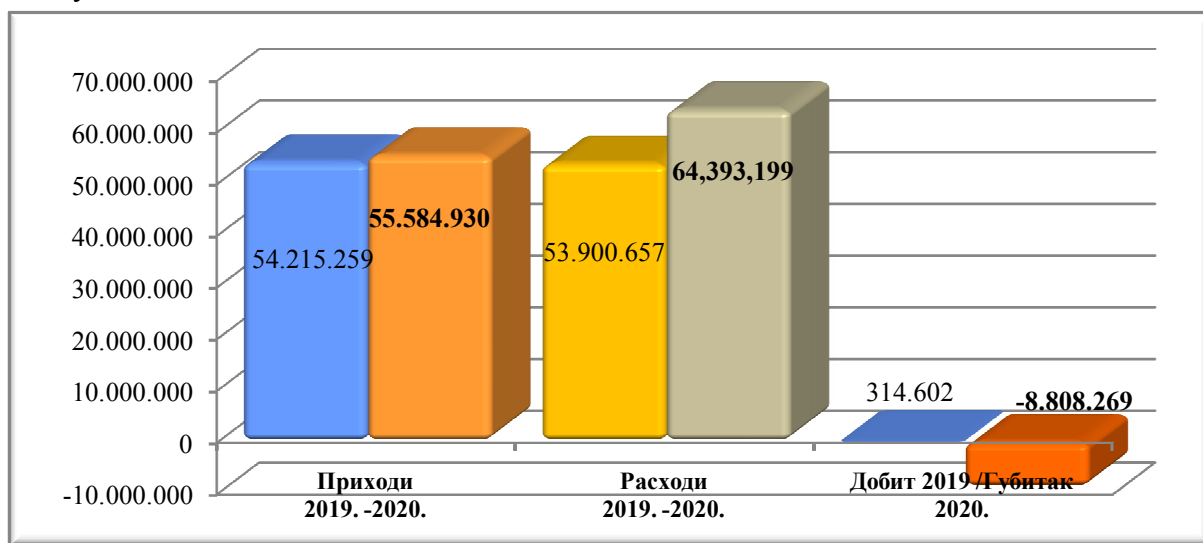
Губици, односно трошкови остварени су и приликом примене рачуноводствених политика када су исправљена потраживања старија од 180 дана:

- потраживања од Оснивача за тзв. доцњу закључно са 30.11.2016. године, када је Предузеће престало да има статус индиректног корисника буџетских средстава града Зрењанина у износу од 3.621.729 динара. Ова потраживања Предузећа од Оснивача највећим делом односе се на добављаче-извођаче радова на изградњи станова у власништву Града чија је градња завршена крајем 2003. године, када је Предузеће у своје име, а за рачун Оснивача обављала послове надзора над поменутом изградњом. Напомињемо да су добављачи локална јавна предузећа.
- спорна потраживања из ранијих година за закуп и откуп станова за трећа лица и друга спорна потраживања у износу од 5.599.203 динара.

Назорни одбор предузећа ће у току године, у договору са Оснивачем који треба да помогне у прибављању додатних извора финансирања, у смислу поштовања примене начела сталности пословања у догледној будућности („going concern“) донети одлуку о начину покрића губитка.

Осим тога, Предузеће очекује остварење позитивног резултата пословања у наредној години, па ће део губитка бити покривен од планиране остварене добити за 2021. годину.

Графикон 2. Приходи, расходи и резултат пословања Предузећа за 2019. и 2020. годину



Ефективни учинак Предузећа на пословима у име и за рачун Оснивача, односно пословима на управљању некретнина у власништву града Зрењанина у 2020. години приказан је у поглављима портфолио пословни и портфолио стамбени простор. За ове учинке неопходно је узети у обзир наплаћени приход од закупа и откупа пословног и стамбеног простора, односно јавни приход који није евидентиран у билансу успеха и осталим финансијским извештајима Предузећа.

II ПОСЛОВАЊЕ ПО ПОРТФОЛИЈИМА

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Пословање Предузећа по портфолијима обухвата:

- 1.1. портфолио пословни простор;
- 1.2. портфолио стамбени простор,
- 1.3. портфолио Спортско – рекреациони центри,

Пословања на наплати јавних прихода од закупа пословног и стамбеног фонда

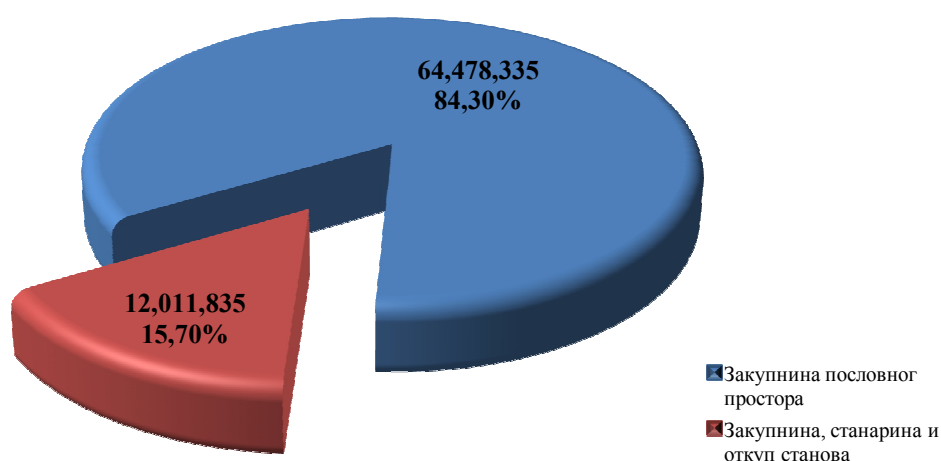
Наплаћени јавни приход од издавање пословног и стамбеног простора приказан је у табели 10.

Табела 10 Буџетски приходи од закупа пословног простора

Р. бр.	Буџетски приходи	Реализација 2018.	Реализација 2019.	План 2020.	Реализација 2020.	Индекс		
						6/3	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6			
1	Закупнина пословног простора	69,517,696	70,994,293	68,100,000	64,478,335	92.75	90.82	94.68
2	Закупнина и станарина	3,625,969	4,306,350	3,000,000	4,909,258	135.39	114.00	163.64
3	Откуп станова	8,906,404	9,027,719	10,000,000	7,102,577	79.75	78.68	71.03
	Укупно:	82,050,068	84,328,362	81,100,000	76,490,170	93.22	90.71	94.32

У 2020. години Предузеће је наплатило 76.490.170 динара јавног прихода, што је у односу на реализацију 2019. године мање за 9,29%, а у односу на планирану наплату реализација је мања за 5,68%. Образложење је дато у поглављу портфолију пословни и стамбени простор.

Графикон 3. Структура буџетских прихода у 2020. години



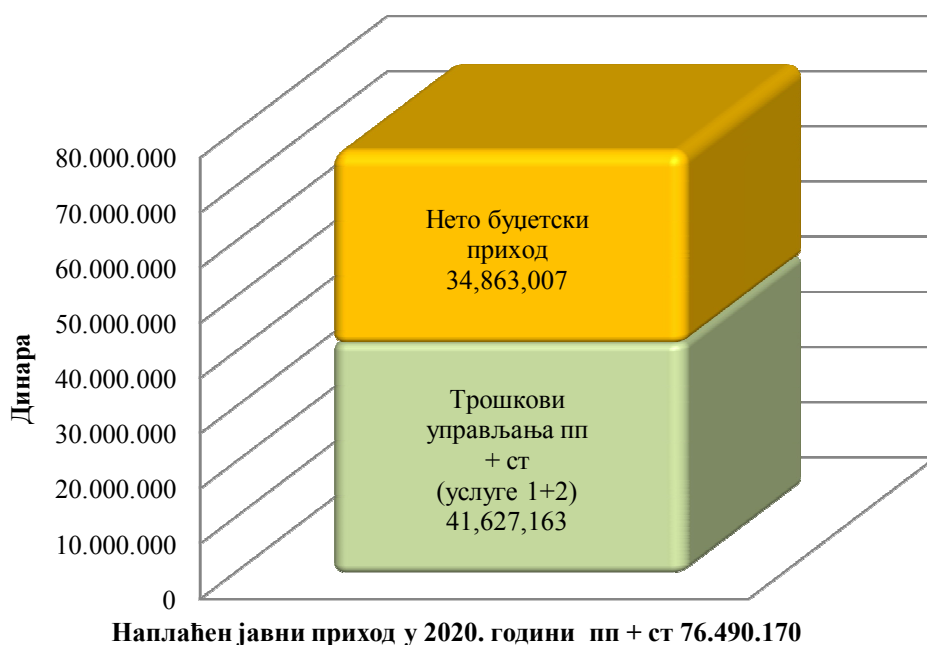
Расходи финансирани из буџета, везани за управљање наведених портфолија у 2020. години (услуге 1 и 2) износе 34.689.303 динара нето, односно 41.627.163 динара бруто. Резултат је нето буџетски приход, као разлика наплаћеног јавног прихода и фактурисаних услуга 1 и 2, у износу од 34.863.007 динара, који треба да се искористи за текуће и инвестиционо одржавање објеката портфолија пословни и

стамбени простор. Остали расходи и издаци везани за текуће и капитално одржавање наведених портфолија финансирани су директно из буџета Града.

Табела 11 Резултат пословања – управљање пословним и стамбеним фондом у 2020. години

Врста прихода	Реализација јавног прихода	Грошкови управљања	Резултат
1	2	3	4
Закуп пословног и стамбеног фонда	76,490,170	41,627,163	34,863,007

Графикон 4. Резултат пословања – пословни и стамбени фонд у 2020. години



1. ПОРТФОЛИО ПОСЛОВНИ ПРОСТОР – КОМЕРЦИЈАЛНЕ НЕКРЕТНИНЕ

Објекти пословног простора, у јавној својини града Зрењанина, искњижени су 01.12.2016. године из аналитичке и ванбилансне евиденције Предузећа и воде се у пословним књигама Градске управе.

ЛП „Градска стамбена агенција“ обавља послове управљања. у име и за рачун Града. овим портфолијом за накнаду (услуга 1).

На основу аналитичке евиденције закупаца (помоћна евиденција Предузећа) пословни простор у власништву града Зрењанина има површину од 24.712,28 м², а распоред по зонама и броју локала приказан је у наредној табели.³

³Извор података за вредности површине пословног простора:

Аналитичка евиденција закупаца пословног простора,

Ова евиденције није усклађена са евиденцијом основних средстава локала и станова, односно са стварним стањем, јер приликом пописа у оквиру портфолија пословни и стамбени простор није премерена њихова површина.

Укупан број локала и укупан број закупаца се неподудара због тога што више закупаца користе један пословни простор (нпр. Македонска 11).

Табела 12. Структура пословног простора у 2020. години

Редни број	Опис	Активни		Пасивни		Укупно	
		Број локала	м2	Број локала	м2	Број локала	м2
1	I зона	85	7,955.09	51	3,156.87	136	11,111.96
2	II зона	54	4,480.61	30	8,632.54	84	13,113.15
3	III зона	4	191.64	4	295.53	8	487.17
	Укупно:	143	12,627.34	85	12,084.94	228	24,712.28

У току 2020. године у закупу пословног простора било је просечно 149 локала., а број неиздатих локала је 85, због недостатка улагања у текуће и инвестиционо одржавање и отказа уговора неколико закупаца због негативног утицаја Ковид-19 на њихово пословање.

1.1 Финансијски показатељи

Закупци пословног простора у току 2020. године уплаћивали су закупнину на рачуне јавних прихода Града.

Приходи: Укупно наплаћен приход од закупа пословног простора у 2020 години износи 64.478.335 динара што је за 9,18% мање у односу на наплату из 2019. године (71.323.802 динара) и мање за 5,32% у односу на планирану наплату (видети табела 10).

Процент наплате јавног прихода – закупнина пословног простора

Фактурисана закупнина износи 62.891.362 динара, а наплаћена 64.478.335 динара.

- **наплата је реализована 102,,52%** у односу на фактурисану реализацију из 2020. године

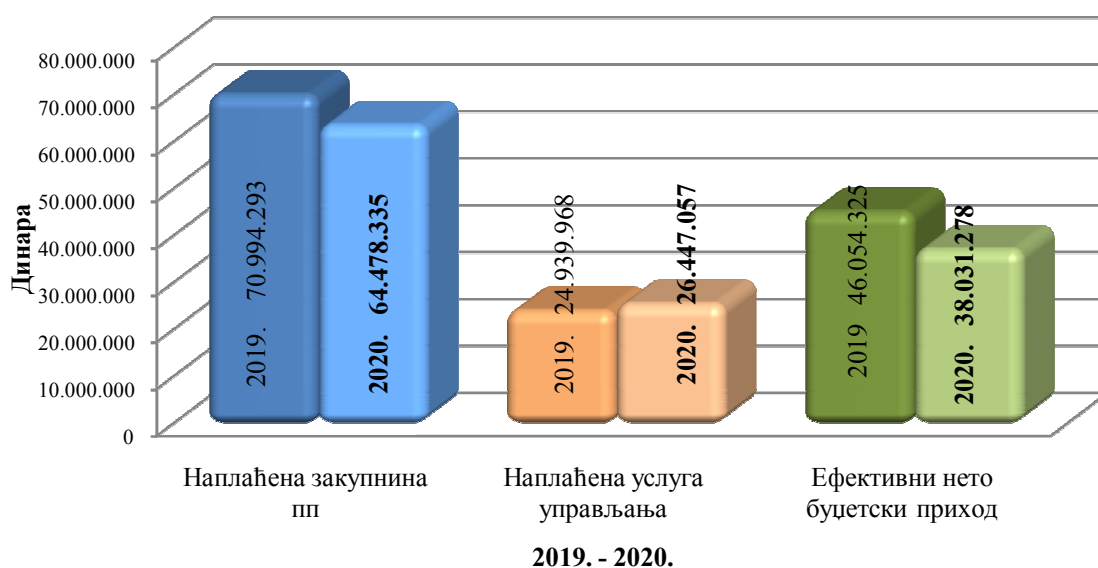
Град Зрењанин је у току 2020. године донео је мере у циљу смањења утицаја пада активности закупаца пословног простора за време Ковид-19, којима су они ослобођени, делом или у потпуности, плаћања закупа за март, април, октобар, новембар и децембар 2020. године. Ефекти ових мера су мање фактурисан јавни приходи града у износу од цца 8.800.064 динара

Расходи управљања: Расходи управљања портфолијом пословни простор (услуга 1) износи 22.039.214 динара нето, односно 26.447.057 динара бруто..

Текуће и капитално одржавање пословног простора, од 01.12.2016. године није у надлежности Предузећа, јер на основу законских прописа одржавање имовине у јавној својини може да обавља само Градска управа, али Предузеће има обавезу да израђује планове и предлоге за улагања и врши надзор над радовима у име и за рачун Оснивача. У 2020. години Град је потписао оквирни споразум за текуће одржавање пословног простора у износу од 5.000.000 динара нето, односно 6.000.000 динара бруто, а утрошено је у текуће одржавање цца 3.343.404,80 динара.

Резултат пословања на пословном простору: На пословном простору је у 2020. години остварен нето буџетски приход у износу од 38.031.278 динара.

Графикон 5. Резултат пословања – портфолио пословни простор у 2019. – 2020. години



Потраживања: Предузеће по основу закупнине пословног простора потражује од закупаца 128.822.135 динара. У укупним потраживањима доминирају потраживања из ранијих година (почев од 1994. године), за које су покренути судски процеси или постоје извршне пресуде које не могу да се реализују због непостојања средства извршења. Међутим, за неке закупце обезбеђена су средства извршења у 2017. и 2018. и 2019. години, па се наплата потраживања врши обуставом од личних примања дужника.

Један део потраживања се не може утужити због непостојања дужника (статусних промена), вођења имовинских спорова, застарелости потраживања. Отпис ненаплаћених потраживања није вршен у претходне 23 године.

Обавезеза за више уплаћену закупнину - преплата закупаца износи 474.974,26 динара:

Утужења: Опомене пред утужење, шаљу се сваког месеца и саставни су део фактуре за закуп пословног простора.

Предузеће редовно утужује закупце пословног простора за неплаћену закупнину, осим удружења и дела политичких партија, док се не усагласе ставови са Оснивачем.

Реституција: У 2020. години на основу правоснажних Решења Агенције за реституцију враћена су старим власницима два објекта пословног простора у власништво 100% и два објекта са уделом $\frac{1}{4}$ укупне површине 156,82м².

2 ПОРТФОЛИО СТАМБЕНИ ПРОСТОР – НЕКОМЕРЦИЈАЛНЕ НЕКРЕТНИНЕ

Објекти стамбеног простора, односно станови у јавној својини града Зрењанина, искњижени су закључно са 01.12.2016. године из аналитичке евиденције основних средстава у јавној својини која се водила у Предузећу, као и из ванбилансне евиденције Предузећа и од наведеног датума воде се у пословним књигама Градске управе. Просечна укупна површина издатих објеката стамбеног простора у јавној својини Града, на основу података из аналитичке евиденције закупа, у 2020. години износи ица 5.600 м².

Приходи овог портфолија су некомерцијални јавни приходи, односно непрофитног су карактера и чине их: закупнина станова, станарина и приходи од продаје станова (приходи од продаје станова на рате - наплаћени анuitети и приходи од продатих станова у целости).

ЈП „Градска стамбена агенција“ обавља послове управљања у име и за рачун Града овим портфолијом за накнаду (услуга 2).

Финансијски показатељи

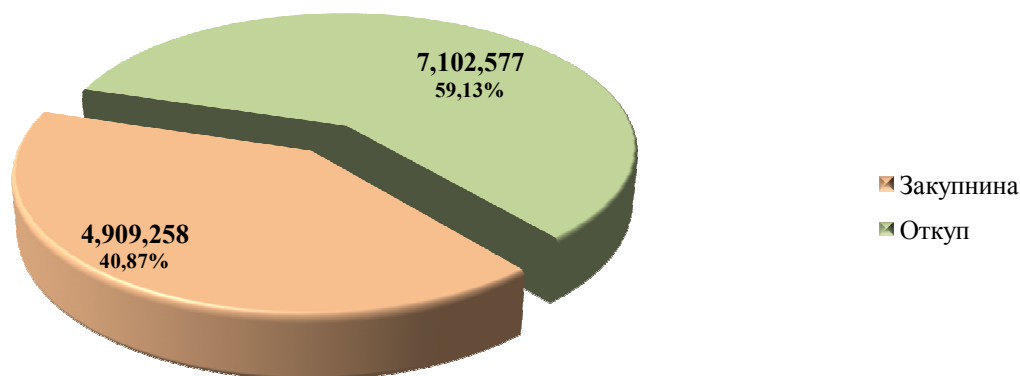
Буџетски приходи: Остварени јавни приход од издавања у закуп и продаје станова у власништву Града и станова солидарности износи 12.011.835 динара. У односу на реализацију из 2019. године остварени приход од издавања стамбеног простора је мањи за 9,92%, а у односу на план мањи је за 7,60%..

Табела 13 Буџетски приходи од закупа стамбеног простора у 2020 години

Р. бр.	Буџетски приходи	Реализација 2018.	Реализација 2019.	План 2020.	Реализација 2020.	Индекс		
						6/3	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6			
2	Закупнина и станарина	3,625,969.00	4,306,350	3,000,000	4,909,258	135.39	114.00	163.64
3	Откуп станова	8,906,404.00	9,027,719	10,000,000	7,102,577	79.75	78.68	71.03
	Укупно:	12,532,373.00	13,334,069	13,000,000	12,011,835	95.85	90.08	92.40

Наплаћени јавни приход од издавања у закуп станова у јавној својини Града и његова структура приказана је у наредном графикану.

Графикон 6 Структура наплаћеног јавног прихода-стамбени простор у 2020. години



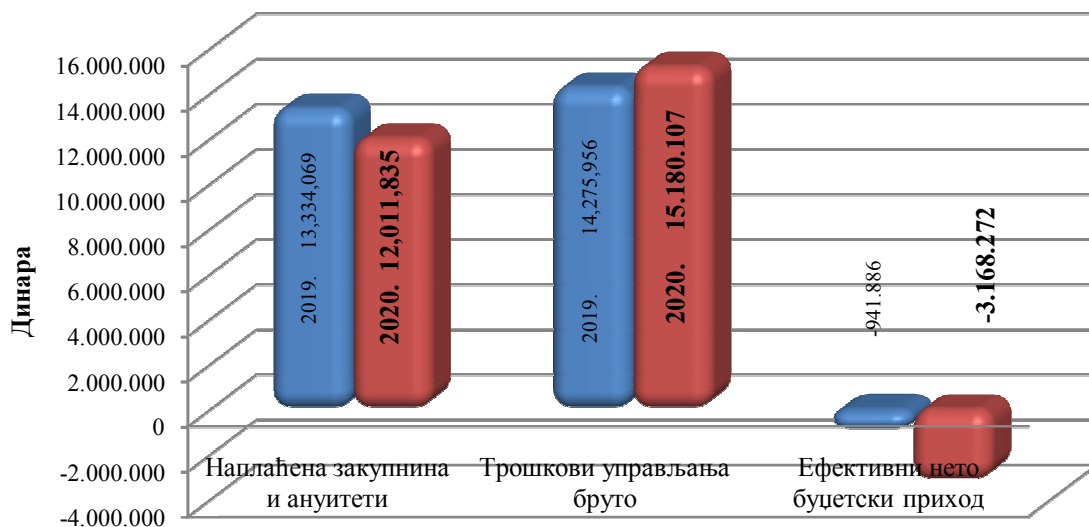
Расходи управљања: Расходи управљања портфолијом стамбени простор (услуга 2) износи 12.650.089 динара у нето, односно 15.180.107 у бруто.

Текуће и инвестиционо одржавање-расходи: Од 01.12.2016. године Предузеће не обавља послове одржавања стамбеног фонда, јер је ове послове је преузела Градска управа. Предузеће је у име и за рачун Града расписало у 2020. години тендер за инвестиционо одржавање стамбеног простора. Вредност радова је 10.000.000 динара без ПДВ-а, односно 12.000.000 са ПДВ-ом, од чега је утрошено цца 5.300.000 динара без ПДВ-а.

Резултат пословања на стамбеном простору: Наплаћен приход од издавања и откупа станова износи 12.011.835 динара, а за трошкове управљања Предузеће је фактурисало Граду 15.180.107 динара у бруто износу. Иако се ради о издавању некомерцијалних некретнина, односно пословима који су непрофитни негативна разлика од 3.168.272 динара резултат је веома ниских закупнина чија висина се не формира на тржишту, већ се утврђује административно на основу законских прописа. Висина закупнина, у највећем броју, значајно је нижа од закупнина станова на локалном тржишту.

Такође, на резултат пословања на овом портфолију утицала је и чињеница да се у великом броју станова налазе се закупци лошег и веома лошег имовинскиг стања као и лица која примају социјалну помоћ, као и посебни услови током Ковид-19 епидемије.

Графикон 7 Резултат пословања – портфолио стамбени простор 2019-2020. године



Потраживања: Предузеће по основу јавног прихода закупнина и продаја, односно откуп градских станова и станова солидарности на дан 31.12.2020. године потражује од 38.505.858 динара. Напомињемо да исправка вредности ових потраживања, односно њихов отпис није вршен више од двадесет година. Ова потраживања у значајној мери се неће наплатити, јер су највећи дужници закупци станова који примају социјалну помоћ и на коју не могу, по закону, да се врше извршења на основу судских пресуда.

Обавезе за више уплаћену закупнину - преплата закупаца износи 137.164 динара.

Утужења: Након извршене контроле станова и станара послате су опомене пред утужење, за све дужнике. Осим тога, покренут је и велики број предлога за утужење. Везано за утужења дужника постоји проблем везан за наплату закупнине путем тужби од станара који су примаоци социјалне помоћи, јер средство извршења не може бити социјално примање, такође у претходних двадесетак година надлежни Суд је одбијао да суди по предложеним захтевима за утужење Предузећа и Правобранилаштва града Зрењанина. Предузеће је заузело став да закупце који примају социјалну помоћ треба ослободити плаћања закупнине. Услов за реализацију таквог става је добијање сагласности од Оснивача и измена законских прописа који регулишу ово питање.

Станови социјалног становања: Осим наведених станова Предузеће управља и становима социјалног становања и остварило је сопствене приходе од закупа у 2020. години износу од 603.148 динара. Цео износ наплаћених закупнина Предузеће је уложило у одржавање Излетишта, а од 2016. године закључно са 2020. годином остварени приходи Предузећа по основу закупа станова, који су уложени у одржавање излетишта, износе 2.800.512 динара.

3. ПОРТФОЛИО УПРАВЉАЊЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАЦИОНИМ ЦЕНТРИМА

Предузеће од 2017. години управља Спортско рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“. Фактурисана услуга Предузећа Граду за управљање поменутиим центрима у 2020. (услуга 3) години износи 4.216.696 динара у нето износу, 5.060.036 у бруто износу.

За одржавање Излетишта из буџета (услуга 4) у 2020. години Предузећу је пренето 2.760.667 динара у нето износу, односно 3.312.800 динара у бруто износу.

Укупни приходи Предузећа у 2020. години од закупа објеката на Излетиштима износе 1.677.271 динара нето.

Укупни трошкови Предузећа у вези одржавања излетишта, односно Спортско-рекреационих центара износе 7.248.8167 динара у нето износу.

Трошкови одржавања Спортско – рекреационих центара финансирани су, као и претходних година, из следећих извора: 1. буџета Града (услуга 4) и 2. из прихода Предузећа:(услуга 3) и из прихода од закупа станова социјалног становања, као што је детаљније објашњено у претходном тексту.

4.ВЕЗА СА БУЏЕТОМ

Закупци пословног и стамбеног простора и купци станова у својини града Зрењанина којим управља наше Предузеће, у 2020. години укупно су уплатили у буџет Града 76.490.370 динара, а буџету Града је наше Предузеће фактурисало услуге управљања пословним и стамбеним простором, услуге управљања Спортско-рекреационим центрима, као и одржавања Спортско-рекреационих центара у укупном износу од 50.000.000 динара бруто. Остварен је нето ефективни буџетски приход у износу од 26.490.370 динара.

Резултат пословања Предузећа везан за буџет Града, по портфолијима, приказан је у следећој табели.

Табела 14 Веза са буџетом Града у 2020. години

Редни број	Јавни приход	Наплаћен јавни приход	Фактурисана услуга буџету бруто	Резултат
1	2	3	4	5
1	Пословни простор	64,478,535	26,447,057	38,031,478
2	Стамбени простор	12,011,835	15,180,107	-3,168,272
3	Спортско рекреациони центри - услуга управљања		5,060,036	-5,060,036
4	Спортско рекреациони центри - трошкови одржавања		3,312,800	-3,312,800
	Укупно:	76,490,370	50,000,000	26,490,370

5. САЖЕТАК РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА У 2020. ГОДИНИ

Послови наплате јавних прихода у име и за рачун Града: Предузеће је у 2020. години на портфолију пословни простор – наплата јавних прихода исказало позитиван резултат.

Тржишно пословање: Исказан је губитак у 2020. години износи 8.808.269 динара.

Закључак

Садржај овог документа, односно резултат пословања за 2020. годину годину последица је неповољних параметара локалног економског амбијента, који су настали услед утицаја Ковид-19 епидемије. Епидемија је значајно утицала и отежавала рад Предузећа у току 2020. године.

Такође, скоро сви сектори у којима послују корисници наших услуга, првенствено закупци пословног простора, погођени су поменутом пандемијом, а последице са којима ћемо се заједно суочавати биће другачије од случаја до случаја. Највећи удар су претрпели закупци који обављају делатност туризма и угоститељства. Поред редуковања активности корисника наших услуга везаних за портфолио

пословни простор, очигледан је и пад животног стандарда великог дела закупаца станова, који је условио и пад наплаћеног јавног прихода од закупа.

Град Зрењанин, у току 2020. године, донео је мере у циљу смањења утицаја пада активности закупаца услед поменуте пандемије. Закупцима пословног простора одобрено је умањење закупнине, а укупно мање фактурисана закупнина у току 2020. године износи цца 8.800.064,19 динара.

Иако је још рано за прогнозу, односно давање прецизних процена о томе какав ће утицај Ковид-19 у наредној години имати на пословање Предузећа, ликвидност буџета Града и кориснике наших услуга, ипак се очекује да ће Предузеће, са великом извесношћу, остварити позитивне резултате пословања и покрити значајан део негативног резултата исказаног за 2020. годину.

Битно је да Предузеће приходе остварује из основне делатности управљања некретнинама. Порекло добитка пословања и реалност да се он може поновити у наредном периоду даје перспективу ефикасности и ефективности пословања на дужи рок.

Извесно је, већ сада у моменту израде овог документа, да негативан резултат пословања из 2020. године неће бити поновљен у текућој као ни наредним годинама, ако се на контролисан начин буде управљало свим расходима пословања, првенствено расходима везаним за запослене и ново запошљавање и расходима на Спортско-рекреационим центрима.

Што се тиче резултата на портфолијима пословни и стамбени простор, којима Предузеће управља у име и за рачун Оснивача, потребно је позитивну разлику од 34.863.006, односно минимално 26.490.370 динара нето јавног прихода инвестирати у текуће и капитално одржавање и изградњу новог пословног и стамбеног простора.

Обрадила
Милица Вуковић
Помоћник директора за економске послове

в.д. директора
дипл. ецц. Драгомир Радованац