

JU STANOUPRAVA Bihać

502.Viteške brigade

77000 Bihać

Tel. +387 +37 228 538

Fax.+387 37 228 557



UPRAVNI ODBOR

Bihać ,828.2021.g.

Broj,04.03/2021

Na osnovu člana 40.Pravila Javne ustanove „Stanouprava “ Bihać
(„Sl.glasnik Grada Bihać“ br.14/2017,5/20) , Upravni odbor JU
„Stanouprava “ Bihać

O d r e đ u j e za izvjestioce

1.Bajrić Aida, predsjednik Upravnog odbora JU„Stanouprava “ Bihać

i

2.Demirović Damir , direktor JU„Stanouprava “ Bihać

Na sjednici Gradskog vijeća i radnim tijelima, a prema prijedlogu tačke dnevnog reda: Izvještaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020.godinu .

Predsjednik Upravnog odbora
Bajrić Aida

Broj:828/21

Bihać, 04.03.2021.g.

Na osnovu člana 19. i člana 40.Pravila JU “Stanouprava “ Bihać („Službeni glasnik grada Bihaća“ broj 14/17,5/20), Upravni odbor JU “Stanouprava “ Bihać“ Gradskom vijeću Grada Bihaća dostavlja na razmatranje i usvajanje :

Izveštaj o radu i poslovanju JU “Stanouprava “ Bihać za 2020. godinu

Obrazloženje

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Izveštaja o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020.godinu, sadržan je u članu 19.stav 1.alineja f). Pravila JU „Stanouprava“ Bihać u kojem je propisano da : „Osnivač JU usvaja godišnji program rada i finansijski plan,usvaja godišnji izvještaj o radu i poslovanju javne ustanove „, a vezano sa članom 40.stav 1.alineja k) Pravila JU , kojim je propisano da Upravni odbor podnosi Osnivaču najmanje jednom godišnje Izvještaj o poslovanju javne ustanove „,

II RAZLOZI DONOŠENJA

Izveštaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020.g., je dokument koji predstavlja ciljeve i zadatke, odnosno aktivnosti ostvarene u 2020.godini.

Isti je usklađen sa Metodologijom za izradu programa rada, finansijskih planova, planova poslovanja, izvještaja o radu, izvještaja o radu i poslovanju i drugih informativnih materijala koji se upućuje Gradskom organu i Gradskom vijeću („Sl.Glasnik Općine Bihać „, 16/09).

U Izveštaju o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020.g. iskazan je pozitivan rezultat u iznosu od 6.913,13 KM, a koji je nastao zahvaljujući dobroj naplativosti naknade za upravljanje i održavanje zgrada, mjerama štednje, kao i povećanjem vlastitih prihoda.

Shodno gore iznesenom, Upravni odbor JU, dostavlja Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje izvještaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava „, Bihać za 2020.g.

III FINANCIJSKA SREDSTAVA

Za realizaciju Izveštaja o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020.g. finansijska sredstva su osigurana kroz redovni grant koji je definisan Budžetom Grada Bihać za 2020.godinu i od vlastitih prihoda .

Prilozi:

- 1.Izveštaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava „, Bihać za 2020.g.
- 2.Odluka Upravnog odbora br.720/21
- 3.Zaključak Nadzornog odbora br. 702/21

Predsjednik Upravnog odbora
Bajrić Aida

**JU „Stanouprava“ Bihać
Upravni odbor**

Na osnovu člana 40. pravilnika Javne ustanove „Stanouprave“ Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ br. 14/2017., 5/20), Upravni odbor Javne ustanove „Stanouprava“ Bihać na prijedlog direktora na sjednici održanoj 24.02.2021. godine donosi

**ODLUKU
o usvajanju Izvještaja o radu i poslovanju JU „Stanouprave“ Bihać za 2020.
godinu**

Član 1.

Usvaja se Izvještaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020. godinu:

1. Ukupno ostvareni prihod	460.947,62 KM
2. Ukupno ostvareni rashod	454.034,49 KM
<hr/>	
Ostvareni višak prihoda nad rashodima	6.913,13 KM

Član 2.

Ostvareni višak prihoda nad rashodima u iznosu od 6.913,13 KM iskazan je na potražnoj strani salda na kontu 591111 shodno članu 13. Odluke o osnivanju i članu 30. Pravila JU „Stanouprave“ Bihać koristi će se za obnavljanje i razvoj djelatnosti i druge svrhe u skladu sa programom i finansijskim planom, te za obrazovanje vlastitog fonda rezervi.

Član 3.

O izvršenju ove Odluke starat će se direktor i stručna služba JU „Stanouprave“ Bihać.

Sastavni dio ove Odluke je Izvještaj o radu i poslovanju JU „Stanouprave“ Bihać za 2020.godinu .

Član 4.

Ova odluka stupa na snagu danom dobijanja saglasnosti na Izvještaj o radu i poslovanju za 2020.godinu od strane osnivača .

Broj:720/21
Bihać, 24.02.2021. godine

Predsjednik Upravnog odbora
Bajrić Aida

JU „Stanouprava“ Bihać

Nadzorni odbor

Na osnovu člana 59.Pravila Javne ustanova „Stanouprava“ Bihać, Nadzorni odbor Javne ustanove „Stanouprava“ Bihać na sjednici održanoj dana 23.02.2021.godine donosi sljedeći

Zaključak

I.

Nakon detaljne analize Izvještaja o radu i poslovanju JU „Stanouprava „ Bihać za 2020.godinu Nadzorni odbor je stava da je izvještaj napravljen po propisanoj metodologiji i drugim procedurama za izradu takve vrste izvještaja .

Nakon detaljnog razmatranja Izvještaja o radu i poslovanju JU „Stanouprava „ Bihać za 2020.godinu ostvareni višak prihoda nad rashodima u iznosu od 6.913,13 KM nastao je prilikom sredstava i doznakama iz Budžeta, te dobroj naplativosti naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada. .

Ostvareni višak prihoda nad rashodima u iznosu od 6.913,13 KM iskazan na potražnoj strani salda na kontu 591111 shodno članu 13. Odluke o osnivanju i člana 30. Pravila JU „Stanouprava „ Bihać koristi će se za obavljanje i razvoj djelatnosti i u druge svrhe u skladu sa Programom rada i Financijskim planom , te za obrazovanjem vlastitog fonda rezervi.

II.

Zaključak stupa na snagu danom donošenja .

Broj:701/21

Bihać,23.02.2021.g.

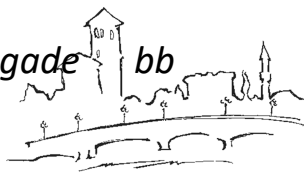
Predsjednik Nadzornog odbora

Crnkić Aladin

JU „STANOUPRAVA“ Bihać

502. Viteške brigade *bb*

77000 Bihać



tel. +387 +37 228 558

fax.+387 +37 228 557

e-mail: stanouprava@bih.net.ba

ID broj: 4263060510003

PDV broj: 263060510003

IZVJEŠTAJ

O RADU I POSLOVANJU ZA 2020. GODINU

Bihać, februar 2021. godine

SADRŽAJ:

UVOD

1. Podaci o JU „Stanouprava Bihać, struktura zaposlenih 1
2. Organizaciona šema 2

I IZVJEŠTAJ O REALIZACIJI PROGRAMA RADA ZA 2020. GODINU

I - 1.	Kratki sažetak poslovanja	3
I - 2.	Detaljan Izvještaj	
	A. Programiranje i planiranje	4
	B. Redovna djelatnost	5
	1. Zgrade pod ugovorom	5
	2. Prinudna uprava	6
	3. Rekapitular po vrstama rada za sve zgrade	6
	4. Upravljanje stanovima kojima raspolaže Grad Bihać	16
	C. PROGRAMI I PROJEKTI KOJE JE APLICIRALA JU „STANOUPRAVA“ BIHAĆ PUTEM GRADA I GRADSKOG VIJEĆA BIHAĆ	
	1. Izgradnja stambeno-poslovnih zgrada STO1 i STO2 na Ozimicama I	17
	2. Izvođenje radova po nalogima nadležnih gradskih inspekcija –hitne intervencije	17
	3. Pomoć Grada Bihaća suvlasnicima zgrada u sanaciji krovova i izradi termo fasade u cilju povećanja energetske učinkovitosti	18
	4. Pomoć JU „Stanouprava“ Bihać suvlasnicima zgrada na izvođenju prioriternih radova na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada	18
	D. Upravljanje i nadzor	19
	E. Administrativno-pravni poslovi	20

II IZVJEŠTAJ O REALIZACIJI FINANCIJSKOG PLANA ZA 2020. GODINU

II - 1.	Uvod.....	24
II - 2.	Obrazloženje realizacije prihoda i rashoda	30
	Zaključak	31

Opći podaci o pravnom licu:

Puni naziv	Javna ustanova „ Stanouprava „ Bihać
Skraćeni naziv	JU „ Stanouprava „ Bihać
Pravni status	Javna ustanova
Adresa/sjednište	502 Viteške brigade br.
Telefon/fax	037/228-558, 037/228-557
Mail adresa	Stanouprava @bih.net.ba
Osnivač	Grad Bihać
Podaci o prvoj registraciji	Rješenje Općinskog suda br. 017-0-Reg-06-000019 od 08.05.2006.g.
Matični -registarski broj kod ovlaštenog suda	2-169
Identifikacioni broj	4263060510003
PDV broj	263060510003
Transakcijski računi	3385
Organ upravljanja	Upravni odbor Nadzorni odbor Direktor

UVOD

1. Podaci o JU „Stanouprava“ Bihać, struktura zaposlenih i organizaciona šema

Javna ustanova “Stanouprava“ Bihać osnovana je 2006. godine, Odlukom o osnivanju koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Bihaća s ciljem obavljanja stručnih i upravnih poslova iz oblasti upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, radi obezbjeđenja stalne ispravnosti, funkcionalnosti i sigurnosti svih zajedničkih dijelova, uređaja, instalacija i opreme zgrada kao cjeline, obnavljanja i zaštite fasada stambeno - poslovnih zgrada graditeljskog nasljeđa i spomeničke vrijednosti na području grada Bihaća, zaštite i izgradnje stambeno - poslovnog fonda, što je zakonom utvrđeni javni interes.

Osnovni cilj JU „Stanouprava“ Bihać je da kao certificirani upravitelj koristeći stečeno iskustvo, stručan kadar i podršku grada Bihaća omogući građanima, etažnim vlasnicima stanova i poslovnih prostora, da putem upravitelja, održavaju svoju imovinu na zakonit, ekonomičan i transparentan način.

Jedan od konstantno prioriternih zadataka je kvalitetan odnos i saradnja sa građanima, korisnicima usluga ove ustanove, kroz ostvarivanje stalnog kontakta i prikupljanja informacija o njihovim najvećim i

najprioritetnijim problemima. Na ovaj način se ekonomičnije i efikasnije pristupa njihovom rješavanju, a također shodno tome prilagođava odnos i poslovna politika potrebama naših građana.

Organizaciona struktura zaposlenih u izvještajom periodu je rađena u skladu sa Pravilnikom o unutrašnjoj sistematizaciji radnih mjesta :

Pozicija	Broj radnika	Stručna sprema
Direktor	1	VSS
SLUŽBA TEHNIČKE PRIPREME, ODRŽAVANJA I NADZORA	7	
<i>Šef službe</i>	1	VSS
<i>Samostalni referent za tehničku pripremu i nadzor</i>	1	VŠS
<i>Samostalni referent za upravljanje registrom nekretnina , evidencija i tehničkom dokumentacijom</i>	1	VŠS
<i>Referent za operativno upravljanje registrom nekretnina, evidencijom i tehničkom dokumentacijom</i>	1	SSS
<i>Referent pripreme i nadzora na održavanju i osiguranju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada</i>	2	SSS
<i>Radnik-Majstor na tehničkom održavanju</i>	1	NK
SLUŽBA PRAVNIH, RAČUNOVODSTVENO FINANCIJSKIH I ADMINISTRATIVNIH POSLOVA	6	
<i>Šef službe</i>	1	VSS
<i>Viši samostalni referent za pravne i normativne poslove</i>	1	VSS
<i>Viši samostalni referent za pravne i personalne poslove</i>	1	VSS
<i>Samostalni referent za računovodstvo upravljanja stambenim zgradama</i>	1	VSS
<i>Referent za sekretarske poslove</i>	1	SSS
<i>Referent za blagajničko poslovanje stambenim zgradama</i>	1	SSS

U 2020 .godinu u JU „Stanouprava“ Bihać je zaposleno 14 radnika .

ORGANI UPRAVLJANJA, KONTROLE POSLOVANJA I RUKOVOĐENJA :

- Organ upravljanja u Ustanovi je Upravni odbor
- Organ Kontrole poslovanje je Nadzorni odbor

-Organ rukovođenja je direktor

Upravni odbor ustanove je formiran Rješenjem Gradonačelnika i broji tri člana .

Upravni odbor obavlja svoju dužnost u skladu sa Zakonom o javnim ustanovama , odlukom o osnivanju javne ustanove i Pravilima javne ustanove.

Organ kontrole poslovanja također broji tri člana .

Organ rukovođenja ustanove je direktor koji obavljanja poslove i zadatke u skladu sa Pravilima ustanove i drugim zakonskim propisima .

Normativni okvir koji čini osnovu djelatnosti :

Zakon o ustanovama („Službeni glasnik R BiH „ br. 6/92,8/93 i 13/94)

Zakon o radu, Zakona o Izmjenama i dopunama Zakona o radu („Službene novine F BiH , br. 26/2016 i br.89/2018“)

Zakon o korištenju , upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik USK-a „ br.32/2012)

Pravila JU „Stanouprava“ Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća „ br. 14/17, 5/20)

I IZVJEŠTAJ O REALIZACIJI PROGRAMA RADA

1. Kratki sažetak poslovanja

Izvještaj o realizaciji zadataka planiranih za 2020. godinu urađen je u skladu sa Programom rada za 2020. godinu usvojenim od strane Upravnog odbora JU „Stanouprava“ Bihać, a na osnovu člana 29. Pravila JU „Stanouprava“ Bihać.

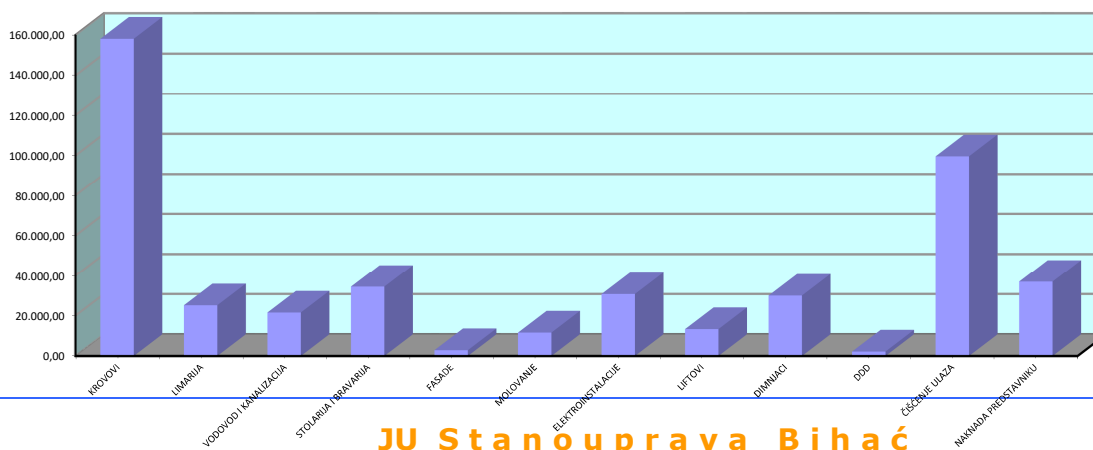
JU „Stanouprava“ Bihać je, kroz svoje djelovanje u 2020. godini, omogućila kvalitetno upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambeno-poslovnim zgradama na području Grada Bihaća.

U ovo vrijeme nepovoljnih ekonomskih i socijalnih prilika, trudili smo se da korisnici naših usluga što manje osjete njihove negativne efekte, tako da smo u sklopu održavanja uspjeli zadržati uložena sredstva na prošlogodišnjem nivou.

Spomenuta finansijska situacija najviše se odrazila na mogućnost realizacije većih zahvata kao što su, sanacije i rekonstrukcije zajedničkih dijelova, te otežano djelovanje prilikom hitnih intervencija, ali je zahvaljujući korištenju sredstava „Revolving fonda“, koji je u izvještajnom periodu realiziran u iznosu od 113.777,79 KM, JU „Stanouprava“ Bihać ipak uspjela realizirati nekoliko većih zahvata na održavanju zajedničkih dijelova zgrada koji su zahtijevali angažovanje značajnijih finansijskih sredstava.

Narednim grafikonom dat je okvirni pregled važnijih grupa radova koji su izvedeni uz pomoć JU „Stanouprava“ Bihać kombinovanjem sredstava iz odgovarajućih fondova i sredstava suvlasnika:

- Popravke krovne konstrukcije i zamjena krovnog pokrivača i slični radovi realizirani su u vrijednosti od 158.176,06 KM;
- Zamjena, opravka i čišćenje limenih opšava, te horizontalnih i vertikalnih oluka 25.157,30 KM;
- Rekonstrukcije i održavanje vodovodnih i kanalizacionih mreža u vrijednosti od 21.564,41 KM;
- Zamjena ulaznih vrata i druge zajedničke vanjske stolarije i bravarije u iznosu od 34.442,22 KM;
- Izrada ili sanacija fasade i fasadnih elemenata 2.869,67 KM;
- Molovanje stubišta i drugih zajedničkih prostorija u iznosu od 11.585,60 KM;
- Održavanje zajedničkih elektroinstalacija 30.754,82 KM;
- Redovno servisiranje liftova 13.314,72 KM;
- Redovno održavanje dimnjaka i dimovodnih kanala 30.010,50 KM;
- Dezinfekcija, dezinskcija i deratizacija zajedničkih prostora 2.183,12 KM;
- Redovno čišćenje zajedničkih prostorija 99.648,70 KM
- Naknada ovlaštenom predstavniku suvlasnika 36.973,05 KM;



ANALIZA UVJETA POSLOVANJA I PRJEDLOG MJERA ZA NJIHOVO UNAPRJEĐENJE

Krajem 2012. godine usvojen je novi Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, koji je prema našoj i ocjeni većine upravitelja sa USK-a lošije rješenje u odnosu na Zakon koji smo imali i uveliko komplikuje, usložnjava i onemogućuje efikasno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada.

Sve ovo je nesumnjivo uticalo na kvalitetu i mogućnost ispunjavanja obaveza iz osnovne djelatnosti JU „Stanouprava“ Bihać kao javnog interesa zbog kojeg je osnovana, a sve ovo se dešavalo uz konstantne neriješene probleme koji se protežu od samog donošenja Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, a ovdje ih po ko zna koji put ponavljamo:

1. Minimalna sredstva koja se po Zakonu izdvajaju su 2,5 puta manja od potrebnih za održavanje zajedničkih dijelova u graditeljski ispravnom, estetskom i funkcionalnom stanju;
2. Prosječna starost stambeno-poslovnih zgrada u Bihaću je 38 godina, što znači da se svi zajednički elementi koji nisu zamijenjeni nalaze na kraju ili preko svog amortizacionog vijeka, a na njima ne postoje akumulirana sredstva za veće zahvate koja nisu prikupljene ni u toku privatizacije stambenog fonda jer je kupovina izvršena certifikatima;
3. Teška socijalna situacija i platežna moć građana, socijalna raslojenost među vlasnicima stanova i činjenica da značajan dio vlasnika teško izdvaja sredstva.
4. Loše zakonsko rješenje, koje je omogućilo da se čišćenje zajedničkih prostorija i naknada predstavniku etažnih vlasnika plaćaju iz zajedničke rezerve za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, dakle iz sredstava koja nisu dovoljna ni za tekuće, a pogotovo za investiciono održavanje.
5. Loša zakonska odredba po kojoj su upravitelji ili Budžet po nalogu inspeksijskih organa dužni ulagati u tuđu imovinu, što je znatno umanjilo pozitivne efekte za koje se ova JU izborila u posljednjih petnaestak godina da se suvlasnici i o zajedničkoj imovini zgrade brinu i doživljavaju kao svoju.

Činjenica je da već godinama, uključujući i izvještajnu, ukazujemo i pokušavamo kroz saradnju upraviteljima sa USK-a, pokrenuti zajedničku inicijativu prema nadležnom ministarstvu da se umjesto planiranih izmjena i dopuna donese novi Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, kojim bi se ispravile brojne nelogičnosti i dobilo jedno novo optimalno zakonsko rješenje.

JU „Stanouprava“ Bihać će se, kao certificirani upravitelj sa najbogatijim iskustvom u ovoj oblasti aktivno uključiti u proceduru donošenja Zakona, kako bi najzad dobili jedno kvalitetno zakonsko rješenje koje će urediti ovu oblast na zadovoljavajući način u interesu naših građana etažnih vlasnika stanova.

2. Detaljan izvještaj

Imajući u vidu preuzete obaveze i nadležnosti proizašle iz Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, kao i obaveze preuzete iz određenih programa koji su realizovani sredstvima iz budžeta Grada Bihać realizacija Programa rada za 2020. godinu odvijala se kroz slijedeće tematske cjeline :

A) PROGRAMIRANJE I PLANIRANJE

U izvještajnom periodu vezano za planiranje i programiranje JU „Stanouprava“ Bihać je izvršila sljedeće:

1. Usvojen Program rada Upravnog odbora JU „Stanouprava Bihać
2. Donesena Odluka o privremenom financiranju JU Stanouprava Bihać za period januar-mart 2020.godine
3. Usvojen Financijski plan JU „Stanouprava „ Bihać za 2020.g.
4. Usvojen Program rada JU „Stanouprava „ Bihać za 2020.g.
5. Donesen Plan nabavki za 2020.g.
6. Usvojen Godišnji obračun JU „Stanouprava“ Bihać za 2019.godinu
7. Razmatran Izvještaj o radu i poslovanju JU Stanouprava Bihać za 2019.godinu
8. Razmatran Financijski izvještaj JU „Stanouprava „ Bihać za period 01.01.-30.09.2020.godine
9. Razmatrana Informacija o poslovanju javne ustanove za prvih devet mjeseci tekuće godine sa posebnim osvrtom na realizaciju programskih zadataka

B) REDOVNA DJELATNOST UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA

1. Zgrade sa zaključenim ugovorima o upravljanju

JU „Stanouprava“ Bihać upravlja sa 167 zgrada, sa 215 ulaza sa ukupno 148.947,84 m² korisne površine. Od navedenog ukupnog broja zgrada, 156 ih je sa zaključenim Ugovorima o upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada, 10 zgrada se još uvijek nalazi na prinudnoj upravi, dok se upravlja i sa jednom zgradom po ugovoru koji ne spada pod odredbe Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, obzirom da se ne radi o suvlasništvu.

Upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada vršeno je prema financijskim planovima i programima, a u okviru prikupljenih sredstava za održavanje na osnovu ugovora o upravljanju i održavanju između upravitelja i predstavnika suvlasnika na 157 zgrada. Aktivnosti održavanja su se odvijala prema odlukama većine suvlasnika.

JU „Stanouprava“ Bihać je također upravljala sa 10 zgrada na osnovu Rješenja o prinudnoj upravi. Sredstva su prikupljena i korištena u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada. U okviru prikupljenih sredstava izdavani su nalozi za nužne popravke na zgradama.

Planovi i programi održavanja zajedničkih dijelova zgrada su rađeni zajedno sa predstavnicima suvlasnika zgrada, kako bi se što više prilagodili stvarnim potrebama suvlasnika zgrade. Prilikom izvođenja radova kod svih obimnijih poslova prikupljano je više ponuda i zajedno sa predstavnicima suvlasnika odabran izvođač.

Predstavnici suvlasnika zgrada su redovno izvještavani o količini prikupljenih sredstava, njihovom utrošku i pregledima uplata suvlasnika.

Po osnovu zaključenih ugovora o upravljanju u izvještajnom periodu fakturirano je 590.390,19 KM, a naplaćeno 562.371,38 KM, što predstavlja procentualno izraženu naplativost za kalendarsku godinu od 95,25%, te sa napolatom dugovanja iz ranijeg perioda naplativost iznosi 138 %.

Veoma pozitivne efekte također imao je naš odnos u pristupu uključivanja etažnih vlasnika, što putem njihovih predstavnika a i u neposrednoj komunikaciji sazivajući sastanke kako bi smo pronašli najbolja rješenja vezana za izvođenje radova u smislu pronalaženja finansijskih sredstava.

U ovoj godini služba je zaprimila i uspješno riješila 764 zahtjeva suvlasnika za raznim vrstama intervencija.

U okviru prikupljenih sredstava vršeno je redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada koje se sastoji od investicionog održavanja, tekućeg održavanje, te hitnih i nužnih radova.

2. Zgrade pod prinudnom upravom

Na prinudnoj upravi u 2020. godini je ostalo još 10 zgrada što je samo oko 3% stambenog fonda kolektivnog stanovanja grada. Ovo je svakako rezultat pozitivnog djelovanja i rada JU „Stanouprava“ Bihać u prethodnom periodu. Razlog prinudne uprave su međuvlasnički odnosi unutar zgrade i nemogućnost dogovora suvlasnika oko izbora predstavnika suvlasnika, kao i zakonska regulativa prema kojoj financijski nema nikakve razlike između prinudnog i redovnog upravljanja, što je apsolutno pogrešno i kontraproduktivno. Po osnovu Rješenja o prinudnoj upravi fakturisano je 13.166,43 KM, a za održavanje zgrada na prinudnoj upravi koje je vršeno prema prioritetima u okviru obezbijedenih sredstava. U odnosu na fakturisani iznos naplaćeno je 7.107,17 KM, pa naplativost u ovom slučaju iznosi 54%.

Na teret ovih sredstava su vršeni radovi prema zahtjevima suvlasnika i to uglavnom hitni radovi čije bi neizvođenje predstavljalo potencijalnu opasnost po vlasnike i prolaznike ili nanosilo veću materijalnu štetu za samu zgradu. Najviše zastupljeni su bili radovi na popravcima krovnih pokrivača, horizontalnih i vertikalnih olučnih cijevi, te pročepljavanju vanjske zajedničke kanalizacione mreže.

U izvještajnom periodu je učinjeno 14 izlazaka na teren, na zgradama pod prinudnom upravom i tom prilikom su sačinjeni zapisnici i obimna foto dokumentacija. Uglavnom je svrha izlazaka bila utvrđivanje i lociranje kvara na vodovodnim i kanalizacionim instalacijama posebnih dijelova (stanova) ili zajedničke instalacije, a zabilježeni su i problemi sa neovlaštenim radovima na dimnjacima, kao i slučajevi prisvajanja i korištenja zajedničkih prostorija na nezakonit način.

Utrošak namjenskih sredstava za održavanje zgrada po ugovoru i na prinudnoj upravi, dakle ukupno 167 zgrada, dat je u sljedećoj tabeli:

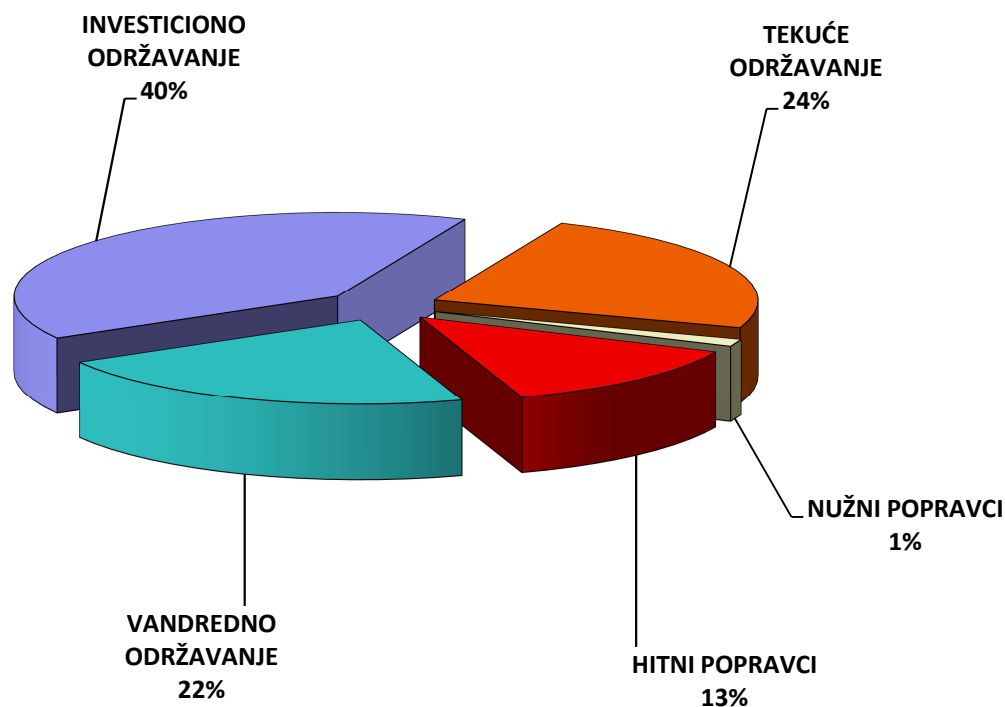
3. Rekapitular po vrstama radova za sve aktivne zgrade

T R O Š K O V I (Šifra Opis)	REALIZIRANO U TEKUĆOJ GODINI
01 01 XX INVESTICIONO ODRŽAVANJE	176.907,07
010101 POPRAVKA I ZAMJENA KROVNE KONSTRUKCIJE	0,00
010102 ZAMJENA KROVNOG POKRIVAČA	124.998,31
010105 PREZIĐIVANJE DIMNJAKA	0,00
010106 ZAMJENA HORIZONTALNE I VERTIKALNE HIDRO	0,00
010107 ZAMJENA HORIZONTALNIH I VERTIKALNIH OLUKA I	0,00
010109 REKONSTRUKCIJA SABIRNE KANALIZAC. MREŽE	0,00
010111 ZAMJENA RAZVODNIH ELEKTRO ORMARA	0,00
010113 OPRAVKA VENTILACIONIH KANALA	0,00
010116 ZAMJENA DOTRAJALE PROTIVPOŽARNE OPREME	0,00
010118 ZAMJENA SPOLJNE STOLARIJE – VRATA	16.423,45
010119 REKONSTRUKCIJA STEPENIŠTA ZGRADE	0,00
010120 BOJENJE FASADE I FASADNIH ELEMENATA	0,00
010121 ZAMJENA SLIVNIKA ŠAHTOVA I ODVODNIH KANALA	0,00
010123 ZAMJENA DIJELOVA ZAJEDNIČKE VODOVODNE	0,00

010124 ZAMJENA DIJELOVA KANALIZACIONE MREŽE	1.794,80
010125 ZAMJENA ZAJEDNIČKIH PTT INSTALACIJA	0,00
010126 ZAMJENA ZAJEDNIČKIH ELEKTROINSTALACIJA	0,00
010129 REKONSTRUKCIJA LIFTOVSKOG POSTROJENJA	0,00
010130 ZAMJENA ILI REKONSTRUKCIJA OGRADA NA ZAJED.	0,00
010131 ZAMJENA STOLARIJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	8.626,00
010132 ZAMJENA BRAVARIJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	1.113,80
010133 REKONSTRUKCIJA POTPORNIH ZIDOVA ZGRADE	0,00
010135 NABAVKA I UGRADNJA POŠTANSKIH SANDUČIĆA	0,00
010136 SANACIJA STUBIŠNE RASVJETE	1.024,03
010137 KOMPLETNO OSTAKLJENJE OTVORA STUBIŠTA	0,00
010139 NABAVKA I UGRADNJA AUTOMATA ZA STUBIŠNA	0,00
010140 UGRADBA NOVOG INTERFONA	15.342,25
010142 ZAMJENA VENTILA U ŠAHTU	0,00
010144 NABAVKA NOVIH PROTUPOŽARNIH APARATA	0,00
010152 ZAMJENA HIDRO IZOLACIJE NA RAVNOM KROVU	0,00
010153 UGRADNJA VIDEO NADZORA	1.987,83
010160 IZRADA NOVE TERMO FASADE	0,00
010190 ZAMJENA STREHE I OLUKA	0,00
010191 DATI AVANSI PO UGOVORU	0,00
010195 DJELIMIČNA SANACIJA RAVNOG KROVA I POST.	0,00
010196 MOLOVANJE STUBIŠTA	5.596,60
010197 REKONSTRUKCIJA NADSTREŠNICE	0,00
01 02 XX TEKUĆE ODRŽAVANJE	106.417,53
010201 MANJE OPRAVKE KROVA	4.451,00
010202 POJEDINAČNA ZAMJENA POKROVA I IZOLACIJE	0,00
010203 ČIŠĆENJE I OPRAVKE OLUKA I DRUGE LIMARIJE	3.577,12
010204 ČIŠĆENJE I MANJE OPRAVKE DIMNJAKA	28.933,50
010206 OPRAVKA HIDRANTA	0,00
010207 OPRAVKA RAVNOG KROVA	585,00
010208 OPŠIVANJE DIMNJAKA – VENTILACIJA	765,00
010210 SANACIJA VODOVODNIH INSTALACIJA POSLIJE	103,58
010211 ANGAŽOVANJE STRUČNOG LICA RADI UTVRĐIVANJA	700,30
010212 KOMISIJSKO OTVARANJE STANA BEZ PR. VLASNIKA I	200,00
010214 ATESTIRANJE ELEKTROINSTALACIJA	292,50
010221 ZAMJENA VENTILA	483,73
010225 MJESTIMIČNA SANACIJA FASADE I FASADNIH	2.493,50
010226 NABAVKA MATERIJALA ZA ZAJEDNIČKU STOLARIJU	234,00
010251 OPRAVKA I ZAMJENA BRAVA I OKOVA ZAJEDNIČKIH	772,50

010252 ISPITIVANJE I PREGLED INSTALACIJA ZGRADE	1.370,90
010253 MANJE OPRAVKE I BOJENJE BRAVARIJE	106,00
010254 MANJE OPRAVKE I DRŽAVANJE INTERFONA	3.042,00
010255 OSTAKLJENJA NA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA	350,00
010256 OPRAVKA I ZAMJENA KOFICA I REŠETKI NA	177,00
010257 ODRŽAVANJE I MANJE OPRAVKE ZAJEDNIČKIH	0,00
010258 REDOVNO SERVISIRANJE LIFTA PO UGOVORU.	12.549,15
010259 MOLOVANJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	11.545,60
010260 ZAMJENA UNUTARNJE STOLARIJE ZAJEDNIČKIH	5.989,00
010262 OPRAVKA ULAZNIH VRATA ZGRADE	4.190,28
010263 MANJE OPRAVKE NA VODOVODNIM INSTALACIJAMA	0,00
010264 MANJE OPRAVKE NA ODVODNIM INSTALACIJAMA	896,00
010265 RAZVOD ELEKTROINSTALACIJA NA TAVANU	0,00
010266 ODŠTOPAVANJE KANALIZACIONIH INSTALACIJA	1.237,49
010267 MANJE OPRAVKE RASVJETE I ZAMJENA SITNOG	3.671,03
010268 ZAMJENA AUTOMATA STUBIŠNE RASVJETE	195,13
010269 MANJE OPRAVKE STUBIŠNE RASVJETE	1.394,72
010270 ODRŽAVANJE SANDUČIĆA ZA POŠTU	0,00
010271 POSTAVLJANJE OGLASNIH TABLI	0,00
010272 OPRAVKA AUTOMATA ZA ZATVARANJE ULAZNIH	365,50
010273 DEZIFEKCIJA, DEZINSEKCIJA I DERATIZACJA	2.183,12
010274 PRIJAVA, UKLJUČENJE I EVIDENTIRANJE EL. BROJILA	0,00
010275 UREĐENJE PROSTORA ISPRED ULZA	4.069,00
010277 DJELIMIČNO OSTAKLENJE STUBIŠNIH OTVORA	851,00
010278 NABAVKA MATERIJALA ZA OPRAVKU KROVA	537,05
010279 ČIŠĆENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORA O D OTPADA	2.900,00
010281 IZRADA KOPIJA KLJUČEVA OD ZAJEDNIČKIH	80,00
010282 NABAVKA I UGRADBA ŠAHT POKLOPCA	175,50
010283 POPRAVAK LIFTA	0,00
010285 OPRAVKA CILINDRA ULAZNIH VRATA	1.065,00
010286 DIMNJAČKA VRATAŠCA	78,00
010287 URAMLJIVANJE ODLUKE O KUĆNOM REDU	40,60
010288 NABAVKA MATERIJALA I OPREME ZA ČIŠĆENJE	867,61
010289 UGRADBA PROTIV POŽARNE OPREME	0,00
010290 SANACIJA ELEKTROINSTALACIJA U ŠUPAMA	0,00
010291 OBRADA ŠPALETA OKO STOLARIJE	0,00
010292 NABAVKA ELEKTRO MATERIJALA	790,61
010293 NABAVKA OPREME ZA UREĐENJE STUBIŠTA	1.214,10
010295 NABAVKA I UGRADBA GUSANIH CIJEVI	199,70

010296 SANACIJA HODROIZOLACIJE UZ SLIVNIKE	0,00
010297 ZAMJENA DIJELA OLUČNE VERTIKALE	694,71
010298 UGRADNJA ZAŠTITNE REŠETKE INTERFONSKE TABLE	0,00
010299 POPRAVKA RASVJETE U LIFTU	0,00
01 03 XX NUŽNI POPRAVCI	6.124,39
010301 SANACIJA KROVNE KONSTRUKCIJE	0,00
010303 SANACIJA MEĐUKATNIH KONSTRUKCIJA	0,00
010304 SANACIJA DIMNJAKA I DIMOVODNIH KANALA	117,00
010305 SANACIJA RAVNOG KROVA	0,00
010306 MANJI POPRAVCI VODOVODA I KANALIZACIJE	783,90
010307 DJELIMIČNA ZAMJENA INSTALACIJA ZAJED.	0,00
010308 POPRAVCI FASADE ZGRADE	0,00
010314 UGRADNJA NADZORNE KAMERE	0,00
010318 OPRAVKA KROVA	2.887,94
010319 POPRAVCI UREĐAJA PRISILNE VENTILACIJE	1.104,50
010320 OSTALI MANJI OPRAVCI I USLUGE	430,00
010323 REKONSTRUKCIJA LIFTA I LIFTOVSKIH POSTROJENJA	0,00
010331 ZAMJENA KROVNOG PROZORA	0,00
010334 POPRAVKA BRAVARIJE	0,00
010336 OPRAVKA I ZAMJENA ŠTRANG VENTILA	608,00
010338 UGRADNJA DIMNJAČKE KAPE	117,00
010341 UGRADNJA ČESME U ZAJEDNIČKOJ PROSTORIJI	76,05
01 04 XX HITNI POPRAVCI	58.646,47
010402 OTKLANJANJE KVAROVA VODOVODNE INSTALACIJE	5.136,68
010403 PROČEPLJAVANJE VANJSKE KANALIZACIONE MREŽE	715,08
010404 OTKLANJANJE KVAROVA NA ELEKTROINSTALACIJI	0,00
010406 SANACIJE PRODIRANJA OBORINSKIH VODA U	19.967,50
010407 ODGUŠIVANJE KANALIZACIONE INSTALACIJE U	5.493,72
010409 RADOVI NA SPREČAVANJU OBRUŠAVANJA FASADE	292,50
010415 SANACIJA STREHE I OLUKA	820,00
010418 VELIKI POPR. ELEKTROINSTALACIJA	0,00
010421 OSTALI RADOVI NA HITNIM POPRAVKAMA	0,00
010423 ODMRZAVANJE VODOVODNIH INSTALACIJA	0,00
010424 HITNE SANACIJE KROVA	24.260,80
010425 ČIŠĆENJE OLUKA KOD PRODORA OBORINSKIH VODA	257,40
010432 SANACIJA OPASNIH FASADNIH STAKLENIH	1.702,79
02 XX XX VANDREDNO ODRŽAVANJE ZGRADA	96.697,25
020470 ČIŠĆENJE ZGARDE PO UGOVORU	96.697,25
SVE UKUPNO TROŠKOVI ZGRADA:	444.792,71



U prethodnoj tabeli i grafikonu su dati zbirni utrošci finansijskih sredstava po pojedinim stavkama, dok JU „Stanouprava“ Bihać redovno izvještava suvlasnike zgrada o kompletnom finansijskom poslovanju svake pojedinačne zgrade. JU „Stanouprava“ Bihać posjeduje software koji automatski generira finansijsku rekapitulaciju svake pojedinačne zgrade u bilo kojem trenutku na zahtjev etažnih vlasnika.

Kao što se iz prethodne tabele vidi najviše su bili zastupljeni radovi na sanaciji krovnih pokrivača, olučnih cijevi i ostale limarije radi sprječavanja prodiranja oborinskih voda u zgradu, zatim zamjena ulaznih vrata zgrade, molovanje stubišta i zajedničkih prostorija, opravke vodovodnih i odštopavanje kanalizacionih instalacija, opravke stubišnih rasvjeta, rekonstrukcije, opravke i redovno servisiranje liftovskih postrojenja, ugradnja interfonskih sistema, čišćenje od otpada zajedničkih prostorija, redovna dezinfekcija, dezinsekcija i deratizacija zajedničkih prostora i prostorija, te redovno i organizirano čišćenje i pregled dimnjaka svih zgrada na upravljanju kod JU „Stanouprava“ Bihać, a zakonom je omogućeno da se iz sredstava zgrada vrši i isplata naknade ovlaštenom predstavniku suvlasnika zgrade.

U daljem tekstu dat je pregled značajnijih radova koji su izvedeni uz pomoć JU „Stanouprava“ Bihać, kombinovanjem sredstava iz odgovarajućih fondova i sredstava suvlasnika:

010102 Popravak krovne konstrukcije i zamjena krovnog pokrivača i slični radovi:

	Z G R A D A	VRIJEDNOST	POMOĆJU STANOUPRAVA BESKAMATNA POZAJMICA
9	Bosanska 15	2.070,00	1.500,00
15	Bosanska 29	1.017,15	0,00
16	Trg maršala Tita 7	21.340,00	21.477,79
43	Hošića Mahala 4	17.550,00	15.000,00
47	Plandište 1, 3	15.500,00	8.000,00
117	Bužimska TO-6 3, 5	36.000,00	22.000,00
118	Alije Nametka TO-9	24.000,00	13.000,00
126	Hamdije Čemerlića LAMELA 2	2.179,94	0,00
217	Ešrefa Kovačevića H-15/6	6.755,25	0,00
254	Bužimska To-6 1	18.500,00	11.000,00
259	Žegarska aleja 8	6.693,06	5.000,00
281	Bihćkih branilaca 19A (5A)	700,00	700,00
	□	152.305,40	97.677,79

Vrsta rada	REKAPITULACIJA	IZNOS
010102	Zamjena krovnog pokrivača	124.998,31
010201	Manje opravke krova	5.279,01
010318	OPRAVKA KROVA	2.887,94
010424	SANACIJA KROVA	24.310,80
010406	SANAC.PROD.OB.VODA	700,00
	UKUPNO:	158.176,06

010123 Radovi na zajedničkoj vodovodnoj i kanalizacionoj instalaciji i slični radovi:

Z G R A D A		VRIJEDNOST	POMOĆ JU STANOUPRAVA BESKAMATNA POZAJMICA
7	Bosanska 6	1.499,73	
43	Hošića mahala 4	548,30	
65	5. korpusa 8	1.186,40	
72	Trg Zlatnih ljiljana BLOK 7 D2	505,93	
89	Trg Zlatnih ljiljana BLOK 9 D2	679,01	
115	Ali-Fehmije Džabića TO-3 2,4	635,60	
126	Hamdije Čemerlića LAMELA 2	783,90	
152	Alije Nametka TO-15 C	3.254,93	200,00
160	502.viteške brigade 3	1.515,42	
209	Ešrefa Kovačevića 3 H-10	767,78	
213	Hasan Kfajije Pruščaka TO 13 A	511,60	
217	Ešrefa Kovačevića H-15/6	1.099,80	
236	Hamdije Pozderca BLOK 11 D2	700,23	
	□	13.688,63	200,00

Vrsta rada	REKAPITULACIJA	IZNOS
010123	Zamjena dijelova zajedničke vodovodne mreže	4.615,42
010124	Zamjena dijelova zajedničke kanalizacione mreže	1.794,80
010210	Sanacija vodovodnih instalacija poslije vodomjera	103,58
010221	ZAMJENA VENTILA	483,73
010264	Manje opravke na odvodnim instalacijama	896,00
010266	Odstopavanje kanalizacionih instalacija zgrade	1.386,57
010306	Manji popr.vodovoda i kanaliz.	783,90
010402	OTKLANJANJE KVAROVA VODOV. INSTALACIJE	5.136,68
010403	PROČEPLJAVANJE VANJSKE KANAL. MREŽE	715,08
010407	Odgušivanje kanalizacione instalacije u zgradi	5.648,65
	UKUPNO:	21.564,41

010131 Zamjena unutarnje i spoljne stolarije i bravarije i sl.:

Z G R A D A		VRIJEDNOST	POMOĆ JU STANOUPIRAVA BESKAMATNA POZAJMICA
6	Bedem 30	3.960,01	2.000,00
14	Bosanska 23	6.696,00	
59	HVO-a 1	1.250,00	1.500,00
97	Bosanskih kraljeva TO 16	660,00	
108	Dobrih bošnjana BLOK 2 D4	731,00	
136	Ferhad paše Sokolovića	1.270,00	
	□	14.567,01	3.500,00

Vrsta rada	REKAPITULACIJA	IZNOS
010118	Zamjena spoljne stolarije - vrata	16.773,44
010131	Zamjena stolarije zajedničkih dijelova zgrade	8.627,00
010132	Zamjena bravarije zajedničkih dijelova	1.113,80
010226	Nabavka materijala za stolariju	234,00
010250	Manje opravke i bojenje zajedničke stolarije	70,00
010251	Opravka i zamjena brava i okova zajedničkih dijelova	772,50
010255	Ostakljenje zajed. dijelova zgrade	350,00
010262	OPRAVKA ULAZNIH VRATA	4.190,28
010272	ZAMJENA EL. PRIHVATNIKA ULAZNIH VRATA	335,20
010277	Djelomično ostakljenje stubišnih otvora	911,00
010285	Opravka cilindra ulaznih vrata	1.065,00
	UKUPNO:	34.442,22

010120 Izrada ili sanacija fasada i fasadnih elemenata:

Z G R A D A		VRIJEDNOST	POMOĆ JU STANOUPIRAVA BESKAMATNA POZAJMICA
46	Husrefa Redžića 36,38 (22),	2.534,67	
108	Dobrih bošnjana BLOK 2 D4	2.068,00	
	□	4.602,67	0,00

Vrsta rada	REKAPITULACIJA	IZNOS
010120	Bojenje fasade i fasadnih elemenata	83,67
010225	Mjestimična sanacija fasade i fas.elemenata	2.493,50
010409	Radovi na sprječavanju otpadanja fasade	292,50
	UKUPNO:	2.869,67

010259 Molovanje zajedničkih prostorija i slični radovi:

Z G R A D A		VRIJEDNOST	POMOĆ JU STANOUPIRAVA BESKAMATNA POZAJMICA
19	Ešrefa Kovačevića H-15/4,	69,60	
43	Hošića mahala 4	1.600,00	
98	Bosanskih kraljeva S+4 A,	4.027,00	
126	Hamdije Čemerlića LAMELA 2	2.838,00	
169	5. Korpusa 12	1.430,00	
217	Ešrefa Kovačevića H-15/6	1.221,00	
	<input type="checkbox"/>	11.185,60	0,00

Vrsta rada	REKAPITULACIJA	IZNOS
010196	MOLOVANJE STUBIŠTA	5.596,60
010259	Molovanje zajedničkih dijelova	5.989,00
	UKUPNO:	11.585,60

010107 Zamjena limenih opšava, te horizontalnih i vertikalnih oluka i slični radovi:

Z G R A D A		VRIJEDNOST	POMOĆ JU STANOUPIRAVA BESKAMATNA POZAJMICA
53	Hasan Kĳafije Prušćaka SPO-II-C,	5.111,60	6.000,00
71	Trg Zlatnih lĳiljana BLOK 7 D1	1.382,00	
108	Dobrih bošnjana BLOK 2 D4	4.710,00	
132	Ferhad paše Sokolovića LAMELA	3.057,11	

140	Hasan Kjafije Pruščaka P+8/II	500,00	
205	502.viteške brigade 7,	808,50	
207	ZAVNOBIH-a 3 H-1,	750,00	
210	Ešrefa Kovačevića 5 H-11,	789,75	
213	Hasan Kjafije Pruščaka TO 13 A	500,00	
249	ZAVNOBIH-a H-18 A i B	600,00	
282	Krupska 26	2.015,02	800,00
	□	20.223,98	6.800,00

Vrsta rada	REKAPITULACIJA	IZNOS
010107	ZAMJENA HOR. I VERT.OLUKA I LIMENIH OPŠAVA	600,00
010190	Zamjena strehe i oluka	808,50
010195	Djel. sanacija ravn. krova i post. olučnih cijevi	500,00
010203	ČIŠĆENJE I OPRAVKE OLUKA I DR. LIMENIH DIJ.	3.577,12
010406	SANACIJE PRODIRANJA OBOR. VODA U ZGRADU	18.594,28
010415	SANACIJA STREHE I OLUKA	820,00
010425	ČIŠĆENJE OLUKA	257,40
	UKUPNO:	25.157,30

010307 Radovi na zajedničkim elektro-instalacijama i slični radovi:			
Z G R A D A		VRIJEDNOST	POMOĆ JU STANOUPRAVA BESKAMATNA POZAJMICA
6	Bedem 30	2.457,00	1.500,00

43	Hošića mahala 4	623,26	
65	5. Korpusa 8	1.965,60	2.500,00
73	Trg Zlatnih ljiljana BLOK 7 D3	1.363,00	
74	Trg Zlatnih ljiljana BLOK 7 D4,	2.950,00	
100	Bosanskih kraljeva S+4 C	1.638,00	
109	501.slavne brigade 2	2.086,35	
127	Hamdije Čemerlića LAMELA 3	540,20	
132	Ferhad paše Sokolovića LAMELA	4.223,70	
143	502.viteške brigade 5	1.620,05	
210	Ešrefa Kovačevića 5 H-11	2.657,47	
215	Ešrefa Kovačevića H-15/3	1.155,00	
217	Ešrefa Kovačevića H-15/6,	1.826,33	
	□	25.105,96	4.000,00

Vrsta rada	REKAPITULACIJA	IZNOS
010136	Sanacija stubisne rasvete	1.024,03
010140	Ugradba novog interfona	15.342,25
010153	UGRADNJA VIDEO NADZORA	1.987,83
010214	ATESTIRANJE EL.INSTALACIJA	292,50
010252	Ispitivanje i pregled instalacija zgrade	1.370,90
010254	MANJE OPRAVKE I ODRŽAVANJE INTERFONA	3.042,00
010267	Manje opravke i zamjena senzorske rasvjete	4.689,15
010268	ZAMJENA AUTOMATA STUBIŠNE RASVJETE	195,13
010269	Sanacija stubisne rasvete i zamjena led sijalicama	1.394,72
010292	Nabavka elektro materijala	1.416,31
	UKUPNO:	30.754,82

Sa etažnim vlasnicima smo kontaktirali neposredno kao i putem predstavnika etažnih vlasnika, a sve u cilju uspostavljanja zdrave komunikacije sa etažnim vlasnicima. Na taj način smo postigli veći stepen zadovoljstva naših usluga, kao i veću educiranost i informiranost.

Dakle, trudimo se da aktivno uključujemo etažne vlasnike u procese kreiranja poslovne politike, na način da kroz iznošenje problema sa kojima se susrećemo, zajednički pronademo i pravo rješenje u obostranom interesu i uz obostrano zadovoljstvo.

Kod izvođenja radova na sanaciji stubišnih rasvjeta, u dogovoru sa etažnim vlasnicima preferiramo uvođenje LED rasvjete sa senzorskim prekidačima, čime se postižu značajne uštede, kako u pogledu održavanja takvih sistema, tako i u pogledu potrošnje električne energije, te smo u izvještajnom periodu riješili smo više godišnje probleme nekoliko zgrada u Bihaću a u vezi stubišne rasvjete.

Također se vidi da smo u skladu sa zahtjevima etažnih vlasnika značajna sredstva uložili i u ugradnju portafonskih sistema, što nije luksuz već potreba jer je to jedini način da ulazna vrata budu zaključana i na taj način spriječio ulaz nepoznatih i neidentifikovanih osoba koja prave štetu u stubištima.

JU „Stanouprava“ Bihać posvećuje posebnu pažnju planskom i organiziranom čišćenju dimnjaka, pa su od maja do oktobra 2020. godine očišćeni dimnjaci na svim zgradama. Prilikom čišćenja dimnjaka također je vršen pregled ispravnosti dimnjaka i evidentirani određeni nedostaci i kvarovi, kako bi se načinio plan za njihovo otklanjanje.

Također treba spomenuti da je JU „Stanouprava“ Bihać izvršila sistematsku deratizaciju i dezinfekciju na zgradama kojima upravlja.

Uz prezentirane usluge etažnim vlasnicima vrijedno je istaći da još od 2008. godine vršimo organizirano održavanje higijene stubišta i ostalih zajedničkih dijelova zgrade po znatno povoljnijoj cijeni u odnosu na onu koju su imali do tada.

4. Upravljanje stanovima kojima raspolaže Grad Bihać

JU Stanouprava Bihać kao upravitelj zgrada upravlja i sa stanovima kojima raspolaže Grad Bihać, a iste koristi za korisnike alternativnog smještaja i privremenih korisnika. Grad Bihać kao jedan od najvećih dužnika u zgradama kolektivnog stanovanje ne izmiruje svoje obaveze utvrđene Zakonom, te je ustanova bila prinuđena pokrenuti sudske postupke. Svi postupci pred sudom su okončani u korist zgrada, te je sa resornom službom i službom financija u izvještajnom periodu izvršeno usaglašavanje stanja dugovanja i uknjiženja sudskih presuda. U izvještajom periodu sa nadležnom službom vršeno je i usaglašavanje evidencije stanova alternativnog smještaja koje je financiraju putem nadležnog ministarstva i stanova u vlasništvu Grada Bihaća čija obaveza plaćanja naknade je na Gradu Bihaću.

C) PROGRAMI I PROJEKTI KOJE JE APLICIRALA JU „STANOUPRAVA“ BIHAĆ PUTEM GRADA I GRADSKOG VIJEĆA

1. Izgradnja stambeno-poslovnih zgrada STO1 i STO2 na Ozimicama I

Odlukom Gradskog vijeća Grada Bihaća broj 02-14-6814/09 od 15. 05. 2009. godine JU „Stanouprava“ Bihać je određena za nosioca investicionih aktivnosti u ime Općine Bihać u projektu izgradnje stambeno-poslovnih zgrada STO1 i STO2 na Ozimicama I, koje se grade za potrebe za porodica šehida i poginulih boraca, ratnih vojnih invalida, demobilisanih boraca, prognanih osoba i socijalno ugroženih kategorija.

Izvođač radova je do sada ispostavio XXX privremenih situacija . U izvještajnom periodu na objektu

STO-2 nisu izvođeni dalji radovi . Sa izvođačem radova i nadzorim organom u više navrata su održani radni sastanci oko završetka zgrade . Za završetak i useljenje u objekat STO-2 potrebno je ugraditi ostatak radijatora u stanove, te urediti građevinsko zemljište oko zgrade. Za konačan završetak objekta STO-2 su potrebna sljedeća sredstava i to :

- financijska sredstava od kupaca stanova–investora u iznosu od 96.792,52 KM ,
- sredstava za uređenje građevinskog zemljišta ,
- sredstava od prodaje poslovnih prostora
- i sredstava za tehnički prijem (STO-1 i STO-2) .

Prema kupcima stanova u objektu STO-1 koji nisu izmirili svoja dugovanja po osnovu Ugovora o zajedničkom učešću u financiranju izgradnje i kupovine stana su pokrenuti i okočani sudski postupci sa presuđenom obavezom izmirenja utuženog iznosa sa zakonskom zateznom kamatom i sudskim troškovima. Postupak prinudnog izvršenja će biti pokrenut tokom 2021.g. Također su poslane i opomene za izmirenje dugovanja po gore navedenom ugovoru .

2. Izvođenje radova po nalogima nadležnih gradskih inspekcija –hitne intervencije

Izvođenje radova po nalogima nadležnih građevinskih inspekcija Grada Bihaća su radovi na održavanju zgrada gdje su zahvati neizbježni i hitni, a etažni vlasnici stanova nisu u mogućnosti svojim vlastitim sredstvima da ih odmah otklone.

Sredstva su se koristila na zgradama kojima je izdat nalog gradske inspekcije za otklanjanje kvara ili nedostataka kao beskamatna pozajmica po sistemu odgođenog plaćanja. To znači da su se ta sredstva vraćala iz naknade za upravljanje i održavanje zgrade i na taj način postaju operativna za slijedeću zgradu kojoj su ona potrebna. Ova sredstva su prvobitno planirana Budžetom u iznosu od 10.000 KM, međutim ova sredstva nikada nisu doznačena., već su za ove namjene korištena sredstva „Revolving“ fonda.

Ova sredstva su nedovoljna i trebalo bi ih planirati u iznosu od najmanje 40.000 KM. Zakon o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada obavezuje upravitelja da otkloni nedostatke, bez obzira da li etažni vlasnici plaćaju ili ne plaćaju naknadu. Kako se većinom radi o zgradama koje ne žele platiti niti minimalna sredstva propisana Zakonom stvaraju se dodatni problemi i olako rizikuju Budžetska sredstva, jer za ove namjene JU „Stanouprava“ Bihać nema drugih sredstava osim budžetskih. Temeljni je princip da uvijek vlasnik odgovara za svoje vlasništvo, a upravitelj je odgovoran vlasnicima u skladu sa zaključenim Ugovorom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

3. Pomoć Grada Bihaća suvlasnicima zgrada u sanaciji krovova i izradi termo fasade u cilju povećanja energetske učinkovitosti.

U cilju povećanja energetske učinkovitosti, odnosno „utopljanja“ zgrada Grad Bihać u 2015.g. i 2016.g. je putem javne ustanove kao upravitelja zgrada okončao postupak javne nabavke za sanaciju krovova i izradu termofasade na zgradama u centru grada ,te je zaključen ugovor o izvođenju radova sa Konzorcijem „DVD Group“ Bihać i doo GTO kao izvođačem radova na zgradama Bosanska 12 i 14 (Gavrilovića zgrada).

Obzirom da je po ugovoru o izvođenju radova prema doo GTO ostao dug od 45.932,59 KM, Grad Bihać je potpisala Sporazum o isplati duga na 6 rata . U izvještajom godini izmirene su sve obaveze prema doo GTO.

Na kraju ovog poglavlja smatramo da je potrebno skrenuti pažnju na do sada uočene probleme koje imaju naši građani-vlasnici stanova i poslovnih prostora u zgradama, a koji su posljedica ratnih i poratnih prilika i mogućnosti održavanja.

Trenutno smo u situaciji da imamo stambeni fond grada Bihaća sa visokom prosječnom starošću, da amortizacioni vijek većine zajedničkih dijelova ističe, a finansijska rezerva suvlasnika na zgradama je zanemariva. Konkretno salonitni krovni pokrivač na svim TO objektima u naselju Ozimice I je amortiziran dotrajao i nužno ga je zamijeniti. Ista je situacija sa ovim krovnim pokrivačima u naseljima Jezero-Privilica, Gornje i Donje Prekounje, Harmani i Centar. Također je kritična situacija sa vodovodnim instalacijama čiji amortizacioni vijek ističe na 80% objekata u Bihaću.

Generalno pitanje upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada postao je jedan veoma kompleksan problem. Raspoloživa sredstva nisu dovoljna za izvođenje potrebnih nužnih radova na održavanju, pa je upravitelj često u nezahvalnoj situaciji da odredi što je prioritet u održavanju, odnosno da između hitnih i nužnih radova izabere najhitnije i najnužnije. S jedne strane treba riješiti pitanje krovova i sprječavanja prokišnjavanja objekata koji nanose daljnju štetu, ali se također moraju obezbijediti i sredstva za otklanjanje potencijalno opasnih kvarova. Ono na što bi u narednom periodu trebalo obratiti pažnju je pitanje protiv požarne zaštite zgrada, otklanjanje potencijalno opasnih nedostataka i kvarova na elektroinstalacijama, urediti i regulisati upotrebu liftovskih postrojenja na zakonom propisani način. Ono što građanima predstavlja veliki problem je pitanje uređenja međuvlasničkih odnosa, jer su česti slučajevi uzurpiranja zajedničkih prostorija, odlaganja opasnog otpada i zapaljivog materijala, zakrčavanje požarnih puteva kao i problematiku odlaganja drva.

Također se nesuglasice javljaju i po pitanju obaveze suvlasnika da otkloni sve nedostatke na svom posebnom dijelu koji nanose štetu drugim suvlasnicima u zgradi ili zajedničkim dijelovima, pa smatramo da bi bilo korisno da se građanima omogući da ovakve stvari rješavaju lakše i ekonomičnije, bez primjene krajnje mjere odnosno sudskog postupka koji je spor, skup i ne sprječava nastanak većih šteta.

4. Pomoć JU „Stanouprava“ Bihać suvlasnicima zgrada na izvođenju prioritetnih radova na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada

U cilju pomoći suvlasnicima zgrada kojima nedostaju sredstva za izvođenje prioritetnih radova na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, JU „Stanouprava“ Bihać je pomogla u vidu beskamatnih pozajmica. Uvjet koji suvlasnici zgrada moraju ispuniti da bi aplicirali za ova sredstva je da suvlasnici imaju cca 50% raspoloživih sredstava, te da donesu odluku o obezbjeđenju dodatnih sredstava, povećanjem naknade. Ugovorom o zajmu se definišu prava i obaveze, a pozajmljena sredstva se vraćaju iz redovnih uplata ali i uplata dodatnih sredstava. Na ovaj način se obavezuju svi etažni vlasnici zgrade i zadužuju se tako da svi srazmjerno suvlasničkom udjelu vraćaju pozajmljena sredstva, a sve u skladu sa odredbama Pravilnika o načinu i dodjeli sredstava iz revolving fonda. U izvještajnoj 2020. godini zaključeno je 14 ugovora o zajmu sa predstavnicima zgrada sa ukupno plasiranim sredstvima u iznosu od 113.777,79 KM.

D) UPRAVLJANJE I NADZOR NAD POSLOVANJEM JAVNE USTANOVE

1. Upravljanje

Rješenjem Gradonačelnika br. 01-05-4688/19 od 18.12.2019.g. imenovan je privremeni

Upravni odbor, a rješenje br. 01-04-805/20 od 24.02.2020.g. izvršeno je imenovanje konačnog Upravnog odbora u sastavu od 3 člana. U izvještajnom periodu Upravni odbor je održao ukupno 16 i to 11 redovni i 5 vanrednih sjednica. Upravljanje se provodi utvrđivanjem poslovne politike, donošenjem planova i programa rada, praćenjem realizacije planova i programa, vršenjem kontrole namjenskog korištenja sredstava. Upravni odbor upravlja u skladu sa Pravilima JU „Stanouprava“ Bihać, Poslovníkom o radu i utvrđenim Programom rada Upravnog odbora za 2020. godinu i u izvještajnom periodu je usvojio sljedeća akta :

- usvojen izvod iz zapisnika sa konstiturajuće sjednice od 23.12.2019.g.
- usvojen Program rada Upravnog odbora za 2020.g.
- donesena odluka o privremenom financiranju za period 1-3/2020.g.
- informacija o donesenoj odluci o prekoračenju računa-overdraft
- usvojen izvod iz zapisnika sa I sjednice od 08.01.2020.g.
- razmatrana dokumentacija po zaključku br. 97/2020 od 08.01.2020.g.
- donesen zaključak br. 172/2020, 173/20, 174/20
- informacija o postupanju po aktu gradonačelnika br. 01-04-398 od 30.01.2020.g,
- izvršeno potvrđivanje odluka o razrješenju direktora
- donesena odluka o razrješenju direktora
- donesena odluka o konačnom imenovanju vršioca dužnosti direktora
- donesen Financijski plan za 2020.g.
- donesen Plan nabavki za 2020.g.
- donesen Programa rada za 2020.g.
- donesena odluka o potvrđivanju plate v.d. direktora
- usvojen Godišnji obračun za 2019.g. sa izvještajima komisija za popis
- donesena izmjena i dopuna Pravila
- donesena odluka o povlačenju Pravilnika o radu ,Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji , odluke o prekoračenju računa
- donesena odluka o potvrđivanju i imenovanju konačnog Upravnog odbora
- donesena odluka o imenovanju zamjenika predsjednika Upravnog odbora
- donesena odluka o utvrđivanju naknade predsjedniku i članovima Upravnog odbora
- donesena odluka po zahtjevu Gradonačelnika br. 01-04-1341 od 22.04.2020.g.
- donesena odluka o povećanju plaće v.d. direktora
- donesena odluka o plaćanju troškova za korištenju ličnog telefona
- donesena odluka o poništenju odluke br. 537/2020 od 27.02.2020.g.
- donesena odluka o izmjenama i dopunama Pravila JU „Stanouprava“ Bihać

-usvojen izvoda iz zapisnika sa II i III redovne , I, II i III vanredne sjednice Upravnog odbora JU „Stanouprava „ Bihać od 14.01.2020.g.

-usvojen izvod iz zapisnika sa konstituirajuće i I redovne sjednice Upravnog odbora JU „Stanouprava „ Bihać od 27.04.2020.g.

- usvojen izvod iz zapisnika sa I vanredne sjednice Upravnog odbora JU „Stanouprava „ Bihać od 30.04.2020.g.

-razmatrani prigovori uposlenika

-informacija direktora o predmetu br. 17 0 Rs 092868 19 Rsž tužitelja Zulić Rame

-donesena odluka o neusvajanju izvještaja o radu i poslovanju za 2019.g.

-donesena odluka o raspisivanju konkursa za izbor i imenovanje direktora

-donesena odluka o razrješenju vršioca dužnosti direktora

-imenovanje direktora po prijedlogu za konačno imenovanje Gradonačelnika Grada Bihać broj 01-05-4838-21/19 od 30.07.2020.g.

-donesen zaključak za zaključenje vansudske nagodbe sa radnikom Zulić Ramom

-razmatran prigovora Šakić Alma

-usvojen izvod iz zapisnika sa II , III, IV , V i VI redovne sjednice i II vanredne sjednice Upravnog odbora

-usvojena Informacija o poslovanju za I-IX mjeseci tekuće godine sa posebnim osvrtom na realizaciju programskih zadataka

-usvojen Izvještaj o realizaciji Financijskog plana za I-IX mjeseci tekuće godine

-razmatrani prigovori

-prihvaćenje Informacije po vansudskom sporazumu zaključenim sa Zulić Ramom

-prihvaćen Informacija u vezi materijala sa sjednica Upravnog odbora

-usvojen izvod iz zapisnika sa VII sjednice

-usvojena preraspodjela Financijskih sredstava na dan 30.11.2020.g.

-usvojena inicijativa za donošenje Pravilnika o radu i Pravilnika o kancelarijskom poslovanju

2.Nadzor

Nadzor nad poslovanjem javne ustanove vršio je Nadzorni odbor JU „Stanouprava“ Bihać imenovan rješenjima br. 01-05-4687 od 10.12.2019.g. i 01-04-804 od 21.02.2020.g. Nadzorni odbor vrši nadzor u okviru djelokruga prava i dužnosti tako što analizira izvještaj o poslovanju ustanove, obavlja nadzor nad upotrebom sredstava za rad, pregledava izvještaje o poslovanju i završni račun, pregledava i provjerava urednost i zakonitost vođenja poslovnih knjiga i izvještava osnivača, upravni odbor i direktora o rezultatima nadzora. Nadzorni odbor vrši nadzor u skladu sa Pravilima JU „Stanouprava“ Bihać i Poslovnika o radu. U izvještajnom periodu održane su tri (3) sjednica na kojima je su donešene sljedeće odluke te izvršen pregled i data mišljenja na :

-Financijski plan JU „Stanouprava Bihać za 2020.g.

-Plan nabavki JU „Stanouprava Bihać za 2020.g.

-Godišnji obračun JU „Stanouprava Bihać za 2019.g.

-izvršen pregled i analiza Izvještaja o radu i poslovanju JU „Stanouprava Bihać za 2019.g.

-izvršena analiza Financijskog izvještaja JU „Stanouprava Bihać za period 01.01.-30.09.2020.g.

E) ADMINISTRATIVNO-PRAVNI POSLOVI

U toku izvještajne godine evidentirano je kroz djelovodni protokol 3910 podnesaka koji se odnose na pismene zahtjeve stranaka, sudska rješenja, sudske presude, naloga za naplatu takse, podnesaka od strane Grada Bihaća i drugih pravnih lica, računi, fakture i dr. Svi prispjeli podnesci dostavljeni su referentima na rješavanje i po istima je postupljeno, tako da su svi zahtjevi razmotreni i riješeni.

U izvještajnom periodu u skladu sa članom 19. stav 5. Odluke o izvršenju budžeta grada Bihaća pružena je suradnja gradskim službama za izradu informacije o nadzoru nad poslovanjem i internim kontrolama za čiji potrebe su urađeni i dostavljeni tabelarni izvještaji o financijskom poslovanju ove ustanove (pregledi ostvarenih prihoda, rashoda, mjesečni izvještaji o pravdanju doznačenih i utrošenih sredstva – tekućih i kapitalnih grantova, tabelarni pregled zaposlenika i isplate po svim osnovama).

Zbor proglašenja stanja nesreće uzrokovane pojavom korona virusa (covid -19) koja je nastala u izvještajnoj godini (od 18.03.2020.g.) pružena je suradnja Civilnoj zaštiti Grada Bihaća u pogledu organiziranja održavanje pojačane dezinfekcije zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te dostave izvještaja sa dnevnim pregledom izvršene dezinfekcije.

Svakodnevno je vršena suradnja sa strankama, koje su svoje zahtjeve iznosile lično, tako da se ovaj broj u izvještajnoj godini kreće i do cca 700 stranaka za godinu dana.

U pronalaženju rješenja po primljenim zahtjevima iskazali smo veliku kooperativnost i uslužnost, o čemu govori i konstantan broj zgrada na upravljanju.

U 2020.godini javna ustanova je u skladu sa članom 33. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik USK-a „ br. 32/2012) podnijela 343 tužbe prema etažnim vlasnicima čija ukupna dugovanja iznose 96.137,86 KM i isti su evidentirani u program evidencije tužbi za naplatu dospjelih potraživanja. U 2020.godini poslano je 335 opomena pred tužbu i obavijesti o stanju duga za suvlasnike. Slanje opomena je rezultiralo jako dobrim odazivom plaćanja naknade, a što se odrazilo i na povećanje prihoda po osnovu troškova upravljanja. Prema sudu izvršena su 54 povlačenja tužbenog zahtjeva iz razloga izmirenja dugovanja. Pravna služba je učestvovala u parničnom postupku po podnesenim tužbama na 21 ročišta. Zaključeno je 17 sudskih nagodbi, čija vrijednost iznosi 5.976,57, a sud je okončao i donio 193 presuda čija vrijednost iznosi 74.976,57 KM. Po pravosnažnim i izvršnim presudama podneseno je 62 prijedloga za izvršenja za prinudnu naplatu. Kod naplate po rješenjima o izvršenju nailazimo na veliki problem, jer se kao sredstvo izvršenja primjenjuje pljenidba novčanih potraživanja, pljenidba stvari i zabilježba prodaje stana u zemljišnoknjižnom uredu.

Sve promjene su također evidentirane u program evidencije tužbi, kao i 275 podnesaka za plaćanje sudskih taksi koji su dostavljeni sudu sa kopijama izvršenih uplata, a koji padaju na teret tuženih dužnika. Općinskom sudu je dostavljeno 374 podnesaka po raznim osnovama (izjašnjenja na rješenja o izvršenju, promjena predmeta izvršenja, ispravka tužbi).

Zbor proglašenja stanja nesreće uzrokovane pojavom korona virusa (covid -19) kao i mjerama zabrane rada sudskih i Gradskih organa smanjen je obim poslova i radnih zadata ustanove.

Izvještaj o finansijskom poslovanju za 2020.godinu

SADRŽAJ :

I UVOD

Podaci o JU Stanouprava „ Bihać

II FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA PERIOD 01.01.-31.12.2020.g. (tabelarni prikaz)

-PRIHODI

-RASHODI

III OBRAZLOŽENJE FINANCIJSKOG IZVJEŠTAJA

-Struktura prihoda

-Struktura rashoda

III ZAKLJUČAK

I UVOD

Javna ustanova "Stanouprava" Bihać osnovana je Odlukom o osnivanju koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Bihaća s ciljem obavljanja stručnih i upravnih poslova iz oblasti upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, radi obezbjeđenja stalne ispravnosti, funkcionalnosti i sigurnosti svih zajedničkih dijelova, uređaja, instalacija i opreme zgrada kao cjeline, obnavljanja i zaštite fasada stambeno - poslovnih zgrada graditeljskog nasljeđa i spomeničke vrijednosti na području Grada Bihaća, zaštite i izgradnje stambeno - poslovnog fonda, vrši evidenciju i obavljanje stručnih, administrativno -tehničkih poslova u upravljanju imovinom u vlasništvu i pod upravom Grada Bihaća što je zakonom utvrđeni javni interes.

JU Stanouprava svoje finansijsko poslovanje u izvještajnom periodu obavljala je u skladu sa usvojenim Finansijskim planom JU „Stanouprava“ Bihać za 2020.g. , pozitivnim zakonskim propisima, a sredstva za rad obezbjedila je putem Budžeta Grada Bihaća, prihoda ostvarenih od vršenja usluga iz djelatnosti ,te drugih izvora i naknada.

U skladu sa članom 29.stav (3) Pravila JU „Stanouprava“ Bihać sredstava za rad se obezbjeđuju iz:

- a) sredstava budžeta grada prema godišnjem planu i programu
- b) naknade za troškove upravljanje i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada,
- c) naknade od zakupnina za korištenje stambenog i poslovnog prostora,
- d) bankarskih i drugih kreditnih sredstava,
- e) udruženih sredstava za stambenu izgradnju, rekonstrukciju, sanaciju i obnovu,
- f) donatorskih sredstava namijenjenih za sanaciju i obnovu stambenog fonda,
- g) sredstva od prodaje dijelova zgrada,
- h) ostala sredstva koja se mogu udruživati ugovorima, a koja služe za izgradnju i održavanje određenih stambenih i poslovnih objekata u skladu sa programima,
- i) ostalih sredstava ostvarenih od vršenja usluga iz djelatnosti.

Izveštaj o finansijskom poslovanju za period 01.01-31.12.2020. godine sačinjen je u skladu s Uredbom o računovodstvu Budžeta u Federaciji BiH (Službene novine Federacije, broj 34/14), Pravilnikom o finansijskom izvještavanju i godišnjem obračunu budžeta u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 69/14) i Metodologijom za izradu programa rada, finansijskih planova , planova poslovanja , izvještaja o radu , izvještaja o radu i poslovanju i drugih normativnih materijala koji se upućuju općinskom organu uprave i Općinskom vijeću Općine Bihać.

II IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POSLOVANJU ZA 2020.GODINU

PRIHODI

Financijski izvještaj od 01.01.-31.12.2020.				
EKONOMSKI KOD	Plan prihoda prema izvorima finansiranja	Financijski plan za 2020 godinu	Financijski izvještaj za 01.01.-31.12.2020	Index (4/3) %
1	2	3	4	5
	Prihodi iz budžeta i od djelatnosti	507.743,00	460.947,62	91
	Prihodi od djelatnosti	166.040,00	176.195,12	106
	Neporezni prihodi	62.040,00	21.902,41	35
7226310	Izdavanje stanova u zakup u vlasništvu JU Stanouprava	1.209,00	200,00	17
7226314	Prihodi od refundacija bolovanja preko 42 dana - Porodiljno - Centar za socijalni rad za 07/17-06/18	0,00	0,00	
7226350	Neporezni prihodi od imovine - Blok 11 - pren. prava raspolag.	60.831,00	15.000,00	25
722761	Uplaćene refundacije -bolovanje iz ranijih godina	0,00	6.702,41	
	Prihodi od poduzetničke aktivnosti	104.000,00	154.292,71	148
7226318	Prihodi od naknade upravitelju	102.000,00	140.382,17	138

7227190	Prihodi od naknade upravitelju - dug iz ranijeg perioda	1.200,00	750,00	63
722612	Pihodi od pružanja usluga pravnim osobama		1.170,00	
7226110	Prihodi od izdavanja potvrda iz evidencije JU	500,00	158,50	32
7227191	Ostali prihodi		6.042,41	
7231292	Ostali prihod-izrada admini.pravne i tehničke dokumentacije,rekl.mat. prihodi od kamata,	300,00	5.789,63	1.930
	BUDŽET - POTPORE I GRANTOVI	341.703,00	284.752,50	83
7321170	Tekuće potpore - redovna djelatnost	341.703,00	284.752,50	83
73211801	Kap. Grant - Hitna intervencija	10.000,00	0,00	0
	Grad Bihać - Obaveze iz ranijeg perioda (prema GTO)	23.000,00	22.966,35	100
	Subvencija alternativnog smještaja	5.000,00	0,00	0
	PRIHODI	507.743,00	460.947,62	91
	RASHODI	507.743,00	454.034,49	89
	REZULTAT	0,00	6.913,13 KM	

RASHODI

EKONOMSKI KOD	OPIS	Financijski plan za 2020 godinu	Financijski izvještaj za 01.01.- 31.12.2020	Index (4/3) %
1	2	3	4	5
610000	TEKUĆI IZDACI	507.743,00	454.034,49	89
611000	UKUPNO PLAĆE I NAKNADE I + II + III	365.650,00	374.511,29	102
611100	Bruto plaće zaposlenih (I + II)	323.460,00	337.153,62	104
	Plaće i naknade I	221.610,00	238.713,52	108
611110	Plaće i naknade plaća po umanjenju poreza - neto plate	204.000,00	203.678,02	100
6111107	Plaće i naknade po sporazumu	0,00	4.290,48	
611121	Porezi na plaće	15.500,00	15.430,93	100
611122	Vodne naknade	1.055,00	1.018,40	97
611131	Porezi za zaštitu od nesreća	1.055,00	1.018,40	97
61111	Obaveze po sporazumu		13.277,29	
611130	Doprinos na teret zaposlenih II	101.850,00	98.440,10	97
611200	Naknade troškova zaposlenih III	42.190,00	37.357,67	89
611211	Naknade za prijevoz s posla i na posao	1.690,00	1.530,00	91

611221	Naknade za topli obrok	27.000,00	25.617,67	95
611224	Regres za godišnji odmor	6.500,00	6.110,00	94
6112271	Otpremnina zbog odlaska u penziju	0,00	0,00	0
6112272	Pomoć u slučaju smrti i teže invalidnosti,pomoc.troš.lijječ.	3.000,00	100,00	3
6112270	Ostale naknade uposlenika	4.000,00	4.000,00	100
612000	Doprinos poslodavca	35.000,00	33.342,74	95
612110	Doprinos na teret poslodavca	35.000,00	33.342,74	95
613000	Tekući izdaci-ukupno	89.893,00	46.180,46	51
613000	Izdaci za materijal i usluge	6.000,00	387,01	6
613100	Putni troškovi	6.000,00	387,01	6
613200	Izdaci za energiju	6.000,00	4.003,03	67
613210	Izdaci za energiju	3.500,00	2.001,63	57
613220	Nabavka ogrijeva - pelat	2.500,00	2.001,40	80
613300	Izdaci za komunalne usluge	7.550,00	5.318,08	70
613321	Izdaci za vodovod i kanalizaciju	1.700,00	1.672,18	98
613322	Izdaci za poštanske i telefonske usluge	5.850,00	3.645,90	62
613400	Nabavka materijala	4.350,00	3.684,37	85
613410	Administrativni materijal	3.500,00	3.249,64	93
613484	Materijal za čišćenje i održavanje	350,00	211,14	60
613510	Troškovi sitnog inventara	500,00	223,59	45

613700	Izdaci za investicionotekuće održavanje	19.014,00	6.556,00	34
613712	Materijal za opravku i održavanje, prog,	5.500,00	4.155,63	76
613720	Usluge popravaka i održavanje zgrade	11.914,00	827,35	7
613723	Naknade za troškove održavanja upravitelju	1.600,00	1.573,02	98
613750	Izdaci osiguranja, bankarske usluge i usluge platnog prometa	3.400,00	2.047,64	60
613751	Osiguranje imovine i zaposlenih lica	1.680,00	897,19	53
6137510	Osiguranje iz redovne djelatnosti	320,00	0,00	0
6138220	Usluge bankarstva i platnog prometa	1.400,00	1.150,45	82
613800	Ugovorne i druge posebne usluge	43.579,00	24.184,33	55
613910	Izdaci za informisanje i usluge medija	1.500,00	1.438,29	96
613914	Usluge reprezentacije	1.500,00	814,16	54
613920	Usluge za stručno obrazov. - seminari,literatura	3.500,00	1.596,19	46
613973	Naknade za Upravni i Nadzorni odbor	7.050,00	7.050,00	100
613990	Ostale nespomenute usluge i dadžbine-ostali tr.	1.000,00	0,00	0
613997	Ostale usluge-administativne takse	1.000,00	470,00	47
613931	Izdaci revizijskih, notarskih usluga	0,00	0,00	
613934	Izdaci knjigovodstvenih usluga	6.000,00	5.450,00	91
613933	Usluge sistematskih pregleda uposlenika	200,00	0,00	0
6139380	Troškovi advokata - izgub.spor. I ostale usluge adv.	5.500,00	5.420,20	99

6139621	Izdaci po osnovu drugih samostalnih djelatnosti i povremenog samostalnog rada (čistačica)	0,00	0,00	
6139910	Neplanirani izdaci	2.000,00	1.945,49	97
615311	Obaveze iz prethodnog perioda	14.329,00	0,00	0
821000	KAPITALNI IZDACI	17.200,00	3.854,70	22
821310	Nabavka opreme - komp. printer, nadogradnja	13.200,00	2.504,27	19
821310	Nabavka opreme - namještaj	4.000,00	1.350,43	34
600000	SVEUKUPNO : RAZDIO			
	Ukupan broj zaposlenih	14		
	Uposleni radnici			
	Pripravnici	-		

OBRAZLOŽENJE REALIZACIJE PRIHODA I RASHODA

za period 01.01. - 31.12.2020. godine

JU Stanouprava svoje finansijsko poslovanje u izvještajnom periodu obavljala je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima , a sredstva za rad obezbjedila je putem Budžeta Grada Bihaća, prihoda ostvarenih od vršenja usluga iz djelatnosti ,te drugih izvora i naknada.

Finansijski izvještaj za period 01.01-31.12.2020. godine sačinjen je u skladu s Uredbom o računovodstvu Budžeta u Federaciji BiH (Službene novine Federacije, broj 34/14), Pravilnikom o finansijskom izvještavanju i godišnjem obračunu budžeta u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 69/14) i Metodologijom za izradu programa rada, finansijskih planova , planova poslovanja , izvještaja o radu , izvještaja o radu i poslovanju i drugih normativnih materijala koji se upućuju Gradskom organu uprave i Gradskom vijeću Grada Bihaća.

Ostvareni prihodi

JU „ Stanouprava „ Bihać u periodu 01.01-31.12.2020. godine ostvarila je prihode u iznosu od **460.947,62 KM** što iznosi **91 % realizacije u odnosu na planirane prihode prema Finansijskom planu za 2020. godinu .**

Struktura prihoda

Neporezni prihodi

Ostvareni prihod u iznosu od **21.902,41 KM, što iznosi 35 %**, sastoji se iz : izdavanja stanova u zakup u vlasništvu JU „Stanouprava“ Bihać, neoporezivi prihodi od imovine Blok 11 – po Ugovoru o prenosu prava raspolaganja i ostvareni prihodi od refundacije bolovanja iz ranijeg perioda .

Prihodi od poduzetničke aktivnosti u iznosu 154.292,71 KM, što iznosi 148 % od planiranog i to:

JU „ Stanouprava „ u izvještajnom periodu ostvarila je vlastite prihode u iznosu od **141.132,17 KM**, redovne aktivnosti na ime naknade upravitelju za izvršene usluge. Zakonom o korištenju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada definisano je da se naknada upravitelju utvrđuje u visini naplaćenih, a ne obračunatih sredstava na ime naknade . Kako je naplata naknade za održavanje zgrada promjenljiva, tako je i naknada upravitelju uvjetovana navedenim pokazateljima.

Na povećanje naknade upravitelju u izvještajnom periodu uticale su i provedene aktivnosti kako u prethodnim tako i u kalendarskoj 2020 godini, a koje se odnose na podnošenje tužbi za ne plaćanje naknade, na slanje opomena, kao i uplata sredstava po izvršnim presudama.

Ostvarena sredstva u iznosu od 13.160,54 KM odnose se na prihode ostvarene od izdavanja potvrda iz evidencije javne ustanove, pružanja usluge trećim licima, ostalih prihoda-za pružene usluge slanje letaka i usluge izrade administrativne, pravne i tehničke dokumentacije, prihodi od kamata.

Tekuće potpore

Sredstva u iznosu od **284.752,50 KM** odnose se na doznake iz Budžeta Grada Bihaća u 2020 godini za finansiranje redovne djelatnosti.

Ostvareni rashodi

Rashodi u periodu 01.01-30.12.2020.godine u JU „ Stanouprava „ realizirani su u visini od **454.034,49 KM**.

Struktura rashoda

Financijskim izvještajem iznos od **374.511,29 KM** je najznačajnija stavka, a obuhvata obaveze za plate i naknade u iznosu od 238.713,52 KM, doprinose na teret zaposlenih u iznosu od 98.440,10 KM i naknade troškova zaposlenih u iznosu od 37.357,67 KM.

Iznos od 37.357,67 KM odnosi se na naknade uposlenicima javne ustanove u skladu s Pravilnikom o radu, u dijelu koji se odnosi na plaće, naknade i ostala primanja radnika.

Sredstva u iznosu od **33.342,74 KM** odnose se na obaveze za doprinose iz plata na teret poslodavca.

Realizirana sredstva u iznosu **46.180,46 KM** obuhvataju tekuće troškove iz redovne djelatnosti, a čine ih troškovi električne energije, materijal za opravke i održavanje, nabavka kancelarijskog materijala, nabavka peleta za grijanje te ostali troškovi iz poslovanja javne ustanove. Ovaj iznos također obuhvata i izdatke vezane za informisanje, stručno obrazovanje uposlenika, naknade Upravnom i Nadzornom odboru, knjigovodstvene, advokatske i usluge, te ostale usluge u skladu s planom aktivnosti naše ustanove.

Kapitalni izdaci

Kompjutorska oprema u našoj ustanovi je najvećim dijelom knjigovodstveno otpisana i dotrajala. Financijskim planom za 2020.godinu planirane su nabavke računarske opreme i kancelarijskom namještaja , što je i jednim dijelom i utrošeno. Kupljena je kompjutorska oprema u iznosu od **2.504,27 KM** i kancelarijski namještaj u iznosu od **1.350,43 KM**.

Zaključak:

Iskazani višak prihoda nad rashodima, u periodu 01.01. - 31.12.2020. godine u iznosu od 6.913,13 KM nastao je zahvaljujući vrlo dobroj naplativosti naknade za upravljanje i održavanje zgrada. Ostvareni i višak prihoda nad rashodima shodno članu 13. Odluke o osnivanju i članu 30.Pravila JU „Stanouprava „ Bihać koristii se za obnavljanje i razvoj djelatnosti i u druge svrhe u skladu sa programom rada i financijskim planom, te za obrazovanje vlastitog fonda rezervi.

Predlažemo Gradskom vijeću da, u skladu sa članom 19. , stav (1), tačka f) Pravila JU Stanouprava (Službeni glasnik Grada Bihaća broj 14/17), usvoji Izvještaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ za 2020. godinu.

Predsjednica Upravnog odbora:

Broj: 721/21

Bihać,24.02.2021.godine

Bajrić Aida

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Služba za urbanističko planiranje, građenje,
imovinsko-pravne i geodetske poslove
Broj: 03/2-04-1220/21
Bihać: 12.03.2021.godine

Gradsko vijeće
- o v d j e -

PREDMET: Izvještaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020. godinu,
Mišljenje i stavovi, dostavljaju se

U vezi sa dostavljenim Izvještajem o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020. godinu, dajemo sljedeće mišljenje:

U skladu sa Programom rada Gradskog vijeća za 2021. godinu, Odlukom o osnivanju JU „Stanouprava“ Bihać i Pravilima JU „Stanouprava“ Bihać, JU „Stanouprava“ Bihać je putem Službe za urbanističko planiranje, građenje, imovinsko-pravne i geodetske poslove, dostavila Izvještaj o radu i poslovanju za 2020. godinu radi dostavljanja istog Gradskom vijeću Bihać na razmatranje i usvajanje.

Članom 19. Pravila JU „Stanouprave“ Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 14/17 i 5/20) regulisani su međusobni odnosi između osnivača i javne ustanove, te je između ostalog propisano da Gradsko vijeće Bihać, kao osnivač javne ustanove usvaja godišnji izvještaj o radu i finansijskom poslovanju javne ustanove, a javna ustanova je obavezna da najmanje jednom godišnje osnivaču podnosi izvještaj o radu i finansijskom poslovanju. Upravni odbor Javne ustanove, između ostalih prava i dužnosti, koje su propisane čl. 40. Pravila podnosi osnivaču najmanje jednom godišnje Izvještaj o poslovanju Javne ustanove.

Uz Izvještaj o radu i poslovanju za 2020. godinu dostavljena je Odluka Upravnog odbora JU „Stanouprava“ Bihać broj 720/21 od 24.02.2021.godine o usvajanju izvještaja o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020. godinu i zaključak Nadzornog odbora broj 701/21 od 23.02.2021. godine, donešen nakon razmatranja predmetnog izvještaja.

JU „Stanouprava“ Bihać je kroz svoje djelovanje u 2020. godini, u okviru prikupljenih sredstava, omogućila upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambeno poslovnim zgradama na području grada Bihaća i realizaciju većih zahvata na održavanju zajedničkih dijelova zgrade korištenjem sredstava revolvning fonda. U pogledu finansijskog

poslovanja u 2020. godini JU „Stanouprava“ Bihać je ostvarila višak prihoda nad rashodima, koji će Javna ustanova koristiti za obavljanje i razvoj djelatnosti i u druge svrhe u skladu sa programom rada i finansijskim planom, te za obrazovanje vlastitog fonda rezervi.

Izveštaj o radu i poslovanju JU „Stanouprava“ Bihać za 2020. godinu, u pogledu forme i sadržine, sačinjen je u skladu sa Metodologijom za izradu programa rada, finansijskih planova, planova poslovanja, izvještaja o radu i poslovanju i drugih informativnih materijala koji se upućuju Općinskom organu uprave i Općinskom vijeću Općine Bihać („Službeni glasnik općine Bihać“ broj 16/09).

Obrađivač:

Edina Zanačić, dipl.prav.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. a/a

Pomoćnik gradonačelnika za urbanističko planiranje,
građenje, imovinsko-pravne i geodetske poslove
mr. Damir Smajić, dipl.pravnik

Na osnovu člana 35.tačka kk) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 13/15), a u vezi sa članom 132. tačka b) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 3/16 i 4/20), Gradsko vijeće Bihać na _____sjednici održanoj dana _____.godine, d o n i j e l o j e

Z A K L J U Č A K

o usvajanju Izvještaja o radu i poslovanju
JU „Stanouprava“ Bihać za 2020. godinu

I

Usvaja se Izvještaj o radu i poslovanju Javne ustanove „Stanouprava“ Bihać za 2020. godinu koji je usvojen Odlukom Upravnog odbora broj 720/21 od 24.02.2021. godine.

II

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavljuje se u „Službenom glasniku Grada Bihaća“.

Gradsko vijeće

Broj: _____

Bihać, _____

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Zulfikar Handukić