



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ДРЖАВНА РЕВИЗОРСКА ИНСТИТУЦИЈА**

**ИЗВЕШТАЈ
О РЕВИЗИЈИ САСТАВНИХ ДЕЛОВА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И
ПРАВИЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ
ЗА 2014. ГОДИНУ**

**Број: 400-389/2015-04
Београд, 22. децембар 2015. године**

САДРЖАЈ

ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ.....	2
1. Извештај о ревизији саставних делова финансијских извештаја.....	2
2. Извештај о ревизији правилности пословања.....	4
ПРИЛОГ I КЉУЧНЕ НЕПРАВИЛНОСТИ И ПРЕПОРУКЕ.....	6
ПРИЛОГ II НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ САСТАВНИХ ДЕЛОВА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ПРАВИЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ ЗА 2014. ГОДИНУ.....	11

ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

1. Извештај о ревизији саставних делова финансијских извештаја

Извршили смо ревизију саставних делова финансијских извештаја ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2014. годину, а у оквиру ревизије консолидованих финансијских извештаја завршног рачуна буџета и правилности пословања града Ниша за 2014. годину, у складу са Уставом Републике Србије¹, Законом о Државној ревизорској институцији² и Законом о буџетском систему³.

Одговорност руководства за саставне делове финансијских извештаја

У складу са Законом о буџетском систему, Законом о локалној самоуправи⁴ и Статутом ЈП Градска стамбена агенција, руководство је одговорно за припрему и презентовање саставних делова према Закону о буџетском систему, Уредби о буџетском рачуноводству⁵, Правилнику о начину припреме, састављања и подношења финансијских извештаја корисника буџетских средстава, корисника средстава организација за обавезно социјално осигурање и буџетских фондова⁶ и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем⁷. У ову одговорност спада осмишљавање, успостављање и одржавање интерних контрола које су релевантне за припрему и презентовање саставних делова финансијских извештаја који не садрже материјално значајне погрешне исказе, било да су настали услед преваре/криминалне радње или грешке.

Одговорност ревизора

Наша одговорност је да, на основу ревизије коју смо извршили, изразимо мишљење о саставним деловима финансијских извештаја. Ревизију смо извршили у складу са Међународним стандардима врховних ревизорских институција (ISSAI) и Међународним стандардом ревизије 805 – Посебна разматрања – ревизије појединачних финансијских извештаја и одређених елемената, рачуна или ставки финансијских извештаја. Ови стандарди ревизије захтевају да поступамо у складу са етичким захтевима и да ревизију планирамо и извршимо на начин који омогућава да се, у разумној мери, уверимо да наведени саставни делови финансијских извештаја не садрже материјално значајне погрешне исказе.

Ревизија укључује спровођење поступака у циљу прибављања ревизијских доказа о износима и обелодањивањима датим у саставним деловима финансијских извештаја. Избор поступака је заснован на ревизорском просуђивању укључујући и процену ризика

¹ „Службени гласник Републике Србије“ број 98/2006

² „Службени гласник Републике Србије“ број 10/2005 и 54/2007

³ „Службени гласник Републике Србије“ број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013 и 63/2013 – испр, 108/2014, 142/2014

⁴ „Службени гласник Републике Србије“ број 129/2007

⁵ „Службени гласник Републике Србије“ број 125/2003 и 12/2006

⁶ „Службени гласник Републике Србије“ број 18/2015

⁷ „Службени гласник Републике Србије“ број 103/2011, 10/2012, 18/2012, 95/2012, 99/2012, 22/2013, 48/2013, 61/2013, 63/2013-испр, 106/2013, 120/2013, 20/2014, 64/2014, 81/2014, 117/2014, 128/2014, 131/2014

од материјално значајних погрешних исказа у саставним деловима финансијских извештаја, насталим услед преваре/криминалне радње или грешке. Приликом процене ризика, ревизор разматра интерне контроле које су релевантне за припрему и презентацију саставних делова, у циљу осмишљавања ревизијских поступака који су одговарајући у датим околностима. Ревизија, такође, укључује процену адекватности примењених рачуноводствених политика и процена које је користило руководство, као и оцену опште презентације саставних делова.

Сматрамо да су прибављени ревизијски докази довољни, адекватни и поуздани и да обезбеђују основу за ревизијско мишљење са резервом.

Основа за изражавање мишљења са резервом

У саставним деловима финансијских извештаја на дан 31.12.2014. године издаци су мање исказани у износу од 19.568 хиљада динара.

У саставним деловима финансијских извештаја на дан 31.12.2014. године имовина, обавезе и капитал:

- више су исказани за 702.016 хиљада динара и то: зграде и грађевински објекти у износу од 6.685 хиљада динара, земљиште у износу од 13.085 хиљада динара, краткорочни кредити у износу од 284.656 хиљада динара, дати аванси, депозити и кауције у износу од 1.345 хиљада динара, ванбилансна актива у износу од 31.621 хиљаде динара, дугорочне обавезе за финансијске лизинге у износу од 9.324 хиљаде динара, примљени аванси у износу од 46.000 хиљада динара, нераспоређени вишак прихода и примања из ранијих година у износу од 277.769 хиљада динара и ванбилансна пасива у износу од 31.621 хиљаде динара;

- мање су исказани за 612.973 хиљаде динара и то: нефинансијска имовина у припреми у износу од 14.902 хиљаде динара, кредити физичким лицима и домаћинствима у земљи у износу за 46.637 хиљада динара, потраживања по основу продаје и друга потраживања у износу за 107.042 хиљаде динара, краткорочни кредити у износу за 39.316 хиљада динара, обрачунати неплаћени расходи и издаци у износу од 401 хиљаде динара, ванбилансна актива у износу од 57.492 хиљаде динара, дугорочне обавезе за финансијске лизинге у износу од 969 хиљада динара, обавезе по основу накнаде запосленима у износу од 31 хиљаде динара, обавезе по основу накнада у натури у износу од 54 хиљаде динара, службена путовања и услуге по уговору у износу од 316 хиљада динара, остале обавезе у износу од најмање 216.899 хиљада динара, нефинансијска имовина у сталним средствима у износу од 14.902 хиљаде динара, нефинансијска имовина у залихама у износу од 9.885 хиљада динара, извори новчаних средстава у износу од 46.637 хиљада динара и ванбилансна пасива у износу од 57.492 хиљаде динара.

У Билансу стања неправилно је исказано и то: више су исказане зграде и грађевински објекти а мање је исказана роба за даљу продају у износу од 9.885 хиљада динара, више су исказани жиро и текући рачуни а мање су исказана издвојена новчана средства и акредитиви у износу од 26.483 хиљаде динара, више су исказана остала новчана средства а мање су исказана потраживања по основу продаје у износу од 13.621 хиљаде динара, више су исказана потраживања по основу продаје а мање су исказани кредити физичким лицима и домаћинствима у земљи у износу од 70.541 хиљаде динара; више су исказане дугорочне обавезе за финансијске лизинге а мање су исказане остале обавезе из пословања у износу од 16.335 хиљада динара, више су исказани примљени депозити а мање су исказане обавезе према добављачима у земљи у износу од 20.533 хиљаде динара.

Наведене неправилности не представљају прожимајући ризик, већ специфичан ризик који се односи само на Биланс стања.

Мишљење са резервом

По нашем мишљењу, осим за ефекте које на саставне делове финансијских извештаја имају питања наведена у Основи за изражавање мишљења са резервом, издаци, имовина и обавезе ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2014. годину приказани су истинито и објективно и у свим материјалним аспектима у складу са применљивим оквиром финансијског извештавања.

Детаљнија објашњења о овим и осталим питањима налазе се у Прилогу I и Прилогу II који су саставни део овог извештаја.

2. Извештај о правилности пословања

Извршили смо ревизију правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2014. годину која обухвата ревизију активности, финансијских трансакција и информација, које су укључене у саставне делове финансијских извештаја за 2014. годину.

Одговорност руководства

Поред одговорности за припрему и презентовање саставних делова финансијских извештаја, описаних у претходном тексту, руководство је такође дужно да обезбеди да активности, финансијске трансакције и информације, укључене у саставне делове финансијских извештаја, буду усклађене са прописима који их уређују.

Одговорност ревизора

Поред одговорности да изразимо мишљење о саставним деловима финансијских извештаја описаних у претходном тексту, наша одговорност је и да изразимо мишљење о томе да ли су активности, финансијске трансакције и информације, које су обелодањене у саставним деловима финансијских извештаја, по свим материјално значајним питањима, у складу са прописима који их уређују. Ова одговорност подразумева вршење поступака у циљу прибављања ревизијских доказа да би се утврдило да ли су саставни делови финансијских извештаја у складу са намером законодавца. Ови поступци укључују и процену ризика материјално значајне неусклађености са прописима.

Сматрамо да су прибављени ревизијски докази довољни, адекватни и поуздани и да обезбеђују основу за ревизијско мишљење са резервом.

Основа за изражавање мишљења са резервом

Као што је наведено у кључним неправилностима и шире објашњено у Напоменама уз Извештај о ревизији саставних делова финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је за 2014. годину преузела обавезе изнад одобрене апропријације у износу од 112 хиљада динара, трансакције и пословне догађаје није евидентирала на готовинској основи, неправилно је спровела припрему и вршење пописа имовине, потраживања и обавеза које се огледа у непотпуности и неусклађености са важећим прописима.

Мишљење са резервом

Према нашем мишљењу, осим за издатке и обавезе описане у Основи за изражавање мишљења са резервом, активности, финансијске трансакције и информације, укључене у саставне делове финансијских извештаја ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2014. годину, у свим материјалним аспектима, усклађене су са прописима који их уређују.

Детаљнија објашњења о овим и осталим питањима налазе се у Прилогу I и Прилогу II који су саставни део овог извештаја.

Генерални државни ревизор

Радослав Сретеновић

Државна ревизорска институција Републике Србије
Макензијева 41
11000 Београд
Србија

22. децембар 2015. године

ПРИЛОГ I

КЉУЧНЕ НЕПРАВИЛНОСТИ И ПРЕПОРУКЕ

САДРЖАЈ

1) Кључне неправилности у ревизији саставних делова финансијских извештаја.....	8
2) Резиме датих препорука у ревизији саставних делова финансијских извештаја.....	9
3) Кључне неправилности у ревизији правилности пословања.....	9
4) Резиме датих препорука у ревизији правилности пословања.....	10
5) Резиме предузетих мера у поступку ревизије.....	10

1) Кључне неправилности у ревизији саставних делова финансијских извештаја

Као што је објашњено у тачки 2.1. Напомена уз Извештај о ревизији саставних делова финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2014. годину:

1. Издатак за залихе робе за даљу продају исказан је у мањем износу за 19.568 хиљада динара, јер издатак за изградњу станова за социјално становање у Л5 и Л6 на локацији улице Мајаковског у Нишу није евидентиран и исказан.

Као што је објашњено у тачкама 4.1. и 4.2. Напомена уз Извештај о ревизији саставних делова финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2014. годину:

2. Део имовине и обавеза није тачно исказан

- више су исказани: зграде и грађевински објекти у износу од 6.685 хиљада динара, земљиште у износу од 13.085 хиљада динара, краткорочни кредити у износу од 284.656 хиљада динара, дати аванси, депозити и кауције у износу од 1.345 хиљада динара, ванбилансна актива у износу од 31.621 хиљаде динара, дугорочне обавезе за финансијске лизинге у износу од 9.324 хиљаде динара, примљени аванси у износу од 46.000 хиљада динара, нераспоређени вишак прихода и примања из ранијих година у износу од 277.769 хиљада динара и ванбилансна пасива у износу од 31.621 хиљаде динара;

- мање су исказани: нефинансијска имовина у припреми у износу од 14.902 хиљаде динара, кредити физичким лицима и домаћинствима у земљи у износу за 46.637 хиљада динара, потраживања по основу продаје и друга потраживања у износу за 107.042 хиљаде динара, краткорочни кредити у износу за 39.316 хиљада динара, обрачунати неплаћени расходи и издаци у износу од 401 хиљаде динара, ванбилансна актива у износу од 57.492 хиљаде динара, дугорочне обавезе за финансијске лизинге у износу од 969 хиљада динара, обавезе по основу накнаде запосленима у износу од 31 хиљаде динара, обавезе по основу накнада у природи у износу од 54 хиљаде динара, службена путовања и услуге по уговору у износу од 316 хиљада динара, остале обавезе у износу од најмање 216.899 хиљада динара, нефинансијска имовина у сталним средствима у износу од 14.902 хиљаде динара, нефинансијска имовина у залихама у износу од 9.885 хиљада динара, извори новчаних средстава у износу од 46.637 хиљада динара и ванбилансна пасива у износу од 57.492 хиљаде динара.

- неправилно су исказани: више су исказане зграде и грађевински објекти а мање је исказана роба за даљу продају у износу од 9.885 хиљада динара, више су исказани жиро и текући рачуни а мање су исказана издвојена новчана средства и акредитиви у износу од 26.483 хиљаде динара, више су исказана остала новчана средства а мање су исказана потраживања по основу продаје у износу од 13.621 хиљаде динара, више су исказана потраживања по основу продаје а мање су исказани кредити физичким лицима и домаћинствима у земљи у износу од 70.541 хиљаде динара; више су исказане дугорочне обавезе за финансијске лизинге а мање су исказане остале обавезе из пословања у износу од 16.335 хиљада динара, више су исказани примљени депозити а мање су исказане обавезе према добављачима у земљи у износу од 20.533 хиљаде динара.

2) Резиме датих препорука у ревизији саставних делова финансијских извештаја

Одговорним лицима ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш препоручујемо да:

1. издатке евидентирају у пословним књигама;
2. идентификују, евидентирају и искажу обавезе.

3) Кључне неправилности у ревизији правилности пословања

Као што је објашњено у Напоменама уз Извештај о ревизији саставних делова финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2014. годину утврђено је:

1. Преузета је обавеза у већем износу за 112 хиљада динара од одобрене апропријације 465000 – остале дотације и трансфери и то: финансијским планом су предвиђена средства за апропријацију 465000 – Остале дотације и трансфери у износу од 117 хиљада динара, исказано је извршење у износу од 117 хиљада динара, а преузете су обавезе за неисплаћене плате за децембар 2014. године, у износу од 112 хиљада динара.

2. Трансакције и остали пословни догађаји нису евидентирани у тренутку када су се готовинска средства исплатила, односно нису евидентирани на готовинској основи.

Приликом спровођења пописа имовине и обавеза, утврђени су пропусти и неправилности:

- Комисија за попис није пописала: нефинансијску имовину у припреми у износу од 77.811 хиљада динара; кредите физичким лицима и домаћинствима у земљи у износу од 70.541 хиљаде динара; остала новчана средства у износу од 13.621 хиљаде динара; краткорочне кредите у износу од 285.239 хиљада динара; остале краткорочне пласмане у износу од 18.975 хиљада динара; дугорочне обавезе за финансијске лизинге у износу од 16.335 хиљада динара; обавезе за плате и додатке у износу од 589 хиљада динара; обавезе по основу социјалних доприноса на терет послодавца у износу од 105 хиљада динара; обавезе по основу донација и дотација у износу од 112 хиљада динара; обавезе за остале расходе у износу од 768 хиљада динара; примљене авансе, депозите и кауције у износу од 46.000 хиљада динара и остале обавезе у износу од 82.384 хиљаде динара, што је супротно члану 18. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.

- Није извршено усклађивање књиговодственог стања са стварним стањем, и то: добављачи у земљи за износ од 13.718 хиљада динара (стање по попису 34.251 хиљада динара, а књиговодствено стање 20.533 хиљаде динара), потраживања од купаца за износ од 100.502 хиљаде динара (стање по попису 141.393 хиљаде динара, а књиговодствено стање 40.892 хиљаде динара) и дати аванси за износ од 5.330 хиљада динара (стање по попису 29.563 хиљаде динара, а књиговодствено стање 34.893 хиљаде динара), што је супротно члану 18. Уредбе о буџетском рачуноводству и члану 1. Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.

- Пописне листе и извештај о извршеном попису нису сачињени у складу са законским прописима.

- Попис потраживања извршен је према стању у пословним књигама, али не постоје веродостојне исправе да је њихово усаглашавање са дужницима извршено најмање једном годишње, а потраживања за које не постоји уредна документација нису исказани у посебним пописним листама.

4) Резиме датих препорука у ревизији правилности пословања

Одговорним лицима ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш препоручујемо да:

- обавезе преузимају до износа апропријације одобрене буџетом за ту намену у тој буџетској години;
- трансакције и остале догађаје евидентирају у тренутку када се готовинска средства приме, односно исплате;
- попис врше у складу са прописима.

5) Резиме предузетих мера у поступку ревизије

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2015. години за вођење буџетског рачуноводства примењује готовинску основу.

**НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ САСТАВНИХ ДЕЛОВА
ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ПРАВИЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА
ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗА 2014. ГОДИНУ**

Садржај

1.	Основни подаци о субјекту ревизије	13
2.	Издаци	15
2.1	Залихе робе за даљу продају	15
3.	Биланс стања	16
3.1.	Попис имовине и обавеза	16
3.2.	Актива	18
3.3.	Пасива	24
4.	Потенцијалне обавезе	29

1. Основни подаци о субјекту ревизије

Одлуком Скупштине града Ниша број 06-300/2003-17 од 26.12.2003. године основано је Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш. Исто је регистровано код Трговинског суда у Нишу Решењем број ФИ 350/04 дана 11.03.2004. године. Чланом 7. Одлуке о оснивању регулисано је да Предузеће стиче средства за обављање делатности из: средстава за стамбену изградњу из буџета града, рата кредита и ануитета за откупљене станове, трансфера од других нивоа власти, донација, средстава од међународних институција за финансирање социјалног становања, средстава од отплате кредита за станове солидарности и других средстава у складу са законом. Одлуком је такође дефинисано да ЈП „Градска стамбена агенција“ преузима сва права, обавезе и средства Фонда солидарне стамбене изградње града Ниша према стању на дан 31.12.2003. године и да запослени у ЈП „Нишстан“ Ниш, који су обављали послове за Фонд солидарне стамбене изградње, права и обавезе из радног односа настављају да остварују у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Решењем Агенције за привредне регистре број БД 14078/2005 дана 04.05.2005. године Предузеће је уписано у регистар привредних субјеката. Претежна делатност је 64.99 – остале непоменуте финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова.

Одлуком Скупштине града о изменама и допунама Одлуке о оснивању ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш⁸ извршено је усаглашавање са Законом о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса, Законом о привредним друштвима и другим важећим прописима.

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш је у 2014. години постала индиректни корисник града Ниша на основу Одлуке о изменама и допунама Одлуке о буџету града Ниша за 2013. годину⁹ чијим чланом 11. је регулисано: „Јавно предузеће Градска стамбена агенција Ниш пословаће као индиректни корисник буџета града Ниша од 01.05.2013. године“. Скупштина града Ниша је ову одлуку донела 16.04.2013. године.

Управни одбор је донео Статут јавног предузећа дана 04.06.2013. године, број 01-773-2-2, на који је Скупштина дала сагласност 14.06.2013. године.

ВД директора јавног предузећа донео је дана 02.10.2012. године Правилник о организацији и систематизацији радних места у Јавном предузећу „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 01-1356, којим су систематизована 22 радна места, а 15 радних места је попуњено (од чега су 14 запослених на неодређено и једно именовано лице). Скупштина града Ниша је дала сагласност на донету систематизацију дана 08.10.2012. године.

Седиште предузећа је у Нишу, улица генерала Милојка Лешјанина 8. Матични број је 17263838, ПИБ је 102255946, а текући рачун је 840-780641-76, који се води код Управе за трезор.

Град Ниш је донео Стамбену стратегију града Ниша¹⁰, којом су дефинисане секторске стратегије за период 2007-2012. године по сваком од приоритетних стратешких циљева и одговарајући акциони план за период 2007-2008. За реализацију Стамбене стратегије, Скупштина града Ниша је донела Програм социјалног становања на територији града Ниша 13.11.2009. године. Важеће Стамбене стратегије истекло је 2012. године. Након овог периода град Ниш није донео Стамбену стратегију. Престанком важећа Стамбене стратегије града Ниша престао је да важи и Програм социјалног становања на територији

⁸ „Службени лист Града Ниша“ број 22/2010, 51/13

⁹ „Службени лист Града Ниша“ број 29/2013

¹⁰ „Службени лист града Ниша“ број 95/2006

града Ниша, обзиром да је донет ради реализације Стамбене стратегије, сходно Закону о социјалном становању.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Град Ниш је ЈП „Градска стамбена агенција“ одредио за индиректног корисника буџета. Обзиром да према Закону о социјалном становању, јединица локалне самоуправе оснива непрофитну стамбену организацију као стамбену агенцију, а не као јавно предузеће, то сходно члану 2. Закона о буџетском систему, стамбена агенција не може да буде индиректни корисник буџета.
- Град Ниш је основао стамбену агенцију као јавно предузеће, што је супротно члану 2. Закона о јавним предузећима, који прописује да се јавна предузећа оснивају ради обављања делатности од општег интереса, а социјално становање није делатност од општег интереса, а није ни комунална делатност. Затим, сходно Закону о јавним предузећима, јавна предузећа се оснивају и послују, између осталог и ради стицања добити, док стамбену агенцију, према члану 4. и 13. Закона о социјалном становању¹¹ јединица локалне самоуправе оснива као непрофитну стамбену организацију.
- Град Ниш нема локалну стамбену стратегију, што је супротно члану 4. Закона о социјалном становању.
- Управни одбор предузећа је на седници одржаној 28.02.2013. године, усвојио Пројекат ЈП „Градска стамбена агенција“ за изградњу станова за социјално становање у Л5 и Л6 на локацији у улици Мајаковског у Нишу, иако је Програм социјалног становања на територији града Ниша престао да важи, што је супротно члану 56. Закона о буџетском систему.

Препоручује се одговорним лицима града Ниша да донесу стамбену стратегију и програм социјалног становања, као и да ускладе статус ЈП „Градска стамбена агенција“ са важећим прописима.

Програмом социјалног становања на територији града Ниша из 2009. године, уређени су услови за одрживи развој социјалног становања и начини обезбеђивања и коришћења средстава за развој социјалног становања, као и друга питања од значаја за социјално становање. Станови за социјално становање могу се: продати под непрофитним условима и издати у закуп. Право на решавање стамбених потреба имају лица која су без стана, односно лица без стана одговарајућег стандарда и која из прихода које остварују не могу да обезбеде стан по тржишним условима, а имају пребивалиште на територији града Ниша. Основна мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица су: стамбени статус, висина примања, здравствено стање, инвалидност, број чланова домаћинства и имовинско стање. Предност ће имати лица која припадају рањивим друштвеним групама: млади, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, лични војни инвалиди, породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица, Роми и припадници других социјално рањивих група. Основна мерила предвиђена Програмом социјалног становања на територији града Ниша су усклађена са чланом 10. Закона о социјалном становању.

Управни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ донео је дана 27.05.2011. године, Правилник о условима и начину учешћа у поступку купопродаје станова за социјално становање изграђених на територији града Ниша број 01-533/2. Овим правилником основна

¹¹ „Службени гласник Републике Србије“ број 72/2009

мерила за утврђивање реда првенства су: стамбени статус, здравствено стање, инвалидност и број чланова породичног домаћинства.

Дана 02.06.2011. године објављен је Конкурс за продају станова у новини Огласи, за станове који су изграђени у Нишу на локацији „Дуваниште“ у улици Мајаковског, у објекту Л3 и Л4. У конкурсу је наведено да ће утврђивање реда првенства вршити Комисија за спровођење конкурса, утврђивањем бодова за: стамбени статус, здравствено стање, инвалидност и број чланова породичног домаћинства.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Правилник о условима и начину учешћа у поступку купопродаје станова за социјално становање изграђених на територији града Ниша број 01-533/2 од 27.05.2011. године није усклађен са Програмом социјалног становања на територији града Ниша и Законом о социјалном становању, јер не прописује као основна мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба: висину примања и имовинско стање.
- Нисмо се уверили да је продаја социјалних станова у Нишу на локацији „Дуваниште“ у улици Мајаковског, у објекту Л3 и Л4, 2011. године извршена за социјално становање прописано Законом о социјалном становању, обзиром да је социјално становање становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Закона о социјалном становању.

Због чињенице да се ревизија спроводи провером на бази узорака и да у систему интерне контроле и рачуноводственом систему постоје инхерентна ограничења, постоји могућност да поједине материјално значајне грешке остану неоткривене.

2. Издаци

Издаци се састоје од издатака за нефинансијску имовину и издатака за отплату главнице и набавку финансијске имовине.

Класа 500000 – издаци за нефинансијску имовину садрже: основна средства, залихе, драгоцености, природну имовину и нефинансијску имовину која се финансира из средстава за реализацију националног инвестиционог плана.

2.1. Залихе робе за даљу продају, група 523000

Група 523000 обухвата синтетички conto залихе робе за даљу продају.

(у хиљадама динара)

Редни бр.	Организациона јединица	Ребаланс	Ребаланс са реалокацијом	Исказано извршење	Налаз ревизије	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ЈП Градска стамбена агенција	91.000	91.000	59.072	78.540	86,31	132,96

Исказан је издатак у износу од 59.072 хиљаде динара из средстава буџета града.

Залихе робе за даљу продају, субаналитички conto 523111 - Исказан је издатак у износу од 59.072 хиљаде динара по основу Уговора о извођењу радова број 01-236 од 03.02.2014. године, закљученог између ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш и ГП „Тончев градња“ доо Сурдулица. Предмет уговора је изградња станова за социјално становање у Л5 и Л6 на локацији улице Мајаковског у Нишу по систему „кључ у руке“, а на основу спроведеног отвореног поступка јавне набавке број ЈН 02/13. Уговорена вредност радова је 159.701 хиљада динара без ПДВ, односно 191.641 хиљада динара са ПДВ.

У 2014. години по овом уговору плаћено је укупно 78.540 хиљада динара са ПДВ.

На основу ревизије презентоване документације утврђено је:

- Трансакције и остали пословни догађаји нису евидентирани у тренутку када су се готовинска средства исплатила, односно нису евидентирани по готовинској основи, што је супротно члану 5. и 9. Уредбе о буџетском рачуноводству.
- Издатак за залихе робе за даљу продају исказан је у мањем износу за 19.568 хиљада динара, јер издатак за изградњу станова за социјално становања у Л5 и Л6 на локацији улице Мајаковског у Нишу није правилно евидентиран и исказан, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Закона о планирању и изградњи, Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

3. Биланс стања

Биланс стања - Образац 1 представља један од прописаних образаца из садржаја Завршног рачуна који су дефинисани чланом 79. Закона о буџетском систему, чланом 7. Уредбе о буџетском рачуноводству и чланом 3. Правилника о начину припреме, састављања и подношења финансијских извештаја корисника буџетских средстава, корисника средстава организација за обавезно социјално осигурање и буџетских фондова. У Билансу стања су исказане билансне позиције које одражавају стање имовине, обавеза и капитала на дан 31.12. године за коју се саставља.

Због утврђених значајних пропуста у идентификовању, евидентирању и исказивању имовине, потраживања и обавеза насталих у претходном периоду, приказана почетна стања 01.01.2014. године, нису ослобођена од погрешних исказивања која материјално утичу на финансијске извештаје за 2014. годину.

У поступку ревизије података исказаних у обрасцу Биланс стања на дан 31.12.2014. године није извршена провера почетног стања, јер ЈП „Градска стамбена агенција“ је у 2013. години пословне књиге водила по Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике, а у 2014. години по контном плану за буџетски систем. Због наведене промене нисмо у могућности да се изјаснимо о тачности података исказаних у колони 4, износ из претходне године, у обрасцу Биланс стања на дан 31.12.2014. године.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да ЈП „Градска стамбена агенција“ у 2013. години од 01.05.2013. године, од како је постала индиректни корисник буџета града до 31.12.2013. године, није водила пословне књиге по контном плану за буџетски систем, већ по контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетника, што је супротно члану 29. Закона о буџетском систему.

Од 01.01.2014. године пословне књиге се воде по контном плану за буџетски систем.

3.1. Попис имовине и обавеза

Чланом 18. став 2. Уредбе о буџетском рачуноводству утврђена је обавеза корисника буџетских средстава да изврше усклађивање стања имовине и обавеза у књиговодственој евиденцији са стварним стањем, односно да изврше попис имовине и обавеза на крају буџетске године, са стањем на дан 31.12. године за коју се врши попис.

Попис регулишу следећи прописи: Уредба о буџетском рачуноводству, Уредба о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини¹², Правилник о

¹² „Службени гласник Републике Србије“ број 27/1996

начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем¹³ као и интерни општи акт који доносе буџетски корисници.

Управни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ донео је Правилник о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем дана 28.12.2006. године, број 1-1262/2-4.

Нисмо присуствовали попису имовине, потраживања и обавеза ЈП „Градска стамбена агенција“ са стањем на дан 31.12.2014. године, јер је спровођење ревизорских поступака почело 05.06.2015. године. Ревизија је извршена накнадним прегледом пописних листа, извештаја пописних комисија и одлука у вези са пописом.

Директор ЈП „Градска стамбена агенција“ дана 15.12.2014. године донео је Одлуку број 01-1856/1 о вршењу редовног пописа имовине и обавеза са стањем на дан 31.12.2014. године. Истог дана, директор је образоло једну комисију за попис Решењем о образовању комисије број 01-1856/2, која ће извршити попис: нематеријалних улагања, финансијских пласмана и потраживања, дугорочних и краткорочних обавеза, капитала, готовине и готовинских еквивалената; попис некретнина, инвестиционих некретнина и сталних средстава намењених продаји; попис постројења опреме, залиха материјала, алата, инвентара, као и имовине других правних лица која се на дан пописа нађу код ЈП „Градска стамбена агенција“. Директор је донео Упутство о попису број 01-1856/3 дана 15.12.2014. године са детаљним навођењем радњи које треба спровести приликом пописа.

Комисија за попис доставила је Извештај о извршеном попису имовине и обавеза ЈП „Градска стамбена агенција“ на дан 31.12.2014. године, број 01-156 од 20.1.2015. године, који је дат на усвајање. Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ усвојио је Извештај комисије за попис дана 30.01.2015. године.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Комисија за попис није пописала: нефинансијску имовину у припреми у износу од 77.811 хиљаде динара; кредите физичким лицима и домаћинствима у земљи у износу од 70.541 хиљаде динара; остала новчана средства у износу од 13.621 хиљаде динара; краткорочне кредите у износу од 285.239 хиљада динара; остале краткорочне пласмане у износу од 18.975 хиљада динара; дугорочне обавезе за финансијске лизинге у износу од 16.335 хиљада динара; обавезе за плате и додатке у износу од 589 хиљада динара; обавезе по основу социјалних доприноса на терет послодавца у износу од 105 хиљада динара; обавезе по основу донација и дотација у износу од 112 хиљада динара; обавезе за остале расходе у износу од 768 хиљада динара; примљене авансе, депозите и кауције у износу од 46.000 хиљада динара и остале обавезе у износу од 82.384 хиљаде динара, што је супротно члану 18. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.
- Комисија за попис пре почетка пописа није сачинила План рада по коме ће вршити попис, што је супротно члану 8. Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.
- Пописне листе не садрже све елементе и то: књиговодствено натурално стање имовине, утврђивање натуралних разлика између стања утврђеног пописом и књиговодственог стања, вредносно обрачунавање пописане имовине, што није у складу са чланом 9. Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.
- Мањи део пописних листи није потписан од стране комисије и рачунополагача.

¹³ „Службени гласник Републике Србије“ број 106/2006

- Попис потраживања извршен је према стању у пословним књигама, али не постоје веродостојне исправе да је њихово усаглашавање са дужницима извршено најмање једном годишње, а потраживања за које не постоји уредна документација нису исказани у посебним пописним листама, што је супротно члану 12. Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.
- Није извршено усклађивање књиговодственог стања са стварним стањем, и то: добављачи у земљи за износ од 13.718 хиљада динара (стање по попису 34.251 хиљада динара, а књиговодствено стање 20.533 хиљаде динара), потраживања од купаца за износ од 100.502 хиљаде динара (стање по попису 141.393 хиљаде динара, а књиговодствено стање 40.892 хиљаде динара) и дати аванси за износ од 5.330 хиљада динара (стање по попису 29.563 хиљаде динара, а књиговодствено стање 34.893 хиљаде динара), што је супротно члану 18. Уредбе о буџетском рачуноводству и члану 1. Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.
- Извештај о извршеном попису не садржи: књиговодствено стање; разлике између стварног стања утврђеног пописом и књиговодственог стања; узроке неслагања између стања утврђеног пописом и књиговодственог стања; предлоге за ликвидацију утврђених разлика; начин књижења утврђених разлика, примедбе и објашњења радника и запажања неправилности у вези чувања имовине, што је супротно члану 13. Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем и члану 17. Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем (интерног акта).
- Комисија за попис није спровела све радње које су јој Упутством директора о попису наложене.

Препоручује се одговорним лицима да приликом вршења пописа доследно примењују одредбе Уредбе о буџетском рачуноводству, Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем и интерних аката.

3.2. Актива

Укупна актива исказана у Билансу стања ЈП „Градска стамбена агенција“ за 2014. годину, износи 813.483 хиљаде динара.

а) Нефинансијска имовина - Нефинансијска имовина је исказана у износу од 307.512 хиљада динара.

Зграде и грађевински објекти, конто 011100 - Исказана је садашња вредност зграда и грађевинских објеката у износу од 214.605 хиљада динара, а односи се на три стана у Нишу за даљу продају у вредности од 9.885 хиљада динара, два стана за давање у закуп у вредности од 5.545 хиљада динара, 75 станова у Паси Пољани за давање у закуп у вредности од 198.035 хиљада динара и један локал са магацином површине 27м² у износу од 1.140 хиљада динара. На основу листа непокретности ЈП „Градска стамбена агенција“ је корисник 75 станова у Паси Пољани.

ЈП „Градска стамбена агенција“ води регистар станова у закупу.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- ЈП „Градска стамбена агенција“ нема доказ о праву на два стана издата у закуп, у вредности од 5.545 хиљада динара у Нишу, у улици Мокрањчева број 79/5А и улици Филипа Вишњића број 4/18 и локал са магацином у улици Чедомира Крстића број 50, површине 27м² вредности од 1.140 хиљада динара. Наведени станови и локал нису

евидентирани у Катастру непокретности, што није у складу са чланом 4. и чланом 61. Закона о државном премеру и катастру.

- Зграде и грађевински објекти су више исказани у износу за 9.885 хиљада динара, јер је ЈП „Градска стамбена агенција“ неправилно евидентирала станове који су за продају, уместо на конту 021300 – Роба за даљу продају, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да: у пословним књигама евидентирају непокретности за које поседују доказ о праву на њима и обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Опрема, конто 011200 - Исказана је у износу од 1.808 хиљада динара, и то: опрема за копнени саобраћај (аутомобил пежо 407 и аутомобил Поло 19cdi), канцеларијска опрема и комуникациона опрема.

Земљиште, конто 014100 - Исказана је вредност земљишта у износу 13.085 хиљада динара. Овај износ односи се на закуп земљишта укупне површине 8.587м², на локацији Мајаковског по основу Уговора број 0-419 од 27.08.2004. године и на локацији Петра Аранђеловића по основу Уговора број 01-747 од 4.6.2009. године (на 99 година), ради изградње станова за социјално становање, који су закључени са Градом.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да ЈП „Градска стамбена агенција“ нема доказ о праву на земљишту у вредности од 13.085 хиљада динара. Земљиште није евидентирано у Катастру непокретности, што није у складу са чланом 4. и чланом 61. Закона о државном премеру и катастру.

Препоручује се одговорним лицима да у пословним књигама евидентирају непокретности за које поседују доказ о праву на њима.

Нефинансијска имовина у припреми, конто 015100 - Исказан је износ од 77.811 хиљада динара, а односи се на: изградњу станова за социјално становање у Л5 и Л6 у улици Мајаковског у Нишу у износу од 46.338 хиљада динара по основу Уговора број 01-236 од 3.2.2014. године, са извођачем радова ГП „Тончев Градња“ доо Сурдулица и плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у износу од 31.473 хиљаде динара за изградњу стамбених објеката Л1, Л2, Л3 и Л4.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција исказана у мањем износу од 14.902 хиљаде динара због неправилног књижења ситуација плаћених у 2014. години, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Нематеријална имовина, конто 016100 - Исказана је у износу 203 хиљаде динара, а односи се на компјутерски софтвер за буџетско рачуноводство.

Роба за даљу продају, конто 021300 - На овој билансној позицији није исказан износ.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ЈП „Градска стамбена агенција“ мање исказала робу за даљу продају у износу од 9.885 хиљада динара (за три стана која су намењена за даљу продају), што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

б) Финансијска имовина - Финансијска имовина је исказана у износу од 505.971 хиљаде динара.

Кредити физичким лицима и домаћинствима у земљи, конто 111600 – Исказани су у износу од 70.541 хиљаде динара и односе се на доспеле ануитете на дан 31.12.2014. године, за станове који су продати предузећима и физичким лицима на 180 једнаких месечних рата.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Ова билансна позиција исказана је у већем износу за 70.541 хиљаде динара, јер је ЈП „Градска стамбена агенција“ евидентирала доспеле ануитете који нису плаћени до краја 2014. године, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

- Ова билансна позиција исказана је у мањем износу за 46.637 хиљада динара, јер ЈП „Градска стамбена агенција“ није евидентирала кредите које је дала физичким и правним лицима за станове, чији је рок отплате на више година (180 једнаких ануитета), што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Жиро и текући рачуни, конто 121100 - Исказан је износ од 26.673 хиљаде динара који се односи на стање средстава на три подрачуна, и то: наменски рачун за средства уплаћена од стране Републичке агенције за становање Републике Србије у износу од 26.483 хиљаде динара; буџетски рачун на коме град Ниш уплаћује средства за редовно пословање у износу од 157 хиљада динара и рачун на коме се уплаћују средства од продаје станова у износу од 32 хиљаде динара.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Ова билансна позиција исказана је у већем износу за 26.483 хиљаде динара, јер је наведена средства требало евидентирати на конту 121200 - Издвојена новчана средства и акредитиви у истом износу, што је супротно Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

- ЈП „Градска стамбена агенција“ није вратила неутрошена буџетска средства у износу од 157 хиљада динара Граду на дан 31.12.2014. године, што је супротно члану 59. Закона о буџетском систему.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем и неутрошена буџетска средства врате на рачун извршења.

Благајна, конто 121300 - Исказана су средства у укупном износу од 20 хиљада динара за бонове за бензин.

Девизни рачун, конто 121400 - Исказана је динарска противвредност у укупном износу од 1.699 хиљада динара. Средства потичу од донације УН ХАБИТАТ, на рачун код Banca Intesa у износу од 17.079 долара и код Поштанске штедионице у износу од 79,27 евра. ЈП „Градска стамбена агенција“ је ова средства примила пре него је постала индиректни корисник и до дана вршења ревизије налазе се на девизним рачунима код пословних банака.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да ЈП „Градска стамбена агенција“ није вршила усаглашавање стања са банкама на дан 31.12.2014. године, што је супротно члану 18. Уредбе о буџетском рачуноводству. На захтев ревизије прибављени су изводи отворених ставки од поменутих банака.

Препоручује се одговорним лицима да врше усаглашавање потраживања и обавеза.

Остала новчана средства, конто 121700 - Исказан је износ од 13.621 хиљаде динара. На основу писаног појашњења одговорних лица ЈП „Градска стамбена агенција“, на овој билансној позицији евидентирана су потраживања од купаца по основу пореза на пренос апсолутних права, по уговорима које је закључио Фонд солидарне стамбене изградње, а који је платила ЈП „Градска стамбена агенција“, у законом прописаном року. Купци ове износе плаћају тек када врше откуп стана у целости или по истеку исплате ануитета, односно пре издавања потврде о исплаћености стана у целости.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција исказана у већем износу за 13.621 хиљаду динара, а мање је исказан конто 122100 – потраживања по основу продаје и друга потраживања у истом износу, јер евидентирана средства представљају потраживање од купаца за неплаћен порез на пренос апсолутних права, што је супротно Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Потраживања по основу продаје и друга потраживања, конто 122100 – Исказан је износ од 40.892 хиљаде динара по основу потраживања за закуп стамбеног простора.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Ова билансна позиција исказана је у мањем износу за 70.541 хиљаду динара, што је објашњено на конту 111600 – кредити физичким лицима и домаћинствима у земљи, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.
- ЈП „Градска стамбена агенција“ је ову билансну позицију исказала у мањем износу за 107.042 хиљаде динара, јер је књижила исправку вредности потраживања (поменути износ се односи на утужена потраживања за које још судски процес није завршен), без правног основа за умањење, што је супротно члану 16. Уредбе о буџетском рачуноводству.

- Уговори о закупу станова, које је ЈП „Градска стамбена агенција“ закључила са физичким лицима, су закључени на период од три године и исти нису обновљени од 2010. године како је то прописано чланом 6. Уговора о закупу, тако да су станови издати без важећег уговора.
- Уговорима за издавање стамбеног простора нису дефинисане заштитне клаузуле у циљу наплате потраживања и заштите јавних средстава.
- ЈП „Градска стамбена агенција“ се обраћала у више наврата градској општини Палилула, на чијој се територији налазе ти станови са обавештењем да имају проблема са наплатом потраживања за закуп станова са 37 закупца. Дана 14.06.2010. године поднети су захтеви за иселење надлежном органу градске општине Палилула, заведеним под бројем 04/3-2-360-319 до 04/3-2-360-357. Градска општина Палилула је донела Решење број Уп. Број 360-331/10-04/3-2 од 10.06.2011. године о усвајању захтева за иселење, али је после извесног времена Закључцима одбацила свих 37 захтева за иселење. ЈП „Градска стамбена агенција“ је поднела жалбу Већу градске општине Палилула, по којој није одлучивано. Спор је покренут код Основног суда у Нишу и пресуђено у корист ЈП „Градска стамбена агенција“. Заштитник грађана се огласио својим мишљењем ЗГ-57/11 дана 08.04.2011. године, којим тражи да се извршење судских одлука не спроводи. Питање наведених потраживања од закупа није решено до дана вршења ревизије.

Препоручује се одговорним лицима да: обезбеде основ за отпис потраживања, интерним актом дефинишу услове и рокове отписа потраживања, станове издају у закуп на основу уговора, уговори које закључују садрже заштитне клаузуле које треба примењивати у циљу заштите јавних средстава, обезбеде потраживања средствима обезбеђења и обезбеде правилну примену Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Краткорочни кредити, конто 123100 - Исказани су у износу од 285.239 хиљада динара, а по основу дуга за недоспеле ануитете у износу од 284.656 хиљада динара за продате станове и зајам у износу од 583 хиљаде динара. Зајам је по основу: Меморандума о разумевању закљученог између града Ниша и УН-Хабитат, Споразума о сарадњи потписаним између УН Хабитат и ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, Правилника о додели стамбеног зајма у оквиру Програма становања и трајне интеграције у Србији – СИРП“ број 01-254/2-6 од 28.09.2007. године и Решења Градског управног одбора СИРП програма. Уговором је регулисано да се одобрава зајам за набавку материјала за извођење радова на објектима који су неусловни и неодговарајући за живот. Рок враћања кредита је 5 година и 10 година.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Ова билансна позиција исказана је у већем износу за 284.656 хиљада динара, због неправилног евидентирања, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.
- Ова билансна позиција је исказана у мањем износу за 39.316 хиљада динара, јер је ЈП „Градска стамбена агенција“ отписала потраживања која се односе на утужена потраживања за које још судски процес није завршен, без правног основа за умањење, што је супротно члану 16. Уредбе о буџетском рачуноводству.
- Дати зајмови нису враћени у уговореном року. ЈП „Градска стамбена агенција“ није активирала менице за невраћене зајмове, како је то прописано чланом 13. Уговора.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о

буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем, обезбеде основ за отпис потраживања, интерним актом дефинишу услове и рокове отписа потраживања и предузму мере како би наплатили своја дугогодишња потраживања по основу датих зајмова.

Дати аванси, депозити и кауције, конто 123200 - Исказани су у износу од 34.893 хиљаде динара, по основу датих аванса и то: ЈП „Градска топлана“ Ниш у износу од 3.650 хиљада динара, који потиче из 2000. године (Сачињен је Споразум о измирењу дуга број 01-1856 од 27.12.2013. године, између ЈП „Градске топлана“ и ЈП „Градска стамбена агенција“ о репрограму враћања погрешно уплаћеног аванса); ГП „Тончев градња“ доо Сурдулица у износу од 27.783 хиљаде динара, а по основу Уговора број 01-236 од 03.02.2014. године о изградњи станова за социјално становање у Л5 и Л6 у улици Мајаковског у Нишу; „Теленор“ доо Београд у износу од 2.154 хиљаде динара; граду Нишу у износу од 1.119 хиљада динара за плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта и износ од 83 хиљаде динара на уплаћени аванс за пошту и кафански рачун.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

• Ова билансна позиција исказана је у већем износу за 1.345 хиљада динара, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем, јер:

- извођачу радова ГП „Тончев градња“ доо Сурдулица уплаћен је аванс у износу од 38.328 хиљада динара. По испостављању привремених ситуација, део изведених радова је одбијан за затварање аванса, што на дан 31.12.2014. године износи 11.787 хиљада динара, тако да је остао незатворени аванс у износу од 26.541 хиљаде динара, те је ова билансна позиција исказана у већем износу за 1.242 хиљаде динара;

- остали су незатворени аванси из ранијих година, дати правним лицима која су у међувремену угашена, те је стога немогућа наплата ових потраживања у износу од 103 хиљаде динара. ЈП „Градска стамбена агенција“ није предузела никакве мере како би регулисала дате авансе.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем и предузму све мере како би оправдали потраживања за дате авансе.

Остали краткорочни пласмани, конто 123900 - Исказани су у износу од 18.975 хиљада динара, по основу ПДВ које је платио добављач.

Обрачунати неплаћени расходи и издаци, конто 131200 - Исказани су у износу од 13.418 хиљада динара, а односе се на евидентиране обавезе према добављачима без ПДВ.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

• Износ исказан на овој билансној позицији није усаглашен са обавезама исказаним у пасиви Биланса стања ЈП „Градска стамбена агенција“ на дан 31.12.2014. године, који у поступку ревизије нисмо могли утврдити, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

• Мање су исказана активна временска разграничења у износу од 401 хиљаде динара, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном

класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем. Наведено је објашњено код конта 232000, 235000 и 237000.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Ванбилансна актива, конто 351000 – Исказана је ванбилансна актива у износу од 31.621 хиљаде динара, по основу банкарских гаранција којима је рок важности истекао.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Ова билансна позиција је више исказана у износу од 31.621 хиљаде динара, јер је евидентирала банкарске гаранције којима је рок важности истекао.
- Ова билансна позиција је мање исказана у износу од 57.492 хиљаде динара, јер нису евидентирани банкарске гаранције, дате од стране извођача радова „Тончев градња“ доо Сурдулица, што је супротно члану 16. Уредбе о буџетском рачуноводству.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству.

3.3. Пасива

Укупна пасива исказана у Билансу стања износи 813.483 хиљаде динара.

а) Обавезе - Обавезе су исказане у износу од 201.719 хиљада динара.

Дугорочне обавезе за финансијске лизинге, конто 211900 – Исказане су у износу од 16.335 хиљада динара за обавезе по Уговору закљученом између ЈП „Градска стамбена агенција“ и УН ХАБИТАТ у 2008. години.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Ова билансна позиција је више исказана у износу од 16.335 хиљада динара, а мање је исказан синтетички конто 254900 – Остале обавезе у истом износу, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.
- Ова билансна позиција је више исказана у износу од 9.324 хиљаде динара за обавезе по основу резервисања трошкова за поправке у гарантном року.
- Ова билансна позиција је мање исказана у износу од 969 хиљада динара за обавезе према УН-Хабитат за издате фактуре за закуп стамбеног простора у 2014. години.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Обавезе за плате и додатке, конто 231000 – Исказан је износ од 589 хиљада динара, по основу обавезе за други део плате за децембар 2014. године.

Обавезе по основу накнаде запосленима, конто 232000 - На овој билансној позицији нису исказане обавезе.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција мање исказана у износу од 31 хиљаде динара за обавезе по основу накнаде за рад у надзорном одбору за август и септембар 2014. године и мање су исказана активна временска разграничења за исти износ (група конта 131000), што је супротно члану 9.

Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Обавезе по основу социјалних доприноса на терет послодавца, konto 234000 – Исказане обавезе у износу од 105 хиљада динара по основу социјалних доприноса за други део плате за децембар 2014. године.

Обавезе по основу накнада у натури, konto 235000 - На овој билансној позицији нису исказане обавезе.

На основу извршене ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција мање исказана у износу од 54 хиљаде динара за обавезе по основу накнаде за куповину картица за превоз за запослене у 2014. години и мање су исказана активна временска разграничења за исти износ (група konta 131000), што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Службена путовања и услуге по уговору, konto 237000 - На овој билансној позицији нису исказане обавезе.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција мање исказана у износу од 316 хиљада динара за обавезе по основу накнаде за рад у надзорном одбору за септембар, октобар, новембар и децембар 2014. године и мање су исказана активна временска разграничења за исти износ (група konto 131000), што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Обавезе по основу донација, дотација и трансфера, konto 243000 - Исказан је износ од 112 хиљада динара и односи се на обавезе по основу Закона о привременом уређењу основица за неисплаћен други део плате за децембар 2014. године.

Обавезе за остале расходе, konto 245000 - Исказан је износ од 768 хиљада динара и односи се на евидентиране обавезе по основу судских такси за покренуте судске спорове за неплаћене закупнине и ануитете.

Примљени аванси, konto 251100 - На дан 31.12.2014. године примљени аванси исказани су у износу од 46.000 хиљада динара. Средства су добијена од Републичке агенције за становање по основу Уговора о реализацији програма изградње станова за социјално становање број 4439/2012-01 од 25.12.2012. године у граду Нишу на локацији улице Мајаковског Л5 и Л6.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова позиција је више исказана за износ од 46.000 хиљада динара, из разлога што уплаћена средства представљају приход који је ЈП добило од Републичке агенције за становање Београд за реализацију Програма изградње станова у граду Нишу на локацији Мајаковског Л5 у Нишу. Средства су делом утрошена за реализацију Програма, тако да је преостало износ од 26.483 хиљаде динара и средства су евидентирана на групи 121000. Оваквим евидентирањем поступљено је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Примљени депозити, konto 251200 – Исказани су у износу од 20.533 хиљаде динара.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција исказана је у већем износу за 20.533 хиљаде динара, по основу неправилно исказаних обавеза према добављачима, а мање је исказан konto 252100 – добављачи у земљи у истом износу, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Обавезе према добављачима, konto 252000 – На овој билансној позицији није исказана обавеза.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- ЈП „Градска стамбена агенција“ није у Билансу стања исказала према добављачима у износу од 20.533 хиљаде динара, јер је грешком обавезе према добављачима исказала на конту 251200-примљени депозити, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.
- ЈП „Градска стамбена агенција“ је преузела обавезу у већем износу за 112 хиљада динара од одобрене апропријације 465000 – остале дотације и трансфери, што је супротно члану 54. Закона о буџетском систему и то: финансијским планом су предвиђена средства за апропријацију 465000 – Остале дотације и трансфери у износу од 117 хиљада динара. Исказано је извршење у износу од 117 хиљада динара, тако да није преостало неискоришћен износ апропријације. Преузете су обавезе за неисплаћене плате за децембар 2014. године, у износу од 112 хиљада динара. На тај начин преузета је обавеза у већем износу за 112 хиљада динара од одобрене апропријације.

У наредној табели дат је преглед преузетих обавеза на дан 31.12.2014. године:

(у хиљадама динара)			
Редни број	Група конта	Опис	Износ
11	465	Укупна апропријација	117
		Исказано извршење	117
		Разлика (1)	-
		Обавезе по рачунима	112
		Обавезе по уговорима	-
		Разлика (2)	-112

Препоручује се одговорним лицима да обавезе преузимају до износа апропријације одобрене буџетом за ту намену у тој буџетској години и да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Остале обавезе, конто 254000 - Исказане су у износу од 82.384 хиљаде динара, а односе се на уплате ануитета за откуп станова, које су пренете на уплатни рачун јавних прихода.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- На овој билансној позицији неправилно је исказан салдо у износу од 82.384 хиљаде динара, који представља разлику између евидентираних наплаћених потраживања по основу ануитета у износу од 121.700 хиљада динара (средства пренета на уплатни рачун јавних прихода) и номиналне вредности продатих акција у износу од 39.316 хиљада динара, услед неправилног евидентирања наплаћених потраживања од ануитета и продаје акција, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.
- Ова билансна позиција је мање исказана у износу од најмање 216.899 хиљада динара на име потраживања за доспеле ануитете до краја 2014. године која нису наплаћена, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Пасивна временска разграничења, конто 291000 – Исказан је износ од 34.893 хиљаде динара по основу датих аванса, депозита и кауција.

б) Капитал и утврђивање резултата пословања и ванбилансна евиденција - Капитал и утврђивање резултата пословања и ванбилансна евиденција исказани су у износу од 611.764 хиљаде динара.

Нефинансијска имовина у сталним средствима, конто 311100 – Исказана је у износу од 307.512 хиљада динара.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција исказана у мањем износу за 14.902 хиљаде динара због неправилног евидентирања ситуација на класи 500000 – Издаци, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Нефинансијска имовина у залихама, konto 311200 – На овој билансној позицији није исказана нефинансијска имовина у залихама.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција мање исказана у износу од 9.885 хиљада динара (за станове намењене за даљу продају), што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Извори новчаних средстава, konto 311500 - Стање извора новчаних средстава на дан 31.12.2014. године није исказано.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је ова билансна позиција исказана у мањем износу за 46.637 хиљада динара, јер нису евидентирани на конту 111600 - кредити физичким лицима и домаћинствима у земљи, што је у супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Нераспоређени вишак прихода и примања из ранијих година, konto 321311 - У Билансу стања ЈП „Градска стамбена агенција“ исказан је нераспоређени вишак прихода у износу од 304.252 хиљаде динара.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је да је нераспоређени вишак прихода и примања из ранијих година исказан у већем износу за 277.769 хиљада динара, јер није правилно утврђено стање на овом конту, што је супротно члану 9. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Ванбилансна пасива, konto 352000 – Исказана је ванбилансна пасива у укупном износу од 31.621 хиљаде динара и у целости се односи на евидентиране банкарске гаранције којима је рок важности истекао.

На основу ревизије узорковане документације утврђено је:

- Ова билансна позиција је више исказана у износу од 31.621 хиљаде динара, по основу банкарских гаранција којима је рок важности истекао.
- Ова билансна позиција је мање исказана у износу од 57.492 хиљаде динара, јер нису евидентиране банкарске гаранције, дате од стране извођача радова „Тончев градња“ доо Сурдулица, што је супротно члану 16. Уредбе о буџетском рачуноводству.

Препоручује се одговорним лицима да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству.

Неевидентиране промене на наменском подрачуну за изградњу станова за социјално становање (подрачун број 840-2820741-88) - На овом подрачуну ЈП „Градска стамбена агенција“ је на почетку 2014. године имала средства у износу од 77.274 хиљаде динара. Средства у износу од 46.000 хиљада динара су примљена од Републичке Агенције за становање, по основу Уговора о реализацији програма изградње станова за социјално становање број 4439/2012-01 од 25.12.2012. године, за реализацију Програма – изградње станова у граду Нишу на локацији улице Мајаковског Л5 и Л6 у Нишу. Средства у износу од 31.000 хиљаде динара наплаћена од продаје станова, пренета су на подрачун са редовног рачуна ЈП Градска стамбена агенција. Средства у укупном износу од 58.972 хиљаде динара утрошена су за изградњу станова на локацији Мајаковског Л5 у Нишу.

На основу извршене ревизије узоркованих докумената утврђено је да је са овог подрачуна извршено плаћање по основу испостављених ситуација за изградњу станова за социјално становање у Л5 и Л6 на локацији улице Мајаковског у Нишу у износу 19.568 хиљада динара, а да притом није извршено евидентирање и самим тим мање је исказан издатак на групи конта 523000 – залихе робе за даљу продају у износу, што је супротно члану 9. и 16. Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

Препоручује се одговорним лицима да приходе и примања и расходе и издатке по пројектима евидентирају у својим пословним књигама и да обезбеде правилну примену одредби Уредбе о буџетском рачуноводству и Правилника о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем.

4. Потенцијалне обавезе

ЈП Градска стамбена агенција Ниш има потенцијалне обавезе по неправноснажној пресуди Основног суда у Нишу, Судске јединице у Алексинцу I.28.П.бр.1518/11 од 28.01.2013. године у износу од 33.181 хиљаде динара и то у износу од 28.611 хиљада динара на име главног дуга (без камате) и у износу од 4.570 хиљада динара на име трошкова поступка.