

Образац 12

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ
АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године**

Ниш, 23.01.2025. године

I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ

Пословно име: ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш

Седиште: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8

Шифра делатности: 6499

Претежна делатност: – Развијање одрживог становања

Матични број: 17263838

ПИБ: 102255946

Надлежно министарство: Министарство привреде Републике Србије

Надлежни орган јединице локалне самоуправе:

Град Ниш – Градска управа за планирање и изградњу

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној 26.12.2023. године, донела је Решење (Број: 06-956/2023-13-02) о давању сагласности на Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2024. годину, који је донет Одлуком Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 01-1045/1-2 на седници одржаној дана 30.11.2023. године. У последњем кварталу 2024. године рађен је Програм о изменама и допунама Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2024. годину. Нови је донет Одлуком Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 01-1030/1-2 на седници одржаној дана 22.11.2024. године а Скупштина Града Ниша је на седници одржаној 26.12.2024. године Решењем број 06-1087/2024-10-1-02 дала сагласност на исти.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је од 01.12.2016. год. у складу са Законом о изменама и допунама закона о буџетском систему престала да послује као индиректни корисник буџета и прешла на самостално финансирање.

Платни промет се обавља преко рачуна отвореног код банке Интесе, подрачуна типа 7 отвореног код Управе за трезор и банке Поштанска штедионица.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће спроводи програм социјалног становања, односно становања уз подршку на територији града у циљу решавања стамбених потреба становништва које нема решено стамбено питање како је дефинисано Законом о становању и одржавању зграда. Закон је ступио на снагу 31.12.2016. год. У том смислу је „Градска стамбена агенција“ Ниш једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

За пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2024. години планирани су приходи од продаје станова, приходи од закупнина и остали приходи у износу од 47.100.000 дин.

1. БИЛАНС УСПЕХА

Структура исказаних прихода је следећа:

(у 000)

Врста	Остварење у 2023.	План 2024.	Остварење 2024	%	Индекс 4/3
1	2	3	4	5	6
I Пословни приходи (1+2)	7.767	24.600	7.786	0,32	32
1. Приходи од продаје производа и услуга	0	15.000	0	0,00	0
2. Други пословни приходи	7.767	9.600	7.786	0,81	81
II Финансијски приходи	11.934	22.100	21.982	0,99	99
III Остали приходи	1.343	400	177	0,44	44
IV Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине	674	0	378	0,00	0
V Позитиван нето ефекат на резул. по основу добитка пословања	91	0	0	0	0
Укупно:	21.809	47.100	30.323	0,64	64

Приходи у Билансу успеха исказани су на следећим позицијама:

АОП 1011, Група рачуна/рачун 64 и 65 – Позиција VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су приходи од издатих станова и остали пословни приходи у износу од 7.785.628. динара као 7.786.

АОП 1027, Група рачуна/рачун 66 – Позиција Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказан је финансијски приход у износу од 21.982.145 динара као 21.982. Односи се на приходе од камата по основу кредита и пласмана у износу од 32 хиљада динара, приходе од камата по основу ороченог депозита у износу од 12.503 хиљаде динара, приходе од камата по основу судских спорова у износу од 9.249 хиљада динара и приходе по основу позитивних курсних разлика у износу од 198 хиљада динара.

АОП 1039, Група рачуна/рачун 68 – Позиција З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА

На наведеној позицији исказани су приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 377.502 динара као 378.

АОП 1041, Група рачуна/рачун 67 – Позиција Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су остали приходи у износу од 177.190 динара као 177.

Структура исказаних расхода је следећа:

(у 000)

Н а з и в	Остварење 2023.	План за 2024.	Остварење 2024.	%	Индекс 4/3
1	2	3	4	5	6
1.Набавна вредност продате робе	0	2.500	0	0,00	0
2. Расходи материјала и енергије	985	1.140	864	0,76	76
3. Расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи	19.777	29.660	22.039	0,74	74
4.Трошкови производних услуга	3.439	4.610	3.640	0,79	79
5. Трошкови амортизације и резервисања	1.134	600	232	0,39	39
6. Нематеријални трошкови	4.569	7.070	5.890	0,83	83
7. Остали расходи (59-69)	0	0	0	0,00	0
8. Финансијски и остали расходи	695	450	514	1,14	114
9. Расходи од усклађ. вредности фин. имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	740	100	257	2,57	257
Укупно:	31.339	46.130	33.436	0,72	72

Расходи у Билансу успеха исказани су на следећим позицијама:

АОП 1015. Група рачуна/рачун 51 – Позиција II ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

На наведеној позицији исказани су трошкови материјала (канцеларијски и остали материјал, ситан инвентар и ауто гуме са једнократним отписом), трошкови горива и енергије у износу од 863.607 динара, као 864.

АОП 1016. Група рачуна/рачун 52 – Позиција III ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи за запослене настали по основу радног односа, расходи по основу накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора и сл. у износу од 22.039.439 динара, као 22.039.

Проценат реализације трошкова зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене износи 74% планираних расхода на годишњем нивоу. Расходи зарада износе за поменути период 16.406.813 динара што је 73% планираних средстава на годишњем нивоу. Накнаде члановима надзорног одбора реализоване су у износу од 1.481.482 динара - 100% у односу на план; накнада радницима за долазак и одлазак са посла 261.360 динара - 73% у односу на годишњи план.

Ови расходи су под строгим контролом Оснивача и надлежних државних органа, а обрачунавају се у складу са Програмом пословања и Програмом о изменама и допунама програма пословања за 2024. годину. Исплата је везана са текућом ликвидношћу.

Преглед броја запослених дат је у сл. табели:

Месец /2024.г.	Број запослених по Програму пословања	Број запослених по уговорима о раду	Број запослених који примају зараду	Број запослених који нису примали зараду
Јануар	11	9	9	0
Фебруар	11	9	9	0
Март	11	9	9	0
Април	11	9	9	0
Мај	11	9	9	0
Јун	11	9	9	0
Јул	11	9	9	0
Август	11	9	9	0
Септембар	11	9	9	0
Октобар	11	9	9	0
Новембар	11	9	9	0
Децембар	11	10	10	0

АОП 1020. Група рачуна/рачун 540 Позиција IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ

На наведеној позицији исказани су трошкови амортизације основних средстава, у износу од 232.000 динара, као 232.

АОП 1021. Група рачуна/рачун 58, осим 583, 585 и 586 – Позиција V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)

На наведеној позицији исказани су трошкови услуга по основу обезвређења постројења и опреме, у износу од 119.091 динара, као 119

АОП 1022. Група рачуна/рачун 53 – Позиција VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

На наведеној позицији исказани су трошкови услуга на изради учинака, трошкови услуга комуникације и транспортних услуга, трошкови текућег одржавања грађевинских објеката, моторних возила и осталих основних средстава, трошкови комуналних услуга и осталих непоменутих услуга, у износу од 3.639.819 динара, као 3.640.

АОП 1024. Група рачуна/рачун 55 – Позиција VIII НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

На наведеној позицији исказани су трошкови непроизводних услуга, репрезентације, осигурања, платног промета, чланарина, трошкови обезбеђења објеката, трошкови пореза и доприноса и остали нематеријални трошкови (стручна литература, лиценце запослених, таксе за учествовање на тендерима, остале таксе и др.), у износу од 5.889.888 динара, као 5.890

АОП 1034. Група рачуна/рачун 562 – Позиција II РАСХОДИ КАМАТА

На наведеној позицији исказани су расходи по основу камата у износу од 26.262 дин. као 26.

АОП 1035. Група рачуна/рачун 563 и 564 – Позиција III НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ

На наведеној позицији исказани су расходи по основу негативних курсних разлика у износу од 86.585 дин. као 87.

АОП 1040. Група рачуна/рачун 583, 585 и 586 – Позиција И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА

На наведеној позицији исказани су трошкови услуга по основу индиректног отписа потраживања за зајам у износу од 256.784 динара, као 257

АОП 1042. Група рачуна/рачун 57 – Позиција К. ОСТАЛИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су расходи по основу датих донација, расходи по основу спорова и остали непоменути расходи у износу од 282.045 дин. као 282.

АОП 1043. – Позиција Л. УКУПНИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни приходи у износу од 30.322.465 дин. као 30.323.

АОП 1044. – Позиција Л. УКУПНИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни расходи у износу од 33.435.659 дин. као 33.436.

РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА:

АОП 1046. Позиција: Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА

Према евидентираним приходима од 30.323 хиљаде динара и расходима од 33.436 хиљада динара, у извештајном периоду (01.01. - 31.12.2024. год.) остварен је негативан финансијски резултат (губитак) у износу од 3.113 хиљада динара.

Остварени губитак је између осталог последица веома специфичног начина пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш. Специфичност се огледа у томе што један циклус изградње стамбених објеката траје око четири године. У прве две године предузеће улаже велика новчана средства у изградњу објеката (израда пројектно-техничке документације укључујући и Урбанистички пројекат, добијање грађевинске дозволе, финансирање изградње објеката и пратеће комуналне инфраструктуре и сл. ...) па у складу са тим послује са губитком. У току друге две године завршава се изградња објеката. Предузеће продаје или издаје у закуп изграђене станове и на тај начин остварује добит која је много већа него губитак који је остварен у претходне две године. Тако је нпр. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2021. години, кад је завршена изградња ламела Л7-Л9 у улици Мајаковског, остварила добит у износу од око 34.298 хиљада динара а 2022. године имала добитак од око 48.248 хиљада динара. У току је припрема пројектне документације за изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени и улици Душана Поповића на локацији Црвена Звезда. Добили смо грађевинску дозволу за изградњу прве фазе објеката на Леденој Стени. Од септембра месеца се кренуло са припремом документације за расписивање набавке за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу“. Тако да предузеће поред редовних трошкова пословања улаже у изградњу нових објекта, након чијег завршетка се очекује остварење прихода од продаје и издавања у закуп изграђених станова. Тако остварени приходи ће бити много већи него расходи редовног пословања настали током целог периода изградње.

Програмом о изменама и допунама програма пословања за 2024. годину планирано је остваривање добити у износу од 869.584 динара.

2. БИЛАНС СТАЊА

А К Т И В А :

АОП 0010, Група рачуна /рачун 020, 021 и 022 - Позиција 1. Земљиште и грађевински објекти

На наведеној позицији налази се грађевинско земљиште у улици Петра Аранђеловића у износу од 29.508.091 дин. као 29.508.

АОП 0011, Група рачуна/рачун 023 – Позиција 2. Постројења и опрема

На наведеној позицији исказана је садашња вредност основних средстава, у износу од 2.072.160 динара, као 2.072.

АОП 0012, Група рачуна/рачун 024 – Позиција 3. Инвестиционе некретнине

На наведеној позицији исказан је износ инвестиционих некретнина, у износу од 305.761.182 динара, као 305.761.

АОП 0013, Група рачуна/рачун 022 и 027 – Позиција 4. Некретнине, постројења и опрема у припреми

На наведеној позицији исказан је износ грађевинских објеката у припреми, у износу од 50.587.841 динара, као 50.588.

АОП 0021, Група рачуна/рачун 043, 050 (део) и 051(део) – Позиција 3. Дугорочни пласмани матичним, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи.

На наведеној позицији исказано је потраживање од Града Ниша за уступљене станове по репрограму дуга у износу од 9.332.915 као 9.333.

АОП 0029, Група рачуна/рачун 288 – Позиција В. Одложена пореска средства

На наведеној позицији налазе се одложена пореска средства у износу од 889.577 динара као 890.

АОП 0035, Група рачуна/рачун 150, 152 и 15 - Позиција 4.- Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи

На овој позицији евидентирани су плаћени аванси за робу и услуге у износу од 350.277 динара као 350

АОП 0037, Група рачуна/рачун 14 – Позиција II Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања.

На наведеној позицији налазе се станови за даљу продају у износу од 28.060.371 динара као 28.060.

АОП 0039, Група рачуна/рачун 204 – Позиција 1.Потраживања од купаца у земљи.

На наведеној позицији исказана је садашња вредност потраживања од купаца у земљи, у износу од 5.737.504 динара, као 5.737.

АОП 0041. Група рачуна/рачун 200 и 202 – Позиција 3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи.

На овој позицији евидентирана су потраживања од града Ниша у износу од 13.606.248 динара као 13.606.

АОП 0045. Група рачуна/рачун 21, 22 осим 223 и 224 и 27 – Позиција 1. ОСТАЛА ПОТРАЖИВАЊА.

На наведеној позицији исказана су остала потраживања из специфичних послова, потраживања од запослених по основу задужења за гориво за моторна возила, накнада за трошкове мобилне телефоније и остала потраживања у износу од 16.314.864 динара, као 16.315.

АОП 0046. Група рачуна/рачун 223 – Позиција 2. ПОТРАЖИВАЊА ЗА ВИШЕ ПЛАЋЕН ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

На наведеној позицији исказан је износ потраживања за више плаћен порез на добитак у износу од 6.173.705 динара, као 6.174.

АОП 0047. Група рачуна/рачун 224 – Позиција 3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса

На наведеној позицији исказан је износ потраживања за више плаћену таксу за заштиту животне средине и истицање фирме на пословном простору у износу од 46.567 динара, као 46.

АОП 0049. Група рачуна/рачун 23 осим 236 и 237 – Позиција I. КРАТКОРОЧНИ КРЕДИТИ И ПЛАСМАНИ - МАТИЧНА И ЗАВИСНА ПРАВНА ЛИЦА

На наведеној позицији исказан је износ потраживања депонованих средстава код пословне банке у износу од 210.000.000 дин. као 210.000.

АОП 0051. Група рачуна/рачун 232, 234 (део) – Позиција 3 Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи.

На овој позицији евидентирани су доспели а ненаплаћени анuitети за станове у износу од 557 дин. као 1.

АОП 0057. Група рачуна/рачун 24 – Позиција VI ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

На наведеној позицији исказан је износ средстава по текућим динарским и девизним рачунима, и издвојена средства и акредитиви, у износу од 3.785.450 динара, као 3.785.

ПАСИВА:

АОП 0402. Група рачуна/рачун 30 осим 306 - Позиција I – Основни капитал

На наведеној позицији евидентиран је уписан капитал у износу од 5.000 динара као 5.

АОП 0405. Група рачуна/рачун 32 - Позиција IV - Резерве

На наведеној позицији евидентирани су резерве у износу од 658.325.634 дин. као 658.326.

АОП 0406. Група рачуна/рачун 330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337 - Позиција V – Позитивне ревалоризационе резерве и нереализовани добици по основу финансијских средстава и других компоненти осталог свеобухватног резултата

На наведеној позицији евидентирани су ревалоризационе резерве по основу ревалоризације некретнина, постројења и опреме у износу од 19.310.116 дин. као 19.310.

АОП 0414. Група рачуна/рачун 351 - Позиција 2– Губитак текуће године

На наведеној позицији евидентиран је губитак текуће године у износу од 3.113.000 дин. као 3.113.

АОП 0417. Група рачуна/рачун 404 - Позиција 1.- Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених.

На наведеној позицији евидентиран је износ резервисања за отпремнине запослених у износу од 2.345.388 динара као 2.345.

АОП 0419. Група рачуна/рачун 40, осим 400 и 404 - Позиција 3.- Резервисања за трошкове судских спорова

На наведеној позицији евидентиран је износ резервисања за трошкове судских спорова у износу од 2.938.797 динара као 2.939.

АОП 0432. Група рачуна/рачун 467- Позиција I КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

На наведеној позицији евидентиран је износ остаалих краткорочних резервисања у износу од 993.625 динара као 994.

АОП 0443. Група рачуна/рачун 431 и 433 – Позиција 1 Обавезе према добављачима-матична зависна правна лица и остала повезана лица у земљи

На наведеној позицији исказан је износ обавеза по основу примљених аванса, у износу од 91.908 динара, као 92.

АОП 0445. Група рачуна/рачун 435 – Позиција 3.Обавезе према добављачима у земљи

На наведеној позицији исказан је износ обавеза према добављачима, у износу од 390.373 динара, као 390.

Обавезе према добављачима измирују се сходно приливу средстава, до нивоа расположивих средстава а у складу са системом РИНО код Министарства финансија - Управе за трезор.

АОП 0449. Група рачуна/рачун 44, 45 и 46 осим 467, 47 и 48 – Позиција V ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

На наведеној позицији исказан је износ обавеза према запосленима по основу обрачунатих а неисплаћених зарада (Бруто 2), накнада зарада на терет фондова (Бруто 2), добављачима, накнада трошкова и осталих примања запослених – НЕТО (за долазак и одлазак са рада, обавезе за нето накнаде Председнику и члановима Надзорног одбора, и др.), у износу од 917.000 динара, као 917.

3. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

АОП 3002 – Позиција 1 Продаја и примљени аванси у земљи

На наведеној позицији исказани су приливи финансијских средстава по основу продаје и примљених аванса у земљи, у износу од 13.316.781 динара, као 13.317.

АОП 3004 – Позиција 3. Примљене камате из пословних активности

На наведеној позицији исказан је прилив камата из пословних активности, у износу од 12.534.429 динара, као 12.534.

АОП 3005 – Позиција 4. Остали приливи из редовног пословања

На наведеној позицији исказани су остали приливи из редовног пословања, у износу од 406.000 динара, као 406.

АОП 3006 – Позиција II Одливи готовине из пословних активности

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по текућим рачунима из пословних активности, у износу од 44.988.000 динара, као 44.988.

АОП 3007 – Позиција 1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по основу исплата добављачима и датих аванса, у износу од 22.236.000 динара, као 22.236.

АОП 3009 – Позиција 3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по основу исплата зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене, бруто накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора, и остали лични расходи, у износу од 22.507.000 динара, као 22.507.

АОП 3010 – Позиција 4. Плаћене камате у земљи

На наведеној позицији исказан је износ од 26.262 динара као 26 а односи се на плаћене камате.

АОП 3013 – Позиција 7. Одливи по основу осталих јавних прихода

На наведеној позицији исказан је износ од 219.492 динара као 219 а односи се на одливе готовине по основу плаћеног пореза на имовину, такси и осталих одлива из пословних активности.

АОП 3016 – Позиција IV. Нето одливи готовине из пословних активности

На наведеној позицији исказан је износ од 18.731.000 динара као 18.731, а односи се на нето одлив готовине.

АОП 3036 – Позиција 7. Остале краткорочне обавезе

На наведеној позицији исказан је износ од 15.000.000 динара као 15.000, а односи се на остале краткорочне обавезе.

АОП 3052 – Позиција Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовине на дан 31.12.2023. године, у износу од 7.404.000 динара, као 7.404

АОП 3053 – Позиција 3. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ

На наведеној позицији исказане су позитивне курсне разлике на дан 30.09.2024. године, у износу од 198.802,12 динара, као 199.

АОП 3054 – Позиција И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ

На наведеној позицији исказане су негативне курсне разлике на дан 30.09.2024. године, у износу од 86.585 динара, као 87

АОП 3055 – Позиција Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовина на дан 31.12.2024. године, у износу од 3.785.450 динара, као 3.785.

Напомена: До износа осталих позиција долази се рачунским путем, у складу са обрасцем.

4. ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

Подаци о зарадама (НЕТО, БРУТО 1 и БРУТО 2) приказују износ обрачунатих и укалкулисаних зарада запослених за обрачунски период.

Кадровски подаци о броју запослених приказују стање на крају обрачунског периода.

Накнаде трошкова запосленима за превоз на посао и са посла исказане су у обрачунатим бруто износима.

На дан 31.12.2024. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је имала осморо запослених на неодређено време, једног запосленог на одређено време као и једно лице ангажовано по основу уговора о допунском раду.

- Расходи зарада и накнада зарада износе за поменути период 16.406.813 динара што је 71% планираних средстава.

- Накнаде по уговору о допунском раду за период од 01.01. до 31.12. 2024. године износе 100.309 динара што је 50% планираних средстава.

- Накнаде члановима надзорног одбора планиране су у износу од 1.481.484 динара а реализоване су у износу од 1.481.482 динара што је 100% планираних средстава.

- Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 360.000 динара а реализовано је 261.360 динара што је 73% у односу на план.

- Дневнице за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планиране су у износу од 350.000 дин. а реализовани су у износу од 332.658 дин. што износи 95% планираних средстава за извештајни период.

- Јубиларна награда је исплаћена за једног запосленог из резервисаних средстава тако да у извештајном периоду није било трошкова за јубиларне награде.

- Из резервисаних средстава је једној запосленој исплаћена и отпремнина за одлазак у пензију тако да у извештајном периоду није било трошкова за отпремнине.

5. ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је на крају 2023. године имала девет запослених, (осморо на неодређено време и једног запосленог на одређено време).

У трећем кварталу 2024. године, због потребе спровођења јавне набавке за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1(ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу“, ангажовано је једно лице по уговору о допунском раду.

У четвртном кварталу један запослени који је радио по основу уговора на одређено време засновао је у Предузећу рад по уговору на неодређено време.

У децембру месецу 2024. године, због повећаног обима посла, запослен је један радник на одређено време.

Крајем године је једна запослена отишла у старосну пензију.

Тако да на дан 31.12.2024. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има исти број запослених као на крају претходне године и једно лице ангажовано по основу уговора о допунском раду.

6. РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА

Распон исплаћених зарада за период 01.01. - 31.12. 2024. године креће се у границама планираних што значи да нема одступања исплаћених од планираних зарада ни код запослених ни код пословодства. Такође, у извештајном периоду није било одступања ни код просечних зарада у односу на план.

7. СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

У извештајном периоду ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш нема ни приходе ни субвенције из буџета али има краткорочно потраживање од Града Ниша (из буџета града) у износу од 10.110.658 дин. и дугорочно потраживање у износу од 9.332.915 дин. по основу Анекса бр.1 Уговора ОВ II бр. 1725/2010 од 01.06.2010.год. о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду од ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш на Град Ниш.

8. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Планирани износ средства за донације у 2024. години је 150.000 динара а реализовано је 145.000 дин. што је 97% планираних средстава.

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 720.000 динара за следеће намене: набавка освежавајућих напитака (кафа, минерална вода, сокови, чајеви) за време радних састанака у пословним просторијама; угоститељске услуге поводом дана фирме; коришћење угоститељских услуга у случају пословних посета и посета инвеститора ван Ниша. У обрачунском периоду од 01.01. до 31.12.2024. године за потребе репрезентације утрошено је 668.959 динара што је 93% у односу на план.

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

На дан 31.12.2024. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш није кредитно задужена.

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

У периоду од 01.01. до 31.12.2024. године планиране су инвестиције у износу 77.400.000 динара за почетак изградње објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени и пратећих трошкова изградње. Реализовано је 8.945.922 динара. У току другог квартала 2024. године је стигла грађевинска дозвола за изградњу ових објеката. Сада се припрема јавна набавка за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу.“ Такође је планирано је милион динара за разраду нових локација, припрему пројектне документације за изградњу објеката у улици Душана Поповића на локацији Црвена Звезда и др. Због измене генералног урбанистичког плана Града Ниша до краја извештајног периода није дошло до реализације у пуном обиму.

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

На дан 31.12.2024. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има потраживања која доспевају до три месеца у износу од 1.938.072 дин. и она се углавном односе на потраживања по основу закупнина на локацији у ул. Мајаковског као и потраживања по основу закупнина на локацији у Паси Пољани.

Потраживања која су стара од три месеца до једне године на дан 31.12.2024. године износе 1.878.826 дин.

Потраживања која су старија од једне године на дан 31.12.2024. године износе 54.715.571 дин.

На дан 31.12.2024. године, ЈП „Градска стамбена агенција” има обавезе које доспевају до три месеца у износу од 440.200 дин. То су обавезе које се односе на текуће пословање агенције.

На дан 31.12.2024. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш учествује у двадесет три спора у којима је предузеће страна која тужи чија је укупна вредност 6.473.606 дин. и осам спорова у којима је предузеће тужена страна. Вредност ових спорова је 19.342.401 дин.

Према процени лица која заступају предузеће очекује се да око 10% судских спорова не буде решено у корист предузећа. Због тога је предузеће извршило резервисање средстава за потенцијалне обавезе. Износ резервисаних средстава износи 2.938.797 динара.

III ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

Укупно планирани приходи за 2024. годину износе 47.100 хиљаде динара а остварени су, приходи од закупнина у износу од 7.779 хиљаде динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 31 хиљада динара, приходи од камата по основу ороченог депозита у износу од 12.503 хиљада динара, приходи од камата по основу судских спорова у износу од 9.249 хиљада динара, приходи по основу позитивних курсних разлика у износу од 199 хиљада динара, приходи по основу наплаћених отписаних потраживања у износу од 177 хиљада динара, остали приходи у износу од 7 хиљада динара и приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 378 хиљада динара што укупно износи 30.323 хиљаде динара.

За период од 01.01. - 31.12.2024. године реализовани расходи износе 33.436 хиљада динара. Највеће учешће у структури расхода чине трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 22.039 хиљада динара, што је 77% у односу на годишњи план, док су све остало редовни трошкови пословања и изградње.

На дан 31.12.2024. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има осморо запослених на неодређено време, једног запосленог на одређено време и једно лице ангажовано по уговору о допунском раду.

Накнаде члановима надзорног одбора за 2024. годину су планиране у износу од 1.481.484 динара а реализоване су у износу од 1.481.482 динара што је 100% у односу на план.

Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 360.000 динара а реализовано је 261.360 динара што је 73% у односу на планирани износ за обрачунски период.

Трошкови дневница и накнаде трошкова на службеном путу планирани су у износу од 350.000 дин. а реализовано је 332.658 дин. што је 95% планираних средстава.

Трошкови стручног усавршавања запослених за период од 01.01.- 31.12.2024. године су планирани у износу од 320.000 дин. а реализовано је 284.920 дин. што је 89% планираних средстава.

Трошкови материјала, горива и енергије у периоду од 01.01. - 31.12.2024. год. су планирани у износу од 1.140.000 динара а реализовано је 864.000 дин. што је 76% планираних средстава.

Трошкови производних услуга: трошкови услуга одржавања, трошкови закупнина, трошкови рекламе и пропаганде, трошкови поштанских услуга, телефонских услуга и интернета, трошкови одржавања некретнина, постројења и опреме, трошкови комуналних услуга и остали трошкови производних услуга, планирани су у износу од 4.610.000 дин. а реализовани у износу од 3.640.000 динара што је 79% планираних средстава на годишњем нивоу.

Нематеријални трошкови: трошкови репрезентације, трошкови платног промета, трошкови чланарина, трошкови пореза и остали нематеријални трошкови (таксе: административне, судске, локалне...), трошкови здравствених услуга, трошкови чишћења просторија, трошкови одржавања софтвера и трошкови осталих непоменутих непроизводних услуга, планирани су у износу од 7.070.000 динара на годишњем нивоу а реализовано је 5.890.000 динара што је 84% планираних средстава на годишњем нивоу.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у току 2024. године остварила приходе у укупном износу од 30.323 хиљада динара и расходе у укупном износу од 33.436 хиљада динара. Остварен је негативан финансијски резултат, губитак, од 3.113 хиљаде динара

Овај резултат је настао као последица специфичног начина пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш. Један циклус изградње стамбених објеката траје око четири године. У прве две године предузеће улаже велика новчана средства у изградњу објеката (израда пројектно-техничке документације укључујући и Урбанистички пројекат, добијање грађевинске дозволе, финансирање изградње објеката и пратеће комуналне инфраструктуре и сл. ...) па у складу са тим послује са губитком. У току друге две године завршава се изградња објеката. Предузеће продаје или издаје у закуп изграђене станове и на тај начин остварује добит која је много већа него губитак који је остварен у претходне две године. Тако је нпр. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2021. години, кад је завршена изградња ламела Л7-Л9 у улици Мајаковског, остварила добит у износу од око 34.298 хиљада динара а 2022. године имала добитак од око 48.248 хиљада динара.

Током 2023. и у 2024. години радило се на припреми пројектно-техничке документације за добијање грађевинске дозволе и изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени и изради концептуалног решења за објекте у улици Душана Поповића на локацији Црвена Звезда. Добијена је грађевинска дозвола за изградњу прве фазе објеката на Леденој Стени. Од септембра месеца се кренуло са припремом документације за расписивање набавке за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу“. Тако да предузеће поред редовних трошкова пословања улаже у изградњу нових објекта, након чијег завршетка се очекује остварење прихода од продаје и издавања у закуп изграђених станова.

Реализација Програма пословања за 2024. год. се заснива на ангажовању свих запослених у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у спровођењу локалне стамбене политике и у успостављању и развоју становања уз подршку.

ЈП „Градска стамбена агенција“

в.д. Директор
Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.

