

На основу члана 22. став 1 тачка 4) Закона о јавним предузећима ("Службени гласник" РС бр.15/2016 и 88/2019), чл. 30. став 1 тачка 4) Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш број 01-716 од 25.05.2017.године и поднетог Извештаја о реализацији годишњег Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за период од 01.01.-30.06.2025.год., Надзорни одбор Предузећа на седници одржаној дана 30.07.2025.године донео је

ОДЛУКУ БР. 1

- I УСВАЈА СЕ** Периодични извештај о реализацији годишњег програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за период 01.01.– 30.06.2025. године у свему према тексту.
- II** Периодични извештај из тачке I ове Одлуке је саставни део Одлуке.
- III** Извештај доставити Градској управи за планирање и изградњу у складу са Законом о јавним Предузећима.
- IV** О реализацији ове Одлуке стараће се ВД директор предузећа.

ЈП" ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР -

Број: 01-749/1-1
Ниш, 30.07.2025.год



ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић

БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01. до 30.06.2025. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	ЛОП	Стање на дан 31.12.2024. Претходна година	Планирано стање на дан 31.12.2025. Текућа година	01.01.-30.06.2025. године*		Процент реализације (реализација / план 30.06.2025.)*
					План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1003 + 1006 + 1009 + 1018 + 1019 + 1032)	1001	7.786	44.600	13.180,00	3.612	27%
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002		37.000	8.000	0	0%
600, 602 и 604	I. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003		37.000	8.000	0	0%
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1004					
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005				0	
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006					
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007					
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВНАЈА УЧИНАКА И РОБЕ	1008					
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009					
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010					
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	7.786	7.600	5.180	3.612	70%
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСНОВ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012					
	B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	36.743	47.708	22.670	16.827	75%
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014		2.500		0	0%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	874	1.590	980	494	57%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	22.040	31.418	15.710	10.969	70%
520	I. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	16.407	23.856	11.918	8.771	74%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	2.468	3.611	1.806	1.329	74%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	3.147	3.971	1.986	869	44%
540	IV. ТРОШКОВИ АКЦИЈА И ПЕЈСАЈДЛЕ	1020	232	200		0	0%
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСНОВ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021	119				
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.540	4.540	2.270	2.030	89%
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	3.947	400		0	
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	5.891	7.060	3.230	3.334	103%
	A. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025					
	G. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026	28.957	3.108	8.890	13.215	149%
	D. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	21.982	5.100	5.050	5.958	118%
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028					
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	21.783	5.000	5.000	5.958	119%
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	199	100	50	0	0%
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031					
	E. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1032 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	113	150	10	214	215%
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033					
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	28	100	10	0	0%
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	87	50	0	214	0%
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036					
	F. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИЈА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	21.869	4.950	5.040	5.744	114%
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИЈА (1032 - 1027) ≥ 0	1038					
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕВ ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	377			71	0%
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕВ ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	8.776	100		0	0%
67	J. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	895	400	400	1.166	291%
57	K. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	282	200	50	83	166%
	L. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	31.040	50.100	18.830	10.807	58%
	M. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	45.914	48.158	22.130	17.124	77%
	M. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		1.942		0	0%
	N. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046	14.874		3.500	6.317	180%
69-69	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047				0	0%
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048		100		88	0%
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		1.842		0	0%
	P. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050	14.874		3.500	6.405	183%
	C. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК						

721	1. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051					
722 дот. савдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052					
722 пот. савдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053	275			0	0%
723	Г. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054					
	В. НЕТО ДОБИТАК (1049 + 1050 - 1051 - 1052 + 1053 + 1054) ≥ 0	1055		1.842		0	0%
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	14.590		3.500	8.405	183%
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057					
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058					
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059					
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060					
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ						
	1. Основни зарада по акцији	1061					
	2. Укупна (рекорднска) зарада по акцији	1062					

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



БИЛАНС СТАЊА на дан 30.06.2025. године*

Образац 1а.

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Стање на дан 31.12.2024. Претходна година	Планирано стање на дан 31.12.2025. Текућа година	30.06.2025. године*		Процент реализације (реализација / план 30.06.2025*)
					План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	АКТИВА						
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001					
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	397.447	617.222	517.222	397.447	77%
01	1. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	185			185	0%
010	1. Улагања у развој	0004					
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005	185			185	0%
013	3. Гудвил	0006					
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у закуп и нематеријална имовина у прирасли	0007					
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008					
02	II. НЕКРЕТНОСТИ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	387.929	607.889	507.689	387.929	78%
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	29.508	29.500	29.500	29.508	100%
023	2. Постројења и опрема	0011	2.072	2.120	2.120	2.072	98%
024	3. Издвојено некретност	0012	305.761	305.761	305.761	305.761	100%
025 и 027	4. Некретности, постројења и опрема узети у закуп и некретности, постројења и опрема у прирасли	0013	50.588	270.508	170.508	50.588	30%
026 и 028	5. Остале некретности, постројења и опрема и улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	0014					
029 (део)	6. Аванси за некретности, постројења и опрему у земљи	0015					
029 (део)	7. Аванси за некретности, постројења и опрему у иностранству	0016					
03	III. БИЈОЛОШКА СРЕДСТВА	0017					
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018	9.333	9.333	9.333	9.333	100%
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учесће у капиталу правних лица (део учесћа у капиталу која се вреднују методом учесћа)	0019					
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учесћа у капиталу која се вреднују методом учесћа	0020					
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни власништва митичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021	9.333	9.333	9.333	9.333	100%
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни власништва митичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022					
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни власништва (дети кредити и зајмови) у земљи	0023					
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни власништва (дети кредити и зајмови) у иностранству	0024					
046	7. Дугорочна финансијска улагања (квотије од вредности која се вреднују по амортизовану вредности)	0025					
047	8. Откупљене сопствене акције и окупљени сопствени удео	0026					
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027					
28 (део) осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАЊИВАЊА	0028					
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	1.185	890	890	1.236	138%
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0046 + 0057+ 0058)	0030	275.557	75.611	172.932	269.110	156%
Класа I, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	350	50	50	10	20%
10	1. Материјал, резерви делови, алат и сличан инвентар	0032					
11 и 12	2. Недокончани производа и готови производи	0033					
13	3. Робе	0034					
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	350	50	50	10	20%
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036					
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037	28.060	28.060	28.060	28.060	100%
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	10.824	18.739	15.060	6.761	45%
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	713	11.500	7.227	2.114	29%
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040					
200 и 202	3. Потраживања од митичних, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	10.111	7.642	7.633	4.667	60%
201 и 203	4. Потраживања од митичних, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042					
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043					
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044	22.538	22.005	22.005	21.541	98%

21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	16.317	15.631	15.831	15.316	97%
223	2. Потраживања за више платени порез на добитак	0046	8.174	8.174	6.174	6.174	100%
224	3. Потраживања по основу предлажених осталих пореза и доприноса	0047	47			51	0%
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	210.000	5.257	105.257	208.000	196%
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	210.000	5.000	105.000	203.000	193%
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0050				5.000	
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051	0	257	257	0	0%
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052					
235	5. Хартije од вредности које се продају по амортизованом вредности	0053					
236 (део)	6. Финансијска средства која се продају по фер вредности кроз биланс успеха	0054					
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљена сопствени удели	0055					
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056					
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	3.785	1.500	2.500	4.718	169%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058					
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	674.169	694.128	691.044	667.793	97%
88	Љ. ВАНЕЖИЛАНСНА АКТИВА	0060	0	30	30	0	0%
	ПАСИВА						
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ II	0401	663.227	696.797	683.455	658.822	96%
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	5	5	5	5	100%
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403					
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404					
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	656.326	667.750	667.750	658.326	99%
330 и покретни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВОБОДНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	19.465	19.200	19.200	19.495	101%
дуготрпни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВОБОДНОГ РЕЗУЛТАТА	0407					
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		1.842		0	0%
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409					
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		1.842		0	0%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411					
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	14.599		3.500	21.004	600%
350	1. Губитак ранијих година	0413				14.599	0%
351	2. Губитак текуће године	0414	14.599		3.500	6.405	183%
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	8.513	3.179	5.439	8.513	157%
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	8.513	3.179	5.439	8.513	157%
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	5.574	2.500	2.500	5.574	223%
406	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418					
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	2.939	679	2.939	2.939	100%
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				0	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421					
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422					
413 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423					
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лихита у земљи	0424					
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лихита у иностранству	0425					
413	6. Обавезе по емисованим хартијама од вредности	0426					
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427					
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428					
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				71	0%
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430					
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	2.429	2.160	2.150	2.367	111%
457	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432	994	994	994	994	100%

42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				0	
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према митичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434					
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према митичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435					
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и zajmova од лица која нису домаће банке	0436					
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				0	0%
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, zajmovi и обавезе из иностранства	0438					
426	6. Обавезе по краткорочним картицама од вредности	0439					
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440					
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	22			3	0%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	496	387	387	385	94%
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - митична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	92	46	46	45	98%
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - митична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444					
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	403	341	341	320	94%
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446					
439 (део)	5. Обавезе по месецима	0447					
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448					
44, 45, 46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	918	769	769	1.025	133%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	875	726	726	946	130%
47, 48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	43	43	43	79	184%
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452					
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453					
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454					
	Б. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455					
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	674.169	694.126	691.044	667.793	97%
89	Ж. ВАНЕУПЛАНСНА ПАСИВА	0457	30	30	30	0	0%

* Последњи дан тромесечеја за који се извештај саставља



ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 30.06.2025. године^а

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01.-31.12.2024. Претходна година	План за 01.01.-31.12.2025. Текућа година	01.01.-30.06.2025. године ^а		Процент реализације (реализација / план 30.06.2025 ^а)
				План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (I до 4)	3001	26.257	17.389	14.750	15.945	108%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	13.317	9.000	8.500	2.282	27%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004	12.534	7.669	5.550	5.281	95%
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	406	700	700	8.382	1187%
II. Одливи готовине из пословних активности (I до 6)	3006	44.988	288.319	119.740	16.798	14%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	22.236	255.000	103.000	5.954	6%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зарада, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	22.507	32.459	16.230	10.548	65%
4. Плаћене камате у земљи	3010	26	80	10	12	120%
5. Плаћене камате у иностранству	3011					
6. Порез на добитак	3012					
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	219	800	500	284	57%
8. Остали одливи из пословних активности	3014					
III. Нето промена готовине из пословних активности (I - II)	3015					
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016	18.731	270.950	104.990	853	1%
B. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности инвестирања (I до 5)	3017	0		105.000	0	0%
1. Продаја акција и удела	3018					
2. Продаја нематеријалне имовине, непокретности, постројења, опреме и биолошких средстава	3019					
3. Остали финансијски приливи	3020	0		105.000	0	0%
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021					
5. Примљене дивиденде	3022					
II. Одливи готовине из активности инвестирања (I до 3)	3023	0		105.000	0	0%
1. Куповина акција и удела	3024					
2. Куповина нематеријалне имовине, непокретности, постројења, опреме и биолошких средстава	3025					
3. Остали финансијски одливи	3026	0		105.000	0	0%
III. Нето промена готовине из активности инвестирања (I - II)	3027					
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028					
B. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности финансирања (I до 7)	3029	15.000	270.000		7.000	0%
1. Увећање основног капитала	3030					
2. Дугорочни кредити у земљи	3031					
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032					
4. Краткорочни кредити у земљи	3033		270.000			0%
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034					
6. Остале дугорочне обавезе	3035					
7. Остале краткорочне обавезе	3036	15.000			7.000	0%
II. Одливи готовине из активности финансирања (I до 8)	3037	0			5.000	0%
1. Откуп сопствених акција и удела	3038					
2. Дугорочни кредити у земљи	3039					
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040					
4. Краткорочни кредити у земљи	3041					
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042					
6. Остале обавезе	3043				5.000	0%
7. Финансијски трансфери	3044					
8. Исплате дивиденде	3045					
III. Нето промена готовине из активности финансирања (I - II)	3046	15.000	270.000		2.000	0%
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	0			0	0%
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	41.257	287.369	119.750	22.945	19%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	44.988	288.319	119.740	21.798	18%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050			10	1.147	1147%
Б. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	3.731	950			
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	7.404	2.500	2.500	3.785	151%
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	198	50			
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	87	100	10	214	214%
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 + 3051 + 3052 + 3053 + 3054)	3055	3.785	1.500	2.500	4.716	188%

^а Последњи дан тримеска за који се извештај саставља



ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година	План за 01.01-31.12.2025. Текућа година	01.01-30.06.2025. године*		Процент реализације (реализација / план 30.06.2025*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	11.775.419	16.708.646	8.354.323	6.302.038	75%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	16.406.813	23.835.444	11.917.722	8.771.118	74%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	19.413.932	27.446.508	13.723.254	10.099.943	74%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	9	12	12	9	75%
4.1.	- на неодређено време	8	10	10	8	80%
4.2.	- на одређено време	1	2	2	1	50%
5	Накнаде по уговору о делу	100.308	500.000	500.000	138.889	28%
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу	1	2	2	1	50%
7	Накнаде по ауторским уговорима					
8	Број прималаца накнаде по ауторским уговорима					
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора					
12	Број прималаца накнаде по основу осталих уговора					
13	Накнаде члановима скупштине					
14	Број чланова скупштине					
15	Накнаде члановима управног одбора					
16	Број чланова управног одбора					
17	Накнаде члановима надзорног одбора	1.481.482	1.481.484	740.742	509.259	68%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	2	67%
19	Превоз запослених на посао и са посла	261.360	360.000	180.000	109.291	61%
20	Дневнице на службеном путу	280.354	300.000	150.000	91.434	61%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	52.304	100.000	50.000	20.487	41%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	0	0	0	0	0%
23	Број прималаца	1	0	0	0	0%
24	Јубиларне награде	0	600.000	0	0	0%
25	Број прималаца	1	2	2	0	0%
26	Смештај и исхрана на терену					
27	Помоћ радницима и породици радника	418.000	600.000	500.000	0	0%
28	Стипендије					
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	0	80.000	0	0	0%
30	Трошкови стручног усавршавања запослених	284.920	350.000	160.000	129.500	81%

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

** Број запослених последњег дана извештајног периода

*** Позиције од 5 до 30 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу



ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

Р. бр.	Основ одлива / пријема кадрова	Број запослених на неодређено време			Број запослених на одређено време			Број ангажованих по основу уговора (рад ван радног односа)		
	Стање на дан 31.03.2025. године*	8			1			1		
	Одлив кадрова									
1.										
2.										
3.										
4.										
...										
		8			1			1		
	Пријем									
1.										
2.										
3.										
4.										
...										
	Стање на дан 30.06.2025. године**	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
		8	4	4	1		1	1		1

*последњи дан претходног тромесечја

** последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



Распон планираних и исплаћених зарада у периоду 01.01. до 30.06.2025*

у динарима

		План		Реализација	
		Бруто 1	Нето	Бруто 1	Нето
Запослени без пословодства	Најнижа појединачна зарада	114.860	82.000	113.398	81.334
	Највиша појединачна зарада	214.900	151.600	214.481	150.566
	Просечна зарада	164.880	116.800	163.940	115.950
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	204.137	145.800	204.137	145.800
	Највиша појединачна зарада	204.137	145.800	204.137	145.800
	Просечна зарада	204.137	145.800	189.016	145.800

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

План за 2025. годину (текућа година)							Износ неутрошених средстава из ранијих година
Намена средстава	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	01.01. до 31.03.	01.01. до 30.06.	01.01. до 30.09.	01.01. до 31.12.	
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

*Напомена: За приходе из буџета је потребно навести намену коришћења средстава

у динарима

Реализација за период 01.01 - 30.06.2025. године*							
Приход из буџета	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано (процена)	Неутрошено	Износ неутрошених средстава из ранијих година
			1	2	3	4 (2-3)	5
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

Напомена: За приходе из буџета је потребно навести намену коришћења средстава

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Р. бр.	Позиција	План за 01.01-31.12.2024. Претходна година	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година	План за 01.01-31.12.2025. Текућа година	01.01 - 30.06.2025. године*		Процент реализације (реализација / план 30.06.2025*)
					План	Реализација	
1.	Спонзорство			0			
2.	Донације	150.000	145.000	150.000	80.000	45.000	75%
3.	Хуманитарне активности	0	0	0	0	0	0%
4.	Спорте активности	100.000	0	100.000	100.000	0	0%
5.	Репрезентација	720.000	668.959	570.000	335.000	162.365	41%
6.	Реклама и пропаганда	200.000	76.000	200.000	100.000	12.833	0%
7.	Остало	0	0	0	0		

Редни број	Спонзорство			Донације			Хуманитарне активности		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Прималац	Намена	Износ	Прималац	Намена	Износ	Прималац	Намена	Износ
1				НУРДОР	Обављање делатности	30.000			
2				Салијевић Салин	лечење детета	15.000			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



Добитак / губитак из пословне године	Правни основ				Него резултат		Расподела остварене добити / покриће губитка				
	Датум доношења одлуке	Број одлуке НО / Скупштине	Датум добивања сагласности оснивача	Број акта којим је добивена сагласности оснивача	Добитак / Губитак	Укупно остварена добит / губитак (у динарима)	Добит - за буџет		Преостала добит / начин покрића губитка		
							% добити	Износ (у динарима)	% добити	Износ (у динарима)	Опис
2020	29.06.2021.	01-590/1-4	25.08.2021.	06-801/2021-36/03	Губитак	20.802.491					Покриће губитка из резерви
2021	21.09.2022.	01-1170/1-4	15.11.2022.	06-982/2022-26/03	Добитак	34.297.508	9%	3.000.000	91%	31.297.508	Резерве
2022	29.06.2023.	01-592/1-3	29.11.2023.	06-838/2023-16-02	Добитак	48.247.562	2%	1.000.000	98%	47.247.562	Резерве
2023	17.06.2024.	01-572/1-3	11.10.2024.	06-838/2024-12-02	Губитак	9.424.826					Покриће губитка из резерви
2024	18.06.2025.	01-623/1-3			Губитак	14.599.160					

УПЛАТЕ У БУЏЕТ ПО ОСНОВУ ОДЛУКА О РАСПОДЕЛИ ДОБИТИ

Година уплате	Уплата по основу добити		Основ уплате	
	Износ	Датум уплате	Број одлуке	Опис*
2019	100.000	05.11.2019.	01-531/2	Одлука надзорног одбора
	= Укупно			
2020	100.000	20.10.2020.	01-551/1-3	Одлука надзорног одбора
	= Укупно			
2022	3.000.000	22.11.2022.	01-1170/1-4	Одлука надзорног одбора
	= Укупно			
2023	1.000.000	06.12.2023.	01-592/1-3	Одлука надзорног одбора
	= Укупно			
2024				
	= Укупно			

* Добит из претходне године, добит из ранијих година, расподела нераспоређене добити...



КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Валута	Уговорени износ кредита	Гаранција државе Д/Н	Стање кредитне задужености на 30. 06. 2025. године* у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 30. 06. 2025. године* у динарима	Година повлачења кредита	Рок отплате без периода почека	Период почека (Grace period)	Датум прве отплате	Каматна стопа	Број отплата током једне године	План плаћања по кредиту за текућу годину у динарима							
													Главница први квартал	Главница други квартал	Главница трећи квартал	Главница четврти квартал	Камата први квартал	Камата други квартал	Камата трећи квартал	Камата четврти квартал
Домашњи кредитор	Изуградња прве фазе стамбено-кошничког објекта на локалитету у улици Петра Кранићковића	EUR	19.620.900	НЕ	0	0	Август 2025. септембар 2025.	септембар 2027	најдуже 12 месеци од повлачења последње трансхе	април 2027.	7,5% очекивања	у зависности од динамике уплата купца стана								
Укупно домашњи кредитор																				
Страни кредитор																				
Укупно страни кредитор																				
						Укупно кредитно задужење	0													
						од чега за ликвидност														
						од чега за пројекат														

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља
На дан 30.06.2025.године ЈП "Градска стамбена агенција" није кредитно задужено.



ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

СТАЊЕ НА ДАН	АОП	Врста средстава (текући рачун, благајна, депозитни рачун, акредитив...)	Назив банке	Износ у оригиналној валути	Износ у динарима
1	2	3	4	5	6
31.12.2024.	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интес	104.977,61 дина	104.977,61
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интес	17.079 USD и 109,96 EUR	1.933.205,81
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,3 дина	2.101,30
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-Београд	485,28	485,28
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	1.744.680,17	1.744.680,17
	Укупно у динарима				3.785.449,99
31.03.2025.	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интес	130.032,48 дина	130.032,48
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интес	17.079 USD и 109,96 EUR	1.983.457,13
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,30 дина	2.101,30
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-Београд	485,28 дина	485,28
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	2.190.838,43 дина	2.190.838,43
	Укупно у динарима				4.183.714,83
30.06.2025.	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интес	318.482,27 дина	318.482,27
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интес	17.079 USD и 109,96 EUR	1.718.804,99
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,30 дина	2.101,30
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-Београд	485,28 дина	485,28
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0,00
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	2.677.883,00 дина	2.677.883,00
	Укупно у динарима				4.717.599,84
30.09.2025.	068				
	068				
	068				
	Укупно у динарима				0
31.12.2025.	068				
	068				
	068				
	Укупно у динарима				0



Извештај о инвестицијама

у динарима

Р.бр.	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2024*	Структура финансирања	План 2025** година							
							План 01.01-31.03.	Реализација 01.01-31.03.	План 01.01-30.06.	Реализација 01.01-30.06.	План 01.01-30.09.	Реализација 01.01-30.09.	План 01.01-31.12.	Реализација 01.01-31.12.
1.	Изградња прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра Аранђеловића	2023	2027	773.893.000	49.592.841	Позајмљена средства	0	0,00	0,00	0,00				
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства	0	0	103.200.000,00	0,00				
						Тотал	0	0	103.200.000,00	0,00				
2.	Разрада нових локација	2025	2025	2.000.000	0,00	Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства	2.000.000	0	2.000.000,00	0,00				
						Тотал	2.000.000	0	2.000.000,00	0,00				
4.	Вођење стручног надзора	2025	2027	12.900.000	0,00	Позајмљена средства		0						
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства	3.000.000	0	3.000.000,00	0,00				
						Тотал	3.000.000	0	3.000.000,00	0,00				
Укупно инвестиције				788.793.000			5.000.000	0	108.200.000	0	0	0	0	

* Претходна година
** Година за коју се извештај саставља



ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

ПОТРАЖИВАЊА за 2025. годину*

у динарима

Потраживања (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2025.	на дан 30.06.2025.	на дан 30.09.2025.	на дан 31.12.2025.
до 3 месеца	470.251	697.737		
од 3 месеца до 12 месеци	2.937.200	2.831.076		
дуже од 12 месеци	51.060.286	51.759.520		
УКУПНО:	54.467.737	55.288.333		

* година за коју се извештај саставља

ОБАВЕЗЕ за 2025. годину*

у динарима

Неизмирене обавезе (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2025.	на дан 30.06.2025.	на дан 30.09.2025.	на дан 31.12.2025.
до 3 месеца	745.715	1.151.967		
од 3 месеца до 12 месеци	0	0		
дуже од 12 месеци	0	0		
УКУПНО:	745.715	1.151.967		

* година за коју се извештај саставља

СУДСКИ СПОРОВИ

у динарима

	Број спорова где је јавно предузеће страна која тужи	Укупна вредност спорова**	Број спорова где је јавно предузеће тужена страна	Укупна вредност спорова**
Укупан број спорова у 2025*	20	5.087.368	11	19.947.301

* година за коју се извештај саставља

у динарима

Опис спора*	Укупна вредност спора**
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Црнокрак Слободан, дуг, поступак у току	142.985,04
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Обрадовић Драган, дуг, поступак у току	129.655,26
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Воковић Десанка, дуг, поступак у току	144.994,13
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Чеко Дубравко, дуг, поступак у току	111.763,37
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Војиновић Љиљана, дуг, поступак у току	80.412,31
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Медош Јовица, дуг, поступак у току	125.832,02
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Крајаја Драган, дуг, поступак тренутно прекинут	141.279,31
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Јанковић Влада, дуг, поступак у току	124.829,02
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Шево Душан, дуг, поступак у току	142.132,64
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Миленковић Марија, дуг, поступак у току	91.791,80
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Перишић Раде, дуг, поступак у току	142.497,92
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Милић Драган, дуг, поступак у току	92.004,54
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Карапандић Андреја, дуг, поступак у току	142.345,72
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Кривић Савић Тија, дуг, поступак у току	101.770,33
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Туралић Драган, дуг, поступак у току	93.395,34
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Вукадин Јован, дуг, поступак у току	29.362,88
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Вујичић Љиљана, дуг, поступак у току	150.595,43
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Медих Јовица, дуг, поступак у току	85.413,79
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Стојановић Томислав, дуг, поступак у току	2.935.753,47
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; тужени: "Техноманија" д.о.о. Београд, накнада штете, првостепена пресуда, уложна жалба	78.554,00
Тужилац: Тончев Градња Сурдулица туженик: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш дуг, правоснажно окончан, поступак по ванредном	14.320.109,52
Тужилац: Богдановић Споменка; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђење, Правоснажна пресуда, ванредна ревизија	500.000,00
Тужилац: Николић Гордана; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђење права својине, поступак у току	4.000.000,00
Тужилац: Јовица Митић; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђење права својине, поступак у току	10.000,00
Тужилац: Богдановић Ивица; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, закључење уговора о закупу, поступак у току	10.000,00
Тужилац: Милуна Станковић тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, неосновано обогађење, поступак у току	487.291,00
Тужилац: Петровић Мишко и Љиљана, тужени: РС и ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђење права својине, поступак у току	99.900,00
Тужилац: Пекић Ана, тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Стан инвест. ППГ, РС, утврђење права својине, поступак у току	10.000,00
Предлагач: Виолета Стојановић, противник предлагача: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, ванпарнич. пост. - откуп стана, поступак у току	0,00
Тужилац: Слађана Стевановић, тужени: Град Ниш, ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђивање права својине	10.000,00
Тужилац: Драган Луковић, тужени: Ерозија, ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Ништан и РС, утврђивање права својине	500.000,00



Образац 12

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ
АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
за период од 01.01.2025. до 30.06.2025. године**

Ниш, 15.06.2025. 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 26.12.2024. године, донела је Решење (Број: 06-1087/2024-10-2-02) о давању сагласности на Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025. годину, који је донет Одлуком Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 01-1121/1-3 на седници одржаној дана 11.12.2024. године.

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. године. У том смислу је ЈП „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 2025. години планирани су приходи од продаје станова, приходи од закупнина и остали приходи у износу од 50.100.000 динара.

1. БИЛАНС УСПЕХА

Структура исказаних прихода је следећа:

(у 000)

Врста	Остварење у 2024.	План 2025.	Остварење 2025	%	Индекс 4/3
1	2	3	4	5	6
I Пословни приходи (1+2)	7.786	44.600	3.612	0,27	27
1. Приходи од продаје производа и услуга		37.000	0	0,00	0
2. Други пословни приходи	7.786	7.600	3.612	0,48	48
II Финансијски приходи	21.982	5.100	5.958	1,17	117
III Остали приходи	895	400	1.166	2,92	292
IV Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине	377	0	71	0,00	0
V Позитиван нето ефекат на резул.по основу добитка послов	0	0	0	0	0
Укупно:	31.040	50.100	10.807	0,22	22

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 3.612.018 динара као 3.612.

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

На наведеној позицији исказан је финансијски приход у износу од 5.958.024 динара као 5.958.

АОП 1039, Група рачуна/рачун 68 – Позиција 3. 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 71.095 динара као 71.

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

На наведеној позицији исказани су остали приходи у износу од 1.166.303 динара као 1.166.

Структура исказаних расхода је следећа:

(у 000)

Н а з и в	Остварење 2024	План за 2025.	Остварење 2025.	%	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	874	1.590	494	0,35	35
3. Расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи	22.040	31.418	10.969	0,35	35
4. Трошкови производних услуга	3.640	4.540	2.030	0,45	45
5. Трошкови амортизације и резервисања	4.179	600	0	0,00	0
6. Нематеријални трошкови	5.891	7.060	3.334	0,47	47
7. Остали расходи (59-69)	0	0	0	0,00	0
8. Финансијски и остали расходи	395	350	297	0,85	85
9. Расходи од услађ. вредности имовине (осим финансијске)	119	0	0	0,00	0
10. Расходи од усклађ. вредности фин. имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	8.776	100	0	0,00	0
Укупно:	45.914	48.158	17.124	0,36	36

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 494.092 динара, као 494.

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 10.969.304 динара, као 10.969.

Проценат реализације трошкова зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене износи 35% планираних расхода на годишњем нивоу. Расходи зарада износе за поменути период 8.771 динара што је 37% планираних средстава на годишњем нивоу. Накнаде члановима надзорног одбора реализоване су у износу од 509.259 динара - 34% у односу на план; накнада радницима за долазак и одлазак са посла 109.291 динара - 30% у односу на годишњи план.

Ови расходи су под строгим контролом Оснивача и надлежних државних органа, а обрачунавају се у складу са Програмом пословања за 2025. годину. Исплата је везана са текућом ликвидношћу.

Преглед броја запослених дат је у сл. табели:

Месец /2025.г.	Број запослених по Програму пословања	Број запослених по уговорима о раду	Број запослених који примају зараду	Број запослених који нису примали зараду
Јануар	12	9	9	0
Фебруар	12	9	9	0
Март	12	9	9	0
Април	12	9	9	0
Мај	12	9	9	0
Јун	12	9	9	0
Јул				
Август				
Септембар				
Октобар				
Новембар				
Децембар				

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 2.030.023 динара, као 2.030.

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 3.333.894 динара, као 3.334.

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 214.404 дин. као 214.

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

На наведеној позицији исказани су расходи по основу датих донација и остали непоменути расходи у износу од 83.250 дин. као 83.

АОП 1043, – Позиција Л. УКУПНИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни приходи у износу 10.807.440 дин. као 10.807.

АОП 1044, – Позиција Л. УКУПНИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни расходи у износу од 17.124.466 дин. као 17.124.

АОП 1048. – Позиција О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ГОДИНА

На наведеној позицији исказани су расходи по основу исправки грешака из ранијих година у износу од 87.541 дин. као 88.

РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА:

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

Према евидентираним приходима од 10.807 хиљада динара и расходима од 17.124 хиљада динара, у извештајном периоду (01.01. - 30.06.2025. год.) остварен је негативан финансијски резултат (губитак) у износу од 6.317 хиљада динара.

АОП 1056. Позиција: У. НЕТО ГУБИТАК

На наведеној позицији исказан је нето губитак у износу од 6.405 хиљада динара. (Губитак из редовног пословања увећан за расходе по основу исправки грешака из ранијих година.) 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 за изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени. Добили смо грађевинску дозволу за изградњу прве фазе објеката на Леденој Стени. Од септембра 2024 године 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 пословања за 2025. годину планирано је остваривање добити у износу од 1.842 хиљада динара.

2. БИЛАНС СТАЊА

А К Т И В А :

АОП 0005, Група рачуна /рачун 011, 012 и 014 - Позиција 2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина

На наведеној позицији исказана је вредност књиговодственог софтвера у износу од 185.000 дин. као 185.

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 29.508.091,20 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 1.235.766 динара као 1.236.

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 9.793 дин. као 10.

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

На наведеној позицији налазе се станове за даљу продају у износу од 28.060.371 дин. 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 2.114.071 динара, као 2.114.

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 4.666.458 дин. као 4.667.

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 15.316.403 динара, као 15.316.

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 плаћене таксе за заштиту животне средине и истицање фирме у износу од 51.031 динара, као 51.

АОП 0049, Група рачуна/рачун 230 – Позиција 1. Краткорочни кредити и пласмани - матична и зависна правна лица

На наведеној позицији исказан је износ потраживања депонованих средстава код пословне банке у износу од 203.000.000,00 дин. као 203.000.

АОП 0050, Група рачуна/рачун 231 – Позиција 2. Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана правна лица

На наведеној позицији исказан је износ потраживања по датој позајмици предузећу Нишстан из Ниша у износу од 5.000.000,00 дин. као 5.000.

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 4.717.566 динара, као 4.718.

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 нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме у износу од 19.495.116 дин. као 19.495.

АОП 0412, Група рачуна/рачун 35 - Позиција IX - ГУБИТАК

На наведеној позицији евидентиран је износ губитка из претходне и текуће године у износу од 21.004.000 динара као 21.004.

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

На наведеној позицији евидентиран је износ резервисања за отпремнине и јубиларне награде запослених у износу од 5.574.529 динара као 5.574.

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 0429, Група рачуна/рачун 498, Позиција В.- ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ

На наведеној позицији евидентиран је износ резервисања за трошкове судских спорова у износу од 71.243 динара као 71.

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

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

АОП 0441, Група рачуна/рачун 430 – Позиција III ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ КАУЦИЈЕ

На наведеној позицији исказан је износ обавеза по основу примљених аванса, у износу од 2.850 динара, као 3.

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 према добављачима чији је оснивач Град Ниш, у износу од 44.754 динара, као 45

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 320.199 динара, као 320.

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 1.024.933 динара, као 1.025.

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 2.282.000 динара, као 2.282.

АОП 3004 – Позиција 3. Примљене камате из пословних активности.

На наведеној позицији исказан је прилив камата из пословних активности, у износу од 5.281.000 динара, као 5.281.

АОП 3005 – Позиција 4. Остали приливи из редовног пословања

На наведеној позицији исказани су остали приливи из редовног пословања у износу од 8.382. 000 динара, као 8.382.

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 16.798.000 динара, као 16.798.

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 5.954.000 динара, као 5.954.

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 10.548.000 динара, као 10.548.

АОП 3010 – Позиција 4. Плаћене камате у земљи

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по основу плаћених камата у земљи, у износу од 12.000 динара, као 12.

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

На наведеној позицији исказан је износ од 284.000 динара као 284, а односи се на одливе готовине по основу плаћеног пореза на имовину, такси и осталих одлива из пословних активности.

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

На наведеној позицији исказан је износ од 853.000 динара као 853 а односи се на нето одлив готовине.

АОП 3036 – Позиција 7. Остале краткорочне обавезе

На наведеној позицији исказан је износ од 7.000.000 динара као 7.000 а односи се на износ разрочених депонованих средстава.

АОП 3052 – Позиција Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовине на дан 31.12.2024. године, у износу од 3.785.000 динара, као 3.785

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

На наведеној позицији исказане су негативне курсне разлике на дан 30.06.2025. године, у износу од 214.401 динара, као 214.

АОП 3055 – Позиција Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовина на дан 30.06.2025. године, у износу од 4.717.566,84 динара, као 4.718.

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 30.06.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је имала осморо запослених на неодређено време, једног запосленог на одређено време и једно лице ангажовано по основу уговора о допунском раду.

- Расходи зарада и накнада зарада износе за поменути период 8.771.118 динара што је 74% планираних средстава.

- Накнаде члановима надзорног одбора планиране су у износу од 740.742 динара а реализоване су у износу од 509.259 динара што је 69% планираних средстава.

- Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 180.000 динара а реализовано је 109.291 динара што је 61% у односу на план.

- Дневнице за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 200.000 дин. а реализовани су у износу од 111.921 дин. што износи 56% планираних средстава за извештајни период.

- Трошкови стручног усавршавања запослених за прва два квартала 2025. године су планирани у износу од 160.000 динара а реализовани у износу од 129.500 динара што износи 81% планираних средстава.

5. ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

На дан 31.12.2024. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је имала осам запослених на неодређено време и једног запосленог на одређено време. 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“, у четвртм кварталу 2024. године, ангажовано је једно лице по уговору о допунском раду.

С обзиром на то да није било прилива ни одлива запослених, на дан 30.06.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има исти број запослених као на крају претходне године.

6. РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА

Распон исплаћених зарада за период 01.01. - 30.06.2025. 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 4.666.458 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 „Градске стамбене агенције“ Ниш на Град Ниш.

8. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Планирани износ средства за донације у првом полугодишту 2025. године је 80.000 динара а реализовано је 45.000 дин. што је 56% планираних средстава.

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 335.000 динара за следеће намене: набавка освежавајућих напитака (кафа, минерална вода, сокови, чајеви) за време радних састанака у пословним просторијама; коришћење угоститељских услуга у случају пословних посета и посета инвеститора ван Ниша; остале услуге репрезентације. У обрачунском периоду од 01.01. до 30.06.2025. године за потребе репрезентације

уtroшено је 162.365 динара што је 48% у односу на план. Средства за рекламу и пропаганду планирана су у износу од 100.000 динара за прва два квартала 2025. године, а реализована су у износу од 12.833 динара, што је 13% у односу на план.

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

На дан 30.06.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш није кредитно задужена.

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

У првих шест месеци 2025. године планиране су инвестиције у износу 103.200.000 динара за почетак изградње објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени и 3.000.000 динара за вођење стручног надзора. Такође је планирано 2.000.000 динара за разраду нових локација за изградњу објеката.

У току другог квартала 2024. године је стигла грађевинска дозвола за изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића. Добијена је понуда ОТП банке за финансирање недостајућих средстава за изградњу и сагласност оснивача на понуду банке. У мају месецу 2025. године расписана је 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.“ А јавна набавка за пружање услуга стручног надзора над извођењем радова изградње стамбено -пословног објекта 1 у улици Петра Аранђеловића у Нишу је расписана у јуну 2025. године. До завршетка другог квартала ове јавне набавке нису окончане.

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

На дан 30.06.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има потраживања која доспевају до три месеца у износу од 697.737 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 90 дана до једне године износе 2.831.076 динара.

Потраживања која су старија од једне године на дан 30.06.2025. године износе 55.288.333 дин.

На дан 30.06.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има обавезе које доспевају до три месеца у износу од 1.151.967 дин. То су обавезе које се односе на текуће пословање агенције.

На дан 30.06.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш учествује у двадесет спорова у којима је предузеће страна која тужи чија је укупна вредност 5.087.368 дин. и једанаест спорова у којима је предузеће тужена страна. Вредност ових спорова је 19.947.301 динара.

Према процени лица која заступају предузеће очекује се да око 10-15% 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 2025. годину износе 50.100 хиљаде динара а остварени су, приходи од закупнина у износу од 3.612 хиљаде динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 8 хиљада динара, приходи од камата по основу ороченог депозита у износу од 5.256 хиљаде динара, приходи од камата из судских спорова 694 хиљаде динара, приходи по основу наплаћених отписаних потраживања у износу од 376 хиљада динара, остали приходи у износу од 790 хиљада динара и приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 71 хиљада динара што укупно износи 10.807 хиљаде динара.

За период од 01.01. - 30.06.2025. године реализовани расходи износе 17.124 хиљаде динара. Највеће учешће у структури расхода чине трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 10.969 хиљада динара, што је 35% у односу на годишњи план, док су све остало редовни трошкови пословања и изградње.

На дан 30.06.2025. 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. Исто толико је имала и на дан 31.12.2024. године.

Накнаде члановима надзорног одбора за прво полугодиште 2025. су планиране у износу од 740.742 динара а реализоване су у износу 509.259 динара што је 69% планираних средстава у односу на план.

Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 180.000 динара а реализовано је 109.291 динара што је 61% у односу на план..

Трошкови дневница за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 200.000 дин. а реализовани су у износу од 111.921 дин. што износи 56% планираних средстава за извештајни период.

Трошкови стручног усавршавања запослених за период од 01.01.- 30.06.2025. године су планирани у износу од 160.000 дин. а реализовано је 129.500 дин. што је 81% планираних средстава на годишњем нивоу.

Трошкови материјала, горива и енергије у периоду од 01.01. - 30.06.2025. год. су планирани у износу од 860.000 динара а реализовано је 494.000 дин. што је 57% 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 2.270.000 дин. а реализовани у износу од 2.030.000 динара што је 89% планираних средстава за извештајни период.

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 3.230.000 динара за период 01.01.-30.06.2025. године. Реализовано је 3.334.000 динара што је 103% планираних средстава за извештајни период.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у првом полугодишту 2025. године остварила приходе у укупном износу од 10.807. хиљаде динара и расходе у укупном износу од 17.124 хиљаде динара. Остварен је негативан финансијски резултат од 6.317 хиљада динара односно нето губитак у износу од 6.405 хиљада 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 израду 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 изградњи објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени и изради концептуалног решења за објекте у улици Душана Поповића на локацији Црвена Звезда. У току другог квартала 2024. године је стигла грађевинска дозвола за изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића. Добијена је понуда ОТП банке за финансирање недостајућих средстава за изградњу и сагласност оснивача на понуду банке. У мају месецу 2025. године расписана је 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.“ А јавна набавка за пружање услуга стручног надзора над извођењем радова изградње стамбено - пословног објекта 1 у улици Петра Аранђеловића у Нишу је расписана у јуну 2025. године. До завршетка другог квартала ове јавне набавке нису окончане.

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 2025. 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.

