

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ
АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
за период од 01.01.2025. до 31.03.2025. године**

Ниш, 23.04.2025. 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	1.650	0,04	4
1. Приходи од продаје производа и услуга		37.000	0	0,00	0
2. Други пословни приходи	7.786	7.600	1.650	0,22	22
II Финансијски приходи	21.982	5.100	3.378	0,66	66
III Остали приходи	895	400	531	1,33	133
IV Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине	377	0	36	0,00	0
V Позитиван нето ефекат на резул.по основу добитка послов	0	0	0	0	0
Укупно:	31.040	50.100	5.595	0,11	11

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 1.649.475 динара као 1.650.

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

На наведеној позицији исказан је финансијски приход у износу од 3.378.377 динара као 3.378.

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 35.547 динара као 36.

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

На наведеној позицији исказани су остали приходи у износу од 531.377 динара као 531.

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	374	0,24	24
3. Расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи	22.040	31.418	5.430	0,17	17
4.Трошкови производних услуга	3.640	4.540	735	0,17	17
5. Трошкови амортизације и резервисања	4.179	600	0	0,00	0
6. Нематеријални трошкови	5.891	7.060	1.552	0,22	22
7. Остали расходи (59-69)	0	0	0	0,00	0
8. Финансијски и остали расходи	395	350	141	0,40	40
9. расходи од услађ. Вредности имовине (осим финансијске)	119				
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	8.232	0,17	17

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 373.767 динара, као 374.

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 5.430.346 динара, као 5.430.

Проценат реализације трошкова зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене износи 17% планираних расхода на годишњем нивоу. Расходи зарада износе за поменути период 4.420.205 динара што је 19% планираних средстава на годишњем нивоу. Накнаде члановима надзорног одбора реализоване су у износу од 254.630 динара - 17% у односу на план; накнада радницима за долазак и одлазак са посла 60.208 динара - 17% 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				
Мај				
Јун				
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 734.527 динара, као 735.

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 1.551.807 динара, као 1.552.

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 72.748 дин. као 73.

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 68.250 дин. као 68.

АОП 1043. – Позиција Л. УКУПНИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни приходи у износу од 5.594.776 дин. као 5.595.

АОП 1044. – Позиција Л. УКУПНИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни расходи у износу од 8.231.446 дин. као 8.232.

РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА:

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

Према евидентираним приходима од 5.595 хиљаде динара и расходима од 8.232 хиљаде динара, у извештајном периоду (01.01. - 31.03.2025. год.) остварен је негативан финансијски резултат (губитак) у износу од 2.637 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 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 50.587.

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 9.332.

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 585.805 дин. као 586.

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 1.218.300 динара, као 1.218.

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 6.999.687 дин. као 7.000.

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 15.425.887 динара, као 15.426.

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 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 210.000.000,00 дин. као 210.000.

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 4.183.715 динара, као 4.184.

П А С И В А :

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 17.237.000 динара као 17.237.

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 5.574.529 динара као 5.575.

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 остаалих 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 77.003 динара, као 77.

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 668.712 динара, као 669.

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 464.775 динара, као 465.

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 4.290.000 динара, као 4.290.

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

На наведеној позицији исказан је прилив камата из пословних активности, у износу од 3.603.000 динара, као 3.603.

АОП 3005 – Позиција 4. Примљене камате из пословних активности.

На наведеној позицији исказани су остали приливи из редовног пословања у износу од 602.000 динара, као 602.

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 8.023.000 динара, као 8.023.

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 2.557.000 динара, као 2.557.

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 5.361.000 динара, као 5.361.

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

На наведеној позицији исказан је износ од 105.000 динара као 105, а односи се на одливе готовине по основу плаћеног пореза на имовину, такси и осталих одлива из пословних активности.

АОП 3015 – Позиција III. Нето прилив готовине из пословних активности

На наведеној позицији исказан је износ од 472.000 динара као 472, а односи се на нето прилив готовине.

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 31.03.2025. године, у износу од 72.749 динара, као 73.

АОП 3055 – Позиција Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовина на дан 31.03.2025. године, у износу од 4.183.715 динара, као 4.183.

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 31.03.2025. 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 4.420.205 динара што је 74% планираних средстава.

- Накнаде члановима надзорног одбора планиране су у износу од 370.371 динара а реализоване су у износу од 254.630 динара што је 69% планираних средстава.

- Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 90.000 динара а реализовано је 60.208 динара што је 67% у односу на план.

- Дневнице за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 100.000 дин. а реализовани су у износу од 25.642 дин. што износи 26% планираних средстава за извештајни период.

- Трошкови стручног усавршавања запослених за први квартал 2025. године су планирани у износу од 80.000 динара а реализовани у износу од 64.500 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 31.03.2025. 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. - 31.03.2025. 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 6.999.686 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 кварталу 2025. године је 40.000 динара а реализовано је 30.000 дин. што је 75% планираних средстава.

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 217.500 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 31.03.2025. године за потребе репрезентације утрошено је 89.776 динара што је 41% у односу на план.

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

На дан 31.03.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш није кредитно задужена.

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

У првом кварталу 2025. године планиране су инвестиције у износу 103.200.000 динара за почетак изградње објекта 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 објекта.

У току другог квартала 2024. године је стигла грађевинска дозвола за изградњу објекта у улици Петра Аранђеловића. Добијена је понуда ОТП банке за финансирање недостајућих средстава за изградњу, која чека на сагласност оснивача. 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.“

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

На дан 31.03.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има потраживања која доспевају до три месеца у износу од 470.251 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 2.937.200 динара.

Потраживања која су старија од једне године на дан 31.03.2025. године износе 51.060.286 дин.

На дан 31.03.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” има обавезе које доспевају до три месеца у износу од 745.715 дин. То су обавезе које се односе на текуће пословање агенције.

На дан 31.03.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш учествује у двадесет два спора у којима је предузеће страна која тужи чија је укупна вредност 5.209.119 дин. и осам спорова у којима је предузеће тужена страна. Вредност ових спорова је 19.427.301 дин.

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 1.650 хиљаде динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 5 хиљада динара, приходи од камата по основу ороченог депозита у износу од 2.679 хиљаде динара, приходи од камата из судских спорова 694 хиљаде динара, приходи по основу наплаћених отписаних потраживања у износу од 299 хиљада динара, остали приходи у износу од 232 хиљада динара и приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 36 хиљада динара што укупно износи 5.595 хиљаде динара.

За период од 01.01. - 31.03.2025. године реализовани расходи износе 8.232 хиљаде динара. Највеће учешће у структури расхода чине трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 5.430 хиљада динара, што је 17% у односу на годишњи план, док су све остало редовни трошкови пословања и изградње.

На дан 31.03.2025. 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 први квартал 2025. су планиране у износу од 370.371 динара а реализоване су у износу 254.630 динара што је 69% планираних средстава у односу на план.

Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 90.000 динара а реализовано је 60.208 динара што је 67% у односу на план..

Трошкови дневница за службени пут и накнада трошкова на сллужбеном путу планирани су у износу од 100.000 дин. а реализовани су у износу од 25.642 дин. што износи 26% планираних средстава за извештајни период.

Трошкови стручног усавршавања запослених за период од 01.01.- 31.03.2025. године су планирани у износу од 80.000 дин. а реализовано је 64.500 дин. што је 81% планираних средстава на годишњем нивоу.

Трошкови материјала, горива и енергије у периоду од 01.01. - 31.03.2025. год. су планирани у износу од 493.000 динара а реализовано је 374.000 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 1.135.000 дин. а реализовани у износу од 735.000 динара што је 65% 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 1.615.000 динара за период 01.01.- 31.03.2025. године. Реализовано је 1.552.000 динара што је 96% планираних средстава за први квартал.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у првом тромесечју 2025. године остварила приходе у укупном износу од 5.595. хиљаде динара и расходе у укупном износу од 8.232 хиљаде динара. Остварен је негативан финансијски резултат од 2.637 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 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, која чека на сагласност оснивача, Скупштине Града Ниша. По добијању сагласности Скупштине биће расписана 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.“

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.

