

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник" РС бр. 88/2019), чл. 30. 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.-30.09.2025. год., Надзорни одбор Предузећа на седници одржаној дана 22.10.2025. године донео је

О Д Л У К У БР. 2

- I УСВАЈА СЕ** Периодични извештај о реализацији годишњег програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за период 01.01.-30.09.2025. 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: 01-1078/1-2
Ниш, 22.10.2025.год.



ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић

БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01. до 30.09.2025. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Стање на дан 31.12.2024. Претходна година	Планирано стање на дан 31.12.2025. Текућа година	01.01-30.09.2025. године*		Процент реализације (реализација / план 30.09.2025.*)
					План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	7.788	44.800	24.082,00	5.582	23%
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002		37.000	18.000	0	0%
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003		37.000	18.000	0	0%
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба 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 АКТИВИРАЊА 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	7.788	7.800	6.092	5.582	91%
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012					
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	38.743	49.819	28.003	24.549	87%
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014		2.500	0	0	0%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	874	1.850	1.125	850	58%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	22.040	32.779	23.779	18.814	71%
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	16.407	24.584	18.083	13.436	74%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	2.486	3.724	2.737	2.036	74%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	3.147	4.471	2.979	1.342	45%
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	232	200	0	0	0%
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021	119				
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.640	4.630	3.455	2.838	82%
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	3.947	400	0	0	
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	5.881	7.680	5.380	4.247	79%
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025					
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026	28.957	5.219	3.911	18.987	185%
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	21.982	7.800	6.050	8.414	139%
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028					
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	21.783	7.500	6.000	8.413	140%
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	199	100	50	1	2%
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031					
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	113	315	80	214	357%
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033					
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	26	100	10	0	0%
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	87	215	50	214	428%
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036					
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	21.869	7.285	5.990	8.200	137%
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038					
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	377	0		92	0%
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	8.778	100		0	0%
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	895	400	400	1.238	308%
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	282	1.300	50	118	237%
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	31.040	52.800	30.542	15.306	50%
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	45.914	51.534	28.113	24.881	88%
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		1.086	2.429	0	0%
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046	14.874			9.575	0%
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ 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 ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048		100	0	88	0%
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		966	2.429	0	0%
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050	14.874			9.683	0%
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК						

721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051					
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИХ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052					
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053	275			0	0%
723	T. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054					
	Љ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		966	2.429	0	0%
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	14.599			9.863	0%
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЛИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057					
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЛИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058					
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЛИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059					
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЛИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060					
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ						
	1. Основна зарада по акцији	1061					
	2. Умењена (развољена) зарада по акцији	1062					

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



БИЛАНС СТАЊА на дан 30.09.2025. године*

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	30.09.2025. године*		Процент реализације (реализација / план 30.09.2025*)
					План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	АКТИВА						
00	A. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001					
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	397.447	602.381	523.337	397.832	76%
01	I. 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 лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007					
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008					
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	387.929	593.048	514.004	388.114	76%
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. Инвестиционе некретнине	0012	305.761	305.761	305.761	305.761	100%
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	50.588	255.667	176.623	50.773	29%
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	0014					
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015					
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016					
03	III. БИОЛОШКА 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. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019					
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020					
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, 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 пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022					
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023					
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024					
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025					
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удео	0026					
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијска пласмани и остала дугорочна потраживања	0027					
28 (део) осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028					
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	1.165	890	890	1.236	138%
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030	275.557	74.914	164.956	265.689	161%
Класа I, осим групе рачуна 14	1. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	350	50	50	385	770%
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032					
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033					
13	3. Роба	0034					
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	350	50	50	385	770%
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	19.042	13.084	5.306	41%
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	713	11.400	6.584	2.973	45%
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040					
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	10.111	7.642	6.500	2.333	36%
201 и 203	4. Потраживања од матичног, 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	22.217	101%

21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	16.317	15.831	15.831	15.992	101%
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	6.174	6.174	6.174	6.174	100%
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047	47	0	0	51	0%
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	210.000	5.257	100.257	206.000	198%
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	210.000	5.000	100.000	201.000	205%
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. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053					
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054					
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055					
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056					
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	3.785	500	1.500	3.721	248%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058					
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	674.169	678.185	689.183	684.557	96%
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	0	0	0	0	0%
	ПАСИВА						
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	663.227	673.921	683.668	653.563	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	658.326	653.750	667.750	643.726	96%
330 и потражени сајдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	19.495	19.200	19.200	19.495	102%
дуговни сајдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407					
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		966	0	0	0%
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409					
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		966			0%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411					
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	14.599	0	3.287	9.663	294%
350	1. Губитак ранијих година	0413				0	0%
351	2. Губитак текуће године	0414	14.599	0	3.287	9.663	294%
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	8.513	3.179	3.179	8.513	268%
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	8.513	3.179	3.179	8.513	268%
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	5.574	2.500	2.500	5.574	223%
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418					
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	2.939	679	679	2.939	432%
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					
411 (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 лизинга у земљи	0424					
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425					
413	6. Обавезе по смитованим 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	1.085	2.336	2.410	103%
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432	994	0	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 матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434					
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435					
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова 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, зајмови и обавезе из иностранства	0438					
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439					
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440					
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	22	0	0	0	0%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	495	387	387	484	125%
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	92	46	46	47	102%
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444					
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	403	341	341	437	128%
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446					
439 (део)	5. Обавезе по меницама	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	698	955	932	98%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	875	655	912	902	99%
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	43	43	43	30	70%
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 РАЗЛИЧИЦА	0454					
	Ђ. 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	678.185	689.183	664.557	96%
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	30	0	0	0	0%

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 30.09.2025. године*

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01.-31.12.2024. Претходна година	План за 01.01.- 31.12.2025. Текућа година	01.01-30.09.2025. године*		Процент реализације (реализација / план 30.09.2025*)
				План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	26.257	17.750	16.700	22.499	135%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	13.317	9.000	9.000	11.172	124%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004	12.534	7.689	7.000	8.646	124%
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	406	1.020	886	2.681	303%
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	44.988	122.839	125.836	26.350	21%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	22.236	89.000	100.000	8.710	9%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	22.507	32.779	24.531	17.344	71%
4. Плаћене камате у земљи	3010	26	60	550	12	120%
5. Плаћене камате у иностранству	3011					
6. Порез на добитак	3012					
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	219	800	755	284	57%
8. Остали одливи из пословних активности	3014					
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015					
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016	18.731	104.950	108.950	3.851	1%
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3017	0			0	0%
1. Продаја акција и удела	3018					
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019					
3. Остали финансијски пласмани	3020	0			0	0%
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021					
5. Примљене дивиденде	3022					
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	0			0	0%
1. Куповина акција и удела	3024					
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025					
3. Остали финансијски пласмани	3026	0			0	0%
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027					
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028					
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	15.000	103.000	108.000	9.000	0%
1. Увећање основног капитала	3030					
2. Дугорочни кредити у земљи	3031					
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032					
4. Краткорочни кредити у земљи	3033		103.000	108.000		0%
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034					
6. Остале дугорочне обавезе	3035					
7. Остале краткорочне обавезе	3036	15.000			9.000	0%
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 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 лизинг	3044					
8. Исплаћене дивиденде	3045					
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	15.000	103.000	108.000	4.000	0%
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	0				0%
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	41.257	120.760	124.700	31.499	19%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	44.988	122.639	125.836	31.350	18%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050				149	1147%
В. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	3.731	1.879	1.136		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	7.404	2.500	2.500	3.785	151%
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПЕРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	189	50	50	1	
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПЕРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	87	100	100	214	214%
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	3.785	500	1.500	3.721	189%

* Последњи дан тромесечја 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	01.01-30.09.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 30.09.2025*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	11.775.419	17.233.297	12.531.485	9.657.626	77%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	16.406.813	24.583.876	17.876.583	13.436.338	75%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	19.413.932	28.308.328	20.584.881	15.471.943	75%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	9	12	12	9	75%
4.1.	- на неодређено време	8	10	10	9	90%
4.2.	- на одређено време	1	2	2	0	0%
5	Накнаде по уговору о делу	100.308	500.000	500.000	277.778	56%
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	1.111.113	763.889	69%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	2	67%
19	Превоз запослених на посао и са посла	261.360	360.000	270.000	168.103	62%
20	Дневнице на службеном путу	280.354	350.000	250.000	111.714	45%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	52.304	50.000	50.000	20.887	42%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	0	0	0	0	0%
23	Број прималаца	1	0	0	0	0%
24	Јубиларне награде	0	900.000	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	600.000	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	250.000	161.500	65%

* 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 31.06.2025. године*	8			1			1		
	Одлив кадрова									
1.	Раскид уговора на одређено време због закључења уговора на неодређено време				1					
2.										
3.										
4.										
...										
		8			0			1		
	Пријем									
1.	Пријем по основу промене уговора запосленог са одређеног на неодређено време	1								
2.										
3.										
4.										
...										
	Стање на дан 30.09.2025. године**	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
		9	4	5				1		1

*последњи дан претходног тромесечја

** последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



Распон планираних и исплаћених зарада у периоду 01.01. до 30.09.2025*

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	237.200	169.120	231.956	165.444
	Просечна зарада	176.030	125.560	172.677	123.389
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	204.137	145.800	204.137	145.800
	Највиша појединачна зарада	223.367	159.423	223.367	159.423
	Просечна зарада	213.752	152.612	213.752	152.612

* 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 - 30.09.2025. 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

у динарима

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 - 30.09.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 30.09.2025*)
					План	Реализација	
1.	Спонзорство			0			
2.	Донације	150.000	145.000	150.000	120.000	80.000	67%
3.	Хуманитарне активности	0	0	0	0	0	0%
4.	Спортске активности	100.000	0	100.000	100.000	0	0%
5.	Репрезентација	720.000	668.959	570.000	452.500	264.663	58%
6.	Реклама и пропаганда	200.000	76.000	200.000	150.000	12.833	9%
7.	Остало	0	0	0	0	0	0%

Редни број	Спонзорство			Донације			Хуманитарне активности		
	1 Прималац	2 Намена	3 Износ	4 Прималац	5 Намена	6 Износ	7 Прималац	8 Намена	9 Износ
1				НУРДОР	Обављање делатности	30.000			
2				Салијевић Салин	лечење детета	15.000			
3				ЖФК Железничар	Обављање делатности	35.000			
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ / ПОКРИЋЕ ГУБИТКА

ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ ИЛИ ПОКРИЋУ ГУБИТКА

Добитак / губитак из пословне године	Правни основ				Нето 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.	06-838/2023-16-03	Добитак	48.247.562	2%	1.000.000	98%	47.247.562	Резерве
2023	17.06.2024.	01-572/1-3	11.10.2024.	06-838/2024-12-03	Губитак	9.424.826					Покриће губитка из резерви
2024	18.06.2025.	01-623/1-3	10.09.2025.	1048-20/2025-02	Губитак	14.599.160					Покриће губитка из резерви

Напомена: Потребно је попунити табелу за последњих пет година

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 Да/Не	Стање кредитне задужености на 30. 09. 2025. године* у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 30. 09. 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
Домаћи кредитор	Изградња прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра арађеловића	EUR	19.620.900	НЕ	0	0	Новембар 2025. - децембар 2026.	новембар 2027	најдуже 12 месеци од повлачења последње транше	април 2027.	4,5% очекивана	у зависности од динамике уписа купца станова								
.....																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно домаћи кредитор																				
Страни кредитор																				
.....																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно страни кредитор																				
						Укупно кредитно задужење														
						од чега за ликвидност														
						од чега за пријатност														

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља
На дан 30.09.2025. године ЈП "Градска стамбена агенција" није кредитно задужена.

ЈАВНО ПРЕДЛОЖЕЊЕ
«ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА»
Д.О.О.
Београд

ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

СТАЊЕ НА ДАН	АОП	Врста средстава (текући рачун, благајна, девизни рачун, акредитиви..)	Назив банке	Износ у оригиналној валути	Износ у динарима
1	2	3	4	5	6
31.12.2024.	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	104.977,61 дин.	104.977,61
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	17.079 USD и 109,96 EUR	1.833.205,81
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,3 дин.	2.101,30
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-боловање	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				3.785.449,89
31.03.2025.	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	130.032,49 дин.	130.032,49
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	17.079 USD и 109,96 EUR	1.860.457,13
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,30 дин.	2.101,30
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-боловање	485,28 дин.	485,28
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	2.190.638,43 дин.	2.190.638,43
	Укупно у динарима				4.183.714,83
30.06.2025.	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	318.492,27 дин.	318.492,27
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	17.079 USD и 109,96 EUR	1.718.804,99
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,30 дин.	2.101,30
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-боловање	485,28 дин.	485,28
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0,00
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	2.677.683,00 дин.	2.677.683,00
	Укупно у динарима				4.717.686,84
30.09.2025.	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	38.888,10 дин.	38.888,10
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	17.079 USD и 109,96 EUR	1.719.482,52
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,30 дин.	2.101,30
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-боловање	485,28 дин.	485,28
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0,00
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	1.959.916,10 дин.	1.959.916,10
	Укупно у динарима				3.720.873,30
31.12.2025.	068				
	068				
	068				
	Укупно у динарима				0



Извештај о инвестицијама

у динарима

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	0,00	0,00	61.920.000,00		
						Средства буџета									
						Остало									
						Сопствена средства	0	0	103.200.000,00	0,00	0,00	0,00	103.200.000,00		
						Тотал	0	0	103.200.000,00	0,00	0,00	0,00	165.120.000,00		
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	0,00	0,00	1.000.000,00		
						Тотал	2.000.000	0	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00		
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	0,00	0,00	2.500.000,00		
						Тотал	3.000.000	0	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.500.000,00		
Укупно инвестиције				788.793.000			5.000.000	0	108.200.000	0	0	0	168.620.000	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	828.816	
од 3 месеца до 12 месеци	2.937.200	2.831.076	3.672.488	
дуже од 12 месеци	51.060.286	51.759.520	51.604.514	
УКУПНО:	54.467.737	55.288.333	56.105.818	

* 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	1.376.705	
од 3 месеца до 12 месеци	0	0	0	
дуже од 12 месеци	0	0	0	
УКУПНО:	745.715	1.151.967	1.376.705	

* 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	10	19.847.401

* 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: Крњаја Драган, дуг, поступак тренутно прекинут	141.279,31
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Јанковић Вида, 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: Медић 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 обогаћење, поступак у току	487.291,00
Тужилац: Цекић Ана; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Стан инвест, ПТТ, 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, Нишстан и РС, утврђивање права својине	500.000,00



ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ
АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА**

за период од 01.01.2025. до 30.09.2025. године

Ниш, 15.10.2025. 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. Дана 10.09.2025. године Скупштина Града Ниша је Решењем број 1048-21/2025-02 дала сагласност на Програм о изменама програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ ниш за 2025. годину који је донео Надзорни одбор предузећа одлуком број 01-889/1-2 од 06.09.2025. 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 52.600.000 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	5.562	0,12	12
1. Приходи од продаје производа и услуга		37.000	0	0,00	0
2. Други пословни приходи	7.786	7.600	5.562	0,73	73
II Финансијски приходи	21.982	7.600	8.414	1,11	111
III Остали приходи	895	400	1.238	3,10	310
IV Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине	377	0	92	0,00	0
V Позитиван нето ефекат на резул.по основу добитка послов	0	0	0	0	0
Укупно:	31.040	52.600	15.306	0,29	29

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 5.562.449 динара као 5.562.

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

На наведеној позицији исказан је финансијски приход у износу од 8.413.917 динара као 8.414.

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 92.206 динара као 92.

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

На наведеној позицији исказани су остали приходи у износу од 1.237,753 динара као 1.238.

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	1.650	650	0,39	39
3. Расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи	22.040	32.779	16.814	0,51	51
4.Трошкови производних услуга	3.640	4.630	2.838	0,61	61
5. Трошкови амортизације и резервисања	4.179	600	0	0,00	0
6. Нематеријални трошкови	5.891	7.660	4.247	0,55	55
7. Остали расходи (59-69)	0	100	88	0,88	88
8. Финансијски и остали расходи	395	1.615	332	0,21	21
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	51.634	24.969	0,48	48

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 649.522 динара, као 650.

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 16.814.314 динара, као 16.814.

Проценат реализације трошкова зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене износи 51% планираних расхода на годишњем нивоу. Расходи зарада износе за поменути период 13.436 динара што је 55% планираних средстава на годишњем нивоу. Накнаде члановима надзорног одбора реализоване су у износу од

763.889 динара - 52% у односу на план; накнада радницима за долазак и одлазак са посла 168.103 динара - 47% у односу на годишњи план.

Ови расходи су под строгим контролом Оснивача и надлежних државних органа, а обрачунавају се у складу са Програмом пословања и програмом о изменама програма 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 примаали 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	12	9	9	0
Август	12	9	9	0
Септембар	12	9	9	0
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 2.838.215 динара, као 2.838.

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 4.246.910 динара, као 4.247.

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 118.250 дин. као 118.

АОП 1043. – Позиција Л. УКУПНИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни приходи у износу 15.306.325 дин. као 15.306.

АОП 1044. – Позиција Л. УКУПНИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни расходи у износу од 24.881.638 дин. као 24.881.

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 15.306 хиљаде динара и расходима од 24.881 хиљада динара, у извештајном периоду (01.01. - 30.09.2025. год.) остварен је негативан финансијски резултат (губитак) у износу од 9.575 хиљада динара.

АОП 1056. Позиција: У. НЕТО ГУБИТАК

На наведеној позицији исказан је нето губитак у износу од 9.663 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“. 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. Јавна набавка за услугу вршења стручног надзора је окончана док је процес јавне набавке за

извођење радова још увек у току. 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 966 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 50.772.841 динара, као 50.773.

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 385.898 дин. као 385.

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 2.972.697 динара, као 2.973.

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 2.333.229 дин. као 2.333.

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 15.991.873 динара, као 15.992.

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 201.000.000 дин. као 201.000.

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 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 3.720.873 динара, као 3.721.

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 643.726.475 дин. као 643.726.

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 9.662.854 динара као 9.663.

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 B.- 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 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 46.672 динара, као 47

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 437.347 динара, као 437.

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 931.685 динара, као 932.

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 11.172.000 динара, као 11.172.

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

На наведеној позицији исказан је прилив камата из пословних активности, у износу од 8.646.000 динара, као 8.646.

АОП 3005 – Позиција 4. Остали приливи из редовног пословања

На наведеној позицији исказани су остали приливи из редовног пословања у износу од 2.681.000 динара, као 2.681.

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 26.350.000 динара, као 26.350.

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 8.710.000 динара, као 8.710.

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 17.344.000 динара, као 17.344.

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 3.851.000 динара као 3.851 а односи се на нето одлив готовине.

АОП 3036 – Позиција 7. Остале краткорочне обавезе

На наведеној позицији исказан је износ од 9.000.000 динара као 9.000 а односи се на износ разрочених депонованих средстава.

АОП 3043 – Позиција 6. Остале обавезе

На наведеној позицији исказан је износ од 5.000.000 динара као 5.000 а односи се на износ позајмице ЈКП „Тржница” Ниш.

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 3053 – Позиција И. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ

На наведеној позицији исказане су негативне курсне разлике на дан 30.09.2025. године, у износу од 678 динара, као 1.

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

На наведеној позицији исказане су негативне курсне разлике на дан 30.09.2025. 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 30.09.2025. године, у износу од 3.720.873 динара, као 3.721.

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 30.09.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је имала деветоро запослених на неодређено време и једно лице ангажовано по основу уговора о допунском раду.

- Расходи зарада и накнада зарада износе за поменути период 13.436.338 динара што је 75% планираних средстава.

- Накнаде члановима надзорног одбора планиране су у износу од 1.111.113 динара а реализоване су у износу од 763.889 динара што је 69% планираних средстава.

- Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 270.000 динара а реализовано је 168.103 динара што је 61% у односу на план.

- Дневнице за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 300.000 дин. а реализовани су у износу од 132.601 дин. што износи 44% планираних средстава за извештајни период.

- Трошкови стручног усавршавања запослених за прва три квартала 2025. године су планирани у износу од 250.000 динара а реализовани у износу од 161.500 динара што износи 65% 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.

У трећем кварталу 2025. године је са једним запосленим који је радио на одређено време закључен уговор о раду на неодређено време.

Тако да на дан 30.09.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има деветоро запослених на неодређено време и једно лице ангажовано по уговору о допунском раду.

6. РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА

Распон исплаћених зарада за период 01.01. - 30.09.2025. 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 2.333.229 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 прва три квартала 2025. године је 120.000 динара а реализовано је 80.000 дин. што је 67% планираних средстава.

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 452.500 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 30.09.2025. године за потребе репрезентације утрошено је 264.663 динара што је 58% у односу на план. Средства за рекламу и пропаганду планирана су у износу од 150.000 динара за прва три квартала 2025. године, а реализована су у износу од 12.833 динара, што је 9% у односу на план.

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

На дан 30.09.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш није кредитно задужена.

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

С обзиром на то да јавна набавка за избор извођача 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“ није окончана, почетак изградње станова на поменутој локацији је одложен за последњи квартал 2025. Године. У складу са тим Програмом о изменама програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025. годину за трећи квартал 2025. године нису предвиђена средства за инвестиције.

Укупан износ планираних инвестициј за 2025. годину износи 165.120.000 динара за почетак изградње објекта у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени и 2.5000.000 динара за вођење стручног надзора. Такође је планирано 1.0000.000 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 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.“ Прва јавна набавка није успешно окончана, па је у трећем кварталу поново расписана. До завршетка трећег квартала ова набавка није окончана. А јавна набавка за пружање услуга стручног надзора над извођењем радова изградње стамбено - пословног објекта 1 у улици Петра Аранђеловића у Нишу која је расписана у јуну 2025. године је окончана у трећем кварталу.

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

На дан 30.09.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има потраживања која доспевају до три месеца у износу од 828.816 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 3.672.488 динара.

Потраживања која су старија од једне године на дан 30.09.2025. године износе 51.604.514 дин.

На дан 30.09.2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има обавезе које доспевају до три месеца у износу од 1.376.705 дин. То су обавезе које се односе на текуће пословање агенције.

На дан 30.09.2025. 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 десет спорова у којима је предузеће тужена страна. Вредност ових спорова је 19.847.401 динар.

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 52.600 хиљаде динара а остварени су приходи од закупнина у износу од 5.562 хиљаде динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 12 хиљада динара, приходи од камата по основу ороченог депозита у износу од 7.708 хиљаде динара, приходи од камата из судских спорова 694 хиљаде динара, позитивне курсне разлике 1 хиљаду динара, приходи по основу наплаћених отписаних потраживања у износу од 447 хиљаде динара, остали приходи у износу од 790 хиљада динара и приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 92 хиљада динара што укупно износи 15.306 хиљаде динара.

За период од 01.01. - 30.09.2025. године реализовани расходи износе 24.881 хиљаде динара. Највеће учешће у структури расхода чине трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 16.814 хиљаде динара, што је 51% у односу на годишњи план, док су све остало редовни трошкови пословања и изградње.

На дан 31.12.2024. године било је 8 запослених на неодређено време, један запослени на одређено време и једно лице ангажовано по уговору о допунском раду. У трећем кварталу 2025. године је са једним запосленим који је радио на одређено време закључен уговор о раду на неодређено време. Тако да на дан 30.09.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има деветоро запослених на неодређено време и једно лице ангажовано по уговору о допунском раду.

Накнаде члановима надзорног одбора за прва три квартала 2025. су планиране у износу од 1.111.113 динара а реализоване су у износу 763.889 динара што је 69% планираних средстава у односу на план.

Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 270.000 динара а реализовано је 168.103 динара што је 62% у односу на план.

Трошкови дневница за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 300.000 дин. а реализовани су у износу од 132.601 дин. што износи 44% планираних средстава за извештајни период.

Трошкови стручног усавршавања запослених за период од 01.01.- 30.09.2025. године су планирани у износу од 250.000 дин. а реализовано је 161.500 дин. што је 65% планираних средстава на годишњем нивоу.

Трошкови материјала, горива и енергије у периоду од 01.01. - 30.09.2025. год. су планирани у износу од 1.125.000 динара а реализовано је 650.000 дин. што је 58% 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 3.455.000 дин. а реализовани у износу од 2.838.000 динара што је 82% 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 5.360.000 динара за период 01.01.- 30.09.2025. године. Реализовано је 4.247.000 динара што је 79% планираних средстава за извештајни период.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у првих девет месеци 2025. године остварила приходе у укупном износу од 15.306 хиљада динара и расходе у укупном износу од 24.969 хиљада динара. Остварен је негативан финансијски резултат од 9.575 хиљада динара односно нето губитак у износу од 9.663 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 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. Јавна набавка за услугу вршења стручног надзора је окончана док је процес јавне набавке за извођење радова још увек у току.

Предузеће поред редовних трошкова пословања улаже у изградњу нових објеката, 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.

