

На основу члана 22. ст. 1. тач. 2. Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“ бр. 15/16 и 88/2019) и члана 30. став 1. тачка 2. Статута Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр. 01-716 од 25.05.2017. године, Надзорни одбор Предузећа на седници одржаној дана 28.11.2025. године доноси

ОДЛУКУ БР. 2

- I ДОНОСИ СЕ** Програм пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину, у свему према тексту.
- II** Програм пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину је саставни део ове Одлуке.
- III** Одлуку и Програм из тачке I ове Одлуке и доставити Скупштини Града Ниша ради добијања сагласности.
- IV** О реализацији ове одлуке стараће се ВД Директор Предузећа.

ЈП " ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР -

Број: 01-1219/1-2
Ниш, 28.11.2025.год.



ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Goran Milovanovic'.

	ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш Генерала Милојка Лешјанина 8, Ниш tel:(018) 252 467 , 252 472 , faks (018) 252 160 E-mail: info@gsanis.rs www.gsanis.rs матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838 шифра делатности : 6499 , PIB : 102255946 , текући рачуни : 160-461798-36 Banca Intesa, 200-2407090102002-29 Банка Поштанска штедионица
---	--

ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЗА 2026. ГОДИНУ

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

Пословно име: ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

Седиште: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8

Претежна делатност: Развијање одрживог становања

Матични број: 17263838

Шифра делатности: 6499

ПИБ: 102255946

ЈБКЈС: 61688

Надлежни орган јединице локалне самоуправе:

Град Ниш - Градска управа за планирање и изградњу

***Новембар 2025. год.
Ниш***

САДРЖАЈ

САДРЖАЈ	1
• 1. ОПШТИ ПОДАЦИ	3
1.1. Статус, правна форма и делатност	3
1.2. Законски оквир пословања	3
1.3. Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја	4
Национална стамбена стратегија	4
Локална стамбена стратегија	5
Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја	5
1.4. Организациона шема јавног предузећа	6
• 2. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2025. ГОДИНИ	9
2.1. Процењени физички обим активности у 2025. години	9
2.2. Биланс стања, биланс успеха и извештај о токовима готовине	11
2.3. Анализа остварених индикатора пословања и разлози одступања од планираних показатеља	11
2.4. Спроведене активности за унапређење процеса пословања	12
2.5. Спроведене активности у области корпоративног управљања	14
• 3. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2026. ОДНОСНО ЗА ПЕРИОД 2026-2028 ГОДИНЕ	14
3.1. Циљеви јавног предузећа	14
3.1.1. Појам стамбене подршке и основни принципи	15
3.2. Планиране активности	16
3.3. Анализа тржишта	17
3.4. ПОСЛОВНИ РИЗИЦИ КРОЗ ПЛАН УПРАВЉАЊА РИЗИЦИМА	18
• 4. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈА РАСХОДА ПО НАМЕНАМА	20
Трошкови пословања у периоду 01.01.2025. – 31.12.2025, план и процена и план за 2026. годину	20
• 5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН ПОКРИЋА ГУБИТКА ЗА 2025. ГОД	21
• 6. ПЛАН ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ	23
6.1. Трошкови запослених	23
6.2. Динамика запошљавања	24
6.3. Планирана структура запослених	24
6.4. Исплаћене зараде у 2025. години и план зарада за 2026. годину	25
• 7. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ	25
• 8. ПЛАНИРАНЕ НАБАВКЕ	26
• 9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА	27
9.1. Инвестициона- капитална улагања за 2026. годину	27
9.2. Инвестициона- капитална улагања за период 2026 - 2028 године	32
Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду од 2026-2028	32
• 10. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	33

1. ПРИЛОЗИ

- Прилог 1: Биланс стања на дан 31.12.2025. год.
- Прилог 1а: Биланс успеха за период од 01.01. - 31.12.2025. год.
- Прилог 1б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01. - 31.12.2025. год.
- Прилог 2: Циљеви јавног предузећа са кључним индикаторима остварења циљева
- Прилог 3: Пословни ризици и план управљања ризицима
- Прилог 4: Приказ планираних и реализованих индикатора пословања
- Прилог 5: Биланс стања на дан 31.12.2026. год.
- Прилог 5а: Биланс успеха за период од 01.01. - 31.12.2026. год.
- Прилог 5б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01. - 31.12.2026. год.
- Прилог 6: Субвенције и остали приходи из буџета
- Прилог 7: Трошкови запослених
- Прилог 8: Број запослених по секторима/организационим јединицама на дан 31.12.2026. год.
- Прилог 9: Квалификациона структура запослених, старосна структура, структура по полу и структура по времену у радном односу
- Прилог 10: Динамика запошљавања
- Прилог 11: Маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима (исплаћена у 2025. год. и план за 2026. год.)
- Прилог 11а: Распон исплаћених и планираних зарада
- Прилог 12: Накнаде Надзорног одбора/Скупштине у нето и бруто износу
- Прилог 13: Накнаде комисије за ревизију у нето и бруто износу
- Прилог 14: Кредитна задуженост
- Прилог 15: Планирана финансијска средства за набавку добара, радова и услуга
- Прилог 16: План инвестиција
- Прилог 17: Средства за посебне намене

•1. ОПШТИ ПОДАЦИ

1.1. Статус, правна форма и делатност

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш. Спроводи политику Града у области изградње и управљања становима намењених за становање уз подршку како је то дефинисано Законом о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/2016 и . 9/2020-др.закон).

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанина број 8, регистровано је код Трговиског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 од 11.03.2004. године, на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш, донете од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 29.12.2003. године под бројем 06-300/2003-17, објављене у „Службеном листу Града Ниша“ број 66/2003 94/2010 и 38/2013 - пречишћени текст и ФИ 961/04 од 11.07.2004. године регистровано је за обављање следеће делатности:

6499 – остале непоменуте финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова.

Матични број ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је 17263838, ПИБ је 102255946.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је Одлуком Скупштине Града Ниша о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша за 2013. год. („Службени лист града Ниша“ бр.29/2013) уврштена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013. године.

Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016. године, Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша. Том приликом угашени су подрачуни преко којих је пословала код Управе за трезор, а отворен је нови рачун код пословне банке. Такође, отворен је нови подрачун код Управе за трезор типа 7. Од 01.12.2016. год. до 2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш послује преко следећих рачуна:

200-2407090102002-29 редовно пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш - рачун код Банке Поштанска Штедионица

160-461798-36 редовно пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш - рачун код банке Интеса

840-962743-74 рачун намењен за средства која ће Град преносити ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш

Предузеће има и девизни рачун код пословне банке:

00-583-0000005.1. Банка Интеса

1.2. Законски оквир пословања

Законски оквир у коме је предузеће пословало током 2025. године одређен је:

- Законом о привредним друштвима („Сл.гласник РС“ број 99/2011, 83/2014 – др.закон и 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021 и 19/2025)
- Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“ број 9/2020- др. закон)
- Законом о јавним предузећима („Сл.гласник РС“ број 15/2016 и 88/2019)
- Законом о јавним набавкама („Сл.гласник РС“ број 91/2019 и 92/2023)

- Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ РС број 81/2009 – испр., 64/2010 - Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС, 50/2013 – Одлука УС, 98/2013 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)
- Законом о буџетском систему („Сл.гласник РС“ број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др.закон, 103/15, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020, 118/2021 и 118/2021-други закон, 138/2022, 92/2023и 94/2024)
- Законом о порезу на додату вредност („Сл.гласник РС“ број 84/2004, 84/2004-испр., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013,6/2014-усклађени дин.изн. 68/2014 – др.закон, 142/2014,5/2016-усклађени дин.изн.,83/2015,108/2016, 7/2017- усклађени дин.изн.,113/2017, 13/2018- усклађени дин.изн., 30/2018,4/2019-усклађени дин.изн., 72/2019,8/2020-ускл.дин.изн.,153/2020, 6/2014-усклађени дин.изн.,138/2022 и 94/2024)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем („Сл.гласник РС“ број 16/2016, 49/2016, 107/2016, 46/2017, 114/2017, 20/2018, 36/2018, 93/2018, 104/2018, 14/2019, 33/2019, 68/2019, 84/2019, 151/2020, 19/2021, 66/2021, 130/2021, 144/2022, 26/2023 и 83/2023,118/2023, 105/2024 и 12/2025)
- Упутством о раду трезора Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број1/2022)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидовиних рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета („Сл.лист Града Ниша“ број 65/2011 и 95/2013)
- Законом о порезу на добит правних лица („Сл.гласник РС“ број 80/2002, 43/2003, 84/2004, 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014, 142/2014, 91/2015, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020 и 118/2021)
- Законом о порезима на имовину („Сл.гласник РС“ број 42/2002, 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012, 47/2013, 68/2014-и др. закон, 95/2018, 99/2018-одлука УС, 86/2019, 144/202, 118/2021, 138/2022, 92/2023 и 94/2024)
- Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“ број73/2019 и 44/2021-други закон)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава („Сл.гласник РС“ број 159/2020 и 116/2023)
- Осталим законским, подзаконским и другим прописима.

1.3. Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја

Национална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике, Влада доноси Националну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Национална стамбена стратегија је кључни документ стамбене политике у Републици Србији којом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији , као и мере и средства за њихово остваривање. Акционим планом се оперативно разрађују мере за остваривање циљева дефинисаних у Стратегији и утврђују активности, носиоци активности, средства и динамика за спровођење мера и активности.

Стратегија се доноси за период од најмање десет година, а Акциони план за период од најмање три, а највише пет година.

Стратегија и акциони планови се реализују кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

Локална стамбена стратегија

Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе.

Стамбена стратегија града Ниша је полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и потребе грађана за решавање једног од најзначајнијег животног проблема. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у оквиру програма УН Хабитат – Програм људских насеља из средстава донација 2006. год. урадила Стамбену стратегију града Ниша за период 2007. до 2012. године која је усвојена на Скупштини града Ниша.

Закон о становању и одржавању зграда чланом 115. обавезује локалну самоуправу да изрази и усвоји дугорочну Стамбену стратегију и Акциони план за њено спровођење.

Град Ниш је донео План развоја града Ниша за период 2021-2027. године који је објављен у „Сл. листу града Ниша“ бр.36/2021 и он служи као локални, оперативни оквир за спровођење циљева постављених у Националној стамбеној стратегији. План развоја града Ниша за период 2021-2027. године је кровни стратешки документ који ствара административне, финансијске и просторне услове да се циљеви Стамбене стратегије Ниша која је произашла из Националне стратегије, ефикасно спроведу.

Један од циљева Плана развоја града Ниша је обезбеђење социјалног напретка и смањења сиромаштва, што се великим делом постиже кроз осигурање достојног и приступачног становања за угрожене категорије.

Поред тога што станоградња решава егзистенцијална питања живота грађана, инвестиције у области станоградње покрећу привредну активност на територији Града и омогућавају запошљавање локалног становништва.

Дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја

Дугорочна и средњорочна стратегија ЈП „Градске стамбене агенције“ Ниш је базирана на Закону о становању и одржавању зграда и усвојеној Националној стратегији становања. Она обавља следеће:

1. Израда Плана развоја града Ниша за период 2021-2027. год. сходно члану 115. Закона о становању и одржавању зграда.

2. Обезбеђење већег броја квалитетних локација за нову стамбену изградњу намењену стамбеној подршци (раније социјалном становању).

3. Изградња што већег броја станова за продају као и значајније поваћање изградње станова за давање у закуп с обзиром на интересовање и финансијске могућности становништва.

4. Подршка развоју ренталног сектора, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору.

Програм пословања за 2026.год.

5. Развој посебних програма за побољшање квалитета становања кроз донације, субвенције и приступ финансијским међународним институцијама,

6. У буџету Града планирати средства за изградњу станова за становање уз подршку и та средства реализовати по усвојеним Пројектима, како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица,

7. Учешће у пројектима РС за изградњу станова за рентално становање.

Да би се остварили ови циљеви потребно је:

- Припремити пројектну документацију за планирану изградњу објеката и по могућности добити грађевинске дозволе ради стварања могућности конкурисања за разна донацијска средства на свим нивоима.

- Планом предвидети инвестициона улагања која ће омогућити и обезбедити одрживи развој становања.

- Сходно Закону о јавним набавкама спровести поступке набавке добара, услуга и радова.

- Рационално коришћење средстава ради усклађивања трошкова са приходима.

- Обезбедити ликвидност и солвентност и благовремено регулисати дужничко-поверилачке односе.

- Обезбедити благовремену и уредну наплату потраживања од купаца и корисника услуга.

1.4. Организациона шема јавног предузећа

Решењем Скупштине Града Ниша број 06-940/2017-3-6-02 од 18.10.2017. године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ. који је исту функцију обављао и у претходном мандату од 07.10.2013.год. Решењем Скупштине Града Ниша број 06-987/2021-02 од 20.10.2021. године Владану Стојановићу, дипл. инж. грађевинарства престаје функција директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш на основу истека мандата.

Скупштина Града Ниша, на истој седници, одржаној дана 20.10.2021. године донела је Решење број:06-980/2021-35-7-02 о именовању Владана Стојановића за вршиоца дужности директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш.

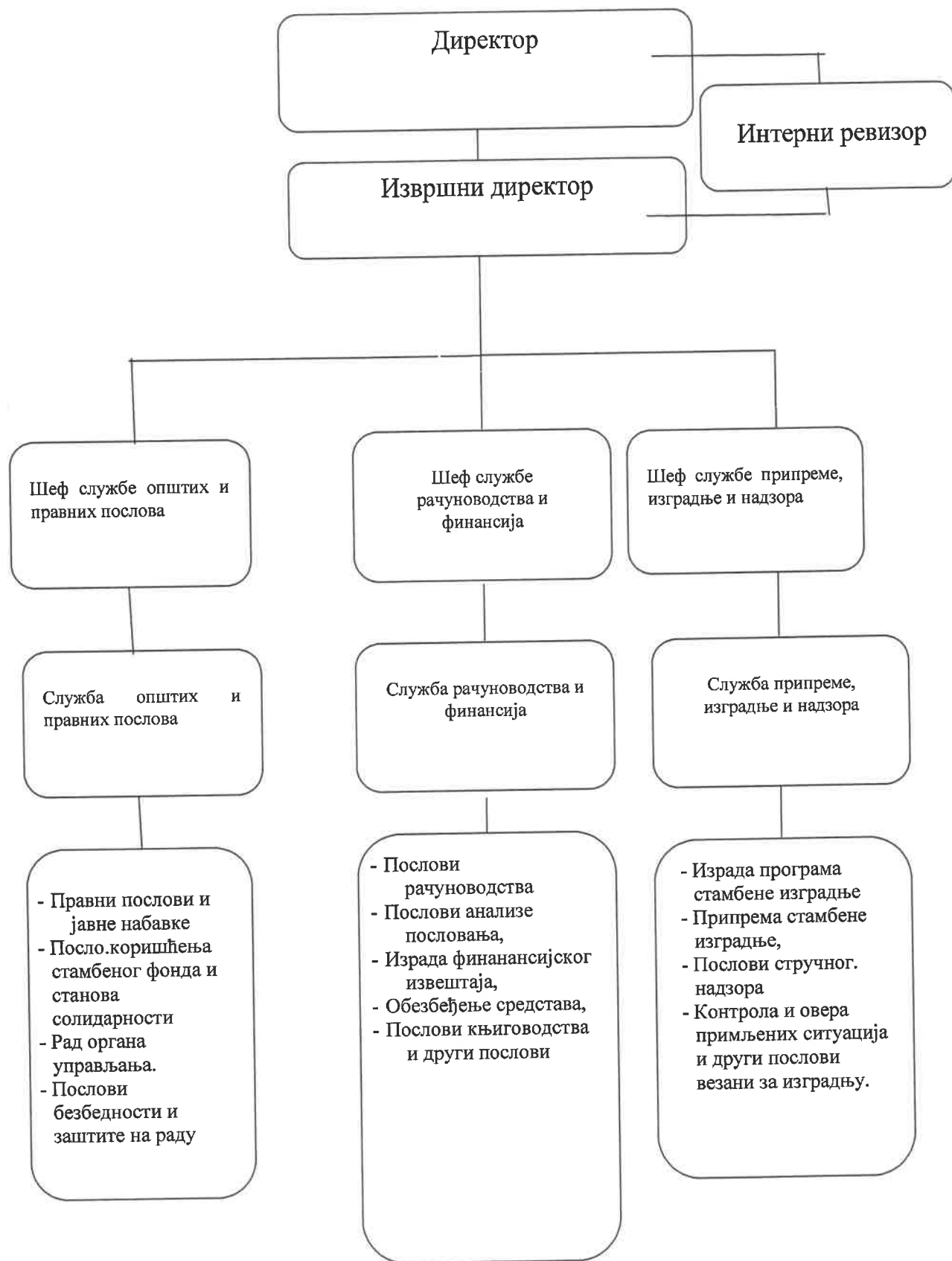
Решењем Скупштине Града Ниша о престанку функције члана Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-436/2022-11-02 од 31.05.2022.год. престаје да важи мандат председнику НО Петровић Мирославу и члановима НО Милановић Горану и Обрадовић Драгослави.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-431/2022-33-11-02 од 31.05.2022.год. у Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш именују се: председник Горан Миловановић и члан Радован Милојевић, а за члана Надзорног одбора представника запослених именује се Иванка Стојадиновић, дипл.правник.

Решењем Скупштине Града Ниша број 1401/2025-02 од 13.11.2025. године мандат вршиоца дужности директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш, престао је Владану Стојановићу, дипл.инж.грађ. а Решењем Скупштине Града Ниша број 1399-3/2025-

02 од 13.11.2025. године за новог вршиоца дужности директора предузећа именован је Небојша Ловић, дипл.инж.грађ.

Организациона структура Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш уређена је Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.01-597 од 29.06.2023. год. на коју је сагласност дало Градско веће Града Ниша решењем бр.1375-7/2023-03 од 13.09.2023. год. и иста се састоји од следећих организационих јединица које су дате у шематском приказу:



•2. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2025. ГОДИНИ

Основ за израду програма пословања за 2026. годину је процена постигнутих резултата у 2025. години.

Изградња нових стамбених објеката условљена је приходима који су обезбеђени продајом станова у стамбеним објектима у улици Мајаковског – ламеле Л7, Л8 и Л9, јер су остали приходи од закупа станова мали и на годишњем нивоу износе око 8.000.000 дин. фактурисано, а реално мање због лоше наплате закупа за станове у Паси Пољани. На осталим локацијама закупнина се измирује у уговореном року.

Инвестициона изградња захтева дужи временски период од планираних активности до почетка новог инвестиционог циклуса.

За улагања у изградњу у 2025. години планирана су средства у износу 77.400.000 динара а према тренутним проценама биће реализовано око 9.000.000 динара.

2.1. Процењени физички обим активности у 2025. години

За инвестициона улагања у 2025. години планирана су средства у износу 78.400.000 дин. без ПДВ-а, Планирано је да се средства обезбеде из сопствених извора за изградњу стамбених објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени у Нишу као и за разраду нових локација.

1. Изградња станова на локацији Ледена Стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу

Локацију на Леденој стени у улици Петра Аранђеловића чине катастарске парцеле 16158/1, 16158/2, 17192/1 и 16158/4 укупне површине 5.040 м².

Због измене и допуне Плана детаљне регулације општине Палилула који је усвојен 2015. године, за локацију у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени, постојећи урбанистички план из 2010. је престао да важи, тако да је израђен нови пројекат парцелације и урбанистички пројекат за ову локацију.

Израђена је комплетна пројектно техничка документација и добијена је грађевинска дозвола за фазну градњу кроз укупно 3 фазе. Градња укључује укупну бруто површину 20.413,28 м², односно нето стамбене површине 13.613,70м² са укупно 269 стамбених јединица и 2 пословне јединице тј 2 локала.

Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Града Ниша 2010-2025. промењена су правила грађења, тако да је на овој локацији предвиђеној за становање уз подршку, планирано становање великих густина у градском подручју са максималном висином објеката од 27м, као и да саставни део локације представља и паркинг простор уз стамбену зону.

У 2025. години за ову локацију планирана су средства у износу од 77.400.000 динара.

Почетак прве фазе грађења објеката планиран је у другој половини 2025. године. Планирана су финансијска средства у износу 516.000.000 динара, од чега је:

- 20% из сопствених средстава или 103.200.000 динара
- 80% из кредита за пројектно финансирање неке од пословних банака или 412.800.000 динара.

- У 2024. години за ову локацију урађена је комплетна пројектно техничка документација. Добијена је грађевинска дозвола са клаузулом правоснажности.
- Добијена је сагласност МУП-а на пројекат противпожарне заштите као и решење о кућном броју.
- Добијена је сагласност Градског Већа Града Ниша на пројекат Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1-Л2) у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу.
- На основу претходно наведеног послат је захтев на адресе више пословних банака за достављање обавезујуће понуде са моделом уговора за обезбеђење недостајућих средстава тј кредитирање саме изградње.
- У 2025. години прихваћена је најповољнија понуда банке и Скупштина Града Ниша дала је сагласност на задуживање уз успостављање хипотеке на објектима у изградњи.
- Тиме су се стекли сви услови за расписивање јавне набавке за избор најповољнијег извођача за извођење радова, уговарање истих и почетак радова на првој фази изградње објекта, као и расписивање јавне набавке за услугу стручног надзора на изградњи објекта, што је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш и учинила.
- Јавна набавка за извођење радова је расписана у другом кварталу и иста није окончана из разлога уложеног захтева за заштиту права понуђача у поступку јавне набавке.
- Јавна набавка за услугу стручног надзора је реализована и Уговор о пружању услуга стручног надзора над извођењем радова на изградњи стамбено-пословног објекта 1 (Л1 и Л2) у улици Петра Аранђеловића у Нишу је потписан у трећем кварталу 2025. године на износ од 11.044.800,00 динара без ПДВ-а.
- Такође у трећем кварталу потписан је Уговор о кредиту са ОТП банком за финансирање дела пројекта изградње у висини од 80% недостајућих средстава за изградњу.

Треба напоменути да је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш из сопствених средстава финансирала набавку земљишта, израду урбанистичко-пројектне документације, плаћање већег дела накнаде за уређење градског грађевинског земљишта као и да ће из сопствених средстава финансирати комплетну пратећу комуналну инфраструктуру.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања процена за 2025. год.

Инвестициона улагања - процена 2025.						
Р. бр	Назив објекта	Остварен о до	План	Процена	Индекс	
		2024	2025	2025	5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Изградња станова на локацији Ледена Стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу	77.982.000	77.400.000	9.000.000	0,12	0,12
	Укупно:	77.982.000	77.400.000	9.000.000	0,12	0,12

Програм пословања за 2026. год.

2.2. Биланс стања, биланс успеха и извештај о токовима готовине

Пословни приходи предузећа по пројекцији за 2025. годину износе 25.400.000 динара и они се односе на приходе од продаје робе на домаћем тржишту, на приходе од закупнина од станова изграђених у улици Мајаковског као и станова изграђених из СИРП програма УН ХАБИТАТ-а у Паси Пољани и др.

Финансијски приходи предузећа по пројекцији за 2025. годину износе 10.100.000 динара. Њих чине приходи од камата у износу од 10.000.000 динара и позитивне курсне разлике у износу од 100.000 динара. Остали приходи по пројекцији износе 1.500.000 динара. Дакле, укупни приходи предузећа по пројекцији за 2025. годину износе 37.000.000 динара.

Пословни расходи предузећа по пројекцији за 2025. годину износе 36.239.000 динара. Пословне расходе чине трошкови набавне вредности продате робе, трошкови материјала, зарада, производних услуга, амортизације, трошкови резервисања и нематеријални трошкови.

Финансијски расходи предузећа по пројекцији за 2025. годину износе 113.000 динара и односе се на расходе камата према трећим лицима и на негативне курсне разлике. Остали расходи износе 280.000 динара. расходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха износе 28.000 динара. Тако укупни расходи предузећа по пројекцији за 2025. год. износе 36.239.000 динара.

Процењени добитак предузећа за 2025. годину износи 761.000 динара.

У Прилогу 1, Прилогу 1а и Прилогу 1б, дата је пројекција финансијског стања предузећа, преглед прихода, расхода и финансијског резултата предузећа као и основне информације о приливу и одливу новчаних средстава током 2025. године.

2.3. Анализа остварених индикатора пословања и разлози одступања од планираних показатеља

Реализовани индикатори пословања се углавном крећу у оквиру планираних вредности што је приказано у прилогу 4. Укупни капитал бележи благи раст у односу на претходну годину услед спровођења Одлуке о расподели добити и повећања резерви предузећа. Вредност укупне имовине која је условљена улагањима у изградњу бележи стагнацију у односу на претходну годину.

Реализација пословних прихода и пословних расхода бележи такође стагнацију у односу на претходну годину с обзиром да инвестициона изградња захтева дужи временски период, од планираних активности до почетка новог инвестиционог циклуса. Такође, и због касног усвајања Трећих измена и допуна генералног урбанистичког плана, у 2024. години дошло је до смањене реализације плана за 2025. годину што је директно утицало на индикаторе пословања.

Број запослених на неодређено време бележи стагнацију јер није било пријема нових радника.

Просечна нето зарада бележи благи пораст у односу на претходне године услед непосредне примене Колективног уговора код послодавца којим се уређују зараде као и у складу са Анексом III Посебног колективног уговора за јавна предузећа у комуналној делатности који регулише увећање примања запослених у комуналном сектору за 33.000 дин. на годишњем нивоу у нето износу.

Програм пословања за 2026. год.

Предузеће је одржало стабилност и функционалност током 2025. год. а тиме и стабилност пословања.

Планиран је већи оперативни новчани ток у 2026. год. у односу на процену реализације претходне године с обзиром да Предузеће планира продају преостале две стамбене јединице на локацији Мајаковског у Нишу као и четири стамбене јединице на различитим локацијама, које су после завршених судских спорова припале ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

У 2025. години остварени бруто и нето резултат бележи стагнацију у односу на претходну годину. Наиме, у претходном периоду је завршена изградња станова на локацији у улици Мајаковског у Нишу и остварени су значајни приходи од продаје и закупа истих. У 2025. год. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је радила на новом инвестиционом циклусу пројектовањем 13613,70м² нето стамбеног и пословног простора тј. 269 стамбених јединица нето стамбене површине 12.974,74м² и 638,96м² пословног простора тј. 2 локала, на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу. Добијена је грађевинска дозвола за фазну градњу (три фазе градње са укупно 5 ламела) и рађено је на реализацији прве фазе.

На основу анализе остварених индикатора пословања можемо закључити да је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш пословала у складу са планираним смерницама Програма пословања као и да је одржала стабилност у пословању.

У Прилогу 4 дат је приказ планираних и реализованих индикатора пословања.

2.4. Спроведене активности за унапређење процеса пословања

Предузеће врши низ активности које се спроводе ради унапређења процеса пословања, а у циљу обављања основне и пратећих делатности.

Спроведене су активности на одржавању свих објеката издатих у закуп.

У текућој години су константно чињени напори у циљу унапређења комуникације са корисницима и унапређења наплате потраживања. Као посебан вид унапређења комуникације са корисницима ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је спровела низ активности у циљу сагледавања проблема са којима се суочавају корисници наших услуга, како би у наредном периоду унапредила пружање услуга.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш континуирано предузима радње у решавању проблема Програма становања и трајне интеграције избеглица на територији Града Ниша (СИРП Програм), који је спровела средствима донатора Републике Италије и Града Ниша. Изграђено је 75 станова на локацији у Паси Пољани у ул. Чедомира Крстића. Станови су према Уговору са донатором издати у закуп и то 80% станова избеглим лицима, а 20% локалном становништву.

Станови су усељени крајем 2008. године на основу расписаног конкурса, који је расписао Градски управни одбор СИРП Програма. Након спроведеног поступка одабира корисника, сви закупци су, пре него што су потписали уговоре о закупу на период од три године, били упознати са свим условима коришћења станова.

Од почетка коришћења предметних станова, дошло је до проблема са наплатом закупнине, односно са неплаћањем обавеза по овом основу према ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је ради наплате дуга од стране закупаца са којима је раскинула уговоре због неизмирених обавеза на име закупа, покренула поступке за наплату дуга код Основног суда у Нишу. Сви поступци су правноснажно завршени у корист ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш. Предметни станови се налазе на територији ГО Палилула која је и месно надлежна за иселење оних који живе у становима без правног основа или је правни основ истекао. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у више наврата

покретала поступке пред ГО Палилула за исељење закупаца који су имали велика дуговања за закупнину и уговоре који су истекли тј. раскинути. Општина Палилула тј. општинско Веће, је овакве поступке одбијало да спроведе. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је покренула Управни спор против општине Палилула због непоступања. Такав спор је завршен у нашу корист и предмет је поновно враћен општини Палилула на одлучивање. И након овога општина Палилула је опет одлучила да захтев не спроведе. У том периоду је и Заштитник грађана доносио акте о обустављању вођења даљих поступака према корисницима СИРП програма на локацији у насељу Паси Пољана зато што се ради о јако рањивим друштвеним категоријама која би се у случају исељења нашла буквално на улици и где би им била угрожена егзистенција.

Извршне пресуде из 2010. и 2011. године за неизмирена дуговања према ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш дате су на извршење преко извршитеља. Омогућено је измирење дуговања у више месечних рата јер се у већини случајева ради о породицама лошег имовног и здравственог стања. Неки од ових поступака су окончани док се за остале и даље врши плаћање месечних рата.

Током 2023., 2024. и 2025. године одржан је низ састанака представника корисника СИРП програма, представника локалних самоуправа и Министарства државне управе и локалне самоуправе, а поводом Закључка Владе Републике Србије 05 број: 360-6707/2019-1 од 04.07.2019. године. Циљеви састанака су били да се реши проблематика закупа станова у Паси Пољани кроз: продужење уговора о закупу са начином измирења обавеза дуга за закуп од досадашњих закупаца, редефинисање калкулације закупнине (смањење закупнине), утврђивање правилника за нови избор корисника, питања увођења субјективних субвенција (стамбеног додатка).

Формирање радних група

Како је наведени Закључак у форми препоруке, све локалне самоуправе су преузеле иницијативу и формирале радни тим заједно са тадашњим Државним секретаром у Министарству државне управе и локалне самоуправе.

У оквиру радне групе урађен је предлог одлуке за провођење на локалним скупштинама. Овај предлог није одобрен у локалним самоуправама од стране стручних служби града, јер је као такав био правно неprovedив.

Нова иницијатива и измене Закона

Како је наведена иницијатива била без успеха, формирана је нова радна група коју су сачињавали председници свих градова и општина (учесника програма) са својим радним тимовима.

Задатак нове радне групе је био да сачини предлог измена и допуна Закона о избеглицама којим би се трајно решило стамбено питање избеглог и прогнаног становништва, посебно у делу Програма СИРП.

Кроз више састанака одржаних у Председништву РС као и у Сталној конференцији градова и општина, као и кроз рад ове групе, добили смо предлог измена и допуна Закона о избеглицама, који треба да буде упућен Скупштини на разматрање. Од посебне важности је податак да је учешће у изради оваквог текста узела група представника из свих градова – корисника Програма СИРП. Упоредо са наведеним активностима, све локалне самоуправе су биле заједничког става да се наведено питање реши идентично и за припаднике домицилног становништва (наравно, кроз други законски оквир, конкретно кроз измену и допуну Закона о становању и одржавању зграда), и на тај начин би и домицилно становништво као корисници истог Програма, било равноправно третирано.

У другој половини 2025. године формирана је Посебна радна група за решавање питања даљег коришћења станова изграђених у оквиру Програма становања и интеграције избеглица. Иста је формирана од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и

инфраструктуре а чине је представници Министарства као и чланови локалних самоуправа корисника СИРП програма и представници стамбених агенција градова у којима живе. Тако би се решио дугогодишњи проблем корисника СИРП програма како избеглог тако и домицилног становништва корисника СИРП програма.

2.5. Спроведене активности у области корпоративног управљања

Корпоративно управљање као скуп система и принципа који се примењују у процесу управљања Предузећем подразумева адекватну расподелу функција управљања и руковођења у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш а Закон о јавним предузећима дефинише обавезу за директоре и чланове Надзорног одбора да познају и примењују корпоративно управљање у раду.

Увођење корпоративног управљања повећава ниво ефикасности, ефективности и транспарентности у раду. Општа потреба за успостављање корпоративног управљања, односно његових система и алата у јавном сектору је јавна одговорност. Опште је очекивање да су они које воде јавне послове и управљају јавним средствима у потпуности одговорни за тај посао у складу са Законом и одговарајућим стандардима и да се та средства на одговарајући начин чувају и троше економично, ефикасно и ефективно. Ефикасност корпоративног управљања остварује се применом екстерних и интерних механизма. Интерни механизам је мониторинг менаџмента Предузећа од стране Надзорног одбора, интерна ревизија и контрола од стране институционалних улагача. Екстерни механизам је законска регулатива. У склопу успостављања и развоја корпоративног управљања у Предузећу постоји интерна контрола. Извршено је унапређење мапе пословних процеса, књиге пословних процеса, ажурирање дијаграма тока, унапређење идентификовања процене и рангирања ризика, унапређење документовања ризика у одговарајућем регистру у сарадњи са руководиоцима организационих јединица и унапређење аката неопходних за управљање пословним ризицима.

У 2026. години Предузеће ће наставити да ради на унапређењу процеса корпоративног управљања.

• 3. ЦИЉЕВИ И ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2026. ОДНОСНО ЗА ПЕРИОД 2026-2028 ГОДИНЕ

3.1. Циљеви јавног предузећа

Закон о становању и одржавању зграда је омогућио јединицама локалне самоуправе да формирају стамбене агенције као непрофитне стамбене организације и на тај начин је дефинисао основне параметре ценовне структуре и све релевантне факторе од утицаја на цену и начин финансирања изградње нових објеката за становање уз подршку. Уједно, поменути закон и програм је регулисао и основне параметре ренталног становања.

Становање уз подршку је базирано на непрофитним програмима становања. Основни стратешки циљ у области становања уз подршку је обезбедити да стамбени простор буде доступан свим грађанима Србије и уз свеобухватну подршку и ангажман државе и локалних заједница, успостављајући одржив систем и модалитете организованог обезбеђивања стамбеног простора домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да га прибаве на тржишту.

Овакав циљ не може остварити само предузеће, посебно кад се ради о изградњи станова за давање у закуп. Неопходно је ангажовање свих друштвених структура, а пре свега локалних самоуправа, непрофитног сектора, који ће у законским оквирима и уз финансијско учешће и подршку државе, локалне самоуправе, међународних а пре свега европских фондова за изградњу станова за становање уз подршку, кроз координиран и осмишљен рад и

партнерство обезбеђивати рационално одређивање приоритета и обезбеђење довољних средстава да се ти приоритети и остварују.

Стамбене субвенције обухватају широк спектар мера подстицаја и олакшица становању уз подршку, било на државном, регионалном или локалном нивоу, из области фискалне, кредитне, земљишне, урбанистичке и других политика, намењених стамбеној понуди или помоћ крајњим корисницима становања уз подршку.

Решењем Министарства животне средине, рударства и просторног планирања на основу Правилника о условима за издавање лиценце за рад непрофитне стамбене организације и садржини посебног регистра непрофитних стамбених организација (Сл. Гласник РС бр. 44/2010), ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је испунила услов и добила лиценцу непрофитне стамбене организације за обављање послова обезбеђивања, односно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за становање уз подршку (раније социјално становање), као и управљање изградњом станова и продају под непрофитним условима.

3.1.1. Појам стамбене подршке и основни принципи

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Корисници стамбене подршке су лица без стана и лица без одговарајућег стана.

Одговарајући стан је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке су нарочито:

- бескућник;
- привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;
- жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;
- лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;
- лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;
- лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом;
- лице без стана, односно без одговарајућег стана, које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе или за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања;
- лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.

Стамбена подршка остварује се кроз програме који се дефинишу у складу са следећим принципима:

1. рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника;

2. правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално степену инвалидитета;

3. финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;

4. социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози егзистенцију корисника;

5. институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;

6. транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;

7. просторно - урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечје установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке.

Стамбена подршка се остварује кроз:

1. закуп стана;
2. куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом;
3. унапређење услова становања;
4. помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
5. стамбено збрињавање.

3.2. Планиране активности

У циљу подизања квалитета становања и живота у граду, стамбена изградња треба да се заснива на адекватном димензионисању структуре станова и подизању нивоа опремљености инфраструктурном и саобраћајном мрежом што све скупа мора да буде доступно по прихватљивој цени. Један од важних аспеката је развој новог одрживог и приступачног становања за које је неопходно развити посебне механизме изградње, како преко државних субвенција тако и републичких и локалних прописа и одлука. У том смислу је од великог значаја усвајање Закона о становању и одржавању зграда, који је ступио на снагу 31.12.2016. год. као и подзаконских аката који ближе дефинишу појам, услове и критеријуме становања уз подршку. Спровођење програма стамбене подршке могу обављати непрофитне стамбене организације.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће чији је оснивач Град Ниш, као непрофитна стамбена организација, спроводи политику Града у области обезбеђивања, одосно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за стамбену подршку, као и за управљање изградњом станова са могућношћу стицања својине путем куповине под непрофитним условима.

Под непрофитном организацијом сматра се да се вишак прихода, односно повраћај уложених средстава кроз продају и закуп станова над расходима који стамбена агенција оствари у току пословне године мора у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе који се дају у непрофитни закуп. Битна компонента свих пројеката становања уз подршку мора бити одрживост система.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш ће наставити да спроводи програме и пројекте базиране на непрофитним програмима становања.

Позиција ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у области стамбене подршке зависи од стамбене политике коју ће држава и локална самоуправа водити у наредном периоду и од тога колика ће се средства издвојити у буџету за ту намену, као и средстава обезбеђена из различитих извора, а у циљу стварања одрживости и унапређења система стамбене подршке.

Предузеће планира да предузме све потребне мере за квалитетније и ефикасније унапређење сарадње са локалном самоуправом, републичким органима и међународним фондовима који спровode програме и пројекте становања уз подршку како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица.

Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања, обезбеђења локација и других радњи неопходних за изградњу станова. На иницијативу ЈП „Градска стамбена агенција“ Град Ниш је у оквиру својих надлежности, до сада определио већи број локација за нову стамбену изградњу намењену стамбеној подршци и то: ул. Петра Аранђеловића, Инжењера Бирвиша, Расадник и насеље Црвена Звезда.

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од ануитета за расподељене станове солидарности, од продаје и закупа станова, као и из буџета Републике Србије и буџета јединице локалне самоуправе. Извори средстава за финансирање стамбене подршке могу бити и:

1. кредити међународних финансијских институција;
2. комерцијални кредити;
3. донације;
4. фондови Европске уније и други међународни фондови;
5. други извори у складу са законом.

3.3. Анализа тржишта

- Израда Стамбене стратегије града Ниша је полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и потребе грађана за решавањем једног од најзначајнијих животних проблема. Након израде локалне Стамбене стратегије биће познате приближно стварне потребе за изградњу станова и на годишњм нивоу и за период од пет година.
- Према тренутно доступним подацима Републичког завода за статистику, потражња станова и цена квадратног метра бележе раст. Подаци Републичког геодетског завода (РГЗ) за прву половину 2025. године (јануар-јун) показују да је један од највећег раста промета станова у овом периоду забележен у Нишу. Од тога је око 70 % некретнина плаћено у готовини, а око 30% из кредита. Просечна цена квадрата новоградње у Нишу у првој

половини 2025. године износила је 1.683 евра што је за око 150 евра више него у истом периоду 2024. године.

- Да постоје оправдани разлози и потреба за изградњом станова из програма стамбене подршке показује и број заинтересованих на конкурс и за куповину и за закуп станова. За куповину станова било је троструко више заинтересованих у односу на понуђени број станова а за закуп станова било је петоструко више заинтересованих у односу на понуђени број станова. То је пре свега због цене од 830,50 евра по м² за куповину и 1.62 евра по м² за закуп која је знатно мања у односу на тржишну просечну цену у том периоду.
- Како коначна цена стана у највећој мери зависи од стварних трошкова грађења, ЈП „Градска стамбена агенција“ ће се и кроз наредне програме изградње трудити да расписивањем тендера по Закону о јавним набавкама и одабиром најповољнијих понуда као и што мањим трошковима пословања, постигне повољну и прихватљиву цену. Цена стана такође мора да гарантује финансијску одрживост, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке.

3.4. Пословни ризици кроз план управљања ризицима

Предузећа у јавном сектору послују у економском, друштвеном и политичком окружењу које се убрзано мења. Зато је важно да буду у стању да брзо одговоре на измењене околности, тј. да се њима прилагоде. Управљање ризицима је алат који може да предвиди промену околности и да на њу реагује.

Управљање ризицима омогућава:

- да се предвиде неповољне околности или догађаји који би могли спречити да се остваре циљеви организације;

- да се поступци интерне контроле и ограничени ресурси усмере према кључним делатностима и ризицима који су с њима повезани.

Ризиком се сматра могућност да настане догађај који може неповољно утицати на остварење циљева. Дакле, ради се о догађајима који имају елемент неизвесности. Постављени циљеви су предуслов за успешно управљање ризицима, било да се ради о стратешким циљевима или оперативним који морају бити усклађени. Стратешки циљеви се изводе из мисије организације (корисника јавних средстава) и одређују се током процеса стратешког планирања, у стратешким планским документима, обично на период од неколико (три до пет) година.

Закон о становању и одржавању зграда обавезује локалну самоуправу да изради и усвоји дугорочну Стамбену стратегију и Акциони план за период од 2026. до 2036. год. С тога је јако важно да се у 2026. години уради и усвоји Стамбена стратегија града Ниша јер је то предуслов за јасније препознавање краткорочних оперативних циљева а и ризика који се могу јавити у остваривању тих циљева. Израђена је Стратегије развоја урбаног подручја града Ниша и општина Сврљиг, Меровина и Гацин Хан у оквиру које је сагледана Стратегија развоја становања уз подршку.

Оперативни циљеви су краткорочни, служе за остварење стратешких циљева, а садржани су у програмима, пројектима, активностима, пословним процесима и годишњим плановима рада.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, је усвојила Стратегију управљања ризицима за период 2025-2026. године. Стратегија је усвојена 27.03.2024. год. Управљање ризицима је

део пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, па поред поступака идентификације, процене и контроле, укључује и активно предузимање радњи у циљу овладавања ризицима.

Уобичајени ризици, када се ради о инвестиционој изградњи објеката су:

Ризик	План/мапа управљања ризицима
Непоштовање рока изградње објеката од стране изабраног извођача радова	• Кроз процес јавних набавки, конкурсном документацијом предвидети критеријуме, пословне, кадровске и технолошке, који ће омогућити избор извођача са добрим референцама и добрим пословним рејтингом. • Одредити рок изградње примерен објектима који се граде на основу извршених анализа технолошког процеса изградње. • Уговором о извођењу радова предвидети све законске мере које се могу преузети за спречавање прекорачења рока изградње. • Добром пројектно-техничком документацијом достављеној на време извођачу радова, спречити застоје у изградњи. • Обезбедити потребна средства за изградњу објеката; • Стриктно поштовати све уговорне обавеза од стране свих учесника у изградњи, инвеститора и извођача • Екстремни временски услови су ризици који се не могу спречити и на које се може утицати само да се објекат заштити и спречи настајање штете.
Повећање трошкова кредита и немогућност повраћаја кредита у уговореном року.	• Мере истоветне као и мере за непоштовање рока изградње објеката • Уговором о извођењу радова предвидети клаузулу о надокнади ових трошкова у случају да је до њих дошло кривцим извођача. • Расписати конкурс за продају и закуп станова одмах по завршетку одговарајућег степена изградње објеката, око 80%, како би се уплатама купаца на време сервисирале кредитне обавезе
Кашњење са усвајањем планских документа вишег реда и комунално опремање локације	• У сарадњи са органима локалне самоуправе благовремено планирати локације за изградњу и покренути иницијативу за доношење конкретног планског документа као припрема за нови инвестициони циклус изградње. • Покренути иницијативу да се годишњим планом уређења града планирана локација комунално опреми, што би знатно појевтило трошкове изградње као и коначну цену стана.

У Прилогу 3: Пословни ризици и план управљања ризицима дат је приказ ризика као и план управљања њима.

•4. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈА РАСХОДА ПО НАМЕНАМА

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш се претежно финансира из сопствених средстава тј. приходима које остварује од продаје станова, приходима од закупнина од станова изграђених у улици Мајаковског као и станова изграђених из СИРП програма УН ХАБИТАТ-а у Паси Пољани, а такође и приходима од анuitета за станове солидарности.

У 2026. години планира се остварење укупних прихода у износу од 53.500.000 дин. Структуру прихода чине приходи од продаје станова у износу од 42.000.000 дин., приходи од закупнина у износу од 8.000.000 динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 3.000.000 динара и остали приходи у износу од 500.000 динара. Приходи од продаје станова планирани су на основу цена које су дефинисане тржишним условима. Приходи од закупа станова планирани су на основу цена које је усвојио Надзорни одбор предузећа а на које је за станове на локацији Мајаковског у Нишу претходну сагласност дало надлежно Министарство.

Расходи предузећа планирани су у износу од 52.757.200 динара. Највеће учешће у структури расхода чини набавна вредност некретнина прибављених ради продаје, затим расходи зарада, накнада зарада и осталих давања запосленима као и трошкови непроизводних и производних услуга и сл.

Планирани приходи ће покрити све расходе предузећа.

На основу планираних укупних прихода у износу од 53.500.000 динара и планираних расхода у износу од 52.757.200 динара Предузеће планира остварење добити у износу од 742.800 динара.

Планирана структура расхода по наменама дата је табели: „Трошкови пословања у периоду 01.01.2025. – 31.12.2025. план и процена и план за 2026. годину“.

Трошкови пословања у периоду 01.01.2025. – 31.12.2025. план и процена и план за 2026. годину

у дин.

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	План 2025.	Процена 2025.	План 2026.
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје	2.500.000,00	1.000.000,00	500.000,00
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	200.000,00	150.000,00	200.000,00
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	70.000,00	60.000,00	70.000,00
4	512	Трошкови потрошног материјала	20.000,00	3.000,00	20.000,00
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	40.000,00	25.000,00	30.000,00
6	513	Трошкови горива и мазива	350.000,00	300.000,00	350.000,00
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	400.000,00	320.000,00	400.000,00
8	515	Трошкови алата и инвентара -канц местај	570.000,00	120.000,00	840.000,00
9	520	Трошкови зарада	24.583.876,00	18.793.896,00	30.035.384,00
10	521	Доприноси на терет послодавца	3.724.452,00	3.035.208,00	4.550.332,00
11	522	Трошкови по основу уговора о делу	500.000,00	350.000,00	500.000,00

Програм пословања за 2026. год.

12	526	Трошкови накнада члановима НО	1.481.484,00	1.018.520,00	1.481.484,00
13	529	Трошкови за службено путовање	350.000,00	350.000,00	500.000,00
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	360.000,00	250.000,00	400.000,00
15	529	Трошк. за помоћ, солидарну помоћ, одмор и рекреацију радника, пакетића деци поводом Нове године, Божића и остало	1.780.000,00	700.000,00	870.000,00
16	531	Трошкови ППТ и телекомуникационих услуга	660.000,00	380.000,00	720.000,00
17	532	Трошкови одржавања основних средстава	1.320.000,00	725.000,00	1.070.000,00
18	533	Трошкови закупнина	1.500.000,00	1.450.000,00	1.500.000,00
19	535	Трошкови рекламе и пропаганде	200.000,00	150.000,00	200.000,00
20	539	Трошкови комуналних услуга	700.000,00	450.000,00	500.000,00
21	539	Трошкови осталих услуга	250.000,00	95.000,00	200.000,00
22	540	Трошкови амортизације	200.000,00	200.000,00	150.000,00
23	54	Резервисања за отпрем. јубил. наг. и судске спорове	400.000,00	100.000,00	400.000,00
24	550	Трошкови непроизводних услуга	5.070.000,00	4.200.000,00	4.200.000,00
25	551	Трошкови репрезентације	570.000,00	450.000,00	500.000,00
26	552	Трошкови премије осигурања	900.000,00	500.000,00	900.000,00
27	553	Трошкови платног промета	100.000,00	100.000,00	120.000,00
28	554	Трошкови чланарина	200.000,00	150.000,00	300.000,00
29	555	Трошкови пореза и других накнада	220.000,00	200.000,00	200.000,00
30	559	Остали нематеријални трошкови	600.000,00	450.000,00	500.000,00
31	562	Камате	100.000,00	25.000,00	100.000,00
32	563	Негативне курсне разлике	215.000,00	50.000,00	50.000,00
33	576	Расходи по основу директног отписа потраживања	1.200.000,00	10.000,00	100.000,00
34	579	Остали непоменути расходи	100.000,00	50.000,00	100.000,00
35	585	Обезвређење потраживања и крат.фин.пласмана	100.000,00	28.000,00	100.000,00
36	592	Расходи по основу исправке грешке из ранијих година које нису материјално значајне	100.000,00	0	100.000,00
37	Σ	УКУПНО	51.634.812,00	36.238.624,00	52.757.200,00

У Прилозима: Прилог 5: Биланс стања на дан 31.12.2026. године, Прилог 5а: Биланс успеха за период 01.01.2026. до 31.12.2026. године и Прилог 5б: Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.2026. до 31.12.2026. године, дата је квартална кумулативна процена финансијских показатеља за 2026. годину.

У Прилогу 6: Субвенција и остали приходи из буџета, није било планираних средстава за ову врсту прихода.

•5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН ПОКРИЋА ГУБИТКА ЗА 2025. ГОД.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у периоду од 2013. године до децембра 2016. године била индиректни буџетски корисник и није остваривала добит. Од 01.12.2016. године са индиректног коришћења буџета прелази на самостално финансирање и у том периоду остварује нето добит од 12.606.755 динара. Одлуком надзорног одбора бр. 01-851/2 од 28.06.2016. године о расподели добити на који је сагласност дала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-1148/2017-21-2-02 од 30.11.2017. године део добити у износу од 100.000 динара се усмерава оснивачу, Граду Нишу, износ од 6.614.110,68 динара распоређује се за покриће губитка из ранијих година док износ од 6.092.643,98 динара остаје нераспоређен.

У 2017. години ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш исказује губитак као последицу реалног исказивања промена на сталној и обртној имовини предузећа а услед усаглашавања преласка са буџетског рачуноводства на рачуноводствену регулативу за привредна друштва, задруге и предузетнике. Одлуком Надзорног одбора бр. 01-735/2 од 19.06.2018. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр 06-1387/2018-29-2-02 од 17.12.2018. године утврђени нето губитак према усвојеном финансијском извештају за 2017. годину у износу од 158.784.880,32 динара покрива се из нераспоређене добити из ранијих година (која износи 727.440.956,99 динара) а остатак нераспоређене добити у износу од 568.556.076,67 динара распоређује се у резерве.

У 2018. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ остварује нето добитак у износу од 27.585.868,78 динара. Одлуком Надзорног одбора бр.01-531/2 од 19.06.2019. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр. 06-1019/2019-20-02 од 29.10.2019. године, 100.000 динара се усмерава оснивачу Граду Нишу и уплаћује на рачун прописан за уплату јавних прихода а износ од 27.485.868,78 динара распоређује се у резерве.

Поштујући члан 29. став 2 Одлуке о буџету Града Ниша за 2019. годину ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је определила и уплатила наведени износ оснивачу с обзиром да су остварена ликвидна средства инвестирана у изградњу објеката Л7, Л8 и Л9 на локацији Мајаковског у Нишу.

У 2019. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш остварује нето добитак у износу од 14.065.935,84 динара. Одлуком Надзорног одбора бр.01-551/1-3 од 24.07.2020. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр.795-29/2020-03 од 08.10.2020. године, 100.000 динара се усмерава оснивачу Граду Нишу и уплаћује на рачун прописан за уплату јавних прихода а износ од 13.965.935,84 динара распоређује се у резерве.

У 2020. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш исказује нето губитак у износу од 20.802.490,84 динара. Одлуком Надзорног одбора бр.01-590/1-4 од 29.06.2021. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр.06-801/2021-36-02 од 25.08.2021. године утврђени нето губитак покрива се на терет резерви.

У 2021. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш остварила је нето добитак у износу од 34.297.507,57 динара. Одлуком Надзорног одбора бр.01-1170/1-4/1 од 21.09.2022. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр.06-982/2022-26-02 од 15.11.2022. године, 3.000.000,00 динара се усмерава оснивачу Граду Нишу и уплаћује на рачун прописан за уплату јавних прихода а износ од 31.297.507,57 динара распоређује се у резерве.

У 2022. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш остварила је нето добитак у износу од 48.247.562,38 динара. Одлуком Надзорног одбора бр. 01-592/1-3 од 29.06.2023. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр. 06-838/2023-16-02 од 29.11.2023. године, 1.000.000,00 динара се усмерава оснивачу Граду Нишу и уплаћује на рачун прописан за уплату јавних прихода а износ од 47.247.562,38 динара распоређује се у резерве.

У 2023. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш остварила је нето губитак у износу од 9.424.826,05 динара. Одлуком Надзорног одбора бр. 01-572/1-3 од 17.06.2024. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр. 06-838/2024-12-02 од 11.10.2024. године, утврђени нето губитак покрива се на терет резерви.

У 2024. години према усвојеном финансијском извештају ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш остварила је нето губитак у износу од 14.599.159,71 динара. Одлуком

Програм пословања за 2026.год.

Надзорног одбора бр. 01-623/1-3 од 18.06.2025. године на коју је сагласност дала Скупштина Града Ниша решењем бр. 1048-20/2025-02 од 10.09.2025. године, утврђени нето губитак покрива се на терет резерви.

На основу процене за 2025. годину, очекује се остварење укупних прихода од 37.000 хиљада динара, укупних расхода од 36.239 хиљада динара и добитак од 761 хиљаду динара. По утврђивању износа пореза на добит предузећа, (до 30.06.2026.год.) утврдиће се добит за расподелу која ће се по усвајању Редовног годишњег финансијског извештаја за 2025. годину расподелити у складу са препоруком оснивача и одлуком Надзорног одбора.

• 6. ПЛАН ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ

6.1. Трошкови запослених

У 2026. год. планира се да у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш буде запослено 12 радника од којих 10 радника у сталном радном односу и 2 радника на одређено време у складу са Правилником о организацији и систематизацији радних места који по својим квалификацијама и стручности одговарају постављеним задацима на реализацији Програма пословања за 2026. годину.

У складу са Одлуком скупштине Града Ниша о максималном броју запослених на недређено време у систему јавног сектора Града Ниша за 2017. год. у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, планира се 10 радника на недређено време и 2 радника на одређено време.

Планирана маса за зараде за 2026. год. износи 30.035.384 дин. (брutto I). Политика зарада и запошљавања сачињена је у складу са Одлуком о висини минималне цене рада за период јануар - децембар 2026. године („Сл гласник РС” бр.78/2025 од 12.09.2025.год.), Законом о престанку важења Закона о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава, („Службени гласник РС” број 86 од 06.12.2019.) а који је у примени од 01.01.2020.год., у складу са Колективним уговором код послодавца којим се уређују зараде као и у складу са Анексом III Посебног колективног уговора за јавна предузећа у комуналној делатности који регулише увећање примања запослених у комуналном сектору за 33.000 дин. на годишњем нивоу у нето износу.

Планирне су накнаде по основу уговора о делу у износу од 500.000 дин. за 2 извршиоца уколико се укаже потреба за тим, како због повећања обима пословања из разлога изградње објеката прве фазе на локацији у улици Петра Аранђеловића тако и по другом законом предвиђеном основу.

Планиране су накнаде запосленима за долазак и одлазак са посла у износу од 400.000 дин., трошкови дневница и накнаде трошкова на службеном путу у износу од 500.000 дин. као и трошкови за поклон пакетиће за децу запослених за новогодишње и Божићне празнике у износу од 70.000 дин.

На име солидарних давања запосленима – Солидарна помоћ у случају дуже и теже болести запосленог или члана његове уже породице, за одмор и рекреацију запослених радника, као и за исплату солидарне помоћи ради ублажавања неповољног материјалног положаја у складу са Анексом II посебног колективног уговора за јавна предузећа у комуналној делатности и остало, планирана су средства у износу од 600.000 динара.

За трошкове стручног усавршавања запослених предвиђена су средства у износу од 400.000 динара.

Накнаде председнику и члановима Надзорног одбора за 2026. годину планиране су у износу 1.481.484 дин. Накнаде за рад чланова Надзорног одбора су планиране у складу са Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање висине накнаде за рад у надзорним одборима јавних предузећа Владе републике Србије број 121-11800/2016 („Службени гласник РС” бр.102/016) и одредбама члана 27. Статута ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш бр.01-716 од 25.05.2017. год.

У Прилогу 7: Трошкови запослених дат је приказ средстава која су планирана на позицијама: накнаде по уговору о делу, трошкови за службена путовања, средства предвиђена за стручна усавршавања, за јубиларне награде, за помоћи радницима и њиховим породицама и сл.

6.2. Динамика запошљавања

Организационе јединице

Послови у ЈП „Градска стамбена агенција” обављају се у следећим организационим јединицама:

- Служба општих и правних послова,
- Служба рачуноводства и финансија
- Служба припреме, изградње и надзора.

План запошљавања за 2026. годину

За квалитетно и успешно остварење планираних активности, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш у 2026. години планира 10 радника на неодређено време и 2 радника на одређено време који су стручно оспособљени за обављање одговарајућих послова у реализацији Програма пословања.

С обзиром на то да је током 2025. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш пословало отежано услед смањеног броја запослених, и имајући у виду да на почетку 2026. године два запослена радника одлазе у старосну пензију, за 2026. годину планирано је попуњавање четири (4) упражњена радна места: два радника на неодређено време и два радника на одређено време.

6.3. Планирана структура запослених

Предузеће ће располагати потребним кадром по структури јер планира да од 12 запослених радника 11 запослених буде са високом стручном спремом. Планирано је да се стручним усавршавањем постојећег кадра (семинари, обуке за рад у новим програмима и сл.) обезбеди већа ефикасност у раду. Потребна средства за стручно усавршавање запослених планирана су у износу од 400.000 динара.

У Прилозима 8, 9 и 10 приказана је планирана структура запослених у 2026. години и процена броја запослених до краја 2025. године по:

- квалификационој структури,
- годинама старости,

- годинама стажа
- по секторима предузећа.

6.4. Исплаћене зараде у 2025. години и план зарада за 2026. годину

Програмом пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину планирана су средства за исплату зарада запослених у предузећу за 12 радника у следећим износима: бруто 1 - 30.035.384 динара, доприноси на терет послодавца 4.550.332 динара, бруто 2 - 34.585.716 динара.

У прилогу је дат преглед планираних зарада за 2026.год. и то:

- а) укупна зарада запослених без пословодства
 - Бруто 1* 22.595.384 дин.
 - Доприноси на терет послодавца 3.423.172 дин.
 - Бруто 2**26.018.556 дин
- б) укупна зарада пословодства (директор и извршни директор)
 - Бруто 1* 7.440.000 дин.
 - Доприноси на терет послодавца 1.127.160 дин.
 - Бруто 2**8.567.160 дин

*Без доприноса на терет послодавца а са обрачунатим порезом и доприносима на терет запосленог.

У Прилозима 11, 11а и 11б приказана је:

- исплаћена маса за зараде за 2025. год.,
- планирана маса за зараде запослених за 2026. год.,
- просечна зарада по запосленом као и
- највиша и најнижа појединачна планирана и остварена зарада по запосленом.

У складу са чланом 23. став 2. Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС”,бр.15/16 и 88/19) , Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање висине накнаде за рад у надзорним одборима јавних предузећа Владе републике Србије број 121-11800/2016 („Службени гласник РС” бр.102/016) и одредбама члана 27. Статута ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш бр.01-716 од 25.05.2017.год., планирана су средства у 2026. год. у износу од 1.481.484 динара на име накнаде члановима Надзорног одбора.

У Прилогу 12 приказане су исплаћене и планиране накнаде председнику и члановима надзорног одбора.

У Прилогу 13 нема исказаних података јер нису планирана средства за Комисије за ревизију.

• 7. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш на дан 31.12.2025. године неће бити кредитно задужена.

У 2026. години ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш планира наставак изградње прве фазе стамбених објеката на локацији у ул. Петра Аранђеловића за коју поседује грађевинску дозволу за фазну градњу.

Очекује се да вредност инвестиције буде око 773.893.190,22 динара без ПДВ-а док ће вредност градње објеката износити 516.000.000 динара, а радови на изградњи би почели у последњем кварталу 2025. године.

Градња објеката прве фазе биће финансирана;

1. делом из сопствених средстава (20% или 103.200.000 динара);
2. делом из кредита неке од пословних банака за пројектно финансирање (80% или 412.800.000 динара).

Преостали износ до укупне вредности инвестиције ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је већ исфинансирала (земљиште, велики део комуналија, пројектовање...) из сопствених средстава или ће исфинансирати у наредном периоду (комунално опремање, надзор, употребна дозвола...) такође из сопствених средстава.

Повлачење средстава

Повлачење средстава ће ићи сукцесивно у складу са испостављањем привремених месечних ситуација, што се очекује у другом кварталу 2026. године.

Из тог разлога, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да на почетку изградње прво финансира сопствена средства (15%), након тога средства из кредита (80%), и на крају изградње последњих 5% такође из сопствених средстава.

У Прилогу 14 дат је приказ:

- Кредитне задужености на дан 31.12.2025. године (које је 0)
- План кредитне здужености на дан 31.12.2026. године.

•8. ПЛАНИРАНЕ НАБАВКЕ

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш ће финансијска средства, планирана Програмом пословања за 2026. год., (исказана у делу 4.3: План расхода по наменама), користити за набавку добара, услуга и радова за обављање делатности предузећа, у складу са Законом о јавним набавкама и Планом набавки за 2026. годину.

У Прилогу 15 дат је приказ планираних финансијских средстава за набавку добара, радова и услуга.

Остали планирани трошкови за 2026. годину (Средства за посебне намене)

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш, у 2026. години планирало је:

- Донације у износу од 150.000,00 динара,
- Трошкове за рекламу и пропаганду у износу од 200.000,00 динара,
- Средства за спортске активности у износу од 200.000,00 динара,
- Трошкове репрезентације у износу од 500.000,00 динара.

..... Планирани трошкови репрезентације су смањени у односу на претходну годину а користиће се у сврху пословних посета, прославе дана предузећа, отварања радова и других битних догађаја и посета од значаја за пословање предузећа. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш представља Асоцијацију стамбених агенција Србије и члан је радне групе формиране од стране Министарства државне управе и локалне самоуправе за трајно решавање проблема корисника СИРП програма. Из тог разлога се очекује да већи број састанака буде одржан у Нишу.

План ових трошкова дат је у Прилогу 17.

Програм пословања за 2026. год.

• 9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА

9.1. Инвестициона - капитална улагања за 2026. годину

Активност ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2026. год. биће усмерена на:

1. наплату потраживања,
2. решавање наплате дуга за неизмирене обавезе на име закупа на локацији у Паси Пољани код Ниша,
3. решавање статуса свих станара у објектима Л1 до Л5 у Паси Пољани.

Кроз ово ће бити започет процес формирања Посебне радне групе за решавање питања даљег коришћења станова изграђених у оквиру Програма становања и интеграције избеглица. Циљ је да се на исти начин, без дискриминације реши проблем и домицилног становништва на истој локацији.

Дакле решење овог проблема се једино може наћи кроз измену законског оквира на нивоу Републике Србије и имплементацију кроз подзаконска акта на нивоу Локалних самоуправа.

Планиране активности

Планиране активности ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2026. години условљене су финансијским средствима обезбеђеним

- продајом станова у објектима Л7, Л8 и Л9
- закупом станова на локацији Мајаковског у стамбеним објектима од Л5 до Л9.

За инвестициона улагања у 2026. години планирана су средства у износу 278.900.000 дин. без ПДВ-а. и то:

1. Изградња станова на локацији Ледена Стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу

Због измене и допуне Плана детаљне регулације општине Палилула (који је усвојен 2015. године), за локацију у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени, постојећи урбанистички план из 2010.године је престао да важи. Стога је била неопходна израда новог:

- пројекта парцелације
- урбанистичког пројекта за ову локацију,
- пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

Такође, Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Града Ниша 2010-2025 промењена су правила градње, тако да је на овој локацији предвиђено становање уз подршку. Планирано је становање великих густина у градском подручју са максималном висином објеката до 27м. као и да саставни део локације представља и паркинг простор уз стамбену зону.

Детаљи пројекта

- Локација: Ледена Стена у улици Петра Аранђеловића
- Површина локације: 5.040 м2.
- Пројектовани објекти: Стамбени блок чини пет стамбених објеката (Л1-Л5) кроз три функционалне целине спратности од По+П+4 до спратности По+П+7.

Програм пословања за 2026.год.

- Динамика: Планирана је фазна градња објеката кроз три фазе изградње. Радови су почели са првом фазом изградње у другој половини 2025. године

Фазе изградње:

- Првом фазом биће изграђено укупно 4.757,50м² нето стамбено - пословног простора, од чега
 - 4.438,09м² нето стамбене површине (тј. 96 стамбених јединица)
 - 319,41 м² пословног простора (тј. 1 локал).
- Другом фазом биће изграђено укупно 5.858,79м² нето стамбено - пословног простора од чега
 - 5.539,24м² нето стамбене површине (тј. 118 стамбених јединица)
 - 319,55м² пословног простора (тј. 1 локал).
- Трећом фазом биће изграђено 2.997,41м² нето стамбене површине (тј. 55. стамбених јединица).

Укупно на предметној локацији кроз све три фазе биће изграђено око 13.613,70м² нето стамбено - пословног простора, од чега:

- 269. стамбених јединица нето стамбене површине (12.974,74м²)
- 638,96м² пословног простора (тј. 2 локала)

Процена тренутне вредности:.

Према тренутном стању на тржишту процењена вредност грађења стамбених објеката све 3 фазе би износила приближно 1.480.000.000 дин.

У 2026. години ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш планира наставак изградње прве фазе стамбених објеката на локацији у ул. Петра Аранђеловића за коју поседује грађевинску дозволу за фазну градњу. Очекује се да ће вредност инвестиције прве фазе бити око 773.893.190,22 динара без ПДВ-а док ће вредност градње објеката износити 516.000.000 динара, а радови на изградњи би почели у другој половини 2026. године.

Градња објеката прве фазе биће финансирана:

- Делом из сопствених средстава (20% или 103.200.000 динара)
- Делом из кредита неке од пословних банака за пројектно финансирање 80% или 412.800.000 динара).

1. Комунално опремање локације

Локација није комунално опремљена свим потребним водовима, тако да је потребно изградити примарне и секундарне водове за све прикључке на комуналну инфраструктуру сем магистралних водова, тако да је потребно изградити примарне и секундарне водове за све прикључке на комуналну инфраструктуру као и прилазну саобраћајницу са паркинзима. Овај пројекат значајно повећава целокупну вредност инвестиције. За израду пројектне документације за извођење радова, комплетно комунално опремање локације и осталих трошкова до завршетка свих фаза изградње до употребне дозволе процена је да је потребно још око 80.000.000 динара. За ову локацију до 2025. године већ је уложено 77.982.000 дин. за закуп земљишта, плаћеног дела накнаде за градско грађевинско земљиште као и трошкова за израду пројектно техничке документације и добијање грађевинске дозволе.

Због ограничених финансијских средстава, планирана је фазна изградња објеката у периоду од пет година са могућношћу изградње 2 фазе истовремено. Финансирање изградње прве фазе планира се сопственим средствима и средствима кредита за пројектно финансирање. Крајем 2025. године расписан је тендер за извођење радова на првој фази изградње и очекује се почетак грађења објеката. За наставак изградње, током 2026. године, предвиђена су укупна средства у износу од 406.674.000 динара.

2. Разрада нових локација

У сарадњи са локалном самоуправом, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира проналажење и разраду нових локација за изградњу станова уз подршку. Неке од тих локација су: Улица инжењера Бирвиша, Стара железничка колонија, локација у насељу Црвена Звезда и сл. За локацију у насељу Црвена Звезда може да се аплицира за средства из републичких или европских донација за решавање стамбених потреба Рома који живе на тој локацији у нехигијенским условима и локације које су планским документом предвиђене за становање уз подршку.

За разраду нових локација, односно за израду идејног решења и урбанистичког пројекта планира се 2.000.000 динара.

3. Вођење стручног надзора

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш обезбеђује екстерно, адекватан број лиценцираних инжењера за обављање стручног надзора над оваквим врстама објеката како је то прописано Законом о планирању и изградњи, Правилником о садржини и начину вођења стручног надзора и осталим подзаконским актима.

Планирана средства

За ангажовање и вођење стручног надзора током 2026. године планирана су средства у износу од 12.900.000 динара, до завршетка прве фазе изградње објеката и добијања употребне дозволе.

Инвестициона улагања

Р. бр.	Назив објекта	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2024	2025	2025	2026	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића-израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње.	77.982.000	165.120.000	9.000.000	394.674.000	0,05	2,39	43,85
2	Разрада нових локација	0	1.000.000	0	2.000.000	0	2,00	0
3	Вођење стручног надзора	0	2.500.000	2.500.000	10.000.000	1	4	4
	Укупно:	77.982.000	168.620.000	11.500.000	406.674.000	0,07	2,41	35,36

Износи су без ПДВ-а

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2024	2025	2025	2026	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Грађевински објекти	77.982.000	167.620.000	11.500.000	404.674.000	0,07	2,41	35,19
2.	Опрема	0	0	0	0	0	0	0
3.	Остало	0	1.000.000	0	2.000.000	0	2,00	0
	Укупно:	77.982.000	168.620.000	11.500.000	406.674.000	0,07	2,41	35,36

Програм пословања за 2026.год.

Иzvopи финансирања-укупно

Иzvopи финансирања наведених инвестиционих улагања су из сопствених средстава и кредита за пројектно финансирање изградње.

Ред.бр.	Опис	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2024	2025	2025	2026	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Сопствена средства	77.982.000	106.700.000	9.000.000	113.200.000	0,08	1,06	12,58
2.	Субвенције (Буџет Града Република)	0	0	0	0	0	0	0
3.	Банкарски кредити	0	61.920.000	2.500.000	291.474.000	0,04	4,71	116,59
4.	Донације	0	0	0	0	0	0	0
	Укупно:	77.982.000	168.620.000	11.500.000	404.674.000	0,07	2,40	35,19

Износи су без ПДВ-а

9.2. Инвестициона - капитална улагања за период 2026.- 2028. године

Иницијатива за нове локације

У Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. године, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је иницирала измене како би се означиле нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

- Циљ: Усмеравање развоја изградње и утврђивање коначног решења у новом Генералном урбанистичком плану (који се доноси после 2025. године).
- Активности агенције: ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш активно учествује у изради Стратегије и даје предлоге на основу смерница из документа којима се обезбеђују нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

Прва фаза изградње (2026. година)

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да у 2026. години настави прву фазу изградње станова на локацији у ул. Петра Аранђеловића на Леденој Стени у Нишу. Током 2025. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је урадила комплетну пројектно техничку документацију и добила грађевинску дозволу. Расписана је јавна набавка за извођење радова и услуге вођења стручног надзора. Након потписивања уговора за услуге вођења стручног надзора, закључен је уговор са банком за пројектно финансирање. На тај начин обезбеђена су недостајућа средства за финансирање дела изградње, које чине 80% трошкова изградње објеката (прве фазе).

Друга фаза изградње (2027. година)

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да у 2027. години покрене поступак јавне набавке за извођење радова на другој фази изградње.

- Припреме: обухватиће се комплетна пројектно - техничка документација завршена у току изградње прве фазе и грађевинска дозвола за све 3 фазе градње.
- Очекивана корист: Предност оваквог пројектовања кроз фазну градњу је та да се објекти могу градити у континуитету. То ће омогућити уштеду времена и новца и обезбедити стандарде квалитета станова као вида стамбене подршке.

У сарадњи са локалном самоуправом, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да обезбеди и урбанистички разради још локација као припрему за нови инвестициони период и да се уз домаћинско пословање обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду 2026.-2028.

у хиљадама динара

Назив капиталног пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано до 31.12.2025.	План 2026.	План 2027.	План 2028.	После 2028.
1	2	3	4	5	6	7

Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића-израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње	1.650.882	*277.982	394.674	301.237	250.000	626.989
УКУПНО	1.650.882	77.982	394.674	301.237	250.000	626.989

*2 За локацију у ул. Петра Аранђеловића је прибављено земљиште, плаћена накнада за уређивање градског грађевинског земљишта и плаћени сви трошкова израде пројектно техничке документације.

Трошкови капиталних инвестиција су без ПДВ-а.

У Прилогу 16: План инвестиција дат је приказ планираних инвестиција за набавку нематеријалне имовине и опреме у 2026. години као и процена реализације за 2025. годину.

•10. КРИТЕРИЈУМИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Наменска средства за 2026. годину:

За 2026. годину опредељена су средства за посебне намене по критеријумима и то:

- Донације: у износу од 150.000 дин.
- Средства за рекламу и пропаганду: у износу од 200.000 дин.
- Средства за спортске активности: у износу од 200.000 дин.
- Средства за репрезентацију: у износу од 500.000 динара која ће се користити за:
 - угоститељске услуге у случају пословних посета,
 - свечаности поводом отварања /почетка извођења радова на објектима,
 - прославе дана фирме,
 - пословних посета представника Асоцијације стамбених агенција Србије,
 - набавку освежавајућих напитака за време радних састанака у службеним просторијама и сл.

Критеријуми за коришћење средстава за помоћ

Давање разних облика помоћи запосленима регулисано је законским прописима, интерним актима предузећа као и Колективним уговором. О реализацији одлучује Директор на основу писаног захтева запосленог.

Критеријуми за коришћење средстава за систематске лекарске прегледе и организовање стручних и рекреативних активности запослених

У посебним случајевима, зависно од финансијских могућности, могу се одобрити средства за организоване систематске лекарске прегледе запослених, стручне и рекреативне

активности запослених, а на предлог лица задуженог за безбедност и здравље на раду а у циљу очувања здравствене способности запослених односно превенције инвалидности.

Одлуку доноси Директор у оквиру планираних средстава.

Критеријуми за коришћење средстава за репрезентацију

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 500.000 динара и користе се за следеће намене:

- за угоститељске услуге у случају пословних посета, прослава дана Предузећа и других битних догађаја од значаја за пословање (отварање радова, усељење објеката...).
- за набавку освежавајућих напитака за време радних састанака у службеним просторијама с обзиром да ће ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш бити домаћин састанака Асоцијације стамбених агенција, као и за састанак радне групе за решавање проблема корисника СИРП програма.

Напомена: О реализацији средстава одлучује Директор у складу са финансијским могућностима а у оквиру планираних средстава за ове намене, као и у складу са интерним актом о коришћењу средстава за репрезентацију.

У Прилогу 17: Средства за посебне намене дат је приказ планираних средстава за наведене намене.

Критеријуми за утврђивање накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора

Висина накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора утврђена је на основу Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање висине накнаде за рад у надзорним одборима јавних предузећа Владе републике Србије број 121-11800/2016 („Службени гласник РС” бр.102/016), и одредбама члана 27. Статута ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш бр.01-716 од 25.05.2017.год. па је тако планирана:

- месечна нето накнада за рад председника Надзорног одбора у износу од 30.000 дин
- месечна нето накнада за рад члана Надзорног одбора у износу од 25.000 дин.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш

Предлагач

ВД директор

Небојша Ловић, дипл.инж.грађ.

Надзорни одбор

Председник

Горан Миловановић,

дипл.

менаџер

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2025. године

Прилог 1.

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	План на дан 31.12.2025.	Реализација (процена) на дан 31.12.2025.
1	2	3	4	5
	АКТИВА			
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001		
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА	0002	602.381	397.359
	(0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)			
01	І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА	0003		
	(0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)			
010	1. Улагања у развој	0004		
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		
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	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА	0009	593.048	388.026
	(0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)			
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	29.500	29.500
023	2. Постројења и опрема	0011	2.120	2.340
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	305.761	305.761
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	255.667	50.425
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, 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	ІІІ. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017		
04 и 05	ІV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА	0018	9.333	9.333
	(0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)			
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
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 удели	0026		
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027		
28 (део) осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028		
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	890	890
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА	0030	74.914	273.890
	(0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	План на дан 31.12.2025.	Реализација (процена) на дан 31.12.2025.
1	2	3	4	5
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	50	513
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	50	513
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
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	19.042	13.402
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	11.400	7.227
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040		
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	7.642	6.175
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	22.005	22.120
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	15.831	15.946
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	6.174	6.174
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	5.257	206.257
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	5.000	206.000
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0050		
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051	257	257
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	500	3.538
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	678.185	672.139
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	0	0
	ПАСИВА			
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) > 0	0401	673.921	663.692
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	5	5
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403		
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404		
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	653.750	643.726
330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	19.200	19.200

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	План на дан 31.12.2025.	Реализација (процена) на дан 31.12.2025.
1	2	3	4	5
дуговни салдо 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	761
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	966	761
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411		
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		
350	1. Губитак ранијих година	0413		
351	2. Губитак текуће године	0414		
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	3.179	6.206
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	3.179	6.206
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	2.500	3.267
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418		
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	679	2.939
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		
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 емитованим 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		
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430		
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	1.085	2.241
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432	0	994
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		
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		
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		

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	План на дан 31.12.2025.	Реализација (процена) на дан 31.12.2025.
1	2	3	4	5
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440		
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441		
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0046 + 0447 + 0448)	0442	387	387
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	46	46
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	341	341
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	698	860
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	655	817
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	43	43
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452		
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453		
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454		
	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	678.185	672.139
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	0	0



БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	План 01.01-31.12.2025.	Реализација (процена) 01.01-31.12.2025.
1	2	3	4	5
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	44.600	29.500
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	37.000	23.000
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003	37.000	23.000
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004		
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005		
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	7.600	6.500
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	49.819	36.104
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014	2.500	500
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	1.650	1.298
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	32.779	24.680
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	24.584	18.975
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	3.724	3.036
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	4.471	2.669
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	200	200
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		28
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	4.630	3.250
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	400	100
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	7.660	6.050
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026	5.219	6.604
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	7.600	7.100
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	7.500	7.000
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	100	100
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031		
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	315	75
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033		
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	100	25
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	215	50
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036		
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	7.285	7.025
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	План 01.01-31.12.2025.	Реализација (процена) 01.01-31.12.2025.
1	2	3	4	5
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	100	0
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	400	400
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	1.300	60
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	52.600	37.000
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	51.534	36.239
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	1.066	761
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046		
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		
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
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049	966	761
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК			
721	І. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		
722 дуг. салдо	ІІ. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИХ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		
722 пот. салдо	ІІІ. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053		
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054		
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	966	761
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		
	І. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057		
	ІІ. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058		
	ІІІ. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059		
	ІV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060		
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ			
	1. Основна зарада по акцији	1061		
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062		



ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 31.12.2025. године

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	План 01.01-31.12.2025.	Реализација (процена) 01.01-31.12.2025.
1	2	3	4
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	17.760	20.734
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	9.000	9.734
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	7.669	10.000
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	1.091	1.000
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	122.639	37.650
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	89.000	12.300
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008		
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	32.779	24.680
4. Плаћене камате у земљи	3010	60	
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012		
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	800	670
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	104.950	16.916
B. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017		
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		
3. Остали финансијски пласмани	3020		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023		
1. Куповина акција и удела	3024		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025		
3. Остали финансијски пласмани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028		
B. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	103.000	13.000
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	13.000
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035		
7. Остале краткорочне обавезе	3036		

ПОЗИЦИЈА	АОП	План 01.01-31.12.2025.	Реализација (процена) 01.01-31.12.2025.
1	2	3	4
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037		
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		
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	103.000	13.000
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047		
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	120.760	33.734
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	122.639	37.650
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050		
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	1.879	3.916
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	2.500	7.404
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	50	100
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	100	50
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	571	3.538



Циљеви јавног предузећа са кључним индикаторима остварења циљева

[illegible]

Пословни ризици и план управљања ризицима

[illegible]

НАПОМЕНА:

Колона "Вероватноћа ризика" се попуњава по следећој шеми избором из падајућег менија:

Број 1 - Ниска вероватноћа

Број 2 - Умерена вероватноћа

Број 3 - Висока вероватноћа

Колона "Утицај ризика" се попуњава по следећој шеми избором из падајућег менија:

Број 1 – Низак утицај

Број 2 - Умерен утицај

Број 3 - Висок утицај



Приказ планираних и реализованих индикатора пословања

у 000 динара

		2023. година	2024. година	2025. година	2026. година
Укупни капитал	План	680.511	680.093	673.921	663.674
	Реализација	671.653	687.064	663.692	663.674
	% одступања реализације од плана	-	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0%	+1%	-2%	
Укупна имовина	План	546.309	688.794	602.389	607.889
	Реализација	374.880	694.344	397.359	607.889
	% одступања реализације од плана	-	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0	1	-13%	
Пословни приходи	План	47.500	42.600	44.600	50.000
	Реализација	28.500	12.500	29.500	50.000
	% одступања реализације од плана	-	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0	0	+257%	
Пословни расходи	План	48.863	45.580	49.819	52.207
	Реализација	38.608	34.470	36.104	52.207
	% одступања реализације од плана	-	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0	0	+45%	
Пословни резултат	План	8.487	-5.181	5.219	2.207
	Реализација	-19.608	5.181	6.604	2.207
	% одступања реализације од плана	-	-5.181	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0	-1	+1%	
Нето резултат	План	8.487	109	966	743
	Реализација	2.897	109	761	743
	% одступања реализације од плана	-	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0	-1	+786%	
Број запослених на дан 31.12.	План	11	11	12	12
	Реализација	9	11	10	12
	% одступања реализације од плана	-	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0%	+22%	+9%	
Просечна нето зарада	План	109.033	119.674	116.800	137.930
	Реализација	99.367	109.303	115.300	137.930
	% одступања реализације од плана	-	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године		0%	+20%	+7%	
Инвестиције	План	42.000	77.400	270.900	406.674
	Реализација	8.800	9.795	180.300	406.674
	% одступања реализације од плана	%	-	-	-
% одступања реализације у односу на реализацију претходне године			8		

Напомена: У последњој колони код % одступања реализације у односу на реализацију претходне године, пореде се план за 2026. годину и реализација из 2025. године.

Просечна нето зарада = збир свих исплаћених нето зарада у години / 12 / број запослених



	2023. година реализација	2024. година реализација	2025. година реализација (процена)	План 2026. година
EBITDA	2.687	2.319	0	
ROA	2	1	1,13	
ROE	1	0	0	
Оперативни новчани ток	31.438	60.707	17369	
Дуг / капитал	1	1	0,78	
Ликвидност	6.196	106	13,26	
% зарада у пословним приходима	58	62	62	

у 000 динара

	Стање на дан 31.12.2023.	Стање на дан 31.12.2024.	Стање на дан 31.12.2025.	План на дан 31.12.2026.
Кредитно задужење без гаранције државе	0	0	0	260.521
Кредитно задужење са гаранцијом државе	0	0	0	
Укупно кредитно задужење	0	0	0	260.521

у 000 динара

		2023. година	2024. година	2025. година	План 2026. година
Субвенције	План				
	Пренето				-
	Реализовано				-
Остали приходи из буџета	План				
	Пренето				-
	Реализовано				-
Укупно приходи из буџета	План				
	Пренето				-
	Реализовано				-

НАПОМЕНА:

EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) представља добитак предузећа пре опорезивања који се добија када се одузму само оперативни трошкови, а без искључивања трошкова камате и амортизације. Рачуна се тако што се добитак/губитак пре опорезивања коригује за расходе камата и амортизацију.

ROA (Return on Assets) - Стопа приноса средстава рачуна се: (нето добит / укупна средства) *100

ROE (Return on Equity) - Стопа приноса капитала рачуна се: (нето добит / капитал)*100

Оперативни новчани ток - новчани ток из пословних активности

Дуг / капитал представља однос укупног дуга (дугорочна резервисања и обавезе, одложене пореске обавезе и краткорочна резервисања и краткорочне обавезе) и капитала (укупна ставка из пасиве биланса стања) *100.

Ликвидност представља однос (обртна средства / краткорочне обавезе)*100.

% зарада у пословним приходима - (Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи / пословни приходи)*100



БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2026. године

Прилог 5.

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
			План 31.03.2026.	План 30.06.2026.	План 30.09.2026.	План 31.12.2026.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	457.381	507.889	574.381	607.889
01	И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005				
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	457.381	507.889	574.381	607.889
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	29.500	29.500	29.500	29.500
023	2. Постројења и опрема	0011	2.120	2.120	2.120	2.120
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	305.761	305.761	305.761	305.761
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	120.000	170.508	237.000	270.508
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, 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				
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				
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 удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део) осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	1.235	1.235	1.235	1.235
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030	179.041	128.429	62.071	62.003
Класа 1, осим групе рачуна 14	И. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	200	200	200	200
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	200	200	200	200
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
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	10.123	21.235	13.800	10.123

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
			План 31.03.2026.	План 30.06.2026.	План 30.09.2026.	План 31.12.2026.
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	3.948	15.060	7.300	3.948
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	6.175	6.175	6.500	6.175
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	22.120	21.434	18.511	22.120
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	15.946	15.260	12.337	15.946
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	6.174	6.174	6.174	6.174
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047				
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	115.000	55.000	0	0
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	115.000	55.000	0	0
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности која 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	3.538	2.500	1.500	1.500
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058				
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	637.657	637.553	637.687	671.127
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	26.000	26.000	26.000	26.000
	ПАСИВА					
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) > 0	0401	630.039	629.935	630.486	663.674
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	5	5	5	5
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	610.538	610.538	610.538	643.726
330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	19.200	19.200	19.200	19.200
дуговни салдо 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	296	192	743	743
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409				
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	296	192	743	743
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412				
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414				
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	6.206	6.206	6.206	6.206
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	6.206	6.206	6.206	6.206
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	3.267	3.267	3.267	3.267
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	2.939	2.939	2.939	2.939

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
			План 31.03.2026.	План 30.06.2026.	План 30.09.2026.	План 31.12.2026.
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
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 емитованим 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				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	1.412	1.412	995	1.247
467	И. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
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				
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				
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	552	552	552	387
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	211	211	211	46
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	341	341	341	341
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	860	860	443	860
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	817	817	400	817
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	43	43	43	43
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452				
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	637.657	637.553	637.687	671.127
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	26.000	26.000	26.000	26.000



БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01.2026. до 31.12.2026. године

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
			План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
1	2	3	4	5	6	7
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 + 1010 + 1011 + 1012)	1001	11.000	24.000	37.000	50.000
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	9.000	20.000	31.000	42.000
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003	9.000	20.000	31.000	42.000
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1004				
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005				
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	2.000	4.000	6.000	8.000
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	13.604	26.708	39.343	52.207
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014	500	500	500	500
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	783	1.566	1.880	1.880
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	9.593	19.186	28.779	38.367
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	7.509	15.018	22.527	30.035
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	1.138	2.276	3.414	4.550
52, осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	946	1.892	2.838	3.782
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	0	0	0	150
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021				
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	1.048	2.096	3.144	4.190
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023				400
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	1.680	3.360	5.040	6.720
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025				
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026	2.604	2.708	2.343	2.207
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	3.050	3.100	3.100	3.100
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028				
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	3.000	3.000	3.000	3.000
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	50	100	100	100
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031				
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	100	200	200	150
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033				
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	50	100	100	100
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	50	100	100	50
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036				
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	2.950	2.900	2.900	2.950
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038				
663, 665 и 668	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039				
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040				100
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	100	200	200	400
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	50	100	100	200
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	14.150	27.300	40.300	53.500
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	13.754	27.008	39.643	52.657
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	396	292	657	843
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046				
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				
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	100	100	100

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
			План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
1	2	3	4	5	6	7
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049	296	192	557	743
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050				
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК					
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051				
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052				
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053				
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054				
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	296	192	557	743
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056				
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057				
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058				
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059				
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060				
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ					
	1. Основна зарада по акцији	1061				
	2. Умињена (разводњена) зарада по акцији	1062				



ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 31.12.2026. године

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
		План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
1	2	3	4	5	6
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ					
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	18.000	14.750	16.700	17.369
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	12.000	8.500	9.000	9.000
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003				
3. Примљене камате из пословних активности	3004	5.000	5.550	7.000	7.669
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	1.000	700	700	700
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	32.088	119.740	125.650	288.319
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	7.000	103.000	100.000	255.000
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008				
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	24.588	16.230	24.345	32.459
4. Плаћене камате у земљи	3010		10	550	60
5. Плаћене камате у иностранству	3011				
6. Порез на добитак	3012				
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	500	500	755	800
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	14.088	104.990	108.950	270.950
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА					
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017		105.000		
1. Продаја акција и удела	3018				
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019				
3. Остали финансијски пласмани	3020		105.000		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021				
5. Примљене дивиденде	3022				
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023				
1. Куповина акција и удела	3024				
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025				
3. Остали финансијски пласмани	3026				
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		105.000		
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	12.000		108.000	270.000
1. Увећање основног капитала	3030				
2. Дугорочни кредити у земљи	3031				
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032				
4. Краткорочни кредити у земљи	3033	12.000		108.000	270.000
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034				
6. Остале дугорочне обавезе	3035				
7. Остале краткорочне обавезе	3036				
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037				
1. Откуп сопствених акција и удела	3038				
2. Дугорочни кредити у земљи	3039				
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040				

ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
		План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
1	2	3	4	5	6
4. Краткорочни кредити у земљи	3041				
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042				
6. Остале обавезе	3043				
7. Финансијски лизинг	3044				
8. Исплаћене дивиденде	3045				
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046			108.000	270.000
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047				
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	30.000	119.750	124.700	287.369
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	32.088	119.740	125.650	288.319
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050		10		
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	2.088		950	950
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	3.538	2.500	2.500	2.500
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	100		50	50
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	50	10	100	100
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	1.500	2.500	1.500	1.500



СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

01.01-31.12.2025. године					
Приход	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано (процена)	Неутрошено	Износ неутрошених средстава из ранијих година (у односу на претходну)
	1	2	3	4 (2-3)	5
Субвенције					
Остали приходи из буџета*					
УКУПНО					

у динарима

План за период 01.01-31.12.2026. године				
	01.01. до 31.03.	01.01. до 30.06.	01.01. до 30.09.	01.01. до 31.12.
Субвенције				
Остали приходи из буџета*				
УКУПНО				

* Под осталим приходима из буџета сматрају се приходи који се не исплаћују са економске класификације 451-субвенције



ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р.бр.	Трошкови запослених	План 01.01-31.12.2025.	Реализација (процена) 01.01-31.12.2025.	План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	17.233.297	13.174.521	5.263.701	10.527.402	15.791.103	21.054.804
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	24.583.876	18.793.896	7.508.846	15.017.692	22.526.538	30.035.384
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	28.308.328	21.829.104	8.646.429	17.292.858	25.939.287	34.585.716
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО*	12	10	12	12	12	12
4.1.	- на неодређено време	10	9	10	10	10	10
4.2.	- на одређено време	2	1	2	2	2	2
5	Накнаде по уговору о делу	500.000	350.000	500.000	500.000	500.000	500.000
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу*	2	1	2	2	2	2
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 надзорног одбора	1.481.484	1.018.520	370.371	740.742	1.111.113	1.481.484
16	Број чланова надзорног одбора*						
17	Накнаде члановима Комисије за ревизију						
18	Број чланова Комисије за ревизију*						
19	Превоз запослених на посао и са посла	360.000	250.000	100.000	200.000	300.000	400.000
20	Дневнице на службеном путу	350.000	350.000	90.000	180.000	270.000	350.000
21	Накнаде трошкова на службеном путу	50.000	50.000	50.000	100.000	150.000	150.000
22	Отпремнина за одлазак у пензију	0	0	560.000	1.311.739	1.311.739	1.311.739
23	Број прималаца отпремнине	0	0	1	2	2	2
24	Јубиларне награде	900.000	789.000	0	0	0	0
25	Број прималаца јубиларних награда	2	2	0	0	0	0
26	Смештај и исхрана на терену						
27	Помоћ радницима и породици радника	600.000	450.000	400.000	500.000	600.000	600.000
28	Стипендије						
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	80.000	60.000	0	0	0	70.000
30	Трошкови стручног усавршавања запослених	350.000	320.000	100.000	200.000	300.000	400.000

* број запослених/прималаца/чланова последњег дана извештајног периода

** позиције од 5 до 31 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу

Број запослених по секторима / организационим јединицама на дан 31.12.2026. године

Редни број	Сектор / Организациона јединица	Број систематизованих радних места	Број извршилаца	Број запослених по кадровској евиденцији	Број запослених на неодређено време	Број запослених на одређено време
1	Директор	1	1	1	0	1
2	Интерни ревизор	1	1	1	1	
3	Извршни директор	1	1	1	1	
4	Сл.општ. и прав.посл.	5	5	3	3	0
5	Сл.рач. и финанс.	2	2	2	2	
6	Сл.припр.изгр. и надз.	2	2	2	2	
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
...						
УКУПНО:		12	12	10	9	1



A circular official stamp with text in Cyrillic is visible, along with a handwritten signature in blue ink.

Квалификациона структура

Редни број	Опис	Запослени		Надзорни одбор /Скупштина	
		Број на дан 31.12.2025.	Број на дан 31.12.2026.	Број на дан 31.12.2025.	Број на дан 31.12.2026.
1	ВСС	9	11	2	3
2	ВС	0	0	0	0
3	ВКВ	0	0	0	0
4	ССС	1	1	0	0
5	КВ	0	0	0	0
6	ПК	0	0	0	0
7	НК	0	0	0	0
УКУПНО		10	12	2	3

Старосна структура

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2025.	Број запослених 31.12.2026.
1	До 30 година	0	0
2	30 до 40	1	2
3	40 до 50	4	5
4	50 до 60	3	4
5	Преко 60	2	1
УКУПНО		10	12
Просечна старост		50,70	48,00

Структура по полу

Редни број	Опис	Запослени		Надзорни одбор /Скупштина	
		Број на дан 31.12.2025.	Број на дан 31.12.2026.	Број на дан 31.12.2025.	Број на дан 31.12.2026.
1	Мушки	6	7	2	2
2	Женски	4	5	0	1
УКУПНО		10	12	2	3

Структура по времену у радном односу

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2025.	Број запослених 31.12.2026.
1	До 5 година	1	1
2	5 до 10	0	1
3	10 до 15	0	2
4	15 до 20	3	1
5	20 до 25	4	4
6	25 до 30	1	3
7	30 до 35	0	0
8	Преко 35	1	0
УКУПНО		10	12



ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА

Р. бр.	Основ одлива/пријема кадрова	Број запослених	Р. бр.	Основ одлива/пријема кадрова	Број запослених
	Стање на дан 31.12.2025. године	10		Стање на дан 30.06.2026. године	12
	Одлив кадрова у периоду 01.01-31.03.2026.	1		Одлив кадрова у периоду 01.07-30.09.2026.	
1	одлазак у старосну пензију		1	навести основ	
2			2		
3			3		
4			4		
	Пријем кадрова у периоду 01.01-31.03.2026.	2		Пријем кадрова у периоду 01.07-30.09.2026.	
1	Попуњавање упражњених радних места		1	навести основ	
2			2		
	Стање на дан 31.03.2026. године	11		Стање на дан 30.09.2026. године	12
Р. бр.	Основ одлива/пријема кадрова	Број запослених	Р. бр.	Основ одлива/пријема кадрова	Број запослених
	Стање на дан 31.03.2026. године	11		Стање на дан 30.09.2026. године	12
	Одлив кадрова у периоду 01.04-30.06.2026.			Одлив кадрова у периоду 01.10-31.12.2026.	
1	одлазак у старосну пензију	1	1	навести основ	
2			2		
3			3		
4			4		
	Пријем кадрова у периоду 01.04-30.06.2026.	2		Пријем кадрова у периоду 01.10-31.12.2026.	
1	Попуњавање упражњених радних места		1	навести основ	
2			2		
	Стање на дан 30.06.2026. године	12		Стање на дан 31.12.2026. године	12



Исплаћена маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2025. годину* - Бруто 1

у динарима

Исплата по месецима 2025	УКУПНО			СТАРОЗАПОСЛЕНИ**			НОВОЗАПОСЛЕНИ			ПОСЛОВОДСТВО		
	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада
I	9	1.443.892	160.432	8	1.239.755	154.969	0	0	0	1	204.137	204.137
II	9	1.498.558	166.506	8	1.294.421	161.803	0	0	0	1	204.137	204.137
III	9	1.477.756	164.195	8	1.273.619	159.202	0	0	0	1	204.137	204.137
IV	9	1.442.014	160.224	8	1.237.877	154.735	0	0	0	1	204.137	204.137
V	9	1.477.021	164.113	8	1.272.884	159.111	0	0	0	1	204.137	204.137
VI	9	1.431.878	159.098	8	1.227.741	153.468	0	0	0	1	204.137	204.137
VII	9	1.456.123	161.791	8	1.251.986	156.498	0	0	0	1	204.137	204.137
VIII	9	1.460.548	162.283	8	1.256.411	157.051	0	0	0	1	204.137	204.137
IX	9	1.542.453	171.384	8	1.319.086	164.886	0	0	0	1	223.367	223.367
X	9	1.573.602	174.845	8	1.350.235	168.779	0	0	0	1	223.367	223.367
XI	10	1.816.656	181.666	9	1.593.289	177.032	0	0	0	1	223.367	223.367
XII	11	2.173.395	197.581	9	1.950.028	216.670	1	285.783	285.783	1	223.367	223.367
УКУПНО		18.793.896	2.024.119		16.267.332	1.984.204		285.783	285.783		2.526.564	2.526.564
ПРОСЕК		1.566.158	168.677		1.355.611	165.350		285.783	285.783		210.547	210.547

*НАПОМЕНА: Исплаћена маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2025. годину – бруто 1 исказују се на начин да се уносе реализоване категорије које су познате до тренутка доношења програма пословања. За преостале месеце неопходно је унети пројектовану месечну масу средстава и просечну зараду по свим категоријама, узимајући у обзир максималне месечне исплате у току 2024. године

** старозапослени у 2025. години су они запослени који су били у радном односу у децембру 2024. године

Планирана маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2026. годину - Бруто 1

у динарима

План по месецима 2025.	УКУПНО			СТАРОЗАПОСЛЕНИ*			НОВОЗАПОСЛЕНИ			ПОСЛОВОДСТВО		
	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада
I	12	2.502.947	208.579	8	1.533.089	191.636	2	349.858	174.929	2	620.000	310.000
II	12	2.502.947	208.579	8	1.533.089	191.636	2	349.858	174.929	2	620.000	310.000
III	12	2.502.947	208.579	7	1.361.864	194.552	3	521.083	173.694	2	620.000	310.000
IV	12	2.502.947	208.579	7	1.361.864	194.552	3	521.083	173.694	2	620.000	310.000
V	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
VI	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
VII	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
VIII	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
IX	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
X	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
XI	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
XII	12	2.502.947	208.579	6	1.182.640	197.107	4	700.307	175.077	2	620.000	310.000
УКУПНО		30.035.384	2.502.947		15.251.026	2.349.230		7.344.338	2.097.861		7.440.000	3.720.000
ПРОСЕК		2.502.949	208.579		1.270.919	195.769		612.028	174.822		620.000	310.000

*старозапослени у 2026. години су они запослени који су били у радном односу у предузећу у децембру 2025. године

Планирана маса за зараде увећана за доприносе на зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2026. годину - Бруто 2

у динарима

План по месецима 2025.	УКУПНО			СТАРОЗАПОСЛЕНИ*			НОВОЗАПОСЛЕНИ			ПОСЛОВОДСТВО		
	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада
I	12	2.882.143	240.179	8	1.765.352	196.150	2	402.861	201.431	2	713.930	356.965
II	12	2.882.143	240.179	8	1.765.352	196.150	2	402.861	201.431	2	713.930	356.965
III	12	2.882.143	240.179	7	1.568.186	174.243	3	600.027	200.009	2	713.930	356.965
IV	12	2.882.143	240.179	7	1.568.186	174.243	3	600.027	200.009	2	713.930	356.965
V	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
VI	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
VII	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
VIII	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
IX	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
X	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
XI	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
XII	12	2.882.143	240.179	6	2.144.830	238.314	4	806.403	201.601	2	713.930	356.965
УКУПНО		34.585.716	2.882.143		23.825.716	2.647.302		8.457.000	2.415.685		8.567.160	4.283.580
ПРОСЕК		2.882.143	240.179		1.985.476	220.608		704.750	201.307		713.930	356.965

*старозапослени у 2026. години су они запослени који су били у радном односу у предузећу у децембру 2025. године



Распон исплаћених и планираних зарада

у динарима

		Исплаћена у 2025. години		Планирана у 2026. години	
		Бруто 1	Нето	Бруто 1	Нето
Запослени без пословодства	Најнижа зарада	113398	81334	133321	94618
	Највиша зарада	231956	165444	256892	181241
Пословодство	Најнижа зарада	204137	135000	254655	181355
	Највиша зарада	223367	159422	300267	213329
Директор	Најнижа зарада	204137	135000	295660	210100
	Највиша зарада	223367	159422	300267	213329



**Исплаћена маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима
од 01.01.2026. до _____ 2026. године - Бруто 1**

у динарима

Реализација по месецима 2025.	УКУПНО			СТАРОЗАПОСЛЕНИ*			НОВОЗАПОСЛЕНИ			ПОСЛОВОДСТВО		
	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада
I												
II												
III												
IV												
V												
VI												
VII												
VIII												
IX												
X												
XI												
XII												
УКУПНО												
ПРОСЕК												

*старозапослени у 2025. години су они запослени који су били у радном односу у предузећу у децембру 2024. године

**Исплаћена маса за зараде увећана за доприносе на зараде, број запослених и просечна зарада по месецима
од 01.01.2026. до _____ 2026. године - Бруто 2**

у динарима

Реализација по месецима 2025.	УКУПНО			СТАРОЗАПОСЛЕНИ*			НОВОЗАПОСЛЕНИ			ПОСЛОВОДСТВО		
	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада	Број запослених	Маса зарада	Просечна зарада
I												
II												
III												
IV												
V												
VI												
VII												
VIII												
IX												
X												
XI												
XII												
УКУПНО												
ПРОСЕК												

*старозапослени у 2025. години су они запослени који су били у радном односу у предузећу у децембру 2024. године



Накнаде Надзорног одбора / Скупштине у нето износу

у динарима

Месец	Надзорни одбор / Скупштина реализација 2025. година				Надзорни одбор / Скупштина план 2026. година			
	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова
	1+(2*3)	1	2	3	1+(2*3)	1	2	3
I	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
II	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
III	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
IV	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
V	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
VI	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
VII	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
VIII	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
IX	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
X	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
XI	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
XII	55.000	30.000	25.000	1	80.000	30.000	25.000	2
УКУПНО	660.000	360.000	300.000	12	960.000	360.000	300.000	24
ПРОСЕК								

Накнаде Надзорног одбора / Скупштине у бруто износу

у динарима

Месец	Надзорни одбор / Скупштина реализација 2025. година				Надзорни одбор / Скупштина план 2026. година			
	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова
	1+(2*3)	1	2	3	1+(2*3)	1	2	3
I	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
II	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
III	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
IV	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
V	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
VI	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
VII	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
VIII	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
IX	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
X	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
XI	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
XII	84.877	46.297	38.580	1	123.457	46.297	38.580	2
УКУПНО	1.018.524	555.564	462.960	24	1.481.484	555.564	462.960	24
ПРОСЕК	123.457	46.297	38.580	2	123.457	46.297	38.580	2



Накнаде Комисије за ревизију у нето износу

у динарима

Месец	Комисија за ревизију реализација 2025. година				Комисија за ревизију план 2026. година			
	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова
	1+(2*3)	1	2	3	1+(2*3)	1	2	3
I	0				0			
II								
III								
IV								
V								
VI								
VII								
VIII								
IX								
X								
XI								
XII								
УКУПНО								
ПРОСЕК								

Накнаде Комисије за ревизију у бруто износу

у динарима

Месец	Комисија за ревизију реализација 2025. година				Комисија за ревизију план 2026. година			
	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова	Укупан износ	Накнада председника	Накнада члана	Број чланова
	1+(2*3)	1	2	3	1+(2*3)	1	2	3
I								
II								
III								
IV								
V								
VI								
VII								
VIII								
IX								
X								
XI								
XII								
УКУПНО								
ПРОСЕК								



КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

[illegible]

ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, РАДОВА И УСЛУГА

у динарима

Редни број	ПОЗИЦИЈА	Реализација (процена) у 2025. години	План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
Добра						
1.	Канцеларијски материјал	150.000	50.000	100.000	150.000	200.000
2.	Материјали за одржавање стамбених објеката	60.000	20.000	35.000	50.000	70.000
3.	Потрошни материјал	25.000	7.500	15.000	22.500	40.000
4.	Остали непоменути материјал	3.000	5.000	10.000	15.000	20.000
5.	Гориво и масти за аутомобиле	300.000	100.000	200.000	300.000	350.000
6.	Електрична енергија	180.000	50.000	100.000	150.000	200.000
7.	Топлотна енергија	140.000	50.000	100.000	150.000	200.000
8.	Канцеларијски намештај	180.000	50.000	100.000	150.000	200.000
9.	Ауто гуме	40.000	50.000	50.000	50.000	50.000
10.	Мобилна и фиксна телефонија	120.000	120.000	120.000	120.000	200.000
11.	Материјали за образовање и усавршавање запослених	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
12.	Репрезентација у општественим просторијама	70.000	25.000	50.000	75.000	100.000
13.	Новогодишњи пакетићи	70.000	0	0	0	70.000
14.	Рачунари и рачунарска опрема	80.000	200.000	300.000	500.000	400.000
15.	Закуп пословног простора	1.450.000	375.000	750.000	1.125.000	1.500.000
16.	Укупно добра:	3.018.000	1.252.500	2.080.000	2.907.500	3.750.000
Услуге						
1.	Телекомуникационе услуге	380.000	100.000	200.000	300.000	400.000
2.	Интернет услуге	65.000	17.500	35.000	52.500	70.000
3.	Објављивање у Сл. Глас. и ост. шт. мод.	20.000	50.000	100.000	150.000	200.000
4.	Услуге преноса писма и поштоматом	200.000	50.000	100.000	150.000	250.000
5.	Комуналне услуге	480.000	125.000	250.000	375.000	500.000
6.	Трошкови услуга заштите на раду, пров. ППД апарата и сл.	70.000	25.000	50.000	75.000	100.000
7.	Услуге ревизије финансијских извештаја	200.000	300.000	300.000	300.000	300.000
8.	Правне услуге	1.700.000	425.000	850.000	1.275.000	1.700.000
9.	Допуна тага	70.000	25.000	50.000	75.000	100.000
10.	Стручно усавршавање и учешће на сем.и	300.000	100.000	200.000	300.000	400.000
11.	Застраховано осигурање за запослене	320.000	400.000	400.000	400.000	400.000
12.	Сервис копира апарата, тонера, штамп и сл.)	5.000	10.000	15.000	20.000	20.000
13.	Одржавање аутомобила	100.000	57.500	75.000	112.500	150.000
14.	Услуге одржавања информац. система	450.000	75.000	150.000	250.000	250.000
15.	Одржавање сајта	150.000	37.500	75.000	112.500	150.000
16.	Услуге репрезентације	500.000	200.000	300.000	400.000	500.000
17.	Одржавање програма за рачуноводство	140.000	50.000	100.000	150.000	200.000
18.	Регистрација возила и осигурање	100.000	0	0	100.000	100.000
19.	Трошкови платног промета	100.000	25.000	50.000	75.000	120.000
20.	Одржавање зграда и станова	200.000	150.000	300.000	400.000	500.000
21.	Чишћење службених просторија	150.000	63.000	125.000	188.000	250.000
22.	Услуге рекламе и публицитете	200.000	50.000	100.000	150.000	200.000
23.	Консалтинг услуге из грађев., правне и економске области	620.000	400.000	500.000	600.000	700.000
24.	Процена резервисања	100.000	120.000	120.000	120.000	120.000
25.	Анализа и тестирање система интерних контрола	0	500.000	500.000	500.000	500.000
26.	Осигурање	600.000	600.000	800.000	800.000	900.000
27.	Трошкови чланарина	200.000	75.000	150.000	225.000	300.000
28.	Разградња нових локација до нивоа и др.	0	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
29.	Вођење стручног надзора	0	2.500.000	5.000.000	7.500.000	10.000.000
30.	Укупно услуге:	7.420.000	8.510.500	12.895.000	17.155.500	21.230.000
Радови						
1.	Наградња стамбених објеката на локацији: Лисина стена у улици Петра Дрмљеновића	9.000.000	103.200.000	203.797.000	301.815.000	394.674.000
...						
	Укупно радови:	9.000.000	103.200.000	203.797.000	301.815.000	394.674.000
	УКУПНО = ДОБРА + УСЛУГЕ+РАДОВИ	19.438.000	112.963.000	218.772.000	321.370.000	419.624.000

ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА

у 000 динара

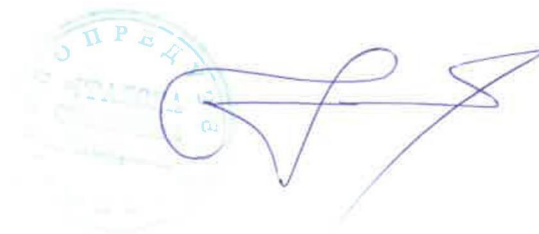
Редни број	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2025. године	Структура финансирања	Износ према извору финансирања	План 2026. година				План 2027. година	План 2028. година	
								План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.			
1	Изградња прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра Аранђеловића	2023	2027	773.893	77.982	Сопствена средства	361.893	103.200	103.200	103.200	103.200	180.711	0	
						Позајмљена средства	412.000	0	100.597	198.615	291.474	120.526	0	
						Средства буџета (по контима)								
						Остало								
						Укупно:	773.893	103.200	203.797	301.815	394.674	301.237	0	
2	Разрада нових локација	2026	2026	2.000	0	Сопствена средства	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	0	0	
						Позајмљена средства								
						Средства буџета (по контима)								
						Остало								
						Укупно:	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	0	0	
3	Вођење стручног надзора	2026	2027	12.900	0	Сопствена средства	12.900	2.500	5.000	7.500	10.000	2.900	0	
						Позајмљена средства								
						Средства буџета (по контима)								
						Остало								
						Укупно:	12.900	2.500	5.000	7.500	10.000	2.900	0	
Укупно инвестиције				788.793	77.982		788.793	107.700	210.797	311.315	406.674	304.137	0	



СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Редни број	Позиција	План 2025. година	Реализација (процена) 2025. година	План 01.01-31.03.2026	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
1.	Спонзорство	0					0
2.	Донације	150.000	140.000	50.000	100.000	150.000	150.000
3.	Хуманитарне активности	0	0	0	0	0	0
4.	Спортске активности	100.000	100.000	50.000	100.000	150.000	200.000
5.	Репрезентација	570.000	450.000	150.000	250.000	400.000	500.000
6.	Реклама и пропаганда	200.000	200.000	50.000	100.000	150.000	200.000
7.	Остало	0	0	0	0	0	0



Official stamp and signature of the responsible official.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2026. годину је сачињен на основу члана 59. став 2. и члана 60. став 4. Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“ бр. 88/19), као и члана 14. и 15. став 2. Статута ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш број 01-716 од 25.05.2017. год., а у складу са Уредбом о утврђивању елемената годишњег програма пословања за 2026. годину, односно трогодишњих програма пословања за период 2026–2028. године, јавних предузећа и других облика организовања који обављају делатност од општег интереса коју је донела Влада Републике Србије 05 број: 110-12412/2025-1 од 20.11.2025. године.

Програм пословања за 2026. годину је припремљен и у складу са Законом о јавним предузећима („Сл.гласник РС“ број 88/2019), Законом о буџетском систему („Сл.гласник РС“ број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др. Закон, 103/15, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020, 118/2021 и 118/2021-други закон, 138/2022, 92/2023 и 94/2024), Законом о рачуноводству, Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава („Сл. гласник РС“ бр. 116/2023) и осталим законским, подзаконским и другим прописима.

Први део Програма садржи опште податке као што су статус, правна форма и делатност предузећа, појам стамбене подршке и основне принципе, визију, мисију, стратешка документа, дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја, законски оквир пословања и организациону шему предузећа.

Основи за израду програма пословања за 2026. годину су приказани кроз процену физичког обима активности и финансијских показатеља за 2025. годину. Процена је да ће највећи део планираних активности и резултата пословања бити остварени.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да у 2026. године настави изградњу прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у ул. Петра Аранђеловића на Леденој Стени у Нишу површине 5.040 м². Очекује се да вредност инвестиције прве фазе буде око 773.893.190,22 динара док ће вредност градње објекта износити 516.000.000 динара, а радови на изградњи би почели крајем 2025.године. Градња објекта прве фазе биће финансирана делом из сопствених средстава, 20% или 103.200.000 динара и делом из кредита неке од пословних банака за пројектно финансирање 80% или 412.800.000 динара. За ову локацију до 2024. године већ је уложено 77.982.000 дин. за закуп земљишта, део накнаде за уређење градско-грађевинског земљишта, трошкова за израду урбанистичког пројекта и пројектно-техничке документације и трошкова око процеса добијања грађевинске дозволе. За 2026. годину предвиђена су укупна инвестициона средства у износу од 406.674.000 динара.

По пројекту стамбени блок чини пет стамбених објеката (Л1-Л5) кроз три функционалне целине, спратности од По+П+6 до спратности По+П+7. Планирана је фазна градња објеката кроз три фазе изградње где би крајем 2025. год. почела изградња прве фазе.

Првом фазом биће изграђено укупно 4757,50м² нето стамбено-пословног простора од чега 4438,09м² нето стамбене површине тј. 96 стамбених једница и 319,41 м² пословног простора тј. 1 локал.

Другом фазом биће изграђено укупно 5858,79м² нето стамбено-пословног простора од чега 5539,24м² нето стамбене површине тј. 118 стамбених јединица и 319,55м² пословног простора тј. 1 локал.

Трећом фазом биће изграђено 2997,41м² нето стамбене површине тј. 55. стамбених јединица.

Укупно на предметној локацији кроз све три фазе биће изграђено око 13.613,70м² нето стамбено-пословног простора тј. 269 стамбених јединица нето стамбене површине 12.974,74м² и 638,96м² пословног простора тј. 2 локала.

Почетак прве фазе грађења објеката планиран је у другој половини 2025. године. Планирана су финансијска средства у износу 516.000.000 динара, од чега је:

- 20% из сопствених средстава или 103.200.000 динара
- 80% из кредита за пројектно финансирање неке од пословних банака или 412.800.000 динара.

У 2024. години за ову локацију урађена је комплетна пројектно техничка документација:

Добијена је грађевинска дозвола са клаузулом правоснажности.

- Добијена је сагласност МУП-а на пројекат противпожарне заштите као и решење о кућном броју.
- Добијена је сагласност Градског Већа Града Ниша на пројекат Изградња стамбено-пословног објекта 1 (Л1-Л2) у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу.
- На основу претходно наведеног послат је захтев на адресе више пословних банака за достављање обавезујуће понуде са моделом уговора за обезбеђење недостајућих средстава тј кредитирање саме изградње.
- У 2025. години прихваћена је најповољнија понуда банке и Скупштина Града Ниша дала је сагласност на задуживање уз успостављање хипотеке на објектима у изградњи.
- Тиме су се стекли сви услови за расписивање јавне набавке за избор најповољнијег извођача за извођење радова, уговарање истих и почетак радова на првој фази изградње објеката, као и расписивање јавне набавке за услугу

стручног надзора на изградњи објеката, што је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш и учинила.

- Јавна набавка за извођење радова је расписана у другом кварталу и иста није окончана из разлога уложеног захтева за заштиту права понуђача у поступку јавне набавке.
- Јавна набавка за услугу стручног надзора је реализована и Уговор о пружању услуга стручног надзора над извођењем радова на изградњи стамбено-пословног објекта 1 (ЈП1 и ЈП2) у улици Петра Аранђеловића у Нишу је потписан у трећем кварталу 2025. године на износ од 11.044.800,00 динара без ПДВ-а.
- Такође у трећем кварталу потписан је Уговор о кредиту са ОТП банком за финансирање дела пројекта изградње у висини од 80% недостајућих средстава за изградњу.

Треба напоменути да је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш из сопствених средстава финансирала набавку земљишта, израду урбанистичко-пројектне документације, плаћање већег дела накнаде за уређење градског грађевинског земљишта као и да ће из сопствених средстава финансирати комплетну пратећу комуналну инфраструктуру.

У сарадњи са локалном самоуправом, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира више локација за изградњу станова уз подршку. Неке од тих локација су улица Инжењера Бирвиша, Стара железничка колонија, локација у насељу Црвена звезда са којом би се аплицирало за средства из републичких или европских донација за решавање стамбених потреба Рома и локације које су планским документом предвиђене за становање уз подршку. За разраду ових локација, односно за израду идејног решења планира се 2.000.000 динара.

У Програму пословања, у делу биланс успеха за 2026. годину дате су финансијске пројекције пословања предузећа у 2026. години. Планира се остварење укупног прихода у износу од 53.500.000 динара, чиме би се покрили сви трошкови предузећа који су планирани у укупном износу од 52.757.200 динара. Планирана нето добит предузећа за 2026. годину износила би 742.800 динара. По утврђивању износа пореза на добит предузећа, утврдиће се добит за расподелу која ће се расподелити у складу са препоруком оснивача и одлуком Надзорног одбора, а по усвајању Редовног финансијског извештаја за 2026. годину.

План зарада и запошљавања сачињен је у складу са Одлуком о висини минималне цене рада за период јануар - децембар 2026. године („Сл гласник РС” бр.78/2025 од 12.09.2025. год.),, Законом о престанку важења Закона о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава, („Службени гласник РС“ број 86 од 6.12.2019.) а који је у примени од 01.01.2020. год., Колективним уговором код Послодавца, као и у складу са Анексом III Посебног колективног уговора за јавна предузећа у комуналној делатности

који регулише увећање примања запослених у комуналном сектору за 33.000 дин. на годишњем нивоу у нето износу.

Накнаде за рад чланова надзорног одбора су планиране у складу са Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање висине накнаде за рад у надзорним одборима јавних предузећа Владе републике Србије број 121-11800/2016 („Службени гласник РС” бр.102/016), и одредбама члана 27. Статута ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш бр.01-716 од 25.05.2017. год.

У седмом и осмом поглављу Програма дати су подаци о кредитној задужености и планираним финансијским средствима за набавку добара, услуга и радова за обављање делатности, у деветом поглављу приказан је детаљан план инвестиција за 2026. годину док су у десетом поглављу приказани критеријуми за коришћење средстава за посебне намене.

У Нишу, 28.11.2025. године

ВД ДИРЕКТОР

Небојша Ловић, дипл.инж.грађ.

