

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ
АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
за период од 01.01.2023. до 31.12.2023. године**

Ниш, 17.01.2024. године

I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ

Пословно име: ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш

Седиште: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8

Шифра делатности: 6499

Претежна делатност: – Развијање одрживог становања

Матични број: 17263838

ПИБ: 102255946

Надлежно министарство: Министарство привреде Републике Србије

Надлежни орган јединице локалне самоуправе:

Град Ниш – Градска управа за грађевинарство

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној 28.12.2022. године, донела је Решење (Број: 06-1157/2022-20-02) о давању сагласности на Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2023. годину, који је донет Одлуком Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 01-1431/1-3 на седници одржаној дана 30.11.2022. године.

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној 29.11.2023. године, донела је Решење (Број: 06-838/2023-15-02) о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2023. годину, који је донет Одлуком Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 01-864/1-2 на седници одржаној дана 06.10.2023. године

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

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

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

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

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

За пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2023. години планирани су приходи од продаје станова, приходи од закупнина и остали приходи у износу од 58.100.000 дин

1. БИЛАНС УСПЕХА

Структура исказаних прихода је следећа:

(у 000)

Врста	Остварење у 2022.	План 2023.	Остварење 2023	%	Индекс 4/3
1	2	3	4	5	6
I Пословни приходи (1+2)	398.744	47.500	7.767	0,16	16
1. Приходи од продаје производа и услуга	381.947	40.000	0	0,00	0
2. Други пословни приходи	16.797	7.500	7.767	1,04	104
II Финансијски приходи	4.761	10.200	11.934	1,17	117
III Остали приходи	244	200	1.349	6,75	675
IV Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине	7.378	200	674	3,37	337
V Позитиван нето ефекат на резул. по основу добитка пословања	0	0	0	0,00	0
Укупно:	411.127	58.100	21.724	0,37	37

Приходи у Билансу успеха исказани су на следећим позицијама:

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

На наведеној позицији исказани су приходи од издатих станова и остали пословни приходи у износу од 7.767.495 динара као 7.767.

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

На наведеној позицији исказан је финансијски приход у износу од 11.933.860 динара као 11.934.

АОП 1039. Група рачуна/рачун 68 – Позиција 3. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА

На наведеној позицији исказани су приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 739.169 динара као 739.

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

На наведеној позицији исказанису остали приходи у износу од 1.348.809 динара као 1.349

Структура исказаних расхода је следећа:

(у 000)

Н а з и в	Остварење 2022	План за 2023.	Остварење 2023.	%	Индекс 4/3
1	2	3	4	5	6
1.Набавна вредност продате робе	307.838	10.500	0	0,00	0
2. Расходи материјала и енергије	1.132	860	978	1,14	114
3. Расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи	16.661	27.240	19.921	0,73	73
4.Трошкови производних услуга	4.314	3.760	3.342	0,89	89
5. Трошкови аморти. и резервисања	1.792	600	357	0,60	60
6. Нематеријални трошкови	3.963	5.540	4.499	0,81	81
7. Остали расходи (59-69)	1.250	0	0	0,00	0
8. Финансијски и остали расходи	4.738	350	695	1,98	198
9. Расходи од усклађ. вредности фин. имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	21.406	100	0	0,00	0
Укупно:	363.094	48.950	29.792	0,61	61

Расходи у Билансу успеха исказани су на следећим позицијама:

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

На наведеној позицији исказани су трошкови материјала (канцеларијски и остали материјал, ситан инвентар и ауто гуме са једнократним отписом), трошкови горива и енергије у износу од 977.769 динара, као 978.

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

На наведеној позицији исказани су расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи за запослене настали по основу радног односа, расходи по основу накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора и сл. у износу од 19.920.900 динара, као 19.921.

Проценат реализације трошкова зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене износи 73% планираних расхода на годишњем нивоу. Расходи зарада износе за поменути период 14.483.431 динара што је 71% планираних средстава на годишњем нивоу. Накнаде члановима надзорног одбора реализоване су у износу од 1.481.482 динара - 99% у односу на план; накнаде лицима ангажованим по уговору о делу 180.864 дин. – 90% у односу на план; накнада радницима за долазак и одлазак са посла 261.360динара - 97% у односу на план.

Ови расходи су под строгим контролом Оснивача и надлежних државних органа, а обрачунавају се у складу са Програмом пословања и Програмом о изменама и допунама

програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2023. годину. Исплата је везана са текућом ликвидношћу.

Преглед броја запослених дат је у следећој табели:

Месец /2023.г.	Број запослених по Програму пословања	Број запослених по уговорима о раду	Број запослених који примају зараду	Број запослених који нису примали зараду
Јануар	11	9	9	0
Фебруар	11	9	9	0
Март	11	9	9	0
Април	11	9	9	0
Мај	11	9	9	0
Јун	11	9	9	0
Јул	11	9	9	0
Август	11	9	9	0
Септембар	11	9	9	0
Октобар	11	9	9	0
Новембар	11	9	9	0
Децембар	11	9	9	0

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

На наведеној позицији исказани су трошкови амортизације, у износу од 356.560 динара, као 357

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

На наведеној позицији исказани су трошкови услуга на изради учинака, трошкови услуга комуникације и транспортних услуга, трошкови текућег одржавања грађевинских објеката, моторних возила и осталих основних средстава, трошкови комуналних услуга и осталих непоменутих услуга, у износу од 3.341.576 динара, као 3.342.

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

На наведеној позицији исказани су трошкови непроизводних услуга, репрезентације, осигурања, платног промета, чланарина, трошкови обезбеђења објеката, трошкови пореза и доприноса и остали нематеријални трошкови (стручна литература, лиценце запослених, таксе за учествовање на тендерима, остале таксе и др.), у износу од 4.499.365 динара, као 4.499.

АОП 1032. Група рачуна/рачун 56 – Позиција Љ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су расходи камата, негативне курсне разлике и негативни ефекти валутне клаузуле у износу од 127.738 дин. као 128.

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

На наведеној позицији исказани су расходи по основу датих донација и остали непоменути расходи у износу од 567.232 дин. као 567.

АОП 1043. – Позиција Л. УКУПНИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни приходи у износу од 21.724.000 дин. као 21.724.

АОП 1044. – Позиција Л. УКУПНИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни расходи у износу од 29.792.000 дин. као 29.792.

РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА:

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

Према евидентираним приходима од 21.724 хиљада динара и расходима од 29.792 хиљада динара, у извештајном периоду (01.01. - 31.12.2023. год.) остварен је негативан финансијски резултат (губитак) у износу од 8.068 хиљаде динара.

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

Током 2023. године радило се на припреми пројектно - техничке документације и добијању грађевинске дозволе за фазну изградњу објекта у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени као и изради концептуалног решења за локацију улици Душана Поповића на локацији Црвена звезда. Тако да предузеће поред редовних трошкова пословања улаже у изградњу нових објекта, након чијег завршетка се очекује остварење прихода од продаје и издавања у закуп изграђених станова.

2. БИЛАНС СТАЊА

АКТИВА:

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

На наведеној позицији налази се грађ. земљиште у улици Петра Аранђеловића у износу од 10.281.600 дин. као 10.282.

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

На наведеној позицији исказана је садашња вредност основних средстава, у износу од 2.340.000 динара, као 2.340.

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

На наведеној позицији исказан је износ инвестиционих некретнина, у износу од 305.761.000 динара, као 305.761.

АОП 0013. Група рачуна/рачун 025 и 027 – Позиција 4. Некретнине, постројења и опрема у припреми

На наведеној позицији исказан је износ грађевинских објеката у припреми, у износу од 41.641.918 динара, као 41.642.

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

На наведеној позицији исказано је потраживање од Града Ниша за уступљене станове по репрограму дуга у износу од 18.665.831. дин. као 18.666.

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

На наведеној позицији налазе се одложена пореска средства у износу од 784.627 динара као 785.

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

На овој позицији евидентирани су плаћени аванси за робу и услуге у износу од 19.243 дин. као 19.

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

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

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

На наведеној позицији исказана је садашња вредност потраживања од купаца у земљи, у износу од 5.716.000 динара, као 5.716.

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

На овој позицији евидентирана су потраживања од града Ниша у износу од 9.332.915 дин. као 9.333.

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

На наведеној позицији исказана су остала потраживања из специфичних послова, потраживања од запослених по основу задужења за гориво за моторна возила, накнада за трошкове мобилне телефоније и остала потраживања у износу од 5.178.000 динара, као 5.178.

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

На наведеној позицији исказан је износ потраживања за више плаћен порез на добитак у износу од 6.174.000 динара, као 6.174.

АОП 0047. Група рачуна/рачун 224 – Позиција 3. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРЕПЛАЋЕНИХ ОСТАЛИХ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА

На наведеној позицији исказан је износ потраживања по основу више плаћених пореза и доприноса у износу од 68.000 дин. као 68.

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

На наведеној позицији исказан је износ потраживања депонованих средстава код пословне банке у износу од 225.000.000,00 дин. као 225.000.

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

На овој позицији евидентирани су доспели а ненаплаћени ануитети за станове у износу од 994.000 дин. као 994.

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

На наведеној позицији исказан је износ средстава по текућим динарским и девизним рачунима, и издвојена средства и акредитиви, у износу од 7.404.000 динара, као 7.404.

ПАСИВА:

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

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

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

На наведеној позицији евидентирани су резерве у износу од 667.750.460 дин. као 667.750.

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

На наведеној позицији евидентиран је износ резервисања за отпремнине запослених у износу од 2.718.961 динара као 2.719.

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

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

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

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

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

На наведеној позицији исказан је износ обавеза према добављачима, у износу од 234.000 динара, као 234.

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

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

На наведеној позицији исказан је износ обавеза према запосленима по основу обрачунатих а неисплаћених зарада (Бруто 2), накнада зарада на терет фондова (Бруто 2), добављачима, накнада трошкова и осталих примања запослених – НЕТО (за долазак и одлазак са рада, обавезе за нето накнаде Председнику и члановима Надзорног одбора, и др.), у износу од 760.000 динара, као 760.

АОП 0060, Група рачуна/рачун 88 – Позиција Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА

АОП 0457, Група рачуна/рачун 89 – Позиција Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА

На наведеним позицијама исказан је износ банкарске гаранције за поправке у гарантном року, за добро извршење посла, за повраћај аванса и износ примљених меница у износу од 6.400.452 дин. као 6.400.

3. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

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

На наведеној позицији исказан је прилив камата из пословних активности, у износу од 11.911.000 динара, као 11.911.

АОП 3005 – Позиција 4 Остали приливи из редовног пословања

На наведеној позицији исказани су остали приливи финансијских средстава из пословних активности, у износу од 15.622.000 динара, као 15.622.

АОП 3006 – Позиција II Одливи готовине из пословних активности

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по текућим рачунима из пословних активности, у износу од 41.799.000 динара, као 41.799.

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

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по основу исплата добављачима и датих аванса, у износу од 21.516.000 динара, као 21.516.

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

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по основу исплата зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене, бруто накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора, и остали лични расходи, у износу од 19.921.000 динара, као 19.921.

АОП 3014 – Позиција 8. Остали одливи из пословних активности

На наведеној позицији исказан је износ од 362.000 динара као 362, а односи се на одливе из пословних активности.

АОП 3036 – Позиција 7. Остале краткорочне обавезе

На наведеној позицији исказан је износ од 15.000 динара као 15, а односи се на остале краткорочне обавезе.

АОП 3052 – Позиција Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовине на дан 31.12.2023. године, у износу од 6.620.000 динара, као 6.620

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

На наведеној позицији исказане су позитивне курсне разлике на дан 31.12.2023. године, у износу од 100.000 динара, као 100.

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

На наведеној позицији исказане су негативне курсне разлике на дан 31.12.2023. године, у износу од 50.000 динара, као 50.

АОП 3055 – Позиција Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

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

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

4. ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

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

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

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

На дан 31.11.2023. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је имала осморо запослених на неодређено време и једног запосленог на одређено време.

- Расходи зарада и накнада зарада износе за поменути период 14.483.431 динара што је 71% планираних средстава.

- Накнаде по уговору о делу планиране су и износу од 200.000 динара а реализовано је 180.864 динара, што је 90% у односу на план.

- Накнаде члановима надзорног одбора планиране су у износу од 1.500.012 динара а реализоване су у износу од 1.481.482 динара што је 99% планираних средстава.

- Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 270.000 динара а реализовано је 261.360 динара што је 97% у односу на план.

- Дневнице за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 300.000 дин. а реализовани су у износу од 272.995 дин. што износи 91% планираних средстава за извештајни период

5. ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је на крају 2022. године имала девет запослених, (осморо на неодређено време и једног запосленог на одређено време) као и једно лице ангажовано по основу уговора о делу. На дан 31.12.2023. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има осморо запослених на неодређено време и једног запосленог на одређено време.

6. РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА

Распон исплаћених зарада за период 01.01. - 31.12.2023. године креће се у границама планираних што значи да нема одступања исплаћених од планираних зарада ни код запослених ни код пословодства. Такође, у извештајном периоду није било одступања ни код просечних зарада у односу на план.

7. СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

У извештајном периоду ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш нема ни приходе ни субвенције из буџета али има краткорочно потраживање од Града Ниша (из буџета града) у износу од 9.332.915 дин. и дугорочно потраживање у износу од 18.665.831 дин. по основу Анекса бр.1 Уговора ОВ II бр. 1725/2010 од 01.06.2010.год. о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду од ЈП „Градске стамбене агенције” Ниш на Град Ниш.

8. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Планирани износ средства за донације у периоду од 01.01.-31.12.2023. године је од 150.000 динара а реализовано је 147.400 дин. што је 98% планираних средстава.

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 450.000 динара за следеће намене: набавка освежавајућих напитака (кафа, минерална вода, сокови, чајеви) за време радних састанака у пословним просторијама; угоститељске услуге поводом дана фирме; коришћење угоститељских услуга у случају пословних посета и посета инвеститора ван Ниша. У обрачунском периоду од 01.01. до 31.12.2023. године за потребе репрезентације утрошено је 415.963 динара што је 92% у односу на план.

Средства за рекламу и пропаганду планирана су у износу од 200.000 динара а реализовано је 103.000 дин. што је 52% планираних средстава за те намене.

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

На дан 31.12.2023. године ЈП „Градска стамбена агенција” није кредитно задужена.

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

У периоду од 01.01.-31.12.2023. године планиране су инвестиције у износу 109.500.000 динара за почетак изградње објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени, припрему пројектне документације у улици Душана Поповића на локацији Црвена звезда и набавку земљишта за стамбену изградњу. Због измене генералног урбанистичког плана Града Ниша до краја извештајног периода дошло је до реализације само мањег дела плана у износу од 9.009.433 дин.

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

На дан 31.12.2023. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има потраживања која доспевају до три месеца у износу од 436.335 дин. и она се углавном односе на потраживања по основу закупнина на локацији у ул. Мајаковског као и потраживања по основу закупнина на локацији у Паси Пољани.

Потраживања која доспевају до годину дана износе 9.332.915 динара а потраживања која су старија од једне године на дан 31.12.2023. године износе 41.129.423 динара.

На дан 31.12.2023. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има обавезе које доспевају до три месеца у износу од 316.091 дин. То су обавезе које се односе на текуће пословање агенције.

На дан 31.12.2023. године, ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш учествује у 22 спора у којима је предузеће страна која тужи чија је укупна вредност 2.647.915 дин. и 13 спорова у којима је предузеће тужена страна. Вредност ових спорова је 29.859.214 дин.

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

III ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

Укупно планирани приходи за 2023. годину износе 58.100 хиљаде динара а остварени су, приходи од закупнина у износу од 7.767 хиљаде динара, приходи од камата по основу ороченог депозита у износу од 11.879 хиљада динара, приходи од позитивних курсних разлика у износу од 55 хиљада дин., остали непоменути приходи у износу од 1.349 хиљада дин., приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 674 хиљада динара што укупно износи 21.724 хиљада динара.

За период од 01.01. - 31.12.2023. године реализовани расходи износе 29.792 хиљада динара. Највеће учешће у структури расхода чине трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 19.921 хиљада динара, што је 73% у односу на план, док су све остало редовни трошкови пословања и изградње.

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је на крају 2022. године имала девет запослених, (осморо на неодређено време и једног запосленог на одређено време) као и једно лице ангажовано по основу уговора о делу. На дан 31.12.2023. године ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш има осморо запослених на неодређено време и једног запосленог на одређено време.

Накнаде члановима надзорног одбора за период 01.01.-31.12.2023. год. планиране су у износу од 1.500.012 динара а реализоване су у износу од 1.481.482 динара што је 99% у односу на план.

Накнаде по уговору о делу планиране су и износу од 200.000 динара за период од 01.01. до 31.12.2023.године а реализовано је 180.864 динара, што је 90% у односу на план.

Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 270.000 динара а реализовано је 261.360 динара што је 97% у односу на планирани износ средстава.

Трошкови дневница и накнаде трошкова на службеном путу планирани су у износу од 300.000 дин. а реализовано је 272.995 дин. што је 91% планираних средстава.

Трошкови стручног усавршавања запослених за период од 01.01.- 31.12.2023. године су планирани у износу од 300.000 дин. а реализовано је 138.340 дин. што је 46% планираних средстава на годишњем нивоу.

Трошкови материјала, горива и енергије у периоду од 01.01. - 31.12.2023. год. су планирани у износу од 860.000 динара а реализовано је 978.000 дин. што је 113% планираних средстава. Планирана маса је мало прекорачена јер је у току године дошло до повећања цена неких услуга.

Трошкови производних услуга: трошкови услуга одржавања, трошкови закупнина, трошкови рекламе и пропаганде, трошкови поштанских услуга, телефонских услуга и интернета, трошкови одржавања некретнина, постројења и опреме, трошкови комуналних услуга и остали трошкови производних услуга, планирани су у износу од 3.760.000 дин. а реализовани у износу од 3.342.000 динара што је 89% планираних средстава.

Нематеријални трошкови: трошкови репрезентације, трошкови платног промета, трошкови чланарина, трошкови пореза и остали нематеријални трошкови (таксе: административне, судске, локалне...), трошкови здравствених услуга, трошкови чишћења просторија, трошкови одржавања софтвера и трошкови осталих непоменутих непроизводних услуга, планирани су у износу од 5.540.000 динара на годишњем нивоу а реализовано је 4.499.000 динара што је 82% планираних средстава за период 01.01.- 31.12. 2023. године.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у периоду од 01.01.-31.12.2023. године остварила приходе у укупном износу од 21.724. хиљада динара и расходе у укупном износу од 29.792 хиљаде динара. Остварен је негативан финансијски резултат од 8.068 хиљаде динара.

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

Током 2023. године радило се на припреми пројектно-техничке документације за добијање грађевинске дозволе и изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића на

Леденој стени и изради концептуалног решења за објекте у улици Душана Поповића на локацији Црвена звезда. Тако да предузеће поред редовних трошкова пословања улаже у изградњу нових објекта, након чијег завршетка се очекује остварење прихода од продаје и издавања у закуп изграђених станова.

Реализација Програма пословања за 2023. год. се заснива на ангажовању свих запослених у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у спровођењу локалне стамбене политике и у успостављању и развоју становања уз подршку.

ЈП „Градска стамбена агенција“

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

