

На основу члана 59.став 7.Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“, број 15/2016 и 88/2019), члана 37.став 1. тачка 106) Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008, 143/2016 и 18/2019) и члана 21. став 1.тачка 2) и став 3.Одлуке о оснивању Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш ("Службени лист Града Ниша", број 45/2017–пречишћен текст)

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној 2025.године,
донела је

РЕШЕЊЕ

I Даје се сагласност на Програм о изменама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025.годину, који је донео Надзорни одбор предузећа, Одлуком број 01-889/1-2 на седници одржаној 06.09.2025.године.

II Решење доставити: Јавном предузећу „Градска стамбена агенција“ Ниш, Градској управи за планирање и изградњу и Градској управи за финансије и локалне јавне приходе.

Број: _____
У Нишу, _____ 2025.године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф.др Игор Новаковић

Образложење

Надзорни одбор Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш на седници од 06.09.2025.године, донео је Програм о изменама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025.годину и исти је достављен Градској управи за планирање и изградњу на даљи поступак, у циљу добијања сагласности Скупштине Града као оснивача.

Правни основ за давање сагласности садржан је у члану 59.став 7.Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“, број 15/2016 и 88/2019), члану 37.став 1. тачка 10б) Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 88/2008, 143/2016 и 18/2019) и члану 21. став 1.тачка 2) и став 3.Одлуке о оснивању Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш („Службени лист Града Ниша“, број 45/2017 –пречишћен текст)

Чланом 60.став 2.Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“, број 15/2016 и 88/2019) прописано је да се измене и допуне годишњег програма пословања могу вршити искључиво из стратешких и државних интереса или уколико се битно промене околности у којима јавно предузеће послује.

Измене Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025.годину односе се, према образложењу предузећа, на повећање, односно смањење и промену структуре планираних укупних прихода и расхода предузећа.Планирани износ прихода се повећава за 2.500.000 динара, док се планирани износ расхода повећава за 3.376.820 динара.На појединим позицијама су смањени трошкови који до краја 2025.године неће бити реализовани, а на појединим повећани (маса за зараде, трошкови отпремнина, трошкови непроизводних услуга, трошкови комуналних услуга, пореза и чланарина).

Изменама Програма за 2025.годину је предвиђена кредитна задуженост у текућој години, с обзиром да ће предузеће за финансирање изградње станова за становање уз подршку, повлачити кредитна средства, након инвестирања сопствених средстава.

Промена износа и структуре планираних прихода и расхода довеле је до промена у билансима, као и пратећим табелама.

Градска управа за финансије и локалне јавне приходе је на захтев за давање мишљења на Програм о изменама Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025.годину, доставила Мишљење број 3646-1/2025-05 од 08.09.2025.године.

На основу члана 22. ст. 1. тач. 2. Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“ 15/2016 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 06.09.2025.године доноси

ОДЛУКУ БР. 2

- I ДОНОСИ СЕ** Програм о изменама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025. годину, у свему према тексту.
- II** Програм о изменама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025. 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: 01-889/1-2
Ниш, 06.09.2025.год.



ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић



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, РИБ: 102255946 ,
Текући рачуни: 160-461798-36 Banca Intesa,
200-2407090102002-29 Банка Поштанска штедионица

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА
СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

Бр. 01-899/1-2-1
06.09.2025 год.
Генерала Милојка Лешјанина 8

**ПРОГРАМ О ИЗМЕНАМА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ
ЗА 2025. ГОДИНУ**

СЕПТЕМБАР 2025. год.

Ниш

На основу члана 22. став 1. тачка 2. Закона о Јавним предузећима (Службени гласник Републике Србије, бр. 88/2019) и члана 30. Статута Јавног предузећа „Градска стамбена агенција” Ниш бр 01-716 од 25.05.2017. године, на предлог в.д. директора, Надзорни одбор предузећа донео је дана 06.09.2025. године :

ПРОГРАМ О ИЗМЕНАМА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ ЗА 2025. ГОДИНУ

Члан 1.

У Програму пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2025. годину, који је Надзорни одбор предузећа донео Одлуком број 01-1121/1-3 од 11.12.2024. године и на који је сагласност дала Скупштина Града Ниша Решењем број 06-1087/2024-10-2-02 од 26.12.2024. године (у даљем тексту: Програм пословања за 2025. годину), врши се измена у тачки:

4. „ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈА РАСХОДА ПО НАМЕНАМА“ на следећи начин:

Планирани износ прихода се увећава за 2.500.000 дин. односно са 50.100.000 дин. на 52.600.000 динара. Структуру прихода чине приходи од продаје станова у износу од 37.000.000 динара, приходи од закупнина у износу од 7.600.000 динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 7.500.000 динара и остали приходи у износу од 500.000 динара. Приходи од камата по основу кредита и пласмана су повећани са 5.000.000 на 7.500.000 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 се повећавају са 48.257.992 динара на 51.634.812 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 52.600.000 динара и планираних расхода у износу од 51.634.812 динара Предузеће планира остварење добити у износу од 965.188. динара.

- **подтачка** - Трошкови пословања у периоду 01.01.2024. – 31.12.2024. план и процена и план за 2025. годину, у колони 6 „План 2025” планирани износ расхода се повећава и мења се структура расхода на следећи начин:
- Редни број 5: „Трошкови осталог непоменутог материјала“ - износ се повећава са 30.000,00 дин. на 40.000,00 дин.
- Редни број 8: „Трошкови алата и инвентара – канцеларијски намештај“ - износ се повећава са 520.000,00 дин. на 570.000,00 дин.

- Редни број 9: „Трошкови зарада“ - износ се повећава са 23.835.444,00 дин. на 24.583.876,00 дин.
- Редни број 10: „Доприноси на терет послодавца“ - износ се повећава са 3.611.064,00 дин. на 3.724.452,00 дин.
- Редни број 15: „Трошкови отпремнина, трошкови за помоћ, солидарну помоћ, одмор и рекреацију радника, пакетићи деци поводом Нове године, Божића и остало повећава се са 1.280.000,00 дин. на 1.780.000,00 динара.
- Редни број 16: „Трошкови ПТТ и телекомуникационих услуга“ - износ се смањује са 670.000,00 дин. на 660.000,00 дин.
- Редни број 20: „Трошкови комуналних услуга“ – износ се повећава са 500.000,00 дин. на 700.000,00 дин.
- Редни број 21: „Трошкови осталих услуга“ – износ се смањује са 350.000,00 дин. на 250.000,00 дин.
- Редни број 24: „Трошкови непроизводних услуга“ - износ се повећава са са 4.440.000,00 дин. на 5.070.000,00 дин.
- Редни број 28: „Трошкови чланарина“ - износ се смањује са 250.000,00 дин. на 200.000,00 дин.
- Редни број 29: „Трошкови пореза и других накнада“ - износ се повећава са 200.000,00 на 220.000,00 дин.
- Редни број 32: „Негативне курсне разлике“ – износ се повећава са 50.000,00 дин. на 215.000,00 дин.
- Редни број 33: „Расходи по основу директног отписа потраживања“ - износ се повећава са 100.000,00 дин. на 1.200.000,00 дин.

Подтачка - Трошкови пословања у периоду 01.01.2024. – 31.12.2024. план и реализација и план за 2025. годину мења се у структури и гласи:

у дин.

Ред. бр.	Број конт а	Врста трошка / услуге	План 2024.	Процена 2024.	План 2025.
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје	2.500.000,00	1.000.000,00	2.500.000,00
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	200.000,00	150.000,00	200.000,00
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	60.000,00	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	30.000,00	25.000,00	40.000,00
6	513	Трошкови горива и мазива	300.000,00	300.000,00	350.000,00
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	330.000,00	320.000,00	400.000,00
8	515	Трошкови алата и инвентара -канцеларијски намештај	200.000,00	120.000,00	570.000,00
9	520	Трошкови зарада	22.534.884,00	16.537.058,00	24.583.876,00
10	521	Доприноси на терет послодавца	3.414.048,00	2.505.364,00	3.724.452,00
11	522	Трошкови по основу уговора о делу	200.000,00	180.000,00	500.000,00
12	526	Трошкови накнада члановима Надзорног одбора	1.481.484,00	1.481.484,00	1.481.484,00
13	529	Трошкови за службено путовање	350.000,00	300.000,00	350.000,00
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	360.000,00	320.000,00	360.000,00
15	529	Трошкови за отпремнине, помоћ, солидарну помоћ, одмор и рекреацију радника, пакетића деци поводом Нове године, Божића и остало.	1.320.000,00	805.000,00	1.780.000,00
16	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационих услуга	640.000,00	493.000,00	660.000,00
17	532	Трошкови одржавања основних средстава	1.270.000,00	725.000,00	1.320.000,00
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	500.000,00	450.000,00	700.000,00
21	539	Трошкови осталих услуга	500.000,00	95.000,00	250.000,00
22	540	Трошкови амортизације	200.000,00	200.000,00	200.000,00
23	54	Резервисања за отпремнине, јубиларне награде. и судске спорове	400.000,00	400.000,00	400.000,00
24	550	Трошкови непроизводних услуга	4.780.000,00	4.200.000,00	5.070.000,00
25	551	Трошкови репрезентације	720.000,00	700.000,00	570.000,00
26	552	Трошкови премије осигурања	500.000,00	500.000,00	900.000,00
27	553	Трошкови платног промета	100.000,00	100.000,00	100.000,00
28	554	Трошкови чланарина	220.000,00	200.000,00	200.000,00
29	555	Трошкови пореза и других накнада	250.000,00	220.000,00	220.000,00
30	559	Остали нематеријални трошкови	500.000,00	480.785,00	600.000,00
31	562	Кamate	50.000,00	26.000,00	100.000,00
32	563	Негативне курсне разлике	100.000,00	87.000,00	215.000,00
33	576	Расходи по основу директног отписа потраживања	100.000,00	100.000,00	1.200.000,00
34	579	Остали непоменути расходи	200.000,00	180.000,00	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	46.230.416,00	34.891.691,00	51.634.812,00

Члан 2.

У Програму пословања за 2025. год. тачка 7. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ мења се и гласи:

У 2025. години ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш планира почетак изградње прве фазе стамбених објеката на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу. Током претходне године је завршена израда пројектно-техничке документације, добијена је грађевинска дозвола и усвојен је Пројекат „Изградња стамбено пословног објекта 1 (Л1 – Л2) у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу“. Очекује се да вредност инвестиције за прву фазу буде 773.893.190,22 динара без ПДВ-а.

Прва фаза Пројекта ће једним делом бити финансирана сопственим средствима у износу од 20% потребних средстава за трошкове градње, док ће се недостајућа средства у износу од 80% потребних средстава трошкова градње обезбедити из кредита по основу Уговора о кредиту за пројектно финансирање. Сопствена средства су обезбеђена продајом станова у објектима Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу, средствима од закупнина и откупа станова, као и средствима од ануитета из Фонда солидарне стамбене изградње. Недостајућа финансијска средства за реализацију прве фазе изградње објеката биће обезбеђена из кредита по основу Уговора о кредиту за пројектно финансирање трошкова градње у износу од 80% потребних средстава.

Након расписане јавне набавке за одабир пословне банке која ће финансирати трошкове градње, у првом кварталу 2025. године најповољнију обавезујућу понуду је дала ОТП Банка Србија а.д. Нови Сад. Повлачење средстава ће ићи сукцесивно у складу са испостављањем привремених месечних ситуација што се очекује у последњем кварталу 2025. године из разлога јер ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да на почетку изградње инвестира прво сопствена средства 15% па тек након тога средства из кредита 80% и на крају изградње последњих 5% такође из сопствених средстава. Планирано повлачење кредитних средстава се умањује са првобитно планираних 167.700.000 динара на 61.920.000 динара из разлога комплексности поступка јавне набавке за радове по систему „кључ у руке“. Такође очекивани износ камате од 7,5% је умањен на 4,5% а све из разлога јер је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш успешно спровела поступак набавке за услугу кредита за пројектно финансирање, добила повољну каматну стопу и потписала Драфт уговора са банком на који је сагласност дала Скупштина Града Ниша.

Расписане су и јавне набавке за избор извођача радова на Пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (Л1 – Л2) у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу“ као и набавка за вршење стручног надзора. Након окончања поступка набавке за избор извођача радова, очекује се потписивање Уговора о кредиту са ОТП Банка Србија а.д. Нови Сад. С обзиром да ће се финансирање трошкова градње вршити прво из сопствених средстава а након тога из кредита, повлачење првих средстава из кредита се очекује тек у четвртом кварталу 2025. године.

План кредитне задужености приказан је кроз Прилог 14.

Члан 3.

У Програму пословања за 2025. год. тачка 9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА мења се и гласи:

– 9.1. Инвестициона - капитална улагања за 2025. годину

Активност ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2025. год. биће усмерена на наплату потраживања, као и за решење наплате дуга за неизмирене обавезе на име закупа на локацији у Паси Пољани код Ниша и решавање статуса свих станара у објектима Л1 до Л5 у Паси Пољани.

Планиране активности ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2025. години условљене су финансијским средствима обезбеђеним продајом станова у објектима Л7, Л8 и Л9 и закупом станова на локацији Мајаковског у стамбеним објектима од Л5 до Л9.

За инвестициона улагања у 2025. години планирана су средства у износу 168.620.000 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. је престао да важи, тако да је била неопходна израда новог пројекта парцелације и урбанистичког пројекта за ову локацију, као и пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

Такође, 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 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.

Локација на Леденој Стени у улици Петра Аранђеловића је површине 5.040 м².

Планира се да 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 изградња објеката кроз три фазе изградње где би у последњем кварталу 2025. год. кренули са првом фазом изградње.

Првом фазом биће изграђено 4.438,09 м² нето стамбене површине тј. 96 стамбених јединица и 319,41 м² пословног простора тј. 1 локал.

Другом фазом биће изграђено 5.539,24 м² нето стамбене површине тј. 118 стамбених јединица и 319,55 м² пословног простора тј. 1 локал.

Трећом фазом биће изграђено 2.997,41 м² нето стамбене површине тј. 55. стамбених јединица.

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

Према тренутном стању на тржишту процењена вредност грађења свих стамбених објеката тј. све 3 фазе би износила оквирно 1.400.000.000 динара.

Локација није комунално опремљена, сем магистралних водова, тако да је потребно изградити примарне и секундарне водове за све прикључке на комуналну инфраструктуру

као и прилазну саобраћајницу са паркинзима што ће знатно поскупети 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 2024. године већ је уложено 77.982.000 дин. за закуп земљишта, плаћеног дела накнаде за градско грађевинско земљиште као и дела трошкова за израду пројектно техничке документације.

На основу свега напред наведеног процењена вредност инвестиције за све 3 фазе је 1.557.982.000 динара.

С обзиром на ограничена финансијска средства, планира се фазна изградња објеката у периоду од пет година. Финансирање изградње прве фазе планира се сопственим средствима у износу од 20% или 103.200.000 динара и средствима из кредита пословне банке у износу од 80% или 412.800.000 динара трошкова градње. План је да се у четвртм кварталу 2025. године у изградњу уложи укупно 165.120.000 динара, 103.200.000 динара из сопствених средстава и 61.920.000 динара из кредита који финансира OTP Banka.

2. Разрада нових локација

У сарадњи са локалном самоуправом планира се више локација за изградњу станова уз подршку од којих су неке 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 који живе на тој локацији у нехигијенским условима и локације које су планским документом предвиђене за становање уз подршку. За разраду ових локација, односно за израду идејног решења и урбанистичког пројекта планира се 1.000.000 динара.

3. Вођење стручног надзора

Како ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш нема довољан број лиценцираних инжењера за вођење стручног надзора за овакву врсту објеката, за 2025. годину планирана су средства у износу од 2.500.000 динара док су укупна потребна средства до завршетка прве фазе изградње објеката и добијања употребне дозволе 12.900.000 динара.

Инвестициона улагања

Ред. бр.	Назив објекта	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2023	2024	2024	2025	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	77.400.000	9.000.000	165.120.000	0,12	2,13	18,35
2	Разрада нових локација	0	1.000.000	0	1.000.000	0	1,00	0
3	Вођење стручног надзора	0	0	0	2.500.000	0	0	0
	Укупно:	77.982.000	78.400.000	9.000.000	168.620.000	0,11	2,15	18,73

Износи су без ПДВ-а

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2023	2024	2024	2025	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Грађевински објекти	77.982.000	77.400.000	9.000.000	165.120.000	0,12	2,13	18,35
2.	Опрема	0	0	0	0	0	0	0
3.	Остало	0	1.000.000	0	3.500.000	0	1,00	0
	Укупно:	77.982.000	78.400.000	9.000.000	168.620.000	0,11	2,15	18,73

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		
		2023	2024	2024	2025	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Сопствена средства	77.982.000	78.400.000	9.000.000	106.700.000	0,11	1,36	11,86
2.	Субвенције (Буџет Града Република)	0	0	0	0	0	0	0
3.	Банкарски кредити	0	0	0	61.920.000	0	0	0
4.	Донације	0	0	0	0	0	0	0
	Укупно:	77.982.000	78.400.000	9.000.000	168.620.000	0,11	2,15	18,73

Износи су без ПДВ-а.

9.2. Инвестициона - капитална улагања за период 2024-2026 године

У Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 на иницијативу ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш означене су локације за изградњу станова за становање уз подршку, са посебним урбанистичким параметрима са циљем да се смање трошкови изградње и на тај начин смањи и коначна цена стана. Код доношења новог Генералног урбанистичког плана за период после 2025. год. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш ће активним учешћем и предлозима као и изразом Стратегије а на основу смерница из документа покушати да обезбеди нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

ЈП „Градска стамбена агенција“ планира 2025. године почетак прве фазе изградње станова на локацији у ул. Петра Аранђеловића на Леденој Стени у Нишу. У 2024. години ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је урадила комплетну пројектно техничку документацију и добила грађевинску дозволу, тако да се у 2025. години планира расписивање тендера за избор извођача радова као и почетак радова изградње прве фазе објеката. Недостајућа финансијска средства за завршетак изградње ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да обезбеди кредитом за пројектно финансирање код пословне банке.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да у 2027.години покрене поступак јавне набавке за извођење радова на другој фази изградње с обзиром да је комплетна пројектно техничка документација завршена и да поседује грађевинску дозволу за све 3 фазе градње. Предност оваквог пројектовања кроз фазну градњу је та да се наредне фазе тј. објекти могу градити у континуитету. Тиме се добија на времену и економичности градње станова као вида стамбене подршке.

У сарадњи са локалном самоуправом у плану је да се обезбеди и урбанистички разради још локација као припрема за нови инвестициони период и да се уз домаћинско пословање обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА													Прилог 16.
													у 000 динара
Редни број	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2024. године	Структура финансирања	Износ према извору финансирања	План 2025. година				План 2026. година	План 2027. година
								План 01.01-31.03.2025.	План 01.01-30.06.2025.	План 01.01-30.09.2025.	План 01.01-31.12.2025.		
1	Изградња прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра Аранђеловића	2023	2027	773,893	77,982	Сопствена средства	361,893	0	0	0	103,200	232,893	25,800
						Позајмљена средства	412,000	0	0	0	61,920	350,080	0
						Средства буџета (по контима)							
						Остало							
						Укупно	773,893	0	0	0	165,120	582,973	25,800
2	Разрада нових локација	2025	2025	2,000	0	Сопствена средства	1,000	0	0	0	1,000	0	0
						Позајмљена средства							
						Средства буџета (по контима)							
						Остало							
						Укупно	1,000	0	0	0	1,000	0	0
3	Вођење стручног надзора	2025	2027	12,900	0	Сопствена средства	12,900	0	0	0	2,500	7,900	2,500
						Позајмљена средства							
						Средства буџета (по контима)							
						Остало							
						Укупно	12,900	0	0	0	2,500	7,900	2,500
Укупно инвестиције				788,793	77,982		787,793	0	0	0	168,620	590,873	28,300

– **Табела: План капиталних улагања, редовног и инвестиционог одржавања у периоду 2025.-2027.**

у хиљадама динара

Назив капиталног пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано до 31.12.2024.	План 2025.	План 2026.	План 2027.	После 2027.
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	167.620	375.880	250.000	794.000
УКУПНО	1.650.882	77.982	167.620	375.880	250.000	794.000

*2 За локацију у ул. Петра Аранђеловића је прибављено земљиште, плаћен део трошкова накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта и плаћени трошкови израде пројектно- техничке документације.
Трошкови капиталних инвестиција су без ПДВ-а.

Члан 4.

У Програму пословања за 2025.годину, прилог 5, Биланс стања на дан 31.12.2025.година мења се и гласи:

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2025.						
Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	у 000 динара			
			План 31.03.2025.	План 30.06.2025.	План 30.09.2025.	План 31.12.2025.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б.СТАЛНА ИМОВИНА (0003+0010+0019+0024+0034)	0002	414.022	517.222	523.337	602.381
01	І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004+0005+0006+0007+0008+0009)	0003				
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	0005				
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)	009	404.689	507.889	514.004	593.048
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 у припреми	0013	67.308	170.508	176.623	255.667
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема у припреми	0014				
028 и део 029	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	016				
03	ІІІ. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)	0017				
04 и 05	ІV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ 0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	0018	9.333	9.333	9.333	9.333
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу правних лица	0019				
040(део) ,041 део и део 042	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, део 050 и део 051	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицама и дугорочним потраживањима од тих лица у земљи	0021	9.333	9.333	9.333	9.333
део 043,	4. Дугорочни пласмани	0022				

део 044 и део 049	матичном,зависним и осталим повезаним лицима и дугорочним потражив. од тих лица у иностранству					
део 045 и део 053	5. Дугорочни пласмани у земљи	0023				
део 045 и део 053	7. Дугорочни пласмани у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизационој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	026				
048,052, 054,055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	0027				
28(део), осим 288	V. Дугорочна активна временска разграничења	028				
288	В.ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	029	890	890	890	890
	Г.ОБРТНА ИМОВИНА (0031+0037+0038+0044+0048+0057+0 058)	030	279.432	172.932	170.672	74.914
Класа 1	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	50	50	50	50
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и недовршене услуге	0033				
13	3. Роба	0034				
150,152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	50	50	50	50
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	16.560	15.060	13.800	19.042
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	7.227	7.227	7.300	11.400
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				
200 и 202	3. Потраживања од матичног,зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	9.333	7.833	6.500	7.642
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	22.005	22.005	22,005
21,22 осим223 и 224, и 227	1.Остала потраживања	0045	15.831	15.831	15.831	15.831
223	2.Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	6.174	6.174	6.174	6.174
224	3. Потраживања по основу	0047	9	9	0	0

	преплаћених осталих пореза и доприноса					
23	V КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049+ 0050 + 0051 + 0052 + 0053+0054+0055+0056)	0048	210.257	105.257	105.257	5.257
230	1. Краткорочни кредити и пласмани – матична и зависна лица	0049	210,000	105.000	105,000	5.000
231	2. Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана лица	0050				
232 и део 234	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051	257	257	257	257
233 и део 234	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236(део)	6. Хартије од вредности које се вреднују по фер вредности у Билансу 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 ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	0057	2.500	2.500	1.500	500
28(део), осим 288	VII КРАТКОРОЧНА И АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058				
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	694.344	691.044	694.899	678.185
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	30	30	0	0
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 – 0404 + 0405 + 0406 + 0407 – 0408 + 0411 – 0412) ≥ 0	0401	687.064	683.455	689.384	673.921
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	667.750	667.750	667.750	653.750
330 и потражн и салдо рачуна 331,332, 333,334, 335,336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И РЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ 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 (0418 + 0419)	0408	109		2.429	966
340	1. Нераспоређени добитак ранијих год	0409				

341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	109	0	2.429	966
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0412	0	3.500	0	0
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414	0	3.500	0	0
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420+0428)	0415	5.039	5.439	3.179	3.179
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417 + 0418 + 0419)	0416	5.039	5.439	3.179	3.179
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	2.100	2.500	2.500	2.500
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40 осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	2.939	2.939	679	679
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 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 матичним, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411(део) и 412(део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичним, 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	0431	2.241	2.150	2.336	1.085
467	I. Краткорочна резервисања	0432	994	994	994	0
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ	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 хартјама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијких деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	0	0	0	0
43 осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445+ 0446+ 0447 + 0448)	0442	387	387	387	387
431 и 433	1.Обавезе према добављачима– матична зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	46	46	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	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	769	955	698
44,45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	817	726	912	655
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				
	Љ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 – 0431 – 040059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402-0403-0404-0405-0406-0408- 0411)≥ 0	0455				

	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430+0431 – 0455)	0456	694.344	691.044	694.899	678.185
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	30	30	0	0

Члан 5.

У Програму пословања за 2025. годину, прилог 5а, Биланс успеха за период 01.01.-31.12.2025. год. мења се и гласи:

БИЛАНС УСПЕХА за период 01.01. – 31.12.2025.

у 000
динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	И З Н О С			
			План 01.01- 31.03.2025	План 01.01- 30.06.2025	План 01.01- 30.09.2025	План 01.01- 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005+1008+1009 + 1010 +1011+ 1012)	1001	8.840	13.180	24.092	44.600
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	6.000	8.000	18.000	37.000
600,602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003	6.000	8.000	18.000	37.000
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 НЕДОВРШЕНЕ ПРОИЗВОДЊЕ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009				
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010				
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	2.840	5.180	6.092	7.600
68 осим 683,685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ	1012				
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014+1015+1016+1020+1021+1022+1023+1024)	1013	11.098	22.070	28.003	49.819
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014	0	0	0	2,500
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	493	860	1.125	1.650
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ(1017+1018+1019)	1016	7.855	15.710	23.779	32.779
520	1.Трошкови зарада и накнада зарада	1017	5.959	11.918	18.063	24.584
521	2.Трошкови пореза и доприносана зарадеи накнаде зарада	1018	903	1.806	2.737	3.724
52 осим 520 и 521	3.Остали лични расходи и накнаде	1019	993	1.986	2.979	4.471
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	0	0	0	200
58, осим 583,585 и	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ(ОСИМ	1021				

586	ФИНАНСИЈСКЕ)					
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	1.135	2.270	3.455	4.630
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	0	0	0	400
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	1.615	3.230	5.360	7.660
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 – 1013) ≥ 0	1025				
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 – 1001) ≥ 0	1026	2.258	8.890	3.911	5.219
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1031)	1027	2.027	5.050	6.050	7.600
660, и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1028				
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1029	2.000	5.000	6.000	7.500
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1030	27	50	50	100
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031				
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	10	10	60	315
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033				
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	10	10	10	100
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	0	0	50	215
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036				
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 – 1032)	1037	2.017	5.040	5.990	7.285
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 – 1027)	1038				
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039				0
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	400	400	400	400
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	50	50	50	1.300
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001+1027+1039+1041)	1043	11.267	18.630	30.542	52.600
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1003+1032+1040+1042)	1044	11.158	22.130	28.113	51.534
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 – 1044)=0	1045	109	0	2.429	1.066
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044-1043)=0	1046		3.500		
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 ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ	1048	0	0	0	100

	ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА					
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 – 1046+ 1047 – 1048)>=0	1049	109	0	2.429	966
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 – 1045 + 1048 – 1047)>=0	1050		3.500		
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК					
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051				
722 дуг.салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052				
722пот.сал	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053				
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054				
	Љ. НЕТО ДОБИТАК (1049 – 1050 – 1051 – 1052 + 1053- 1054)>=0	1055	109	0	2.429	966
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 – 1049 + 1051 + 1052 – 1053 + 1054)>=0	1056		3.500		
	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. Умањена(разводњена) зарада по акцији	1062				

Члан 6.

У Програму пословања за 2025. годину, прилог 56, Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2025. године, мења се и гласи:

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

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
		План 01.01- 31.03.2025	План 01.01- 30.06.2025	План 01.01- 30.09.2025	План 01.01- 31.12.2025
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ					
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	9.625	14.750	16.700	17.750
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	7.500	8.500	9.000	9.000
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003				
3. Примљене камате из пословних активности	3004	2.000	5.500	7.000	7.669
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	125	700	700	1.091
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	9.615	119.740	125.836	122.639
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	1.500	103.000	100.000	89.000
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008				
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	8.115	16.230	24.531	32.779
4. Плаћене камате у земљи	3010	0	10	550	60
5. Плаћене камате у иностранству	3011				
6. Порез на добитак	3012				
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	0	500	755	800
8. Остали одливи из пословних активности	3014				
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3015	10			
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3016	0	104.990	108.950	104.950
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				
V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА					
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029			108.000	103.000
1. Увећање основног капитала	3030				
2. Дугорочни кредити у земљи	3031				
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032				
4. Краткорочни кредити у земљи	3033			108.000	103.000
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				
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	103.000
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)	3047				
Г. СВЕГА ПРИЛИВИ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	9.625	119.750	124.700	120.760
Д. СВЕГА ОДЛИВИ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	9.615	119.740	125.836	122.639
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 – 3049) >=0	3050	10	10		
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 – 3048) >=0	3051			1.136	1.879
З. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	2.500	2.500	2.500	2.500
Ж. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053			50	50
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	10	10	100	100
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 – 3051 + 3052 + 3053 – 3054)	3055	2.500	2.500	1.314	571

Члан 7.

У Програму пословања за 2025. год. тачка 6. ПЛАН ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊЕ мења се и гласи:

6.1. Трошкови запослених

Планирана маса за зараде за 2025. год. износи 24.583.876 дин. (брutto I). Политика зарада и запошљавања сачињена је у складу са Одлуком о висини минималне цене рада за период јануар - децембар 2025. године („Сл гласник РС” бр.74/24 од 04.09.2024.год.), Одлука о висини минималне цене рада за период од 1. октобра до 31. децембра 2025. године („Сл гласник РС” бр.67/25 од 31.07.2025.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.год.) 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.

Влада Србије је донела Одлуку о висини минималне цене рада за период од 1. октобра до 31. децембра 2025. године („Сл гласник РС” бр.67/25 од 31.07.2025.год.). Њоме је предвиђено повећање минималне цене рада од 9.42% за исплате зарада од 1.октобра до 31.12.2025. године.У складу са тим извршена је корекција маса за зараде увећањем за 9,42%.

За јубиларне награде за двоје запослених који то право стичу у 2025. год., услед повећања просечне бруто зараде, повећава се износ планираних средстава за 300.000 дин.

6.4. Исплаћене зараде у 2024. години и план зарада за 2025. годину

Програмом о изменама програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2025. годину планирана су средства за исплату зарада запослених у предузећу за 12 радника.

У прилогу је дат преглед планираних зарада за 2025.год. и то:

- а) укупна зарада запослених
- Бруто 1* 24.583.876. дин.
- Доприноси на терет послодавца 3.724.452 дин.
- Бруто 2**28.308.328 дин.

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

**Са доприносима на терет послодавца и са обрачунатим порезом и доприносима на терет запосленог.

У Програму пословања за 2025. годину, прилог „Трошкови запослених“, мења се и гласи:

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р.бр.	Трошкови запослених	План 01.01-31.12.2024.	Реализација (процена) 01.01-31.12.2024.	План 01.01-31.03.2025.	План 01.01-30.06.2025.	План 01.01-30.09.2025.	План 01.01-31.12.2025.
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	16.175.342	11.592.478	4.177.162	8.354.323	12.531.485	17.233.297
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	23.074.668	16.537.058	5.958.861	11.917.722	17.876.583	24.583.876
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	26.570.484	19.042.422	6.861.627	13.723.254	20.584.881	28.308.328
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО*	11	9	12	12	12	12
4.1.	- на неодређено време	9	8	10	10	10	10
4.2.	- на одређено време	2	1	2	2	2	2
5	Накнаде по уговору о делу	200.000	120.000	500.000	500.000	500.000	500.000
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу*	1	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	1.481.484	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	285.000	90.000	180.000	270.000	360.000
20	Дневнице на службеном путу	300.000	300.000	75.000	150.000	250.000	350.000
21	Накнаде трошкова на службеном путу	50.000	50.000	25.000	50.000	50.000	50.000
22	Отпремнина за одлазак у пензију	350.000	350.000	0	0	0	0
23	Број прималаца отпремнине	1	1	0	0	0	0
24	Јубиларне награде	300.000	300.000	0	0	0	900.000
25	Број прималаца јубиларних награда	1	1	2	2	2	2
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	70.000	70.000	0	0	0	80.000
30	Трошкови стручног усавршавања запослених	300.000	290.000	80.000	160.000	250.000	350.000

* број запослених/прималаца/чланова последњег дана извештајног периода

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

Члан 8

У Програму пословања за 2025. годину, Прилог 11. Планирана маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2025. годину – Бруто1, мења се и гласи:

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

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	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
II	12	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
III	12	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
IV	12	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
V	12	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
VI	12	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
VII	12	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
VIII	12	1.986.287	165.524	9	1.520.970	168.997	2	261.180	130.590	1	204.137	204.137
IX	12	2.173.395	181.116	9	1.664.245	184.916	2	285.783	142.892	1	223.367	223.367
X	12	2.173.395	181.116	9	1.664.245	184.916	2	285.783	142.892	1	223.367	223.367
XI	12	2.173.395	181.116	9	1.664.245	184.916	2	285.783	142.892	1	223.367	223.367
XII	12	2.173.395	181.116	9	1.664.245	184.916	2	285.783	142.892	1	223.367	223.367
УКУПНО	12	24.583.876	2.048.656	9	18.824.740	2.091.638	2	3.232.572	1.616.286	1	2.526.564	2.526.564
ПРОСЕК	12	2.048.656	170.721	9	1.568.728	174.303	2	269.381	134.691	1	210.547	210.547

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

У Програму пословања за 2025. годину, Прилог 11. Планирана маса за зараде, увећана за доприносе на зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2025. годину – Бруто 2, мења се и гласи:

Планирана маса за зараде увећана за доприносе на зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2025. годину - Бруто 2

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	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
II	12	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
III	12	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
IV	12	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
V	12	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
VI	12	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
VII	12	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
VIII	12	2.287.209	190.601	9	1.751.397	194.600	2	300.748	150.374	1	235.064	235.064
IX	12	2.502.664	208.555	9	1.916.378	212.931	2	329.079	164.540	1	257.207	257.207
X	12	2.502.664	208.555	9	1.916.378	212.931	2	329.079	164.540	1	257.207	257.207
XI	12	2.502.664	208.555	9	1.916.378	212.931	2	329.079	164.540	1	257.207	257.207
XII	12	2.502.664	208.555	9	1.916.378	212.931	2	329.079	164.540	1	257.207	257.207
УКУПНО	12	28.308.328	2.359.027	9	21.676.688	2.408.521	2	3.722.300	1.861.150	1	2.909.340	2.909.340
ПРОСЕК	12	2.359.027	196.586	9	1.806.391	200.710	2	310.192	155.096	1	242.445	242.445

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

У Програму о изменама програма пословања за 2025. годину Прилог 116. Исплаћена маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима у периоду од 01.01.2025. до 05.09.2025. године – Бруто 1 и Исплаћена маса за зараде, увећана за доприносе на зараде, број запослених и просечна зарада по месецима у периоду од 01.01.2025. до 05.09.2025. године – Бруто 2 гласи:

**Исплаћена маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима
од 01.01.2025. до 05.09.2025. 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	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	165.506	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		1	204.137	204.137
IX												
X												
XI												
XII												
УКУПНО	72	11.687.790	1.297.643	64	10.054.694	1.256.837	0	0	0	8	1.633.096	1.633.096
ПРОСЕК	10	1.669.684	185.378	9	1.436.385	179.548	0	0	0	1	233.299	233.299

*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 01.01.2025. до 05.09.2025. 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	9	1.662.641	184.738	8	1.427.577	178.447	0	0	0	1	235.064	235.064
II	9	1.725.590	190.732	8	1.490.526	186.316	0	0	0	1	235.064	235.064
III	9	1.701.636	189.071	8	1.466.572	183.322	0	0	0	1	235.064	235.064
IV	9	1.660.479	184.498	8	1.425.415	178.177	0	0	0	1	235.064	235.064
V	9	1.700.789	188.977	8	1.465.725	183.216	0	0	0	1	235.064	235.064
VI	9	1.648.808	183.201	8	1.413.744	176.718	0	0	0	1	235.064	235.064
VII	9	1.676.725	186.303	8	1.441.661	180.208	0	0	0	1	235.064	235.064
VIII	9	1.681.820	186.869	8	1.446.756	180.845	0	0	0	1	235.064	235.064
IX												
X												
XI												
XII												
УКУПНО	72	13.458.488	1.494.387	64	11.577.976	1.447.247	0	0	0	8	1.880.512	1.880.512
ПРОСЕК	10	1.922.641	213.484	9	1.653.997	206.750	0	0	0	1	268.645	268.645

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

Члан 9

У Програму пословања за 2025. годину, Прилог 11а. Распон исплаћених и планираних зарада мења се и гласи:

Распон исплаћених и планираних зарада

		у динарима			
		Исплаћена у 2024. години		Планирана у 2025. години	
		Бруто 1	Нето	Бруто 1	Нето
Запослени без пословодства	Најнижа зарада	103.895	75.000	114.860	82.000
	Највиша зарада	189.016	135.000	237.200	169.120
Пословодство	Најнижа зарада	189.016	135.000	204.137	145.800
	Највиша зарада	189.016	135.000	223.367	159.423

Члан 10

У Програму пословања за 2025. годину, Прилог 14. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ мења се и гласи:

[illegible]

Члан 11.

У Програму пословања за 2025. годину, Прилог 15. ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, РАДОВА И УСЛУГА мења се и гласи:

Прилог 15.

ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, РАДОВА И УСЛУГА

У динарима

Ред. Бр.	ПОЗИЦИЈА	Реализација (процена) у 2024. години	План 01.01-31.03.2025.	План 01.01-30.06.2025.	План 01.01-30.09.2025.	План 01.01-31.12.2025.
Добра						
1.	Канцеларијски материјал	150.000	50.000	100.000	150.000	200.000
2.	Материјали за одржавање хигијене	60.000	20.000	35.000	50.000	70.000
3.	Потрошни материјал	25.000	7.500	15.000	30.000	40.000
4.	Остали непоменути материјал	3.000	5.000	10.000	15.000	20.000
5.	Гориво и мазива за аутомобиле	300.000	90.000	180.000	260.000	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 (алат и инвентар)	120.000	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	120.000
11.	Материјали за образовање и усаврш. зап.-литература	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
12.	Репрезентација у сопственим просторијама	70.000	17.500	35.000	52.500	70.000
13.	Новогодишњи пакетићи	70.000	0	0	0	80.000
14.	Рачунари и рачунарска опрема	80.000	100.000	200.000	200.000	200.000
15.	Закуп пословног простора	1.450.000	375.000	750.000	1.125.000	1.500.000
Укупно добра:		2.958.000	1.135.000	1.945.000	2.652.500	3.450.000
Услуге						
1.	Телекомуникационе услуге	380.000	100.000	200.000	300.000	400.000
2.	Интернет услуге	65.000	17.500	35.000	30.000	40.000
3.	Објављивање у Сл. Глас. и ост. шт. мед	0	50.000	100.000	40.000	60.000
4.	Услуге преноса писама и поштом	180.000	50.000	100.000	160.000	220.000
5.	Комуналне услуге	480.000	125.000	250.000	500.000	700.000
6.	Трошкови услуга заштите на раду, провера ПП апарата, прање воз. и остале у.	50.000	25.000	50.000	75.000	100.000
7.	Услуге ревизије финансијских извештаја	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
8.	Правне услуге	1.700.000	425.000	850.000	1.275.000	1.700.000

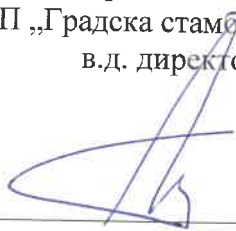
9.	Допуна тага	40.000	0	20.000	40.000	70.000
10.	Стручно усавршавање и учешће на семи.	300.000	87.500	175.000	262.500	350.000
11.	Здравствено осигурање за запослене	150.000	300.000	300.000	300.000	300.000
12.	Сервис копијар апарата, тонера, штамп и сл.)	5.000	10.000	15.000	20.000	20.000
13.	Одржавање аутомобила	50.000	37.500	75.000	150.000	250.000
14.	Услуге одржавања информационог система	450.000	125.000	250.000	375.000	500.000
15.	Одржавање сајта	250.000	37.500	75.000	112.500	150.000
16.	Угоститељске услуге	700.000	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	100.000
20.	Одржавање зграда и станова	0	150.000	300.000	300.000	300.000
21.	Чишћење службених просторија	120.000	37.500	75.000	112.500	150.000
22.	Услуге рекламе и пропаганде	200.000	50.000	100.000	150.000	200.000
23.	Консалтинг услуге из грађевинске, правне и економске области	620.000	400.000	600.000	700.000	950.000
24.	Процена резервисања	80.000	100.000	100.000	100.000	100.000
25.	Управљање ризицима и интерна ревизија	0	400.000	500.000	700.000	700.000
26.	Израда колективног уговора	0	450.000	450.000	450.000	450.000
27.	Осигурање	450.000	500.000	800.000	800.000	900.000
28.	Трошкови чланарина	200.000	55.000	110.000	165.000	200.000
29.	Услуге вештачења	0	25.000	40.000	75.000	100.000
30.	Разрада нових локација до нивоа и др.	0	0	0	0	1.000.000
31.	Вођење стручног надзора	0	0	0	0	2.500.000
	Укупно услуге:	7.110.000	4.132.500	6.330.000	8.217.500	13.610.00
	Радови					
1	Изградња стамбених објеката на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића	9.000.000	0	0	0	165.120.000
	Укупно радови:	9.000.000	0	0	0	165.120.000
	УКУПНО = ДОБРА + УСЛУГЕ+РАДОВИ	19.068,000	5.267.500	8.275.000	10.870.000	182.180,000

Износи су без пдв-а.

Члан 12.

Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025. годину број 01-1121/1-3 од 11.12.2024. године, у осталом делу остаје непромењен.

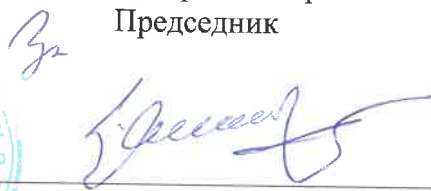
Предлагач
ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш
в.д. директор



Владан Стојановић, дипл. грађ. инж.



Надзорни одбор
Председник



Горан Миловановић, дипл. менаџер

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРОГРАМА О ИЗМЕНАМА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА” НИШ ЗА 2025. ГОДИНУ

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш послује према Програму пословања за 2025. годину који је Надзорни одбор предузећа донео Одлуком број 01-1121/1-3 од 11.12.2024. године и на који је сагласност дала Скупштина Града Ниша Решењем број 06-1087/2024-10-2-02 од 26.12.2024. године.

Правни основ израде и доношења Програма о изменама Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2025. годину садржан је у:

- Закону о јавним предузећима у коме је чланом 60. став 2. уређено да се измене и допуне годишњег програма пословања могу вршити уколико се битно промене околности у којима јавно предузеће послује;
- Статуту града Ниша којим је прописано да су предузећа чији је основач Град Ниш, дужна да Скупштини града достављају на сагласност годишњи Програм пословања;
- Одлуци о оснивању ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш, у коме се у члану 26. прописује обавеза доношења годишњег програма пословања. Иста одредба садржана је и у члану 26. Статута ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш. Надлежни орган за доношење Програма пословања је Надзорни одбор.
- Закључку Владе Републике Србије о усвајању текста Смерница за израду годишњих програма пословања.

Планирање прихода, расхода и свих осталих показатеља пословања у обављању делатности вршено је на бази расположивих података.

У току обављања делатности дошло је до промена околности у којима јавно предузеће послује, па је утврђено да поједине позиције у Програму пословања морају бити измењене због усаглашавања рокова почетка изградње објеката на локацији у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени у Нишу као и пратећих трошкова изградње. Усвојен је пројекат Изградња стамбено пословног објекта 1 (ЈП1 и ЈП2) у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу. Након расписане јавне набавке за одабир пословне банке која ће финансирати трошкове градње, у првом кварталу 2025. године најповољнију обавезујућу понуду је дала OTP Banka Srbija a.d. Novi Sad. Повлачење средстава ће ићи сукцесивно у складу са испостављањем привремених месечних ситуација што се очекује у последњем кварталу 2025. године. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да на почетку изградње инвестира прво сопствена средства 15% па тек након тога средства из кредита 80% и на крају изградње последњих 5% такође из сопствених средстава. Планирано повлачење кредитних средстава се умањује са првобитно планираних 167.700.000 динара на 61.920.000 динара из разлога комплексности поступка јавне набавке за радове по систему „кључ у руке“. Такође очекивани износ камате од 7,5% је умањен на 4,5% а све из разлога јер је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш успешно спровела поступак набавке за услугу кредита за пројектно финансирање, добила повољну каматну стопу и потписала Драфт уговора са банком на који је сагласност дала Скупштина Града Ниша.

Расписане су и јавне набавке за избор извођача радова на Пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ЈП1 – ЈП2) у програму стамбене подршке на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу“ као и набавка за вршење стручног надзора. Након окончања поступка набавке за избор извођача радова, очекује се потписивање Уговора о кредиту са OTP Banka Srbija a.d. Novi Sad. С обзиром да ће се финансирање трошкова градње вршити прво из сопствених средстава а након тога из кредита, повлачење првих средстава из кредита се очекује тек у четвртом кварталу 2025. године.

У члану 1., тачка 4. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈА РАСХОДА ПО НАМЕНАМА, -

- Планирани износ прихода се увећава за 2.500.000 дин. односно са 50.100.000 дин. на 52.600.000 динара. Структуру прихода чине приходи од продаје станова у износу од 37.000.000 динара, приходи од закупнина у износу од 7.600.000 динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 7.500.000 динара и остали приходи у износу од 500.000 динара. Приходи од камата по основу кредита и пласмана су повећани са 5.000.000 на 7.500.000 динара.

- подтачка - Трошкови пословања у периоду 01.01.2025. – 31.12.2025. план и процена и план за 2025. годину, у колони 6 „План 2025” износ расхода повећан је за 3.376.820,00 али је промењена и структура расхода у односу на Програм пословања за 2025. год. на следећи начин:

– Редни број 5: „Трошкови осталог непоменутог материјала“ - износ се повећава са 30.000,00 дин. на 40.000,00 дин.

– Редни број 8: „Трошкови алата и инвентара – канцеларијски намештај“ - износ се повећава са 520.000,00 дин. на 570.000,00 дин.

– Редни број 9: „Трошкови зарада“ - износ се повећава са 23.835.444,00 дин. на 24.583.876,00 дин.

– Редни број 10: „Доприноси на терет послодавца“ - износ се повећава са 3.611.064,00 дин. на 3.724.452,00 дин.

– Редни број 15: „Трошкови отпремнина, трошкови за помоћ, солидарну помоћ, одмор и рекреацију радника, пакетићи деци поводом Нове године, Божића и остало повећава се са 1.280.000,00 дин. на 1.780.000,00 динара.

– Редни број 16: „Трошкови ПТТ и телекомуникационих услуга“ - износ се смањује са 670.000,00 дин. на 660.000,00 дин.

– Редни број 20: „Трошкови комуналних услуга“ – износ се повећава са 500.000,00 дин. на 700.000,00 дин.

– Редни број 21: „Трошкови осталих услуга“ – износ се смањује са 350.000,00 дин. на 250.000,00 дин.

– Редни број 24: „Трошкови непроизводних услуга“ - износ се повећава са 4.440.000,00 дин. на 5.070.000,00 дин.

– Редни број 28: „Трошкови чланарина“ - износ се смањује са 250.000,00 дин. на 200.000,00 дин.

– Редни број 29: „Трошкови пореза и других накнада“ - износ се повећава са 200.000,00 на 220.000,00 дин.

– Редни број 32: „Негативне курсне разлике“ – износ се повећава са 50.000,00 дин. на 215.000,00 дин.

– Редни број 33: „Расходи по основу директног отписа потраживања“ - износ се повећава са 100.000,00 дин. на 1.200.000,00 дин.

Трошкови на појединим позицијама су смањени јер до краја године неће бити реализовани. Поједине позиције су повећане јер су повећане цене услуга и материјала неопходних за редовно пословање (комунални трошкови, ПТТ услуге, трошкови наплате потраживања, пратећи трошкови инвестирања и сл.).

Влада Републике Србије је донела Одлуку о висини минималне цене рада за период од 1. октобра до 31. децембра 2025. године („Сл гласник РС” бр.67/25 од 31.07.2025.год.). Њоме је предвиђено повећање минималне цене рада од 9,42% за исплате зарада од 1.октобра до 31.12.2025. године. У складу са тим извршена је корекција маса за зараде увећањем за 9,42%.

За јубиларне награде за двоје запослених који то право стичу у 2025. год., услед повећања просечне бруто зараде, повећава се износ планираних средстава за 300.000 дин.

Окончањем једног судског спора закључено је да због смрти дужника једно потраживање у вредности од 1.200.000 динара неће бити наплативо па су по том основу увећани расходи по основу директног отписа потраживања.

С обзиром да је првобитним планом била предвиђена кредитна задуженост у првом кварталу текуће године, а да је дошло до потребе за повлачењем кредитних средстава за последњи квартал, смањен је износ кредитног задужења у текућој години.

Такође је дошло до промене у Плану инвестиција. За изградњу прве фазе стамбено – пословног објекта на локацији у улици Петра Аранђеловића предвиђени су расходи у укупном износу од 167.620.000 динара уместо претходно планираних 270.900.000. динара. За вођење стручног надзора инвестиције се смањују са планираних 6.000.000 динара на 2.500.000 динара а за разраду нових локација са 2.000.000 динара на 1.000.000 динара.

Промене планираних прихода и расхода у структури довеле су до промена у билансима на дан 31.12.2025. год. па је логично уследила и измена пратећих табела. Измена Програма пословања за 2025. год. је рађена пре свега у сврху усклађивања истог са пројектом обезбеђивања недостајућих средстава за објекте у улици Петра Аранђеловића у Нишу за све три фазе изградње комплекса на предметној локацији, смањења трошкова разраде нових локација као и смањења износа кредитне задужености.

У осталом делу програм пословања ЈП „Градске стамбене агенције“ Ниш за 2025. годину остаје непромењен.

У Нишу, 06.09.2025. год.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш
ВД Директор



Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.

На основу члана 56. став 1. тачка 1. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 88/2008, 143/2016 и 18/2019), члана 72. став 1. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 1/2013, 95/2016, 98/2016, 124/2016, 144/2016, 117/2020 и 3/2025) и члана 8. став 2. Правилника о припреми, изради и достави материјала Градском већу Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 103/2024),

Градско веће Града Ниша, на седници од 08.09.2025. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Програм о изменама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025.годину.

II Предлог решења о давању сагласности на Програм о изменама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2025.годину, доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради увршћивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представнике предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређују се Владан Стојановић, в.д. директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш, Иван Грмуша, Михајло Илић, Милош Ђорђевић, Стеван Веселиновић, Ивана Цветковић, Светозар Алексов, Милан Миланов, Предраг Милачић и Добривоје Љујић, чланови Градског већа Града Ниша, Вили Хаџић, Никола Младеновић, Тихомир Перић и Бобан Манчев, помоћници Градоначелника Града Ниша, Горан Ђорђевић, начелник Градске управе за органе Града, грађанска стања и људске ресурсе, Драгана Ненадов Станковић, начелник Градске управе за локални економски развој и инвестиције, Александар Савић, начелник Градске управе за заједничке послове и информационо комуникационе технологије, Милена Каличанин, начелник Градске управе за финансије и локалне јавне приходе, Марко Ћирић, начелник Градске управе за планирање и изградњу, Хранислав Ђорђевић, начелник Градске управе за комуналне делатности, послове инспекције и комуналне милиције, Анђелија Стаменковић, начелник Градске управе за имовину, привреду и заштиту животне средине, Сузана Јовановић, начелник Градске управе за социјалну и породичну заштиту, образовање, културу и спорт и Миљан Петровић заменик начелника Градске управе за социјалну и породичну заштиту, образовање, културу и спорт.

Број: 1270-3/2025-03
У Нишу, 08.09.2025. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Драгослав Павловић