

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 04.06.2026. године, доноси

## **Р Е Ш Е Њ Е**

**I** Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину.

**II** Предлог решења о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. 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 Небојша Ловић, в.д. директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш, Тихомир Перић, Бобан Манчев, Никола Младеновић и Милан Џигумовић, помоћници Градоначелника Града Ниша.

Број: 692-5/2026-03  
У Нишу, 04.06.2026. године

**ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК**

**Драгослав Павловић**

На основу члана 59.став 7. Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“, број 15/2016, 88/2019 и 62/2023 – др. закон), 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  
донела је

2026.године,

## РЕШЕЊЕ

**I Даје се сагласност** на Програм о изменама и допунама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину, који је донео Надзорни одбор предузећа, Одлуком број 01-533/1-3 на седници одржаној 28.05.2026.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, \_\_\_\_\_ 2026.године

## СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Дарко Николић

## Образложење

Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш на седници од 28.05.2026.године, донео је Програм о изменама и допунама Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026.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, 88/2019 и 62/2023 – др. закон), 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, 88/2019 и 62/2023 – др. закон) 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 и допуне Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026.годину, према образложењу предузећа, врше се у циљу наставка активности реализације пројекта изградње објеката на локацији у улици Петра Аранђеловића, на Леденој Стени у Нишу.

Укупни приходи за 2026. годину се повећавају за 2.000.000 динара. Укупни расходи се повећавају за 2.300.000 динара, а мења се и структура планираних расхода.

Промена износа планираних прихода и расхода, промене у њиховој структури, довеле су до промена у билансима и пратећим табелама (план инвестиција, кредитна задуженост, план набавки).

Градска управа за финансије и локалне јавне приходе је на захтев за давање мишљења на нацрт Решења о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026.годину, доставила Мишљење број 2283-1/2026-05 од 01.06.2026.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 28.05.2026.године доноси

### ОДЛУКУ БР. 3

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

**ЈП " ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ**  
**- НАДЗОРНИ ОДБОР -**

**Број: 01-533/1-3**  
**Ниш, 28.05.2026.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 Ванса Intesa,  
200-2407090102002-29 Банка Поштанска штедионица

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
ГРАДСКА  
СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

бр. 01-531/3-1  
28.05. 2026 год.  
НИШ, Ген. Милојка Лешјанина 8

**ПРОГРАМ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА  
ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ  
ЗА 2026. ГОДИНУ**

---

*МАЈ 2026. 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 28.05.2026. године:

**ПРОГРАМ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА  
ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ  
ЗА 2026. ГОДИНУ**

**Члан 1.**

У Програму пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2026. годину, који је Надзорни одбор предузећа донео Одлуком број 01-1219/1-2 од 28.11.2025. године и на који је сагласност дала Скупштина Града Ниша Решењем број 1745-5/2025-02 од 23.12.2025. године (у даљем тексту: Програм пословања за 2026.годину), врши се измена у тачки:

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

- Планирани износ прихода се повећава за 2.000.000 дин. односно са 53.500.000 дин. на 55.500.000 дин. Структуру прихода чине приходи од продаје станова у износу од 42.000.000 дин., приходи од закупнина у износу од 8.000.000 динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 5.000.000 динара и остали приходи у износу од 500.000 динара. Приходи од продаје станова планирани су на основу цена које су дефинисане тржишним условима. Приходи од закупа станова планирани су на основу цена које је усвојио Надзорни одбор предузећа а на које је за станове на локацији Мајаковског у Нишу претходну сагласност дало надлежно Министарство.

Расходи предузећа се повећавају са 52.757.200 динара на 55.057.200 динара. Највеће учешће у структури расхода чини набавна вредност некретнина прибављених ради продаје, затим расходи зарада, накнада зарада и осталих давања запосленима као и трошкови непроизводних и производних услуга и сл.

Планирани приходи ће покрити све расходе предузећа.

На основу планираних укупних прихода у износу од 55.500.000 динара и планираних расхода у износу од 55.057.200 динара Предузеће планира остварење добити у износу од 442.800 динара.

- Подтачка - Трошкови пословања у периоду 01.01.2025. – 31.12.2025. план и процена и план за 2026. годину, у колони 6 „План 2026” планирани износ расхода се повећава и мења се структура расхода на следећи начин:

– Редни број 6: „Трошкови горива и мазива“ - износ се смањује са 350.000,00 дин. на 300.000,00 дин.

- Редни број 8: „Трошкови алата и инвентара – канцеларијски намештај“ – износ се повећава са 840.000,00 дин. на 1.040.000,00 дин.
- Редни број 17: „Трошкови одржавања основних средстава“ – износ се повећава са 1.070.000,00 дин. на 3.570.000,00 дин.
- Редни број 19: „Трошкови рекламе и пропаганде“ – износ се повећава са 200.000,00 дин. на 500.000,00 дин.
- Редни број 21: „Трошкови осталих услуга“ - износ се повећава са са 200.000,00 дин. на 350.000,00 дин.
- Редни број 24: „Трошкови непроизводних услуга“ - износ се смањује са 4.200.000,00 дин. на 3.500.000,00 динара.
- Редни број 30: „Остали нематеријални трошкови“ - износ се смањује са 500.000,00 дин.на 400.000,00 динара.

Подтачка - Трошкови пословања у периоду 01.01.2025. – 31.12.2025. план и процена и план за 2026. годину мења се у структури и гласи:

у дин.

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	План 2025.	Процена 2025.	План 2026.
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје	2.500.000,00	1.000.000,00	500.000,00
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	200.000,00	150.000,00	200.000,00
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	70.000,00	60.000,00	70.000,00
4	512	Трошкови потрошног материјала	20.000,00	3.000,00	20.000,00
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	40.000,00	25.000,00	30.000,00
6	513	Трошкови горива и мазива	350.000,00	300.000,00	300.000,00
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	400.000,00	320.000,00	400.000,00
8	515	Трошкови алата и инвентара -канц намештај	570.000,00	120.000,00	1.040.000,00
9	520	Трошкови зарада	24.583.876,00	18.793.896,00	30.035.384,00
10	521	Доприноси на терет послодавца	3.724.452,00	3.035.208,00	4.550.332,00
11	522	Трошкови по основу уговора о делу	500.000,00	350.000,00	500.000,00
12	526	Трошкови накнада члановима НО	1.481.484,00	1.018.520,00	1.481.484,00
13	529	Трошкови за службено путовање	350.000,00	350.000,00	500.000,00
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	360.000,00	250.000,00	400.000,00
15	529	Трошк. за помоћ, солидарну помоћ, одмор и рекреацију радника, пакетића деци поводом Нове године, Божића и остало	1.780.000,00	700.000,00	870.000,00
16	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационих услуга	660.000,00	380.000,00	720.000,00
17	532	Трошкови одржавања основних средстава	1.320.000,00	725.000,00	3.570.000,00
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	500.000,00
20	539	Трошкови комуналних услуга	700.000,00	450.000,00	500.000,00
21	539	Трошкови осталих услуга	250.000,00	95.000,00	350.000,00
22	540	Трошкови амортизације	200.000,00	200.000,00	150.000,00
23	54	Резервисања за отпрем. јубил. наг. и судске спорове	400.000,00	100.000,00	400.000,00
24	550	Трошкови непроизводних услуга	5.070.000,00	4.200.000,00	3.500.000,00
25	551	Трошкови репрезентације	570.000,00	450.000,00	500.000,00
26	552	Трошкови премије осигурања	900.000,00	500.000,00	900.000,00
27	553	Трошкови платног промета	100.000,00	100.000,00	120.000,00
28	554	Трошкови чланарина	200.000,00	150.000,00	300.000,00
29	555	Трошкови пореза и других накнада	220.000,00	200.000,00	200.000,00
30	559	Остали нематеријални трошкови	600.000,00	450.000,00	400.000,00
31	562	Кamate	100.000,00	25.000,00	100.000,00
32	563	Негативне курсне разлике	215.000,00	50.000,00	50.000,00
33	576	Расходи по основу директног отписа потраживања	1.200.000,00	10.000,00	100.000,00
34	579	Остали непоменути расходи	100.000,00	50.000,00	100.000,00
35	585	Обезвређење потраживања и крат.фин. пласмана	100.000,00	28.000,00	100.000,00
36	592	Расходи по основу исправке грешке из ранијих година које нису материјално значајне	100.000,00	0	100.000,00
37	Σ	УКУПНО	51.634.812,00	36.238.624,00	55.057.200,00

## Члан 2.

У Програму пословања за 2026.год. тачка 7. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ мења се и гласи:

У 2026. години ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш планира почетак изградње прве фазе стамбених објеката на локацији у ул. Петра Аранђеловића у Нишу. Током претходних година завршена је израда пројектно-техничке документације, прибављена 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“. Процењена вредност инвестиције за прву фазу износи 983.748.280,91 динара без ПДВ-а.

Прва фаза Пројекта биће финансирана комбинованим моделом:

- Сопствена средства (20%): обезбеђена су из прихода остварених продајом станова у објектима Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу, средствима од закупнина и откупа станова, као и средствима анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње.

- Кредитна средства (80%): Недостајући износ за реализацију прве фазе изградње објеката обезбедиће се путем кредита за пројектно финансирање.

Након спроведеног поступка набавке за одабир пословне банке, најповољнију понуду доставила је OTP Banka Srbija a.d. Novi Sad. Повлачење кредитних средстава вршиће се sukcesивно, у складу са испостављањем привремених месечних ситуација што се очекује у другој половини 2026. године. Планирано је да ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш на почетку изградње финансира сопствена средства у висини од 15%, након чега следи повлачење кредитних средстава до 80% док ће преосталих 5% вредности радова на крају изградње бити покривено из сопствених средстава. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је уз сагласност Скупштине Града Ниша на нацрт уговора, обезбедила повољну каматну стопу за предметно финансирање.

Планирано је повлачење кредитних средстава у укупном износу од највише 592.000.000 динара током две календарске године од чега се у текућој 2026. години очекује повлачење износа до 284.936.000 динара.

Овом изменом Програма пословања предвиђено је увећање кредитних средстава са 412.800.000 динара на 592.000.000 динара. До корекције је дошло услед неопходности усклађивања са тржишним кретањима, с обзиром на значајан раст цена грађевинског материјала и радне снаге у протеклом периоду. Наведено увећање базирано је на званичном изјашњењу пројектанта и спроведеном истраживању тржишта, чиме се осигурава реална финансијска конструкција и несметана реализација пројекта.

План кредитне задужености приказан је у Прилогу 14.

### Члан 3.

У Програму пословања за 2026. год. тачка 9. ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА мења се и гласи:

#### – 9.1. Инвестициона - капитална улагања за 2026. годину

Активност ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2026. 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 2026. 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 2026. години планирана су средства у износу 440.936.000 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 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 м<sup>2</sup>.

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 трећем кварталу 2026. год. кренули са првом фазом изградње.

Првом фазом биће изграђено 4.438,09 м<sup>2</sup> нето стамбене површине тј. 96 стамбених јединица и 319,41 м<sup>2</sup> пословног простора тј. 1 локал.

Другом фазом биће изграђено 5.539,24 м<sup>2</sup> нето стамбене површине тј. 118 стамбених јединица и 319,55 м<sup>2</sup> пословног простора тј. 1 локал.

Трећом фазом биће изграђено 2.997,41 м<sup>2</sup> нето стамбене површине тј. 55. стамбених јединица.

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

У складу са актуелним тржишним кретањима, процењена вредност изградње објеката за све три фазе износи оквирно 2.118.000.000 динара при чему за прву фазу максимална пројектована вредност износи највише 740.000.000 динара.

## 1. Тренутно стање и комунално опремање

Локација није тренутно у потпуности комунално опремљена, (изузев магистралних водова). Неопходна је изградња примарне и секундарне мреже за све прикључке на комуналну инфраструктуру као и приступне саобраћајнице са пратећим паркингом простором. Наведени радови директно утичу на повећање укупне вредности инвестиције.

Процењени трошкови за израду пројектне документације, комплетно комунално опремање локације и остале пратеће трошкове до добијања употребне дозволе износе додатних 51.000.000 динара (предвиђено по 17 милиона динара за сваку од три фазе).

## 2. Укупна вредност инвестиције

До 2025. године у пројекат је већ је уложено 77.982.000 динара, што обухвата закуп земљишта, део накнаде за градско грађевинско земљиште и трошкове пројектно-техничке документације.

На основу свега наведеног, укупна процењена вредност инвестиције за све три фазе износи 2.246.532.000 динара. Ова вредност добијена је следећом калкулацијом:

- Основна вредност (усклађена по м<sup>2</sup>): 2.117.550.000 динара
- Претходна улагања: 77.982.000 динара
- Трошкови опремања и дозвола: 17.000.000 динара.

## 3. Динамика изградње и извори финансирања

Због ограничених финансијских средстава, предвиђена је фазна изградња објеката у периоду од пет година. Финансирање прве фазе планирано је у следећем односу:

20% (148.000.000 динара): Сопствена средства.

80% (592.000.000 динара): Кредит пословне банке.

За 2026. годину планирано је укупно улагање од 432.936.000 динара, од чега 148.000.000 динара из сопствених извора, а 284.936.000 динара из кредита ОТП Банке.

## 4. Анализа варијабилитета и оптимизација трошкова

Неопходно је истаћи да је пројектована вредност инвестиције подложна корекцијама услед специфичних тржишних и оперативних фактора. Образложење повећања буџета темељи се на следећим кључним ставкама:

- Тржишна усклађеност и ескалација цена:

Повећање укупне цене директна је последица усклађивања са тренутним ценама грађевинског материјала и радне снаге на тржишту. Ова индексација осигурава реално планирање и спречава застоје у каснијим фазама изградње.

- Оптимизација комуналног опремања:

Иако су трошкови иницијално високи због недостатка секундарне мреже, планира се примена техничких решења која ће рационализовати процес опремања локације, чиме се директно утиче на дугорочну одрживост инфраструктуре.

- Ефикасност у добијању дозвола:

Активним управљањем пројектном документацијом предвиђено је смањење административних трошкова и времена потребног за добијање употребне дозволе, што убрзава повраћај уложених средстава.

- Управљање трошковима финансирања:

Услед промена референтних каматних стопа пројектовани трошкова кредита су кориговани навише. Стратегија финансирања предвиђа пажљиво повлачење трансита како би се трошкови камата свели на оптималан ниво у односу на динамику радова.

## **2. Разрада нових локација**

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

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

## **3. Вођење стручног надзора**

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш поседује лиценце Инжењерске коморе Србије за вршење стручног надзора над извођењем грађевинских и завршних грађевинских радова, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

Међутим, с обзиром на то да ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш не располаже свим инжењерским лиценцама (за електроинсталације, машинске инсталације и др.), неопходно је ангажовање екстерних овлашћених лица или правних субјеката који поседују одговарајуће квалификације за вршење стручног надзора у тим областима.

За 2026. годину планирана су средства у износу од 6.000.000 динара док укупно планирана средства за реализацију целог пројекта износе 10.000.000 динара. Првобитно предвиђени буџет од 12.900.000 динара коригован је овом Изменом програма пословања, чиме је извршено умањење за 2.900.000 динара.

**Инвестициона улагања**

Ред. бр.	Назив објекта	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2024	2025	2025	2026	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића-израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње.	77.982.000	77.400.000	9.000.000	432.936.000	0,12	5,59	48,14
2	Разрада нових локација	0	1.000.000	0	2.000.000	0	2,00	0
3	Вођење стручног надзора	0	0	0	6.000.000	0	0	0
	<b>Укупно:</b>	<b>77.982.000</b>	<b>78.400.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>440.936.000</b>	<b>0,11</b>	<b>5,62</b>	<b>48,99</b>

Износи су без ПДВ-а

**Техничка структура инвестиција-укупно**

Ред. бр.	Опис	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2024	2025	2025	2026	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Грађевински објекти	77.982.000	77.400.000	9.000.000	432.936.000	0,12	5,59	48,14
2.	Опрема	0	0	0	0	0	0	0
3.	Остало	0	1.000.000	0	8.000.000	0	8,00	0
	<b>Укупно:</b>	<b>77.982.000</b>	<b>78.400.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>440.936.000</b>	<b>0,11</b>	<b>5,62</b>	<b>48,99</b>

### *Извори финансирања-укупно*

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

Ред.бр.	Опис	Остварено до	План	Процена	План	Индекс		
		2024	2025	2025	2026	5/4	6/4	6/5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Сопствена средства	77.982.000	78.400.000	9.000.000	156.000.000	0,11	1,99	17,33
2.	Субвенције (Буџет Града Република)	0	0	0	0	0	0	0
3.	Банкарски кредити	0	0	0	284.936.000	0	0	0
4.	Донације	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Укупно:</b>	<b>77.982.000</b>	<b>78.400.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>440.936.000</b>	<b>0,11</b>	<b>5,62</b>	<b>48,99</b>

Износи су без ПДВ-а.

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

### – Иницијатива за нове локације

–

У Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 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 2026.год. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш ће активним учешћем и предлозима као и изразом Стратегије а на основу смерница из докумената покушати да обезбеди нове локације за изградњу станова за становање уз подршку.

#### - Прва фаза изградње (2026. година)

ЈП „Градска стамбена агенција“ планира 2026. године почетак прве фазе изградње станова на локацији у ул. Петра Аранђеловића на Леденој Стени у Нишу. Током 2024. и 2025. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је урадила комплетну пројектно техничку документацију и добила грађевинску дозволу, тако да се у 2026. 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.

#### - Друга фаза изградње (2028. година)

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да у 2028. 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, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш планира да обезбеди и урбанистички разради још локација као припрему за нови инвестициони период и да се уз домаћинско пословање обнови одрживи систем финансирања и изградње станова уз подршку односно раније социјално становање.

## ПЛАН ИНВЕСТИЦИЈА

Прилог 16

Редни број	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2025. године	Структура финансирања	Износ према извору финансирања	План 2026. година				План 2027. година	План 2028. година
								План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.		
1	Изградња прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра Аранђеловића	2023	2027	983.748	77.982	Сопствена средства	391.748	0	148.000	148.000	148.000	165.786	0
						Позајмиљена средства	592.000	0	0	144.267	284.936	307.064	0
						Средства буџета (по контима)							
						Остало							
						Укупно:	983.748	0	148.000	292.267	432.936	472.830	0
2	Разрада нових локација	2026	2026	2.000	0	Сопствена средства	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	0	0
						Позајмиљена средства							
						Средства буџета (по контима)							
						Остало							
						Укупно:	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	0	0
3	Вођење стручног надзора	2026	2027	10.000	0	Сопствена средства	10.000	0	2.000	4.000	6.000	4.000	0
						Позајмиљена средства							
						Средства буџета (по контима)							
						Остало							
						Укупно:	10.000	0	2.000	4.000	6.000	4.000	0
Укупно инвестиције				995.748	77.982		995.748	2.000	152.000	296.267	440.936	476.830	0

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

у хиљадама динара

Назив капиталног пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано до 31.12.2025.	План 2026.	План 2027.	План 2028.	После 2028.
1	2	3	4	5	6	7
Изградња станова на локацији у улици Петра Аранђеловића-израда урбанистичке, пројектне документације, изградња и пратећи трошкови изградње	2.246.532	*177.982	432.936	472.830	468.784	794.000
<b>УКУПНО</b>	<b>2.246.532</b>	<b>77.982</b>	<b>432.936</b>	<b>472.830</b>	<b>468.784</b>	<b>794.000</b>

\*1 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 2026.годину, прилог 5, Биланс стања на дан 31.12.2026. година мења се и гласи:

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2026.						
Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	у 000 динара			
			План 31.03.2026.	План 30.06.2026.	План 30.09.2026.	План 31.12.2026.
1	2	3	4	5	6	7
	<b>АКТИВА</b>					
00	<b>А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ</b>	0				
	<b>Б.СТАЛНА ИМОВИНА (0003+0010+0019+0024+0034)</b>	0002	657.271	657.447	803.428	903.561
01	<b>І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004+0005+0006+0007+0008+0009)</b>	0003	150	150	150	150
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	0005	150	150	150	150
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	<b>ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)</b>	009	657.121	657.297	803.278	903.411
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	34.000	34.000	34.000	34.000
023	2. Постројења и опрема	0011	2.000	2.000	2.000	2.000
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	565.324	565.500	565.500	565.500
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	55.797	55.797	201.778	301.911
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	<b>ІІІ. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)</b>	0017				
04 и 05	<b>ІV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ 0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)</b>	0018				
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 лицима и дугорочним потраживањима од тих лица у земљи	0021				
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	<b>В.ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА</b>	029	1.000	1.000	1.000	1.000
	<b>Г.ОБРТНА ИМОВИНА (0031+0037+0038+0044+0048+0057+0058)</b>	030	264.,029	263.387	118.009	63.448
<b>Класа 1</b>	<b>I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036 )</b>	0031	150	150	150	150
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	150	150	150	150
151,153 и 155	5 Плаћени аванси за залихе и услугеу иностранству	0036				
14	<b>II СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА</b>	0037	28,060	28,060	28.060	28.060
20	<b>III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043 )</b>	0038	10.057	9.672	10.594	6.033
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	2.500	2.000	4.000	4.533
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				
200 и 202	3. Потраживања од матичног,зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	7.557	7.672	6.594	1.500
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	<b>IV ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045+0046+0047)</b>	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				

	преплаћених осталих пореза и доприноса					
<b>23</b>	<b>V КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049+ 0050 + 0051 + 0052 + 0053+0054+0055+0056)</b>	0048	201.257	201.000	55.000	5.000
230	1. Краткорочни кредити и пласмани – матична и зависна лица	0049	201,000	201.000	55.000	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			
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				
<b>24</b>	<b>VI ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА</b>	0057	2.500	2.500	2.200	2.200
<b>28(део), осим 288</b>	<b>VII КРАТКОРОЧНА И АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА</b>	0058				
	<b>Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)</b>	0059	922.300	921.834	922.437	968.009
<b>88</b>	<b>Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА</b>	0060	26.000	26.000	26.000	26.000
	<b>ПАСИВА</b>					
	<b>А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 – 0404 + 0405 + 0406 + 0407 – 0408 + 0411 – 0412) ≥ 0</b>	0401	912.996	912.530	913.133	913.705
<b>30 осим 306</b>	<b>I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ</b>	0402	5	5	5	5
31	II . УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				
306	III . Емисиона премија	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	630.257	630.257	630.257	630.257
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	283.000	283.000	283.000	283.000
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				
<b>34</b>	<b>VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0418 + 0419)</b>	0408				443
340	1. Нераспоређени добитак ранијих год	0409				

341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		0	0	443
	<b>VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ</b>	0411				
<b>35</b>	<b>IX. ГУБИТАК (0422 + 0423)</b>	0412	266	732	129	0
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414	266	732	129	0
	<b>Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420+0428)</b>	0415	7.800	7.800	7.800	7.800
<b>40</b>	<b>I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417 + 0418 + 0419)</b>	0416	7.800	7.800	7.800	7.800
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	6.000	6.000	6.000	6.000
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40 осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	1.800	1.800	1.800	1.800
<b>41</b>	<b>II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0421+ 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)</b>	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)	<b>III ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА</b>	0428				
<b>498</b>	<b>В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ</b>	0429				
495(део)	<b>Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ</b>	0430				
	<b>Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ</b>	0431	1.504	1.504	1.504	46.504
467	I. Краткорочна резервисања	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ	0433				45.000
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				45.000
423, 424(део) , 425(део) и 429(део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијких деривата	0440				
430	<b>III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ</b>	0441	0	0	0	0
<b>43 осим 430</b>	<b>IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445+ 0446+ 0447 + 0448)</b>	0442	644	644	644	644
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	598	598	598	598
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	<b>V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450+0451+0452)</b>	0449	860	860	860	860
44,45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	817	817	817	817
47,48 осим 481	2.Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	43	43	43	43
481	3.Обавезе по основу пореза на добитак	0452				
427	<b>VI ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО</b>	0453				
49( део) осим 498	<b>VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА</b>	0454				
	<b>Б. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 – 0431 – 040059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402-0403-0404-0405-0406-0408-0411)≥ 0</b>	0455				

	<b>Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430+0431 – 0455)</b>	0456	922.300	921.834	922.437	968.009
<b>89</b>	<b>Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА</b>	0457	26.000	26.000	26.000	26.000

Члан 5.

У Програму пословања за 2026. годину, прилог 5а, Биланс успеха за период 01.01.-31.12.2026. год. мења се и гласи:

**БИЛАНС УСПЕХА за период 01.01. – 31.12.2026.**

у 000  
динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	ИЗНОС			
			План 01.01- 31.03.2026	План 01.01- 30.06.2026	План 01.01- 30.09.2026	План 01.01- 31.12.2026
1	2	3	4	5	6	7
	<b>А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005+1008+1009 + 1010 +1011+ 1012)</b>	<b>1001</b>	11.000	24.000	37.000	50.000
<b>60</b>	<b>I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 )</b>	<b>1002</b>	9.000	20.000	31.000	42.000
600,602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003	9.000	20.000	31.000	42.000
601,603 и 605	2. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1004				
<b>61</b>	<b>II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006+ 1007 )</b>	<b>1005</b>				
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				
<b>62</b>	<b>III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ</b>	<b>1008</b>				
630	<b>IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНЕ ПРОИЗВОДЊЕ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА</b>	1009				
631	<b>V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХАНЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА</b>	1010				
64 и 65	<b>VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ</b>	1011	2.000	4.000	6.000	8.000
68 осим 683,685 и 686	<b>VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ</b>	1012				
	<b>Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014+1015+1016+1020+1021+1022+1023+1024)</b>	<b>1013</b>	14.066	27.632	41.029	54.507
50	<b>I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ</b>	1014	500	500	500	500
51	<b>II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ</b>	1015	783	1.566	1.880	2.060
52	<b>III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ(1017+1018+1019)</b>	1016	9.593	19.186	28.779	38.337
520	1.Трошкови зарада и накнада зарада	1017	7.509	15.018	22.527	30.035
521	2.Трошкови пореза и доприносана зарадеи накнаде зарада	1018	1.138	2.276	3.414	4.551
52 осим 520 и 521	3.Остали лични расходи и накнаде	1019	946	1.892	2.838	3.751
540	<b>IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ</b>	1020	0	0	0	150
58, осим 583,585 и 586	<b>V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ( ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)</b>	1021				
53	<b>VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА</b>	1022	1.710	3.420	5.430	7.140

54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	0	0	0	400
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	1.480	2.960	4.440	5.920
	<b>В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 – 1013) ≥ 0</b>	<b>1025</b>				
	<b>Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 – 1001) ≥ 0</b>	<b>1026</b>	3.066	3.632	4.029	4.507
	<b>Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1031)</b>	<b>1027</b>	3.100	3.100	4.100	5.100
660, и 661	<b>I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)</b>	<b>1028</b>				
662	<b>II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)</b>	<b>1029</b>	3.000	3.000	4.000	5.000
663 и 664	<b>III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)</b>	<b>1030</b>	100	100	100	100
665 и 669	<b>IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ</b>	<b>1031</b>				
	<b>Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)</b>	<b>1032</b>	150	200	200	150
560 и 561	<b>I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА</b>	<b>1033</b>				
562	<b>II. РАСХОДИ КАМАТА</b>	<b>1034</b>	100	100	100	100
563 и 564	<b>III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ</b>	<b>1035</b>	50	100	100	50
565 и 569	<b>IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ</b>	<b>1036</b>				
	<b>Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 – 1032)</b>	<b>1037</b>	2.950	2.900	3.900	4.950
	<b>Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 – 1027)</b>	<b>1038</b>				
683, 685 и 686	<b>З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	<b>1039</b>				0
583, 585 и 586	<b>И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	<b>1040</b>	100			100
67	<b>Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ</b>	<b>1041</b>	100	200	200	400
57	<b>К. ОСТАЛИ РАСХОДИ</b>	<b>1042</b>	50	100	100	200
	<b>Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001+1027+1039+1041)</b>	<b>1043</b>	14.200	27.300	41.300	55.500
	<b>Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1003+1032+1040+1042)</b>	<b>1044</b>	14.366	27.932	41.329	54.957
	<b>М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 – 1044)=0</b>	<b>1045</b>		0		543
	<b>Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044-1043)=0</b>	<b>1046</b>	166	632	29	
69-59	<b>Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	<b>1047</b>				
59-69	<b>О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	<b>1048</b>	100	100	100	100

	<b>П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 – 1046+ 1047 – 1048)&gt;=0</b>	<b>1049</b>				443
	<b>Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 – 1045 + 1048 – 1047)&gt;=0</b>	<b>1050</b>	266	732	129	
	<b>С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК</b>					
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051				
722 дуг.салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052				
722пот.сал	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053				
723	T. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054				
	<b>Ѕ. НЕТО ДОБИТАК (1049 – 1050 – 1051 – 1052 + 1053- 1054)&gt;=0</b>	<b>1055</b>				443
	<b>У. НЕТО ГУБИТАК (1050 – 1049 + 1051 + 1052 – 1053 + 1054)&gt;=0</b>	<b>1056</b>	266	732	129	
	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 2026. годину, прилог 5б, Извештај о токовима готовине у периоду од 01.01.-31.12.2026. године, мења се и гласи:

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

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			
		План 01.01- 31.03.2026.	План 01.01- 30.06.2026.	План 01.01- 30.09.2026.	План 01.01- 31.12.2026.
<b>А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ</b>					
<b>I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)</b>	3001	12.125	15.670	17.255	18.255
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	10.000	11.000	12.000	13.000
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003				
3. Примљене камате из пословних активности	3004	2.000	3.500	4.000	4.000
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	125	1.170	1.255	1.255
<b>II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)</b>	3006	14.175	122.670	134.555	160.605
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	3.920	103.000	105.000	120.000
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008				
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	9.585	19.170	28.755	38.337
4. Плаћене камате у земљи	3010	0			
5. Плаћене камате у иностранству	3011				
6. Порез на добитак	3012				
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	670	500	800	2.268
8. Остали одливи из пословних активности	3014				
<b>III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)</b>	3015				
<b>IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)</b>	3016	2.050	107.000	117.300	142.350
<b>Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА</b>					
<b>I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)</b>	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				
<b>II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)</b>	3023				
1. Куповина акција и удела	3024				
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025				
3. Остали финансијски пласмани	3026				

<b>III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I-II)</b>	3027		105.000		
<b>IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II-I)</b>	3028				
<b>V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА</b>					
<b>I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)</b>	3029			115.000	140.000
1. Увећање основног капитала	3030				
2. Дугорочни кредити у земљи	3031				
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032				
4. Краткорочни кредити у земљи	3033			115.000	140.000
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034				
6. Остале дугорочне обавезе	3035				
7. Остале краткорочне обавезе	3036				
<b>II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)</b>	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				
<b>III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I-II)</b>	3046			115.000	140.000
<b>IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)</b>	3047				
<b>Г. СВЕГА ПРИЛИВИ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)</b>	3048	12.125	120.670	132.255	158.255
<b>Д. СВЕГА ОДЛИВИ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)</b>	3049	14.175	122.670	134.555	160.605
<b>Б. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 – 3049) &gt;=0</b>	3050			.	
<b>Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 – 3048) &gt;=0</b>	3051	2.050	2.000	2.300	2.350
<b>З. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b>	3052	4.500	4.500	4.500	4.500
<b>Ж. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3053	100	100	100	100
<b>И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3054	50	100	100	50
<b>Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 – 3051 + 3052 + 3053 – 3054)</b>	3055	2.500	2.500	2.200	2.200

Члан 7.

У Програму пословања за 2026. годину, Прилог 14. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ мења се и гласи:

КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ															
Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Оригинална валута	Гаранција државе Да/Не	Стање кредитне задужености у оригиналној валути на дан 31.12.2025. године	Стање кредитне задужености у динарима на дан 31.12.2025. године	Година повлачења кредита	Рок отплате без периода почека	Период почека (Grace period)	Датум прве отплате	Каматна стопа	Број отплата током једне године	План плаћања по кредиту за 2026. годину у динарима		Стање кредитне задужености у оригиналној валути на дан 31.12.2026. године	Стање кредитне задужености у динарима на дан 31.12.2026. године
												Укупно главница	Укупно камата		
Домћи кредитор	Изградња прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра Аранђеловића	ЕУР	НЕ	0	0	август 2026. - септембар 2027.	септембар 2028.	најдуже 12 месеци од повлачења последње трансхе	март 2028.	4.5% очекивана	у зависности од динамике уплата купаца станова	284,936,000	камата се обрачунава и плаћа 2028. године након продаје станова	2,435,350	284,936,000
.....															
.....															
.....															
.....															
Страни кредитор															
.....															
.....															
.....															
.....															
Укупно кредитно задужење												284,936,000		2,435,350	284,936,000
од чега за ликвидност															
од чега за капиталне пројекте														2,435,350	284,936,000

## Члан 8.

У Програму пословања за 2026. 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

Ре д. Бг.	ПОЗИЦИЈА	Реализација (процена) у 2025. години	План 01.01-31.03.2026.	План 01.01-30.06.2026.	План 01.01-30.09.2026.	План 01.01-31.12.2026.
<b>Добра</b>						
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	22.500	40.000
4.	Остали непоменути материјал	3.000	5.000	10.000	15.000	20.000
5.	Гориво и мазива за аутомобиле	300.000	100.000	200.000	300.000	300.000
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)	180.000	100.000	200.000	300.000	400.000
9.	Ауто гуме	40.000	50.000	50.000	50.000	50.000
10.	Мобилна и фиксна телефонија	120.000	120.000	120.000	120.000	200.000
11.	Материјали за образовање и усаврш. зап.-литература	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
12.	Репрезентација у сопственим просторијама	70.000	25.000	50.000	75.000	100.000
13.	Новогодишњи пакетићи	70.000	0	0	0	70.000
14.	Рачунари и рачунарска опрема	80.000	200.000	200.000	400.000	400.000
15.	Закуп пословног простора	1.450.000	375.000	750.000	1.125.000	1.500.000
<b>Укупно добра:</b>		<b>3.018.000</b>	<b>1.302.500</b>	<b>2.180.000</b>	<b>3.057.500</b>	<b>3.900.000</b>
<b>Услуге</b>						
1.	Телекомуникационе услуге	380.000	100.000	200.000	300.000	400.000
2.	Интернет услуге	65.000	17.500	35.000	52.500	70.000
3.	Објављивање у Сл. Глас. и ост. шт. мед	20.000	25.000	50.000	100.000	100.000
4.	Услуге преноса писама и пошиљки	200.000	50.000	100.000	150.000	250.000
5.	Комуналне услуге	480.000	125.000	250.000	375.000	500.000
6.	Трошкови услуга заштите на раду,провера ПП апарата,прање воз.и сл.	70.000	25.000	50.000	75.000	100.000
7.	Услуге ревизије финансијских извештаја	200.000	300.000	300.000	300.000	300.000
8.	Правне услуге	1.700.000	250.000	500.000	750.000	1.000.000

9.	Допуна тага	70.000	25.000	50.000	75.000	100.000
10.	Стручно усавршавање и учешће на семинарима	300.000	100.000	200.000	300.000	400.000
11.	Здравствено осигурање за запослене	320.000	400.000	400.000	400.000	400.000
12.	Сервис копирања апарата, тонера, штампача и сл.)	5.000	10.000	15.000	20.000	20.000
13.	Одржавање аутомобила	100.000	37.500	75.000	112.500	150.000
14.	Услуге одржавања информационог система	450.000	75.000	150.000	250.000	250.000
15.	Израда и одржавање сајта	150.000	150.000	250.000	300.000	300.000
16.	Угоститељске услуге	500.000	200.000	300.000	400.000	400.000
17.	Одржавање програма за рачуноводство	140.000	50.000	100.000	150.000	150.000
18.	Регистрација возила и осигурање	100.000	0	0	100.000	100.000
19.	Трошкови платног промета	100.000	25.000	50.000	75.000	120.000
20.	Одржавање зграда и станова	200.000	1.000.000	1.500.000	2.500.000	3.000.000
21.	Чишћење службених просторија	150.000	63.000	125.000	188.000	250.000
22.	Услуге рекламе и пропаганде	200.000	100.000	200.000	500.000	500.000
23.	Консалтинг услуге из грађевинске, правне и економске области	620.000	400.000	500.000	600.000	700.000
24.	Процена резервисања	100.000	120.000	120.000	120.000	120.000
25.	Анализа и тестирање система интерних контрола	0	500.000	500.000	500.000	500.000
26.	Осигурање	600.000	600.000	800.000	800.000	900.000
27.	Трошкови чланарина	200.000	75.000	150.000	225.000	300.000
28.	Разрада нових локација	0	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
29.	Вођење стручног надзора	0	0	2.000.000	4.000.000	6.000.000
	<b>Укупно услуге:</b>	<b>7.420.000</b>	<b>6.823.000</b>	<b>10.970.000</b>	<b>15.718.000</b>	<b>19.380.000</b>
	<b>Радови</b>					
1	Изградња стамбених објеката на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића	9.000.000	0	148.000.000	292.267.000	432.936.000
	<b>Укупно радови:</b>	<b>9.000.000</b>	<b>0</b>	<b>148.000.000</b>	<b>292.267.000</b>	<b>432.936.000</b>
	<b>УКУПНО = ДОБРА + УСЛУГЕ+РАДОВИ</b>	<b>19.438.000</b>	<b>8.125.500</b>	<b>161.150.000</b>	<b>311.042.500</b>	<b>456.216.000</b>

Износи су без пдв-а.

Члан 9.

У Програму пословања за 2026. годину, Прилог 17. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ мења се и гласи:

Прилог  
17.

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у  
динарим  
а



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

## Члан 10.

Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2026. годину број 01-1219/1-2 од 28.11.2025. године, у осталом делу остаје непромењен.

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

Назорни одбор  
Председник



Небојша Ловић, дипл. грађ. инж.



Горан Миловановић, дипл. менаџер

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА ЈП „ГРАДСКАСТАМБЕНА АГЕНЦИЈА” НИШ ЗА 2026. ГОДИНУ

Током текућег пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш идентификована је потреба за усклађивањем Програмских позиција, првенствено због редефинисања динамике и структуре финансирања пројекта изградње објеката на локацији у ул. Петра Аранђеловића (Ледена Стена).

Правни основ израде и доношења Програма о изменама и допунама Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2026. 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 оснивач 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.

Након спроведеног поступка јавне набавке за одабир пословне банке најповољнију обавезујућу понуду доставила је OTP Banka Srbija a.d. Novi Sad.

Реализацијом ове набавке постигнути су значајно повољнији услови од првобитно планираних :

- Смањење каматне стопе: Уместо очекиваних 7,5% уговорена је каматна стопа од максимум 4,5%.
- Статус документације: Потписан је Нацрт уговора са банком на који је Скупштина Града Ниша дала сагласност.

Због специфичности поступка јавне набавке за извођење радова, извршена је корекција плана повлачења кредитних средстава:

- Корекција за 2026. годину: Планирано повлачење средстава у текућој години смањено је са 291.474.000 динара на 284.936.000 динара.
- Укупна кредитна задуженост: Услед раста тржишних цена материјала и радне снаге, укупна процењена вредност кредитних средстава за комплетну изградњу увећана је са 412.800.000 динара на 592.000.000 динара, како би се обезбедио континуитет градње.

Средства ће се повлачити сукцесивно, у складу са испостављеним привременим ситуацијама уз стриктан редослед:

1. Сопствена средства (првих 15%): Инвестирају се на самом почетку радова.
2. Кредитна средства (80%): Повлаче се након утрошка иницијалних сопствених средстава (очекивано у другој половини 2026. године).
3. Сопствена средства (преосталих 5%): Инвестирају се у завршној фази изградње.

Након окончања јавне набавке за избор извођача радова и стручног надзора, приступиће се потписивању Анекса уговора о кредиту са ОТП Банком чиме ће се у потпуности заокружити финансијска конструкција за објекте Л1 и Л2.

У члану 1., тачка **4. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ПРИХОДА И ПОЗИЦИЈА РАСХОДА ПО НАМЕНАМА** - планирани износ прихода повећава се са 53.500.000 на 55.500.000 динара а планирани износ расхода повећава се са 52.757.200 на 55.057.200 динара и мења се структура расхода на следећи начин:

- Редни број 6: „Трошкови горива и мазива“ - износ се смањује са 350.000,00 дин. на 300.000,00 дин.
- Редни број 8: „Трошкови алата и инвентара – канцеларијски намештај“ – износ се повећава са 840.000,00 дин. на 1.040.000,00 дин.
- Редни број 17: „Трошкови одржавања основних средстава“ – износ се повећава са 1.070.000,00 дин. на 3.570.000,00 дин.
- Редни број 19: „Трошкови рекламе и пропаганде“ – износ се повећава са 200.000,00 дин. на 500.000,00 дин.
- Редни број 21: „Трошкови осталих услуга“ - износ се повећава са 200.000,00 дин. на 350.000,00 дин.
- Редни број 24: „Трошкови непроизводних услуга“ - износ се смањује са 4.200.000,00 дин. на 3.500.000,00 динара.
- Редни број 30: „Остали нематеријални трошкови“ - износ се смањује са 500.000,00 дин. на 400.000,00 динара.

Смањење трошкова на појединим позицијама резултат су рационализације и реалне процене до краја фискалне године. Повећања на појединим позицијама су узрокована растом тржишних цена комуналних, ПТТ и осталих услуга, неопходних за несметано редовно пословање и праћење инвестиционог циклуса.

С обзиром да је првобитним планом била предвиђена кредитна задуженост у првој половини текуће године, а да је дошло до потребе за повлачењем кредитних средстава за другу половину године, смањен је износ кредитног задужења у текућој години.

Најзначајнија измена је у Плану инвестиција и односи се на прву фазу изградње стамбено-пословног објекта:

- Вредност изградње (Фаза 1): Услед тржишних поремећаја и раста цена, планирани износ се увећава са 773.893.000 на 983.748.000 динара.
- Стручни надзор: Захваљујући оптимизацији процеса, трошкови надзора су смањени са 12.900.000 на 10.000.000 динара.
- Разрада нових локација: Ова позиција остаје непромењена у износу од 2.000.000 динара, чиме се обезбеђује континуитет у припреми будућих пројеката.

Промене планираних прихода и расхода као и промене у структури довеле су до промена у билансима на дан 31.12.2026. год. па је логично уследила и измена пратећих табела.

Измене Програма пословања за 2026. год. спроведене су у циљу потпуног усклађивања са потребама пројекта на локацији у улици Петра Аранђеловића.

Кључни ефекти ових измена су:

1. Обезбеђивање недостајућих средстава за прву фазу изградње комплекса
2. Смањење трошкова стручног надзора
3. Остваривање повољнијих услова кредитирања (смањење каматне стопе).

У свим осталим деловима, Програм пословања ЈП „Градске стамбене агенција“ Ниш за 2026. годину остаје непромењен.

У Нишу, 26.5.2026. год.



ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш  
ВД Директор

Небојша Ловић, дипл.инж.грађ.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД НИШ  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ФИНАНСИЈЕ  
И ЛОКАЛНЕ ЈАВНЕ ПРИХОДЕ  
БРОЈ: 2283-1 /2026-05  
Датум, 01.06. 2026. године  
Ниш, Николе Пашића 24

## ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

**ПРЕДМЕТ:** Мишљење на Нацрт решења о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш за 2026.годину

Дана 29. маја 2026. године обратили сте се захтевом број 500/2026-06 од 29.05.2026. године, у коме сте затражили мишљење на Нацрт решења о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш за 2026.годину, који је донео Надзорни одбор предузећа, Одлуком број, 01-553/1-3, на седници одржаној 28.05.2026. године.

Градска управа за финансије и локалне јавне приходе, поступајући по вашем захтеву, доставља вам следеће мишљење:

Чланом 36. Одлуке о градским управама Града Ниша ("Сл. лист Града Ниша", бр. 134/24, 47/25 и 105/2025) је прописано да Градска управа за финансије и локалне јавне приходе даје мишљења о утицају нацрта одлука и других аката на буџетске приходе и примања и расходе и издатке, те стога свака друга разматрања, која не проистичу из евалуације финансијских ефеката, нису у делокругу ове Управе.

Градска управа за финансије и локалне јавне приходе, сходно прописаној надлежности, нема елемената за изјашњење по предметном захтеву, имајући у виду да је у приложеном Обрасцу ПФЕ – Обрасцу стандардне методологије за процену финансијских ефеката акта - Нацрт решења о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш за 2026.годину, дата изјава да за спровођење предметног акта нису потребна финансијска средства, из које проистиче да Нацрт решења о давању сагласности на Програм о изменама и допунама Програма пословања

Јавног предузећа Градска стамбена агенција Ниш за 2026.годину не производи финансијске ефекте на буџет Града Ниша.



НАЧЕЛНИК

Милена Каличанин