

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник" РС бр. 88/2019), чл. 30. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш број 01-716 од 25.05.2017.године и поднетог Извештаја о реализацији годишњег Програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за период од 01.01.-31.03.2026.год., Надзорни одбор Предузећа на седници одржаној дана 24.04.2026. године донео је

О Д Л У К У Б Р . 2

- I **УСВАЈА СЕ** Периодични извештај о реализацији годишњег програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за период 01.01.-31.03.2026. године у свему према тексту.
- II Периодични извештај из тачке I ове Одлуке је саставни део Одлуке.
- III Извештај доставити Градској управи за планирање и изградњу у складу са Законом о јавним Предузећима.
- IV О реализацији ове Одлуке стараће се ВД Директор предузећа.

ЈП " ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА " НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР -

Број: 01-403/1-2
Ниш, 24.04.2026. год.



ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић

БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01. до 31.03.2026. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Стање на дан 31.12.2025. Претходна година	Планирано стање на дан 31.12.2026. Текућа година	01.01-31.03.2026. године*		Процент реализације (реализација / план 31.03.2026.*)
					План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	7.826	50.000	11.000	1.628	15%
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002		42.000	9.000	0	0%
601, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003		42.000	9.000	0	0%
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004					
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005				0	
611, 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 УЧНИКА И РОБЕ	1008					
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009					
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010					
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	7.826	8.000	2.000	1.628	81%
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012					
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	38.076	52.207	13.604	10.251	73%
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014	0	500	500	0	0%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	1.146	1.880	783	527	67%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	24.563	38.367	9.593	7.645	80%
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	18.506	30.035	7.509	5.821	73%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	2.804	4.550	1.138	882	78%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	3.253	3.782	946	942	100%
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	269	150	0	0	0%
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021					
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.857	4.190	1.048	1.022	98%
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	1.622	400		0	
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	6.619	6.720	1.680	1.057	63%
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025					
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026	30.250	2.207	2.604	8.623	331%
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	12.435	3.100	3.050	2.519	83%
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028	1.500				
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	10.934	3.000	3.000	2.477	83%
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	1	100	50	42	84%
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031					
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	215	150	100	0	0%
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033					
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	0	100	50	0	0%
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	215	50	50	0	0%
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036					
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	12.220	2.950	2.950	2.519	85%
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038					
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	107			15	0%
383, 385 и 386	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	589	100		0	0%
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	4.315	400	100	74	74%
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	219	200	50	20	40%
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	24.683	53.500	14.150	4.236	30%
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	39.099	52.657	13.754	10.271	75%
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		843	396	0	0%
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046	14.416			6.035	0%
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047				0	0%
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048	88	100	100	34	34%
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		743	296	0	0%
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050	14.504			6.069	0%

С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК							
721	I. ПОРЕЗСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051	0				
722 дув. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕЗСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052	168				
722 пог. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕЗСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053				0	0%
723	T. ИСПЛАЌЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054					
	Ђ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		743	296	0	0%
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	14 672			6.069	0%
	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					

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



БИЛАНС СТАЊА на дан 31.03.2026. године*

Образац Ia.

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Стање на дан 31.12.2025. Претходна година	Планирано стање на дан 31.12.2026. Текућа година	31.03.2026. године*		Процент реализације (реализација / план 31.03.2026*)
					План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	АКТИВА						
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001					
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	651.692	607.889	457.381	651.692	142%
01	1. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	148			148	0%
010	1. Улагања у развој	0004					
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005	148			148	0%
013	3. Гудвил	0006					
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007					
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008					
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	651.544	607.889	457.381	651.544	142%
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	33.607	29.500	29.500	33.607	114%
023	2. Постројења и опрема	0011	1.840	2.120	2.120	1.840	87%
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	565.323	305.761	305.761	565.323	185%
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	50.774	270.508	120.000	50.774	42%
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014					
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015					
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016					
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017					
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018	0			0	
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019					
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020					
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021	0				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022					
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023					
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024					
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизовану вредности)	0025					
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026					
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027					
28 (део) осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028					
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	996	1.235	1.235	996	81%
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030	268.949	62.003	179.041	262.695	147%
Класа I, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	158	200	200	24	12%
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032					
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033					
13	3. Роба	0034					
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	158	200	200	24	12%
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036					
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037	28.060	28.060	28.060	28.060	100%
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	12.969	10.123	10.123	11.061	109%
204	1. Потраживања од кулаца у земљи	0039	3.636	3.948	3.948	4.061	103%
205	2. Потраживања од кулаца у иностранству	0040					
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	9.333	6.175	6.175	7.000	113%
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	13.069	22.120	22.120	13.113	59%

21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	6.849	15.946	15.946	6.893	43%
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	6.174	6.174	6.174	6.174	100%
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047	46			46	0%
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	208.500	0	115.000	206.250	179%
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	201.000	0	115.000	201.000	175%
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0050	7.500			5.250	
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				0	0%
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052					
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053					
236 (део)	6. Финансијски средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054					
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055					
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056					
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	6.193	1.500	3.538	4.187	118%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058					
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	921.637	671.127	637.657	915.383	144%
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		26.000	26.000	0	0%
	ПАСИВА						
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) > 0	0401	912.215	663.674	630.039	906.146	144%
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	5	5	5	5	100%
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403					
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404					
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	643.726	643.726	610.538	643.726	105%
330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	283.156	19.200	19.200	283.156	1475%
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407					
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		743	296	0	0%
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409					
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		743	296	0	0%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411					
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	14.672			20.741	0%
350	1. Губитак ранијих година	0413				14.672	0%
351	2. Губитак текуће године	0414	14.672			6.069	0%
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	7.607	6.206	6.206	7.607	123%
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	7.607	6.206	6.206	7.607	123%
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	5.806	3.267	3.267	5.806	178%
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418					
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	1.801	2.939	2.939	1.801	61%
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				0	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421					
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависном и осталим повезаним лицима у земљи	0422					
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423					
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424					
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425					
413	6. Обавезе по смитованим хартијама од вредности	0426					
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427					
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428					
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429					0%
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ЛОНАЦИЈЕ	0430					
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	1.815	1.247	1.412	1.630	115%

467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432						
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				0		
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434						
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435						
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436						
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				0		0%
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438						
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439						
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440						
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	61			0		0%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	675	387	552	450		82%
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	90	46	211	89		42%
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	585	341	341	361		106%
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	1.079	860	860	1.180		137%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	1.049	817	817	1.133		139%
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	30	43	43	47		109%
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						
	Б. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) > 0	0455	0					
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	921.637	671.127	637.657	915.383		144%
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457		26.000	26.000	0		0%

* Последњи дан тромесечеја за који се извештај саставља



ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 31.03.2026. године*

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01.-31.12.2025. Претходна година	План за 01.01.- 31.12.2026. Текућа година	01.01.-31.03.2026. године*		Процент реализације (реализација / план 31.03.2026*)
				План	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	29.592	17.369	18.000	8.299	46%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	5.573	9.000	12.000	5.733	48%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004	21.338	7.669	5.000	2.477	50%
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	2.681	700	1.000	89	9%
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	35.970	288.319	32.088	10.347	32%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	11.350	255.000	7.000	2.875	41%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	23.841	32.459	24.588	7.363	30%
4. Плаћене камате у земљи	3010	12	60		0	0%
5. Плаћене камате у иностранству	3011					
6. Порез на добитак	3012					
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	767	800	500	109	0%
8. Остали одливи из пословних активности	3014					
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015					472%
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016	6.378	270.950	14.088	2.048	
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017	0	0	0	0	0%
1. Продаја акција и удела	3018					
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019					
3. Остали финансијски пласмани	3020	0			0	0%
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021					
5. Примљене дивиденде	3022					
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	0	0	0	0	0%
1. Куповина акција и удела	3024					
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025					
3. Остали финансијски пласмани	3026	0			0	0%
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027					
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028					
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	15.500	270.000	12.000	0	0%
1. Увећање основног капитала	3030					
2. Дугорочни кредити у земљи	3031					
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032					
4. Краткорочни кредити у земљи	3033		270.000	12.000		0%
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034					
6. Остале дугорочне обавезе	3035					
7. Остале краткорочне обавезе	3036	15.500			0	0%
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	6.500			0	0%
1. Откуп сопствених акција и удела	3038					
2. Дугорочни кредити у земљи	3039					
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040					
4. Краткорочни кредити у земљи	3041					
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042					
6. Остале обавезе	3043	6.500				
7. Финансијски лизинг	3044					
8. Исплаћене дивиденде	3045					
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	9.000	270.000		0	0%
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	0			0	0%
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	45.092	287.369	30.000	8.299	88%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	42.470	288.319	32.088	10.347	83%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	2.622				472%
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		950	2.088	2.048	
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	3.785	2.500	3.538	6.193	151%
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	1	50	100	42	
II. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	215	100	50		730%
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	6.193	1.500	1.500	4.187	167%

* Последњи дан тромесечеја за који се извештај саставља

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

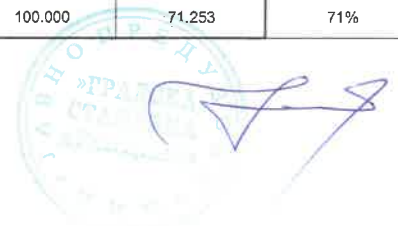
у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 01.01-31.12.2025. Претходна година	План за 01.01-31.12.2026. Текућа година	01.01-31.03.2026. године*		Процент реализације (реализација / план 31.03.2026*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	11.775.419	21.054.804	5.263.701	4.179.517	79%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	16.406.813	30.035.384	7.508.846	5.820.651	78%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	19.413.932	34.585.716	8.646.429	6.702.479	78%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	9	12	12	9	75%
4.1.	- на неодређено време	8	10	10	8	80%
4.2.	- на одређено време	1	2	2	1	50%
5	Накнаде по уговору о делу	100.308	500.000	500.000	0	0%
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу	1	2	2	0	0%
7	Накнаде по ауторским уговорима					
8	Број прималаца накнаде по ауторским уговорима					
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора					
12	Број прималаца накнаде по основу осталих уговора					
13	Накнаде члановима скупштине					
14	Број чланова скупштине					
15	Накнаде члановима управног одбора					
16	Број чланова управног одбора					
17	Накнаде члановима надзорног одбора	1.481.482	1.481.484	370.371	293.209	79%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	3	100%
19	Превоз запослених на посао и са посла	261.360	400.000	100.000	68.724	69%
20	Дневнице на службеном путу	280.354	350.000	90.000	27.677	31%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	52.304	150.000	50.000	0	0%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	0	1.311.739	560.000	552.243	99%
23	Број прималаца	1	2	1	1	100%
24	Јубиларне награде	0	0	0	0	0%
25	Број прималаца	1	0	0	0	0%
26	Смештај и исхрана на терену					
27	Помоћ радницима и породици радника	418.000	600.000	400.000	0	0%
28	Стипендије					
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	0	70.000	0	0	0%
30	Трошкови стручног усавршавања запослених	284.920	400.000	100.000	71.253	71%

* Последњи дан тромесечеја за који се извештај саставља

** Број запослених последњег дана извештајног периода

*** Позиције од 5 до 30 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу



ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

Р. бр.	Основ одлива / пријема кадрова	Број запослених на неодређено време			Број запослених на одређено време			Број ангажованих по основу уговора (рад ван радног односа)		
		Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
	Стање на дан 31.12.2025. године*	9			1			0		
	Одлив кадрова									
1.	Одлазак у старосну пензију	1								
2.										
3.										
4.										
...										
		8			1			0		
	Пријем									
1.										
2.										
3.										
4.										
...										
	Стање на дан 31.03.2026. године**	8	4	4	1	0	1	0	0	0

*последњи дан претходног тромесечја

** последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



Распон планираних и исплаћених зарада у периоду 01.01. до 31.03.2026*

у динарима

		План		Реализација	
		Бруто I	Нето	Бруто I	Нето
Запослени без пословодства	Најнижа појединачна зарада	133.321	94.618	124.809	90.913
	Највиша појединачна зарада	256.892	181.241	256.098	180.947
	Просечна зарада	195.107	137.930	190.454	135.930
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	254.655	181.355	234.759	167.988
	Највиша појединачна зарада	300.267	213.329	255.810	182.745
	Просечна зарада	277.461	197.342	245.285	175.367

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

План за 2026. годину (текућа година)							Износ неутрошених средстава из ранијих година
Намена средстава	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	01.01. до 31.03.	01.01. до 30.06.	01.01. до 30.09.	01.01. до 31.12.	
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

*Напомена: За приходе из буџета је потребно навести намену коришћења средстава

у динарима

Реализација за период 01.01 - 31.03.2026. године*							
Приход из буџета	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано (процена)	Неутрошено	Износ неутрошених средстава из ранијих година
			1	2	3	4 (2-3)	
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

Напомена: За приходе из буџета је потребно навести намену коришћења средстава

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	План за 01.01-31.12.2025. Претходна година	Реализација 01.01-31.12.2025. Претходна година	План за 01.01-31.12.2026. Текућа година	01.01 - 31.03.2026. године*		Процент реализације (реализација / план 31.03.2026*)
					План	Реализација	
1.	Спонзорство			0			
2.	Донације	150.000	130.000	150.000	50.000	20.000	40%
3.	Хуманитарне активности	0	0	0	0	0	0%
4.	Спортске активности	100.000	0	200.000	50.000	0	0%
5.	Репрезентација	720.000	566.187	500.000	150.000	40.970	27%
6.	Реклама и пропаганда	200.000	23.452	200.000	50.000	0	0%
7.	Остало	0	0	0	0		

Редни број	Спонзорство			Донације			Хуманитарне активности		
	1 Прималац	2 Намена	3 Износ	4 Прималац	5 Намена	6 Износ	7 Прималац	8 Намена	9 Износ
1				Матеја Јовановић	Помоћ ради одласка на такмичење	20.000			
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља



РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ / ПОКРИЋЕ ГУБИТКА

ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ ИЛИ ПОКРИЋУ ГУБИТКА

Добитак / губитак из пословне године	Правни основ				Нето резултат		Расподела остварене добити / покриће губитка				
	Датум доношења одлуке	Број одлуке НО / Скупштине	Датум добиања сагласности оснивача	Број акта којим је добиаена сагласности оснивача	Добитак / Губитак	Укупно остварена добит / губитак (у динарима)	Добит - за буџет		Преостала добит / начин покрића губитка		
							% добити	Износ (у динарима)	% добити	Износ (у динарима)	Опис
2020	29.06.2021.	01-590/1-4	25.08.2021.	06-801/2021-36/02	Губитак	20.802.491					Покриће губитка из резерви
2021	21.09.2022.	01-1170/1-4	15.11.2022.	06-982/2022-26/02	Добитак	34.297.508	9%	3.000.000	91%	31.297.508	Резерве
2022	29.06.2023.	01-592/1-3	29.11.2023.	06-838/2023-16-02	Добитак	48.247.562	2%	1.000.000	98%	47.247.562	Резерве
2023	17.06.2024.	01-572/1-3	11.10.2024.	06-838/2024-12-02	Губитак	9.424.826					Покриће губитка из резерви
2024											

Напомена: Потребно је попунити табелу за последњих пет година

УПЛАТЕ У БУЏЕТ ПО ОСНОВУ ОДЛУКА О РАСПОДЕЛИ ДОБИТИ

Година уплате	Уплата по основу добити		Основ уплате	
	Износ	Датум уплате	Број одлуке	Опис*
2022	3.000.000	22.11.2022.	01-1170/1-4	Одлука надзорног одбора
	= Укупно			
2023	1.000.000	06.12.2023.	01-592/1-3	Одлука надзорног одбора
	= Укупно			
2024				
	= Укупно			
2025				
	= Укупно			
2026				
	= Укупно			

* Добит из претходне године, добит из ранијих година, расподела нераспоређене добити...



КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Валута	Уговорени износ кредита	Гаранција државе Да/Не	Стање кредитне задужености на 31. 03. 2026. године* у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 31. 03. 2026. године* у динарима	Година повлачења кредита	Рок отплате без периода чекања	Период чекања (Grace period)	Датум прве отплате	Каматна стопа	Број отплата током једне године	План плаћања по кредиту за текућу годину у динарима													
													Главница први квартал	Главница други квартал	Главница трећи квартал	Главница четврти квартал	Камата први квартал	Камата други квартал	Камата трећи квартал	Камата четврти квартал						
Домаћи кредитор	Изградња треће фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра Крајићковића	EUR	260.520.741	НЕ	0	0	мај 2026. - јун 2027.	јун 2028	ниједне 12 месеци од повлачења последње трансхе	носембар 2027	7,5% очекивана	у зависности од динамике уплата купаца станова														
.....																										
.....																										
.....																										
.....																										
Укупно домаћи кредитор																										
Страни кредитор																										
.....																										
.....																										
.....																										
Укупно страни кредитор																										
						Укупно кредитно задужење	0																			
						од чега за ликвидност																				
						од чега за пројекте																				

* Последњи дан тромесечеја за који се извештај саставља
 На дан 31.03.2026. године ЈП "Градска стамбена агенција" није кредитно задужена.



ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

СТАЊЕ НА ДАН	АОП	Врста средстава (текући рачун, благајна, девизни рачун, кредитиви..)	Назив банке	Износ у оригиналној валути	Износ у динарима
1	2	3	4	5	6
31.12.2025.	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	38.888,10	141.250,52
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	17.079 USD и 109,96 EUR	1.719.370,23
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,30 дин	2.101,30
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-Боловање	485,28	485,28
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0
	057	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	1.959.916,10	4.329.807,52
	Укупно у динарима				
31.03.2026.	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	130.032,49 дин.	228.449,99
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Банка Интеса	17.079 USD и 109,96 EUR	1.761.198,49
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Халк банка	2.101,30 дин.	2.101,30
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица-Боловање	485,28 дин.	485,28
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	ТРЕЗОР	0	0
	068	ТЕКУЋИ РАЧУН	Поштанска штедионица	2.190.638,43 дин.	2.194.762,32
Укупно у динарима					4.186.997,38
30.06.2026.	068				
	068				
	068				
Укупно у динарима					0
30.09.2026.	068				
	068				
	068				
Укупно у динарима					0
31.12.2026.	068				
	068				
	068				
Укупно у динарима					0

Handwritten signature and circular stamp of the Ministry of Finance of the Republic of Serbia.

Извештај о инвестицијама

у динарима

Р.бр	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2025*	Структура финансирања	План 2026** година							
							План 01.01-31.03.	Реализација 01.01-31.03.	План 01.01-30.06.	Реализација 01.01-30.06.	План 01.01-30.09.	Реализација 01.01-30.09.	План 01.01-31.12.	Реализација 01.01-31.12.
1.	Изградња прве фазе стамбено-пословног објекта на локацији у улици Петра Аранђеловића	2023	2027	773.893.000	77.982.000	Позајмљена средства	0	0,00						
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства	103.200.000	0						
						Тотал	103.200.000	0						
2.	Разрада нових локација	2026	2026	2.000.000	0,00	Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства	2.000.000	0						
						Тотал	2.000.000	0						
4.	Вођење стручног надзора	2026	2027	12.900.000	0,00	Позајмљена средства		0						
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства	2.500.000	0						
						Тотал	2.500.000	0						
Укупно инвестиције				788.793.000	77.982.000		107.700.000	0						

* Претходна година

** Година за коју се извештај саставља



ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

ПОТРАЖИВАЊА за 2026. годину*

у динарима

Потраживања (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2026.	на дан 30.06.2026.	на дан 30.09.2026.	на дан 31.12.2026.
до 3 месеца	470.655			
од 3 месеца до 12 месеци	2.711.801			
дуже од 12 месеци	54.346.614			
УКУПНО:	57.529.070			

* година за коју се извештај саставља

ОБАВЕЗЕ за 2026. годину*

у динарима

Неизмирене обавезе (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2026.	на дан 30.06.2026.	на дан 30.09.2026.	на дан 31.12.2026.
до 3 месеца	1.314.615			
од 3 месеца до 12 месеци	0			
дуже од 12 месеци	0			
УКУПНО:	1.314.615			

* година за коју се извештај саставља

СУДСКИ СПОРОВИ

у динарима

	Број спорова где је јавно предузеће страна која тужи	Укупна вредност спорова**	Број спорова где је јавно предузеће тужена страна	Укупна вредност спорова**
Укупан број спорова у 2026*	21	5.130.565	9	29.081.205

* година за коју се извештај саставља

у динарима

Опис спора*	Укупна вредност спора**
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Црнокрак Слободан, дуг, поступак у току	142.985,04
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Качар Жељко, дуг, поступак у прекиду	74.388,97
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Обрадовић Драган, дуг, поступак у току	129.655,26
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Ђоковић Десанка, дуг, поступак у току	144.994,13
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Чеко Дубравко, дуг, поступак у току	111.763,37
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Војиновић Љиљана, дуг, поступак у прекиду због смрти дужника	80.412,31
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Медош Јовица, дуг, поступак у току	125.832,02
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Крњаја (пок. Драган) Мира, дуг, поступак у току	141.279,31
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Јанковић Вида, дуг, поступак у току	124.829,02
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Шево Душан, дуг, поступак у току	142.132,64
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Миленковић Марија, дуг, поступак у току	91.791,80
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Перишић Раде, дуг, поступак у току	142.497,92
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Милић Драган, дуг, поступак у току	92.004,54
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Карапанић Андреја, дуг, поступак у току	142.345,72
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Кривић Савић Тија, дуг, поступак у току	101.770,33
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Туралић Драган, дуг, поступак у току	93.395,34
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Вукадин Јован, дуг, поступак у току	29.362,88
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Вуковић Дејан, дуг, поступак у току	47.361,95
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Вујичић Љиљана, дуг, поступак у току	150.595,43
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Медвић Јовица, дуг, поступак у току	85.413,79
Тужилац: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш; туженик: Стојановић Томислав, дуг, поступак у току	2.935.753,47
Тужилац: Тончев грађња Сурдулица туженик: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш дуг, правоснажно окончан, поступак по	14.320.109,52
Тужилац: Богдановић Споменка; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђење, у току	500.000,00
Тужилац: Николић Гордана; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђење права својине, поступак ожалбен	4.000.000,00
Тужилац: Богдановић Ивица; тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, закључење уговора о закупу, поступак ожалбен	10.000,00
Тужилац: Милуна Станковић тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, неосновано обogaћење, поступак у току	487.291,00
Тужилац: Петровић Мишко и Љиљана, тужени: РС и ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђење права својине, поступак у току	99.900,00
Предлагач: Виолета Стојановић, тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, ванпарнич. пост. - откуп стана, поступак у току	0,00
Предлагач: Тасић Вера, тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђивање права својине, поступак у току	100.000,00
Предлагач: Ана Цекић, тужени: ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, утврђивање права својине, поступак ожалбен	9.563.904,00

Образац 12

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ
АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
за период од 01.01.2026. до 31.03.2026. године**

Ниш, 15.04.2026. године

I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ

Пословно име: ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш

Седиште: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8

Шифра делатности: 6499

Претежна делатност: – Развијање одрживог становања

Матични број: 17263838

ПИБ: 102255946

Надлежно министарство: Министарство привреде Републике Србије

Надлежни орган јединице локалне самоуправе:

Град Ниш – Градска управа за планирање и изградњу

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној 23.12.2025. године, донела је Решење број 1745-5/2025-02 од 23.12.2025. о давању сагласности на Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину, који је донет Одлуком Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 01-1219/1-2 на седници одржаној дана 28.11.2025. године.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

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

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

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

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

За пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2026. години планирани су приходи од продаје станова, приходи од закупнина и остали приходи у износу од 53.500.000 динара.

1. БИЛАНС УСПЕХА

Структура исказаних прихода је следећа: (у 000)

Врста	Остварење у 2025.	План 2026.	Остварење 2026	%	Индекс 4/3
1	2	3	4	5	6
I Пословни приходи (1+2)	7.826	50.000	1.628	0,03	3
1. Приходи од продаје производа и услуга		42.000	0	0,00	0
2. Други пословни приходи	7.826	8.000	1.628	0,20	20
II Финансијски приходи	12.435	3.100	2.519	0,81	81
III Остали приходи	4.315	400	74	0,19	19
IV Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине	107	0	15	0,00	0
V Позитиван нето ефекат на резул. по основу добитка пословања	0	0	0	0	0
Укупно:	24.683	53.500	4.236	0,08	8

Приходи у Билансу успеха исказани су на следећим позицијама:

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

На наведеној позицији исказани су приходи од издатих станова и остали пословни приходи у износу од 1.628.512 динара као 1.628.

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

На наведеној позицији исказан је финансијски приход у износу од 2.518.923 динара као 2.519.

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

На наведеној позицији исказани су приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 15.224 динара као 15.

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

На наведеној позицији исказани су остали приходи у износу од 74.062 динара као 74.

Структура исказаних расхода је следећа:

(у 000)

Н а з и в	Остварење 2025	План за 2026.	Остварење 2026.	%	Индекс 4/3
1	2	3	4	5	6
1.Набавна вредност продате робе	0	500	0	0,00	0
2. Расходи материјала и енергије	1.146	1.880	527	0,28	28
3. Расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи	24.563	38.367	7.645	0,20	20
4.Трошкови производних услуга	3.857	4.190	1.022	0,24	24
5. Трошкови амортизације и резервисања	1.891	550	0	0,00	0
6. Нематеријални трошкови	6.619	6.720	1.057	0,16	16
7. Остали расходи (59-69)	88	100	34	0,34	34
8. Финансијски и остали расходи	434	350	20	0,06	6
9. Одложени порески расходи периода	168	0	0	0,00	0
10. Расходи од усклађ. вредности фин. имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	589	100	0	0,00	0
Укупно:	39.355	52.757	10.305	0,20	20

Расходи у Билансу успеха исказани су на следећим позицијама:

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

На наведеној позицији исказани су трошкови материјала (канцеларијски и остали материјал, ситан инвентар и ауто гуме са једнократним отписом), трошкови горива и енергије у износу од 527.293 динара, као 527.

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

На наведеној позицији исказани су расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи за запослене настали по основу радног односа, расходи по основу накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора и сл. у износу од 7.644.332 динара, као 7.645.

Процент реализације трошкова зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене износи 80% планираних расхода за извештајни период. Расходи зарада износе за поменути период 5.821 динара што је 78% планираних средстава за први квартал 2026. године. Накнаде члановима надзорног одбора реализоване су у износу од 293.209 динара - 79% у односу на план; накнада радницима за долазак и одлазак са посла 68.724 динара - 69% у односу на годишњи план.

Ови расходи су под строгим контролом Оснивача и надлежних државних органа, а обрачунавају се у складу са Програмом пословања за 2026. годину. Исплата је везана са текућом ликвидношћу.

Преглед броја запослених дат је у сл. табели:

Месец /2026.г.	Број запослених по Програму пословања	Број запослених по уговорима о раду	Број запослених који примају зараду	Број запослених који нису примаали зараду
Јануар	12	10	10	0
Фебруар	12	10	10	0
Март	12	9	9	0
Април	12			
Мај	12			
Јун	12			
Јул	12			
Август	12			
Септембар	12			
Октобар	12			
Новембар	12			
Децембар	12			

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

На наведеној позицији исказани су трошкови услуга на изради учинака, трошкови услуга комуникације и транспортних услуга, трошкови текућег одржавања грађевинских објеката, моторних возила и осталих основних средстава, трошкови комуналних услуга и осталих непоменутих услуга, у износу од 1.022.495 динара, као 1.022.

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

На наведеној позицији исказани су трошкови непроизводних услуга, репрезентације, осигурања, платног промета, чланарина, трошкови обезбеђења објеката, трошкови пореза и доприноса и остали нематеријални трошкови (стручна литература, лиценце запослених, таксе за учествовање на тендерима, остале таксе и др.), у износу од 1.057.411 динара, као 1.057.

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

На наведеној позицији исказани су расходи по основу датих донација и остали непоменути расходи у износу од 20.000 дин. као 20.

АОП 1043. – Позиција Л. УКУПНИ ПРИХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни приходи у износу 4.236.721 дин. као 4.236.

АОП 1044. – Позиција Л. УКУПНИ РАСХОДИ

На наведеној позицији исказани су укупни расходи у износу од 10.271.531 дин. као 10.271.

АОП 1048. – Позиција О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА. ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ГОДИНА

На наведеној позицији исказани су расходи по основу исправки грешака из ранијих година у износу од 33.697 дин. као 34.

РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА:

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

Према евидентираним приходима од 4.236 хиљаде динара и расходима од 10.271 хиљада динара, у извештајном периоду (01.01. - 31.03.2026. год.) остварен је негативан финансијски резултат (губитак) у износу од 6.035 хиљада динара.

АОП 1056. Позиција: У. НЕТО ГУБИТАК

На наведеној позицији исказан је нето губитак у износу од 6.069 хиљада динара. (Губитак из редовног пословања увећан за расходе по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне.)

Остварени губитак је између осталог последица веома специфичног начина пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш. Специфичност се огледа у томе што један циклус изградње стамбених објеката траје око четири године. У прве две године предузеће улаже велика новчана средства у изградњу објеката (израда пројектно-техничке документације укључујући и Урбанистички пројекат, добијање грађевинске дозволе, финансирање изградње објеката и пратеће комуналне инфраструктуре и сл. ...) па у складу са тим послује са губитком. У току друге две године завршава се изградња објеката. Предузеће продаје или издаје у закуп изграђене станове и на тај начин остварује добит која је много већа него губитак који је остварен у претходне две године. Тако је нпр. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2021. години, кад је завршена изградња ламела Л7-Л9 у улици Мајаковског, остварила добит у износу од око 34.298 хиљада динара а 2022. године имала добитак од око 48.248 хиљада динара. У току је припрема за изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени. Добили смо грађевинску дозволу за изградњу прве фазе објеката на Леденој Стени. Од септембра 2024. године се кренуло са припремом документације за расписивање набавке за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу“. У мају месецу 2025. године расписана је јавна набавка за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу.“ А јавна набавка за пружање услуга стручног надзора над извођењем радова изградње стамбено - пословног објекта 1 у улици Петра Аранђеловића у Нишу је расписана у јуну 2025. године. Јавна набавка за услугу вршења стручног надзора је окончана док је процес јавне набавке за извођење радова прекинут и очекује се покретање новог поступка. Тако да предузеће поред редовних трошкова пословања улаже у изградњу нових објекта, након чијег завршетка се очекује остварење прихода од продаје и издавања у закуп изграђених станова. Тако остварени приходи ће бити много већи него расходи редовног пословања настали током целог периода изградње.

2. БИЛАНС СТАЊА

АКТИВА:

АОП 0005, Група рачуна /рачун 011, 012 и 014 - Позиција 2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина

На наведеној позицији исказана је вредност књиговодственог софтвера у износу од 148.000 дин. као 148.

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

На наведеној позицији налази се грађевинско земљиште у улици Петра Аранђеловића у износу од 33.6306.720 дин. као 33.607.

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

На наведеној позицији исказана је садашња вредност основних средстава, у износу од 1.840.320 динара, као 1.840.

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

На наведеној позицији исказан је износ инвестиционих некретнина, у износу од 565.323.353 динара, као 565.323.

АОП 0013, Група рачуна/рачун 022 и 027 – Позиција 4. Некретнине, постројења и опрема у припреми

На наведеној позицији исказан је износ грађевинских објеката у припреми, у износу од 50.774.281 динара, као 50.774.

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

На наведеној позицији налазе се одложена пореска средства у износу од 996.457 динара као 996.

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

На овој позицији евидентирани су плаћени аванси за робу и услуге у износу од 24.297 дин. као 24

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

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

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

На наведеној позицији исказана је садашња вредност потраживања од купаца у земљи, у износу од 40.060.639 динара, као 4.061.

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

На наведеној позицији исказана је садашња вредност потраживања од Града Ниша по основу Анекса I Уговора ОВ II бр. 1725/2010 од 01.06.2010. године, код нас заведен под бројем 01-2118 од 29.11.2016. године а код Оснивача под бројем 3880/2016-01 од 01.12.2016. године, у износу од 6.999.687 динара, као 7.000.

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

На наведеној позицији исказана су остала потраживања из специфичних послова, потраживања од запослених по основу задужења за гориво за моторна возила, накнада за трошкове мобилне телефоније и остала потраживања у износу од 6.893.446 динара, као 6.893.

АОП 0046, Група рачуна/рачун 223 – Позиција 2. Потраживања за више плаћен порез на добитак

На наведеној позицији исказан је износ потраживања за више плаћен порез на добитак у износу од 6.173.705 динара, као 6.174.

АОП 0047, Група рачуна/рачун 224 – Позиција 3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса

На наведеној позицији исказан је износ потраживања за више плаћене таксе за заштиту животне средине и истицање фирме у износу од 46.031 динара, као 46.

АОП 0049, Група рачуна/рачун 230 – Позиција 1. Краткорочни кредити и пласмани - матична и зависна правна лица

На наведеној позицији исказан је износ потраживања депонованих средстава код пословне банке у износу од 201.000.000 дин. као 201.000.

АОП 0050, Група рачуна/рачун 231 – Позиција 2. Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана правна лица

На наведеној позицији исказан је износ потраживања по датој позајмици предузећу ЈКП „Горица“ из Ниша у износу од 5.250.000 дин. као 5.250.

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

На наведеној позицији исказан је износ средстава по текућим динарским и девизним рачунима, и издвојена средства и акредитиви, у износу од 4.186.997 динара, као 4.187.

ПАСИВА:

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

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

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

На наведеној позицији евидентирани су резерве у износу од 643.726.475 дин. као 643.726.

АОП 0406. Група рачуна/рачун 330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337 - Позиција V – Позитивне ревалоризационе резерве и нереализовани добици по основу финансијских средстава и других компоненти осталог свеобухватног резултата

На наведеној позицији евидентирани су ревалоризационе резерве по основу ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме у износу од 283.155.916 дин. као 283.156.

АОП 0412. Група рачуна/рачун 35 - Позиција IX - ГУБИТАК

На наведеној позицији евидентиран је износ губитка из текуће и претходне године у износу од 20.740.181 динара као 20.741.

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

На наведеној позицији евидентиран је износ резервисања за отпремнине и јубиларне награде запослених у износу од 5.805.784 динара као 5.806.

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

На наведеној позицији евидентиран је износ резервисања за трошкове судских спорова у износу од 1.801.383 динара као 1.801.

АОП 0443. Група рачуна/рачун 431 и 433 – Позиција 1 Обавезе према добављачима-матична зависна правна лица и остала повезана лица у земљи

На наведеној позицији исказан је износ обавеза према добављачима чији је оснивач Град Ниш, у износу од 88.654 динара, као 89.

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

На наведеној позицији исказан је износ обавеза према добављачима, у износу од 360.926 динара, као 361.

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

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

На наведеној позицији исказан је износ обавеза према запосленима по основу обрачунатих а неисплаћених зарада (Бруто 2), накнада зарада на терет фондова (Бруто 2), добављачима, накнада трошкова и осталих примања запослених – НЕТО (за долазак и одлазак са рада, обавезе за нето накнаде Председнику и члановима Надзорног одбора, и др.), у износу од 1.180.347 динара, као 1.180.

3. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

АОП 3002 – Позиција 1 Продаја и примљени аванси у земљи

На наведеној позицији исказани су приливи финансијских средстава по основу продаје и примљених аванса у земљи, у износу од 5.733.000 динара, као 5.733.

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

На наведеној позицији исказан је прилив камата из пословних активности, у износу од 2.477.000 динара, као 2.477.

АОП 3005 – Позиција 4. Остали приливи из редовног пословања

На наведеној позицији исказани су остали приливи из редовног пословања у износу од 89.000 динара, као 89.

АОП 3006 – Позиција II Одливи готовине из пословних активности

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по текућим рачунима из пословних активности, у износу од 10.347.000 динара, као 10.347.

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

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по основу исплата добављачима и датих аванса, у износу од 2.875.000 динара, као 2.875.

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

На наведеној позицији исказан је укупан одлив финансијских средстава по основу исплата зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за запослене, бруто накнаде за рад председника и чланова Надзорног одбора, и остали лични расходи, у износу од 7.363.000 динара, као 7.363.

АОП 3013 – Позиција 7. Одливи по основу осталих јавних прихода

На наведеној позицији исказан је износ од 109.000 динара као 109, а односи се на одливе готовине по основу плаћеног пореза на имовину, такси и осталих одлива из пословних активности.

АОП 3016 – Позиција IV. Нето одлив готовине из пословних активности

На наведеној позицији исказан је износ од 2.048.000 динара као 2.048 а односи се на нето одлив готовине.

АОП 3052 – Позиција Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовине на дан 31.12.2025. године, у износу од 6.193.000 динара, као 6.193.

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

На наведеној позицији исказане су негативне курсне разлике на дан 31.03.2026. године, у износу од 42.000 динара, као 42.

АОП 3055 – Позиција Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА

На наведеној позицији исказано је стање готовина на дан 31.03.2026. године, у износу од 4.186.997 динара, као 4.187.

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

4. ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

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

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

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

На дан 31.03.2026. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је имала осморо запослених на неодређено време и вршиоца дужности директора као постављено лице.

- Расходи зарада и накнада зарада износе за поменути период 5.820.651 динара што је 78% планираних средстава.

- Накнаде члановима надзорног одбора планиране су у износу од 370.371 динара а реализоване су у износу од 293.209 динара што је 79% планираних средстава. Решењем Скупштине Града Ниша број 235-34/2026-02 од 18/03.2026. године, Данијела Милић је именована за члана Надзорног одбора из редова запослених, тако да сада Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има три члана.

- Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 100.000 динара а реализовано је 68.724 динара што је 69% у односу на план.

- Дневнице за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 140.000 дин. а реализовани су у износу од 27.677 дин. што износи 20% планираних средстава за извештајни период.

- Трошкови отпремнина за одлазак у пензију су планирани за једног запосленог до 31.03.2026. године у износу од 560.000 динара а реализовано је 552.243 што износи 99% планираних средстава.

- Трошкови стручног усавршавања запослених за у првом квартала 2026. године су планирани у износу од 100.000 динара а реализовани у износу од 71.253 динара што износи 71% планираних средстава.

5. ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

На дан 31.12.2025. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је имала девет запослених на неодређено време и једно постављено лице (Решењем Скупштине Града Ниша број 1399-3/2025-02 од 13.11.2025. године, именован је Небојша Ловић на место вршиоца дужности директора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш).

Једном запосленом је 28.02.2026. године је престао радни однос због одласка у старосну пензију.

На дан 31.03.2026. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има осморо запослених на неодређено време и једно постављено лице, в.д. директора Предузећа.

6. РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА

Распон исплаћених зарада за период 01.01. - 31.03.2026. године креће се у границама планираних што значи да нема одступања исплаћених од планираних зарада ни код запослених ни код пословодства. Такође, у извештајном периоду није било одступања ни код просечних зарада у односу на план.

7. СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

У извештајном периоду ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш нема ни приходе ни субвенције из буџета али има краткорочно потраживање од Града Ниша (из буџета града) у износу од 6.999.686 дин. по основу Анекса бр.1 Уговора ОВ II бр. 1725/2010 од 01.06.2010.год. о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду од ЈП „Градске стамбене агенције“ Ниш на Град Ниш.

8. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Планирани износ средства за донације у 2026. години је 150.000 динара за први квартал 50.000 а реализовано је 20.000 дин. што је 40% планираних средстава.

Средства за репрезентацију планирана су у износу од 150.000 динара за следеће намене: набавка освежавајућих напитака (кафа, минерална вода, сокови, чајеви) за време радних састанака у пословним просторијама; коришћење угоститељских услуга у случају пословних посета и посета инвеститора ван Ниша; остале услуге репрезентације. У обрачунском периоду од 01.01. до 31.03.2026. године за потребе репрезентације утрошено је 40.970 динара што је 27% у односу на план.

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

На дан 31.03.2026. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није кредитно задужена.

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

С обзиром на то да је поступак јавне набавке за избор извођача радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу“ обустављен у складу са чланом 147. став 1. тачка 1 Закона о јавним набавкама, још увек није започета изградња станова на поменутој локацији.

Укупан износ планираних инвестиција за прво тромесечје 2026. године износи 103.200.000 динара за почетак изградње објекта у улици Петра Аранђеловића на Леденој стени и 2.500.000 динара за вођење стручног надзора и 2.000.000 динара за разраду нових локација предвиђених за изградњу у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

У току другог квартала 2024. године је стигла грађевинска дозвола за изградњу објекта у улици Петра Аранђеловића. Добијена је понуда ОТП банке за финансирање недостајућих средстава за изградњу и сагласност оснивача на понуду банке. У мају месецу 2025. године расписана је јавна набавка за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу.“ Прва јавна набавка није

успешно окончана, па је у трећем кварталу поново расписана, али је крајем године морала бити обустављена јер је дошло до битних промена у садржају документације о набавци. Скупштини Града Ниша је достављен Пограм о изменама и допунама програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину. Након добијања сагласности Скупштине на достављен Програм, биће поново покренут поступак јавне набавке за извођење радова. Из тог разлога није дошло до реализације планираних инвестиција у 2026. години. Јавна набавка за пружање услуга стручног надзора над извођењем радова изградње стамбено - пословног објекта 1 у улици Петра Аранђеловића у Нишу која је расписана у јуну 2025. године је окончана у трећем кварталу 2025. године, али је уговор раскинут због немогућности реализације.

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

На дан 31.03.2026. године, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има потраживања која доспевају до три месеца у износу од 470.655. дин. и она се углавном односе на потраживања по основу закупнина на локацији у ул. Мајаковског као и потраживања по основу закупнина на локацији у Паси Пољани.

Потраживања која су стара од 90 дана до једне године износе 2.711.801 динара.

Потраживања која су старија од једне године на дан 31.03.2026. године износе 54.346.614 дин.

На дан 31.03.2026. године, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има обавезе које доспевају до три месеца у износу од 1.314.615 дин. То су обавезе које се односе на текуће пословање агенције.

На дан 31.03.2026. године, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш учествује у 21 спору у којима је предузеће страна која тужи чија је укупна вредност 5.130.565 дин. и 9 спорова у којима је предузеће тужена страна. Вредност ових спорова је 29.081.205 динара.

Према процени лица која заступају предузеће извршено је резервисање средстава за потенцијалне обавезе по основу судских спорова. Износ резервисаних средстава износи 1.801.383 динара.

III ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

Укупно планирани приходи за 2026. годину износе 53.500 хиљаде динара а остварени су приходи од закупнина у износу од 1.628 хиљаде динара, приходи од камата по основу кредита и пласмана у износу од 7 хиљада динара, приходи од камата по основу ороченог депозита у износу од 2.470 хиљаде динара, позитивне курсне разлике 42 хиљаде динара, приходи по основу наплаћених отписаних потраживања у износу од 74 хиљаде динара и приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 15 хиљада динара што укупно износи 4.236 хиљаде динара.

За период од 01.01. - 31.03.2026. године реализовани расходи износе 10.305 хиљаде динара. Највеће учешће у структури расхода чине трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 7.645 хиљаде динара, што је 80% у односу на годишњи план, док су све остало редовни трошкови пословања и изградње.

На дан 31.12.2025. године било је 9 запослених на неодређено време и једно постављено лице. Решењем Скупштине Града Ниша број 1399-3/2025-02 од 13.11.2025. године, именован је Небојша Ловић на место вршиоца дужности директора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш. У првом тромесечју је једном запосленом престао да важи уговор о раду због одласка у старосну пензију.

На дан 31.03.2026. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш има 8 запослених на неодређено време и једно постављено лице, вршиоца дужности директора.

Накнаде члановима надзорног одбора за први квартал 2026. године су планиране у износу од 370.371 динара а реализоване су у износу 293.209 динара што је 79% планираних средстава у односу на план.

Накнада радницима за долазак и одлазак са посла планирана је у износу од 100.000 динара а реализовано је 68.724 динара што је 69% у односу на план.

Трошкови дневница за службени пут и накнада трошкова на службеном путу планирани су у износу од 140.000 дин. а реализовани су у износу од 27.677 дин. што износи 20% планираних средстава за извештајни период.

Трошкови стручног усавршавања запослених за период од 01.01.- 31.03.2026. године су планирани у износу од 100.000 дин. а реализовано је 71.253 дин. што је 71% планираних средстава на годишњем нивоу.

Трошкови отпремнина за одлазак у пензију су у првом кварталу 2026. године планирани за у износу од 560.000 динара а реализовано је 552.243 што износи 99% планираних средстава.

Трошкови материјала, горива и енергије у периоду од 01.01. - 31.03.2026. год. су планирани у износу од 783.000 динара а реализовано је 527.000 дин. што је 67% планираних средстава.

Трошкови производних услуга: трошкови услуга одржавања, трошкови закупнина, трошкови рекламе и пропаганде, трошкови поштанских услуга, телефонских услуга и интернета, трошкови одржавања некретнина, постројења и опреме, трошкови комуналних услуга и остали трошкови производних услуга, планирани су у износу од 1.048.000 дин. а реализовани у износу од 1.022.000 динара што је 98% планираних средстава за извештајни период.

Нематеријални трошкови: трошкови репрезентације, трошкови платног промета, трошкови чланарина, трошкови пореза и остали нематеријални трошкови (таксе: административне, судске, локалне...), трошкови здравствених услуга, трошкови чишћења просторија, трошкови одржавања софтвера и трошкови осталих непоменутих непроизводних услуга, планирани су у износу од 1.680 динара за период 01.01.- 31.03.2026. године. Реализовано је 1.057.000 динара што је 63% планираних средстава за извештајни период.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је у току првог квартала 2026. године остварила приходе у укупном износу од 4.236 хиљада динара и расходе у укупном износу од 10.305 хиљада динара. Остварен је негативан финансијски резултат односно нето губитак у износу од 6.069 хиљада динара.

Овај резултат је настао као последица специфичног начина пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш. Један циклус изградње стамбених објеката траје око четири године. У прве две године предузеће улаже велика новчана средства у изградњу објеката (израда пројектно-техничке документације укључујући и Урбанистички пројекат, добијање грађевинске дозволе, финансирање изградње објеката и пратеће комуналне

инфраструктуре и сл. ...) па у складу са тим послује са губитком. У току друге две године завршава се изградња објеката. Предузеће продаје или издаје у закуп изграђене станове и на тај начин остварује добит која је много већа него губитак који је остварен у претходне две године. Тако је нпр. ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2021. години, кад је завршена изградња ламела Л7-Л9 у улици Мајаковског, остварила добит у износу од око 34.298 хиљада динара а 2022. године имала добитак од око 48.248 хиљада динара.

Током 2023, 2024, 2025. и у 2026. години радило се на припреми пројектно-техничке документације за добијање грађевинске дозволе и изградњи објеката у улици Петра Аранђеловића на Леденој Стени и изради концептуалног решења за објекте у улици Душана Поповића на локацији Црвена Звезда. У току другог квартала 2024. године је стигла грађевинска дозвола за изградњу објеката у улици Петра Аранђеловића. Добијена је понуда ОТП банке за финансирање недостајућих средстава за изградњу и сагласност оснивача на понуду банке. У мају месецу 2025. године расписана је јавна набавка за извођење радова на пројекту „Изградња стамбено пословног објекта 1 (ламела Л1 и Л2) фаза I у програму стамбене подршке на локацији у улици Петра Аранђеловића у Нишу.“ А јавна набавка за пружање услуга стручног надзора над извођењем радова изградње стамбено - пословног објекта 1 у улици Петра Аранђеловића у Нишу је расписана у јуну 2025. године. Јавна набавка за услугу вршења стручног надзора је окончана док је процес јавне набавке за извођење радова обустављен јер је у току поступка дошло до битних промена у садржају документације о набавци. Скупштини Града Ниша је достављен Пограм о изменама и допунама програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2026. годину. Након добијања сагласности Скупштине на достављен Програм, биће поново покренут поступак јавне набавке за извођење радова. Из тог разлога није дошло до реализације планираних инвестиција у 2026. години. Јавна набавка за пружање услуга стручног надзора над извођењем радова изградње стамбено - пословног објекта 1 у улици Петра Аранђеловића у Нишу је окончана у трећем кварталу 2025. године, али је уговор раскинут због немогућности реализације.

Предузеће поред редовних трошкова пословања улаже у изградњу нових објеката, након чијег завршетка се очекује остварење прихода од продаје и издавања у закуп изграђених станова.

Реализација Програма пословања за 2026. год. се заснива на ангажовању свих запослених у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у спровођењу локалне стамбене политике и у успостављању и развоју становања уз подршку.

ЈП „Градска стамбена агенција“



в.д. Директор

Небојша Ловић, дипл.инж.грађ.