**Образац 12**

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“

**ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА**

За период од 01.01. до ­­30.06.2025 године\*

Панчево, 28.07.2025

*\* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља*

**I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ**

Пословно име: Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“

Седиште: Панчево, Његошева 1а

Претежна делатност: 4110 Разрада грађевинских пројеката

Матични број: 20157810

ПИБ: 104395523

Надлежно министарство: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Делатности јавног предузећа/друштва капитала су: *Предузеће је формирано као правни следбеник ЈП ''Општинска стамбена агенција'', а ради спровођења градске стамбене политике, управљања и одржавања јавног, ренталног, социјалног стамбеног фонда као и обављање послова етажног одржавања и откупа станова у друштвеном власништву.Основни задатак ЈП ''ГСА'', дефинисан Изменом и допуном одлуке о оснивању је:израда аналитичко планске основе у области социјално стамбене политике Града Панчева, реализација локалних и других усвојених стратегија и пројеката изградње, рентирања и продаје станова крајњим корисницима, као и управљање и одржавање стамбених зграда, наплата закупнине и станарине, изградња објеката социјалног и доступног становања, реализација програма кредитирања, као и других послова у складу са Одлуком о располагању становима града Панчево.*

Годишњи/трогодишњи програм пословања: *Програм пословања са Финансијским планом ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево за период 01.01.2025.-31.12.2025. године усвојен је 20.12.2024. године под бројем II-05-06-23/2024-18., I измене и допуне Програма пословања ЈП „ГСА“ усвојене 03.06.2025. године.*

**II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА**

*План активности је пројектован на основу Предлога финансијског плана за 2025. годину ЈП ГСА. У делу етажног одржавања реализовано је редовно одржавање 350 објеката са којима је склопљен уговор, промоцију и потпис нових уговора, као и интервенције по захтеву Скупштина станара. Реконструкција градских станова планира се на основу захтева корисника и увидом на терену, као и реконструкција и адаптација објеката у јавној својини града, а биће реализован у оквиру опредељених срестава у буџету Града, Активности у делу етажног одржавања планирају се искуствено, анализом из претходних година на основу редовних интервенција, као и захтевима стабених заједницаи налозима релевантних органа. Остале активности везане за управљање градским становима, усмерене су на ажурирање евиденције станова и корисника, као и за ревизију уговора о закупу. Предвиђене су активности за интензивирање наплате.*

**III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА**

1. БИЛАНС УСПЕХА

*Укупни приходи за период од 01.01-30.06.2025. године остварени су у износу од 50.892.519 динара и састоје се из следећих група прихода:*

*612 – Приходи од услуга одржавања градских станова и станова за социјално становање у износу од 29.999.940 динара,*

*614 – Приходи од услуга етажног одржавања остварени су у износу од 19.457.077 динара,*

*65 – Остали пословни приходи у износу од 1.410.600 динара,*

*66 – Приходи од затезних камата у износу од 24.902 динара.*

*Примања од закупа и откупа градских станова и социјалног становања уплаћују се на републичке рачуне прихода и представљају републички приход Града Панчева.*

*Укупни расходи остварени су у износу од 55.538.348 динара, а по следећим групама трошкова и расхода:*

*51 – Трошкови материјала и енергије у износу од 1.951.447 динара,*

*52 - Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 28.214.717 динара,*

*530 – Трошкови производних услуга-етажно одржавање у износу од 17.078.939 динара,*

*531 – Остали трошкови производних услуга 738.987 динара,*

*532 – Трошкови услуга одржавања основних средстава у износу од 2.006.668 динара,*

*539 – Трошкови комуналних услуга у износ од 865.590 динара,*

*55 – Нематеријални трошкови у износ од 4.494.492 динара,*

*57 – Остали расходи пословања у износу од 187.508 динара.*

*У првом полугодишту 2025. године остварен је губитак у износу од 4.645.829 динара, као резултат повећаних трошкова пословања, а пре свих раст трошкова добављача по спроведеним јавним набавкама који обављају делатност етажног одржавања.*

2. БИЛАНС СТАЊА

*01 – НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА – компјутерски софтвер износи 1.103.000 динара,*

*02 - Некретнине, постројења и опрема у износу од укупно 20.853.000 динара и састоји се из:*

*- 021- Земљиште у износу од 303.800 динара,*

*- 022- Грађевински објекти у износу од 19.373.000 динара,*

*- 023 – Постројења и опрема у износу од 1.176.000 динара,*

*14 – Стална средства намењена продаји у износу од 4.040.000 динара,*

*204- Купци у земљи у износу од 184.673.000 динара,*

*21- Потраживања из буџета Града у износу од 4.312.000 динара,*

*241 – Готовински еквиваленти и готовина -средства на текућим рачунима у износу 8.726.000 динара,*

*30 – Основни капитал у износу од 8.284.000 динара,*

*340 - Нераспоређени добитак ранијих година у износу од 35.404.000 динара,*

*35 – Губитак у износу од 4.646.000 динара*

*43 – Обавезе из пословања - добављачи у износу од 9.334.000 динара,*

*44 – Остале краткорочне обавезе у износу од 170.766.000 динара,*

*47 – Обавезе по основу пореза на додату вредност у износу од 1.862.000 динара,*

*49 – Пасивна временска разграничења у износу од 2.704.000 динара,*

*Укупна актива износи 223.708.000 динара.*

*Укупна пасива износи 223.708.000 динара.*

*У односу на 2024. годину, у Билансу стања је настало значајно повећање на конту 204- купци у активи, као и на конту 449- обавезе за откуп у пасиви, због уноса задужења по Уговорима о откупу станова у јавној својини града у Глогоњу и у Панчеву, Радивоја Кораћа и Вељка Влаховића.*

3. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

*I. Приливи готовине из пословних активности у износу од 58.200.000 динара и то:*

*- продаја и примљени аванси у износу од 58.175.000 динара*

*- примљене камате из пословних активности 25.000 динара*

*II. Одливи готовине из пословних активности у износу од 58.640.000 динара:*

*- Исплате добављачима и дати аванси у износу од 23.516.000 динара*

*- Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи у износу од 28.215.000 динара*

*- Исплате по основу јавних прихода у износу од 6.909.000 динара*

*Готовина на почетку обрачунског периода у износу од 9.166.000 динара*

*Готовина на крају обрачунског периода у износу од 8.726.000 динара.*

4. ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

*Исплаћена маса бруто зарада са припадајућим порезима и доприносима на терет послодавца за период од 01.01. до 30.06.2025. године износи 21.233.863 динара и у складу је са планираним износом – извршење је 92%.*

*Број укупно запослених износи 24, и то 22 стално запослених, 1 радник на одређено време и директор-постављено лице.*

*Трошкови запослених исплаћују се у складу са Програмом пословања за период од 01.01 до 31.12.2025. године.*

*Накнаде по уговору о делу су извршене у износу од 1.767.838 динара за 4 радника у складу са Програмом пословања.*

*Накнаде члановима Надзорног одбора, за 3 члана у износу од 1.031.250 динара и реализација је 100%.*

*Превоз запослених на посао и са посла реализован је у износу од 549.780 динара.*

*Дневнице на службеном путу у овом периоду нису исплаћене.*

*Помоћ радницима и породици радника за 2025. планирана је у износу од 2.000.000 динара, у складу је са Програмом пословања и у овом периоду извршење је 16.000 динара.*

5. ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

*У односу на претходни период, нема промене у планираној динамици запослених, тако да ЈП ГСА има структуру запослених: 22 стално запослених, 1 радник на одређено време и постављено лице – директор, у складу са Програмом пословања за 2025. годину.*

6. РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА

*У табели Распон планираних и исплаћених зарада нема већих одступања у односу на планирани износ у 2025. Релизација бруто и нето зарада – највиша појединачна зарада запослених без пословодства увећана је због исплаћене зараде бившег директора који је остао запослено лице у предузећу, а све у складу са Програмом пословања*

7. СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

*Субвенције нису планиране Програмом пословања, док су остали приходи из буџета планирани у износу од 51.000.000 динара, а извршење износи 33.308.736 динара за период до 30.06.2025. год. Реализација наменских средстава за изградњу износи 242.400 динара, док релизација средстава за услуге по уговору износи 33.066.336 динара, а све у складу је са планираним износом у Програму пословања за 2025.*

8. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

*Програмом пословања нису предвиђена средства за донације, спонзорства и хуманитарне и спортске активности.*

*Предузеће је прекорачило трошкове репрезентације у овом периоду у односу на планирани износ од 290.000 динара, јер реализација износи 387.144 динара, због повећаних трошкова репрезентације, одржаних састанака за извођачима и другим пословним партнерима у првом кварталу 2025. године. Предузеће неће прећи износ трошкова репрезензације планиран Програмом пословања.*

*Реклама и пропаганда планирана је у износу од 200.000 динара, без извршења у овом периоду.*

9. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

*ЈП „Градска стамбена агенција“ нема задужење по основу кредита.*

10. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

*ЈП ГСА у 2025. години нема планирна средства инвестиција, али су планирани радови реконструкције у износу од 5.000.000 динара. У овом периоду су извршени радови одржавања на становима у власништву Града у износу од 242.400 динара и очекује се да у следећем кварталу реализација буде већа због започетих послова и реализације капиталног одржавања и реконструкције објеката у јавној својини града.*

11. ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

*Потраживања од купаца укупно износе 184.673.111 динара, највећи део су потраживања за откуп градских станова у целости и на рате који износе 162.440.670 динара и доспевају у наредних 20 и 40 година, а уплаћују се на рачуне републичких прихода. Потраживања за закуп градских и социјалних станова на дан 30.06.2025. укупно износе 12.795.952 и такође се уплаћују на рачуне републичких прихода. Потраживања за етажно одржавање су споствени приход ЈП ГСА и износе 9.436.489 динара. У овом периоду је настало значајно повећање потраживања од купаца због уноса откупа станова у јавној својини града у Глогоњу и Панчеву, Радивоја Кораћа и Вељка Влаховића.*

*Обавезе према добављачима износе укупно 9.334.499 динара и представљају текуће обавезе са роком до 3 месеца.*

*Активни судски спорови:*

* *Тужилац Пејић Радмила, другооптужени ЈП ГСА, П 857/24, фаза поступка: по жалби-неизвесно, вредност спора 201.696 динара,,*
* *Извршни поверилац ЈП ГСА, тужени Којић Јасмина, ИИ 538/19, фаза поступка: у току, вредност спора: 99.135,33 динара.*
* *Тужилац ЈП ГСА, тужени Вучковић Мирјана, П 659/25, фаза поступка: у току, вредност спора: 10.024 динара.*

*.*

**IV ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ**

*Предузеће послује у складу са Програмом пословања ЈП „ГСА“ за 2025. годину, све активности су редовне и дневно се прате. У току је припрема за доделу десет станова социјалног становања који су слободни, као и унапређење текућег одржавања – етажног одржавања. У континуитету се врши едукација грађана о одржавању стамбених зграда, новим законима и прописима.*

*У следећем периоду се планира наставак изградње и започетих радова, тако да ће и реализовани приходи и расходи бити већи. Предузеће већ примењује мере уштеде свих врста трошкова, као и интензивирање наплате својих улсуга.*

*У првом полигодишту 2025. години остварен је губитак у износу од 4.645.829 динара. Губитак у пословању је резултат повећаних свих трошкова предузећа: пре свега повећање трошкова извођења радова за етажно одржавање, јер су извођачи, који се бирају на основу спроведених јавних набавки, вишеструко повећали цене својих услуга, а на основу повећања електричне енергије, горива, комуналних услуга и других трошкова своје калкулације. Очекујемо да ће у следећем периоду одобрено повећање цена услуга етажног одржавања, додатно повећати приходе и допринети бољем измирењу свих обавеза предузећа.*

Датум: 28.07.2025. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Потпис