

На основу члана 56 Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008), члана 39 Пословника о раду Градског већа Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 101/2008, 4/2009 и 58/2009) и члана 12 Правилника о поступку припреме, израде и доставе материјала ("Службени лист Града Ниша", број 125/2008)

Градско веће Града Ниша, на седници од 16.03.2011. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I Утврђује се Предлог решења о усвајању Извештаја о пословању Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2010. годину.

II Предлог решења о усвајању Извештаја о пословању Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2010. 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 Миомир Пешић, директор ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш и Миодраг Пауновић, председник Управног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Број: 277-10/2011-03

Датум: 16.03.2011. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

мр Милош Симоновић

На основу члана 37. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/08),

Скупштина Града Ниша на седници одржаној _____ 2011. године донела је

Р Е Ш Е Њ Е

I **УСВАЈА СЕ** Извештај о пословању ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за 2010.годину, који је усвојио Управни одбор предузећа Одлуком број 01-244/2 на седници одржаној дана 15.03.2011. године.

II Решење доставити ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, Управи за планирање и изградњу и Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке.

Број:
У Нишу,

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

Образложење

Управни одбор ЈП "Градска стамбена агенција" на седници одржаној дана 15.3.2011. године Одлуком број 01-244/2 усвојио је Извештај о пословању Градске стамбене агенције за 2010. годину и доставио га Управи за планирање и изградњу.

Извештај о пословању садржи показатеље о финансијском пословању, а резултат активности је да ће бити завршени стамбени објекти Л3 И Л4 у улици Мајаковског и отпочети радови на изградњи још два објекта на истој локацији, као и на локацији Петра Аранђеловића на Леденој Стени.

Имајући у виду да је Извештај о пословању ЈП "Градска стамбена агенција" за 2010. годину сачињен у складу са законом и прописима града, Управа за планирање и изградњу предлаже доношење Решења као у диспозитиву.

Управа за планирање и изградњу

Број: 170/2011-06
У Нишу, 15.03.2011.године

Обрадила:
Слађана Станковић, дипл.еџц

НАЧЕЛНИК
Мирјана Пешић, дипл.инж.арх

На основу члана 27. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниши и поднетог Извештаја о пословању Предузећа за 2010.годину, Управни одбор ЈП "Градска стамбена агенција" на седници одржаној дана 15.03.2011.год. донео је

О Д Л У К У БР.2

I УСВАЈА СЕ Извештај о пословању ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за 2010.годину.

Извештај је саставни део ове Одлуке.

II Извештај о пословању ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за 2010.годину и Одлуку о усвајању истог доставити Скупштини града Ниша.

III О спровођењу ове Одлуке, стараће се директор Предузећа.

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

**Број : 01-244/2
Ниш,15.03.2011.год.**

**ПРЕДСЕДНИК
Миодраг Пауновић,дипл.инг.арх.**



ЈП " Градска стамбена агенција" Ниш

Генерала Милојка Лешјанина 8

tel:(018) 252 467 , 252 472 , faks (018) 252 160

E-mail:info@gsanis.rs

www.gsanis.co.yu

матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838
шифра делатности :6499, PIB : 102255946 ,текући рачун : 160-108750-37

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ ЗА 2010. ГОДИНУ

ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш

Оснивач: Скупштина града Ниша

Директор: Миомир Пешић, дипл. инг.

Делатност: Развијање социјалног становања

Март 2011. год., Ниш

С А Д Р Ж А Ј :

1. ПРОФИЛ

Историјат предузећа
Законски оквир и начин финансирања

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2010.год.
Процена ресурса

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Инвестициона улагања
Извори финансирања

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

Биланс успеха
Пословни и финансијски приходи
Пословни расходи

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Структура кадрова
Трошкови зарада запослених

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

ОСНИВАЧ: **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

ДИРЕКТОР: **МИОМИР ПЕШИЋ, дипл. инг.**

ДЕЛАТНОСТ: **РАЗВИЈАЊЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА**

МАТИЧНИ БРОЈ: **17263838**

ШИФРА ДЕЛАТНОСТИ : **6499**

ПИБ: **102255946**

СЕДИШТЕ: **НИШ, ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8**

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

1.1 Историјат предузећа

Јавно предузеће " Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанина број 41а, регистровано је код Трговиског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 од 11. 03. 2004. године, на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа " Градска стамбена агенција ", донете од стране Скупштине Града Ниша

Матични број ЈП " Градска стамбена агенција" у Нишу је 17263838. ПИБ је 102255946, број обвезника ПДВ-а 131613868.

Решењем Скупштине Града Ниша број 06-435/2008-8-5/02 од 03.11.2008. године за директора предузећа именован је Миомир Пешић, дипл. грађевински инжењер.

Управни одбор у садашњем сазиву конституисан је 30.06.2009. године. Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за социјално становање, коришћења средстава за намене утврђене Законом о социјалном становању, као и ради коришћења преосталих средстава солидарне стамбене изградње.

Закон о социјалном становању („ Службени гласник РС“ број 72/2009), Стамбена стратегија града Ниша („Службени лист града Ниша“, број 95/2006) и Програм социјалног становања на територији града Ниша („Службени лист града Ниша бр.76/2009) су прецизно дефинисали да је ЈП "Градска стамбена агенција" из Ниша основни институционални инструмент за решавање стамбених потреба становништва Града Ниша.

1.2 Законска регулатива и начин финансирања

Законски оквир у коме предузеће послује, одређен је:

- Законом о привредним друштвима (" Службени гласник РС ", бр. 125/04)
- Закон о социјалном становању („ Службени гласник РС“ број 72/09),
- Законом о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса (" Службени гласник РС ", бр. 123/07)
- Законом о јавним набавкама (" Службени гласник РС ", бр. 116/08)
- Законом о планирању и изградњи (" Службени гласник РС ", бр. 72/09)
- Законом о рачуноводству и ревизији (" Службени гласник РС ", бр.46/06)
- Уредбом о начину и контроли обрачуна и исплате зарада у јавним предузећима (" Службени гласник РС ", бр. 5/06)
- Правилником о рачуноводству ЈП " Градска стамбена агенција"
- Закон о порезу на додату вредност („Службени гласник РС“ бр. 61/07)

Ради обезбеђивања услова за социјално становање, а у складу са актом о оснивању, ЈП „Градска стамбена агенција“ :

- прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике Града (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др.);
- управља пројектима изградње станова за социјално становање за издавање у закуп на одређено време, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине;
- управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова;
- израђује пројекте за реализацију утврђене стамбене политике Града;
- врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова за социјално становање који се издају под закуп (наплата закупнине, отплата кредита према агенцији и другим зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и др.);
- обавља послове који се односе на избор станова за социјално становање, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима Града;
- развија нове програме финансирања социјалног становања и подстиче партнерски однос између јавног и приватног сектора у области социјалног становања;
- стара се да најмање 10% станова намењених за социјално становање буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса прописаних прописима који уређују област изградње и планирања;

- обавља и друге послове у области становања од значаја за Град.

Средства за реализацију појединачних пројеката обезбеђују се из:

- субвенција из буџета Града;
- донација;
- примања од продаје нефинансијске имовине;
- кредитних средстава одобрених од стране Републичке агенције за становање;
- примања од задуживања према међународним институцијама за финансирање социјалног становања;
- средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности;
- сопствених средстава;
- других извора у складу са законом.

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

У овом извештајном периоду ЈП “Градска стамбена агенција” је оставарило добит у износу од 8.190.105 динара, што је изузетно добар резултат имајући у виду околности у којима је предузеће пословало а посебно кризу у којој се налази грађевинска индустрија као и великвидност и тешкоће у пословању грађевинских предузећа.

Ради обезбеђивања услова за одрживи развој социјалног становања, Скупштина града Ниша, је одмах по усвајању Закона о социјалном становању, прва у Србији усвојила **Програм социјалног становања на територији града Ниша**, који је полазна основа за све даље активности на реализацији Стамбене стратегије Града Ниша, а у циљу изградње што већег броја станова за социјално становање.

Програмом социјалног становања на територији Града Ниша је прецизирано да су средства која су предвиђена у буџету града дефинисана као субвенција за изградњу станова за социјално становање. У складу са овим Програмом, ЈП "ГСА" реализује пројекте социјалног становања за решавање стамбених потреба појединих категорија грађана и управља становима за социјално становање. ЈП "ГСА" доноси појединачне пројекте социјалног становања којима се регулишу сви услови и мерила потребна за реализацију изградње и продаје станова као и финансијска средства из буџета Града по основу субвенције. Сагласност на појединачне пројекте даје Градско веће Града Ниша, а по добијању сагласности Градског већа, Градоначелник Града Ниша за сваки појединачни пројекат, закључује Уговор са ЈП "ГСА". На основу усвојеног Програма реализована су два пројекта и то: Пројекат "Изградња и продаја станова за социјално становање у Л3 и Л4 на локацији ул. Мајаковског у Нишу" и пројекат „Изградње станова на локацији Ледена стена,,

2.1 Анализа пословних резултата у 2010. год.

1. У 2010. год. је настављена изградња започетих стамбених објекта Л3 и Л4, спратности По+П+5+Пк са 97 станова, од једноспратних до двоипоспратних и то површине од 35 м² до 63 м² чија је укупна пројектована површина 4.270м². Расписивање конкурса за продају ових станова планира се у првој половини 2011.

године, како би одмах по завршетку објекти били усељени. Према Програму изградње станова за социјално становање на територији града Ниша, Град Ниш је прихватио Пројекат изградње станова за социјално становање у Л3 и Л4 којим је за изградњу ових објеката предвиђена субвенција из буџета града у износу од 35.000.000 дин. Са субвенцијом града од 35.000.000 динара, која је предвиђена пројектом “Изградња и продаја станова за социјално становање у Л3 и Л4 на локацији у ул. Мајаковског” у Нишу, пројектована цена квадратног метра стана је 700,69 еура/м² без ПДВ-а односно 756,74 еура/м² са ПДВ-ом. У 2010. години је из буџета града од планираних 67.000.000 динара (односно ребалансом буџета дефинисаних 35.000.000 дин.), за ову локацију пренето 18.163.122,39

2. За локацију Ледена стена у ул. Петра Аранђеловића у 2010. години урађен је пројекат препарцелације и формирана грађевинска парцела површине 5.260 м². Урађен је Урбанистички пројекат који је потврђен од стране комисије за планове и надлежне Управе за планирање и изградњу, добијена је локацијска дозвола на основу које су урађени главни пројекти и добијена је грађевинска дозвола. На овој локацији према пројектној документацији планира се изградња четири стамбена објекта спратности По+Пр+6, са укупно 237 станова, укупне стамбене површине 11.150 м². У складу са Програмом социјалног становања Града Ниша (“Сл.лист Града Ниша”, бр.76/2009) на Градском већу је усвојен Пројекат изградње станова на овој локацији. Са субвенцијом Града Ниша од 30.000.000 дин, цена квадратног метра стана је дефинисана и износи 610,37 еура/м² без ПДВ-а односно 659,19 еура/м² са ПДВ-ом.
3. За локацију у насељу Бранко Бјегојевић, улица Инжењера Бирвиша, урађен је пројекат препарцелације који је потврђен од стране Управе за планирање и изградњу.

На овим локацијама планира се изградња станова из кредитних средстава Развојне банке Савета Европе (ЦЕБ).

Град Ниш је на позив Министарства животне средине и просторног планирања поднео пријаву за финансирање изградње 300 станова, и то 100 станова за давање у закуп и 200 станова за непрофитну продају.

Концепт пројекта под називом „Обезбеђење стамбених решења за становништво са ниским и средњим примањима финансирањем изградње станова за социјално становање и подршка развоју главних инструмената социјалног становања у Србији, подразумева одрживост, тако што адекватним комбиновањем два модела- изградње станова за непрофитну продају и станова за издавање по субвенционисаним условима омогућује да се ангажовањем малих финансијских средстава, само обезбеђењем земљишта које је опремљено примарном инфраструктуром, кроз непрофитну продају, а посебно кроз коришћење грејс периода код отплате кредита, створе значајани приходи од продаје и закупнине који би се усмеравали у изградњу нових станова.

ЈП “Градска стамбена агенција” је у 2010. години, у сарадњи са осталим Градским односно Општинским стамбеним агенцијама (сада већ формираним у десет градова, односно општина) преко Министарства за заштиту животне средине и просторно планирање, конкурисала за кредит из средстава Развојне банке Савета Европе (ЦЕБ) за изградњу станова за давање у закуп и станова за продају. Из ових средстава у износу од 32 милиона евра планира се изградња 1.700 станова у наредне две године и то 500 станова за давање у закуп и 1.200 за продају. Овим кредитом се планира финансирање изградње станова и инфраструктурно опремање локација. Кредит је са каматом од 4% на годишњем нивоу, са грејс периодом од 6 година и

роком за отплату од 15 година. Влада Србије ће преко Министарства за заштиту животне средине и просторно планирање суфинансирати пројекат са око милијарду динара, сукцесивно у 2011. и 2012. год.

Главни циљ пројекта је подршка даљој изградњи кључних инструмената националног система социјалног становања. Очекује се да ће ово бити омогућено успостављањем одрживих механизма стамбеног финансирања и даљом изградњом институционалног оквира и капацитета, који су предвиђени Законом о социјалном становању. Изградња ових станова би требало да почне половином 2011. године.

У 2010. години Влада Републике Србије је завршила преговоре са Развојном банком савета Европе и одобрен је кредит у вредности од 32.000.000 евра, а ратификација овог кредита у Републичкој Скупштини се очекује у току марта ове године.

2.2. Процена ресурса

ЈП „ГСА“ Ниш као јавно предузеће спроводи програм социјалног становања на територији града у циљу решавања стамбених потреба становништва које нема решено стамбено питање. У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

Усвојена Стамбена стратегија града Ниша и Акциони планови су полазна основа за комплетну анализу стамбене ситуације у граду и пословног окружења.

За развој социјалног становања је важна и чињеница да су у Генералним плану града Ниша од 2011 до 2023, означене локације за изградњу станова за социјално становање са посебним правилима грађења, која ће обезбедити још нижу цену станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања и других радњи неопходних за изградњу станова, па је, у том смислу, неопходно да град Ниш, у оквиру својих надлежности обезбеди предуслове за остварење планираних активности.

Решењем Министарства животне средине и просторног планирања на основу Закона о социјалном становању и Правилника за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације ЈП Градска стамбена агенција је испунила услов и добила лиценцу непрофитне стамбене организације за обављање послова обезбеђивања, односно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање, као и управљање изградњом станова и продаје под нешпрофитним условима.

Важан ресурс је и одржив систем финансирања појединачних пројеката кроз субвенције из буџета Града, донације, кредитне линије, средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности, као и кроз финансирање из сопствених средстава.

Обим и структура имовине дата је у Билансу стања.

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Основна делатност ЈП “Градске стамбене агенције” је повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију пројекта о некретнинама, и у том смислу је инвеститор изградње станова за социјално становање намењених продаји и издавању.

3.1. Инвестициона улагања

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у изградњу грађевинских објеката – станова, што је уједно и главна активност у ЈП “Градска стамбена агенција”. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања, изградње и других радњи неопходних за изградњу станова и давања станова у закуп.

Р. бр.	Назив објекта	Остварено 2009	План 2010	Остварено 2010	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	7	8
1	Мајаковски - ламеле Л1 и Л2	3.044.228				
2	Мајаковски - ламеле Л3 и Л4 - комунални трошкови и изградња	42.980.488	180.000.000	87.258.804	2,03	0,48
3	Мајаковски - партерно уређење и комунална инфраструктура	6.015.279	15.000.000			
4	Мајаковски - ламеле Л5 и Л6, пројектовање, изградња и комунални трошкови		35.000.000			
5	Дуваниште - Ђердапска, Л42 - пројектовање, ком. трошкови и изградња		15.000.000			
6	Израда урбан. и прој. докум., комун. трошк. и изг. објекта на локац. Ледена стена, Бранко Бјегојевић		30.000.000	4.838.401		0,16
7	Прибављање земљишта за изградњу	10.281.600	28.000.000			0,00
8	Трошкови израде урбанистичке документације, геодетске услуге	649.590	1.500.000	660.000	1,02	0,44
9	СИЛД - наставак развијања програма соц. становања		2.000.000			
10	Расељавање нехигијенског ромског насеља "Сточни трг"	2.864.887	10.000.000			
11	Набавка пословног простора		10.000.000			
	Укупно:	65.836.072	326.500.000	92.757.205	1,41	0,28

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2009.	План 2010	Остварено 2010	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Грађевински објекти	65.836.072	326.500.000	92.757.205	1,41	0,28
2.	Опрема					
3.	Остало					
	Укупно:	65.836.072	326.500.000	92.757.205	1,41	0,28

3.2. Извори финансирања

Инвестиционих улагања су финансирана из сопствених средстава и буџета Града и приказани су у табели:

Опис	Остварено 2009	План 2010	Остварено 2010	Индекс	
				5/3	5/4
2	3	4	5	6	7
Сопствена средства	62.971.185	189.500.000	74.594.083	1,18	0,39
Субвенције (Буџет Града и Република)		67.000.000	18.163.122		0,27
Банкарски кредити					
Донације	2.864.887	70.000.000			-
Укупно:	65.836.072	326.500.000	92.757.205	1,41	0,28

Обим остварене и планиране изградње станова су приказани у табели:

Ред. бр.	Назив производа услуге	Јед. мере	Остварено 2009	План 2010	Остварено 2010
	2	3	4	5	6
* 1	Станови - продаја	ком	6	97	61
2	Станови - издавање	ком	75	75	75

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

4.1. Биланс успеха

Финансијски извештај за период од 01. 01. 2010. до 31. 12. 2010. године усвојен је од стране Управног одбора ЈП "ГСА" дана 25.2.2011.год. Сви финансијски извештаји су састављени по свим материјално значајним питањима, у складу са Међународним

рачуноводственим стандардима, Међународним стандардима финансијског извештавања и Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама ЈП " Градска стамбена агенција " и у складу са осталим законима који регулишу пословање предузећа.

У наредном прегледу дати су упоредни показатељи о оствареним приходима и расходима из биланса успеха за 2008., 2009. и 2010.годину из кога се види структура остварене добити.

Укупни приход у 2010.год. износи 301.784.565 дин., а састоји се од пословних прихода у износу од 245.894.016 дин., финансијских прихода у износу од 55.112.574 дин. и осталих прихода у износу од 777.975 дин.

Укупан расход износи 293.594.459 дин.и састоји се од пословних расхода у износу од 289.543.838 дин., финансијских расхода у износу од 148.674 дин. и осталих расхода у износу од 3.901.947 дин. Добит пре опорезивања износи 8.190.106 дин., а од тога је порез на добит 819.010 дин. Добит после опорезивања износи 7.371.095 дин.

Структуру прихода чине приходи од продаје станова, како на локацији у улици Мајаковског, тако и приходи од станова из фонда солидарне стамбене изградње који су откупљени у целости, приходи од закупнина, приходи од камата и позитивне курсне разлике.

Структура расхода се састоји од набавне вредности станова, трошкова изградње ламела Л3 и Л4, трошкова материјала, трошкова личних примања – зарада са припадајућим порезима и доприносима, трошкова уговора о делу и исплате члановима Управног и Надзорног одбора, трошкови производних услуга, закупнина, трошкови амортизације и осталих трошкова.

Структура прихода и расхода дата је у табелама прихода и расхода (у прилогу Табела 1 и Табела 2).

А. БИЛАНС УСПЕХА

- у хиљадама динара -

П О З И Ц И Ј А	Број напом. уз фин. изв.	Износ		
		2008. година	2009. година	2010. година
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
I. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1+2+3-4+5)	201	195.355	191.469	245.894
1. Приходи од продаје	202	5.933	142.998	154.471
2. Приходи од активирања учинака и робе	203	23.508	0	0
3. Повећање вредности залиха учинака	204	0	42.980	87.259
4. Смањење вредности залиха учинака	205	0	0	0
5. Остали пословни приходи	206	165.914	5.491	4.164
II. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1 до 5)	207	194.915	160.767	289.543
1. Набавна вредност продате робе	208	7.552	54.733	158.087
2. Трошкови материјала	209	5.831	1.590	2.742
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	210	17.677	18.471	19.978
4. Трошкови амортизације и резервисања	211	847	10.951	3.713
5. Остали пословни расходи	212	163.008	75.022	105.023
III. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I – II)	213	440	30.702	0
IV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (II – I)	214	0	0	43.649
V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	215	6.582	7.260	55.113
VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	216	3.785	506	149
VII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	217	3	426	778
VIII. ОСТАЛИ РАСХОДИ	218	1.211	35.433	3.902
IX. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА (III-IV+V-VI+VII-VIII)	219	2.029	2.449	8.191
X. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА (IV-III-VI+V-VIII+VII)	220	0	0	0
XI. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА	221	0	0	0
XII. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА	222	0	0	0
Б. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (IX+XI-X-XII)	223	2.029	2.449	8.191
В. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (X+XII-IX-XI)	224	0	0	0

Табела 1 - Пословни и финансијски приходи

Ред. бр.	Врста прихода (услуге)	Остварено 2009	План 2010	Остварено 2010
1	2	3	4	5
1	Приходи од продаје станова и услуга	142.998.006	194.000.000	154.471.252
2	Повећање вредности залиха учинака- изградња (сопствена средства, субвенс. донације)	42.980.488	137.000.000	87.258.804
3	Приходи од закупа	5.490.674	6.000.000	4.163.960
4	Приходи од камата	1.936.653	2.000.000	53.602.044
5	Позитивне курсне разлике	560.214	1.200.000	1.510.530
6	Остали финансијски приходи	4.762.497	30.000.000	777.975
7	Приходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика	426.325		
8	Остали приходи			
	Укупно:	199.154.857	370.200.000	301.784.565

Табела 1-Пословни расходи

ред. бр.	Врста трошка (услуге)	Остварено 2009	План 2010	Остварено 2010
1	2	3	4	5
1	Набавна вредност продатих станова	54.732.861	167.095.000	158.087.410
2	Трошкови материјала и енергије	1.589.706	1.547.000	2.742.427
3	Зараде и накнаде зарада	18.470.778	20.782.830	19.978.024
4	Трошкови производних услуга	48.579.332	165.569.500	99.232.693
5	Трошкови амортизације и резервисања	10.950.843	900.000	3.712.587
7	Нематеријални трошкови	26.448.264	8.000.000	5.790.697
8	Финансијски расходи	505.562	1.890.000	148.674
9	Остали расходи-утужена потраживања	35.428.605	2.300.000	3.901.947
	Укупно:	196.705.951	368.084.330	293.594.459

Расходи по уговорима

Трошкови уговора о привременим и повременим пословима	-
Уговори о делу	354.034
Ауторски уговори	-
Трошкови накнада члановима Управног и Надзорног одбора	668.676
Укупно	1.022.710

Структура дела нематеријалних трошкова :

Опис	2009.год.	2010.год.
Трошкови осигурања имовине		190.710
Трошкови репрезентације	739.127	782.347
Трошкови судских такси	933.367	181.894
Адвокатске услуге	119.000	272.000
Банкарске провизије	113.509	165.066

Трошкови пореза и ост.немат.трошкови	5.220.895	3.995.785
Трошкови ревизија и осталих услуга	463.219	202.895
Укупно:	7.589.117	5.790.697

Некретнине

По попису на дан 31.12.2010.год. вредност исказаних некретнина на АОП 007 износи 129.940.127,92 дин и чине је објекти за издавање у закуп у Паси Пољани.

Залихе

Залихе исказане на АОП 013 чине:

Производња у току-Мајаковски ламеле Л3 и Л4	133.654.792
Готови производи-станови намењени продаји	14.939.814
Дати аванси добављачима из предходних година	10.668.526
Исправка потраживања датих аванса	35.986.203
УКУПНО:	123.276.945

Капитал на АОП 101 (у хиљадама дин.) је капитал предузећа који чини:

Неновчани капита–некретнине(зграда у Паси Пољани)	129.947
Ревалоризационе резерве које чине акције АИК банке	66.109
Нераспоређена добит ранијих година и добит за 2010.год.	20.161
Губитак ранијих година	(- 6.969)
УКУПНО:	209.248

5. РАДНА СНАГА И ЗАРАДЕ ЗАПОСЛЕНИХ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама истог:

- служба правних и општих послова
- служба финансијско-књиговодствених послова
- служба припреме, изградње и надзора.

5.1 Структура кадрова

Предузеће тренутно има укупно 14 запослених радника у сталном радном односу.

Највеће учешће у структури запослених имају радници са ВСС спремом и то

64% од укупног броја запослених .

Табела запослених - Основна делатност, администрација

Структура	Квалификација				УКУПНО
	ВСС	ВШС	ССС	НКВ	
Основна делатност	9	2	3		14

У 2010.години није било пријема нових радника. У ЈП “Градска стамбена агенција” наведене послове обавља 14 радника по структури која се види из табеле:

Табела кадрови по квалификационој структури

Ред Бр.	Квалификациона структура	стање 17.04.2005.	стање 31.12.2010.	% по квалиф. структури у 2010. год.
1	2	3	4	5
1	НК	0	0	0
2	ССС	2	3	22
3	ВС	1	2	14
4	ВСС	4	9	64
	УКУПНО	7	14	100

5.2 Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП “Градска стамбена агенција “ се нису увећавале и исплаћене су у складу са Програмом пословања за 2010.год. који је усвојен од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде у 2010.год.	10.859.061
Порез и доприноси на терет радника	4.452.778
Доприноси на терет послодавца	2.738.830
Укупно	18.050.669

У наведеној табели укупан износ од 18.050.669 дин. односи се на исплаћене зараде са свим порезима и доприносима, док износ од 19.978.024 дин. из Биланса успеха, поред укупних зарада, обухвата и накнаде зарада, накнаде по уговору о делу, накнаде члановима Управног и Надзорног одбора, солидарну помоћ, трошкове превоза на посао и са посла.

Рад Предузећа у протеклом периоду је био потпуно јаван и у складу са законским прописима, основачким и другим актима Предузећа. На све седнице Управног одбора Предузећа, позивају се и чланови Надзорног одбора, којима се доставља и сав пратећи материјал за седнице Управног одбора.

Дугорочни стратешки циљеви ЈП „ГСА“ Ниш су:

- Обезбеђњење градског грађевинског земљишта за нову стамбену непрофитну изградњу,
- Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног,
- Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група.

У остваривању наведених циљева, неопходно је обезбедити следеће предуслове:

- Што пре донети националну стамбену стратегију и у складу са Законом и формирати републичку стамбену агенцију.
- Потребно је да се у најкраћем року донесу сва подзаконска акта која су предвиђена усвојеним Законом о социјалном становању, а која би омогућила приступ домаћим и страним финансијским институцијама и фондовима,
- Потребно је стално стручно оспособљавање запослених.

ЈП " Градска стамбена агенција " Ниш
Д и р е к т о р
Миомир Пешић, дипл.инг.