

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, 58/2009, 25/2011 и 27/2011) 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 05.06.2012. године, доноси

## **РЕШЕЊЕ**

**I** Утврђује се Предлог решења о усвајању Извештаја о пословању ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2012. годину.

**II** Предлог решења о усвајању Извештаја о пословању ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2012. годину доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради увршћивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

**III** За представника предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Миомир Пешић, директор ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Број: 356-32/2012-03

У Нишу, 05.06.2012. 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 \_\_\_\_\_ 2012. године донела је

## **Р Е Ш Е Њ Е**

I **УСВАЈА СЕ** Извештај о пословању ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2011. годину, који је усвојио Управни одбор Предузећа, Одлуком број 01-679/2 на седници одржаној дана 03.05.2012. 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 Ниш на седници одржаној дана 03.05.2012. године Одлуком број 01-679/2 усвојио је Извештај о пословању ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2011. годину и доставио га Управи за планирање и изградњу.

Извештај о пословању садржи извештај о реализацији планираних инвестиционих улагања у изградњу грађевинских објеката – станова као и показатеље о финансијском пословању предузећа у 2011. години.

Имајући у виду да је Извештај о пословању ЈП Градска стамбена агенција Ниш за 2011. 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: 241/2012-06  
У Нишу, 11.05.2012. године

Обрадила:  
Слађана Станковић, дипл.еџ

**НАЧЕЛНИК**  
Мирјана Пешић, дипл.инж.арх.

На основу члана 27. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш, Управни одбор предузећа на седници одржаној дана 03.05.2012. године донео је

## **О Д Л У К У   Б Р . 2**

- I. УСВАЈА СЕ** Извештај о пословању ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за 2011. годину

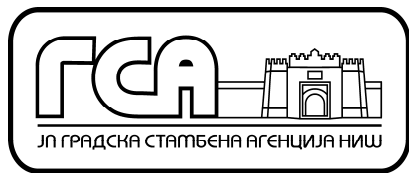
Текст Извештаја је саставни део ове Одлуке.

- II.** О спровођењу ове Одлуке стараће се Директор предузећа.
- III.** Одлуку доставити Скупштини Града Ниша ради добијања сагласности

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

**Број: 01-679/2  
Ниш, 03.05.2012. године**

**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](mailto:info@gsanis.rs)

[www.gsanis.rs](http://www.gsanis.rs)

матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838

шифра делатности : 6499, РИВ : 102255946 , текући рачун : 160-108750-37

## ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ ЗА 2011. ГОДИНУ

*ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш*

**Оснивач:** Скупштина града Ниша

**Директор:** Миомир Пешић, дипл. инг.

**Делатност:** Развијање социјалног становања

---

*Март 2012. год., Ниш*

## САДРЖАЈ:

### 1. ПРОФИЛ

Историјат предузећа  
Законски оквир и начин финансирања

### 2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2011.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

### 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.

### 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 4.724.585 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 „Изградња станова на локацији Ледена стена”.

### Анализа пословних резултата у 2011. год.

Планирана инвестициона улагања за 2011. годину од 262.200.000 дин. реализована су у износу од 117.930.986 дин., и то сопственим средствима од продаје станова на локацији у улици Мајаковског у Нишу, као и приливом средстава од продатих станова из Фонда солидарне стамбене изградње.

Инвестициона улагања из сопствених средстава реализована су у планираном обиму.

1. Завршена је изградње стамбених објекта Л3 и Л4, са 97 станова. 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, цена квадратног метра стана је 700,69 еура без ПДВ-а, односно 756,74 еура са ПДВ-ом. Упоредо са завршетком стамбених објеката завршени су и радови на партерном уређењу - изградња саобраћајница, прикључци на комуналну инфраструктуру, паркиралишта, простори за одмор и рекреацију, зеленило, мобилијари. Конкурс за продају станова расписан је јуна 2011. године, а склапање и овера Уговора са купцима станова завршено је до краја године. Погољна цена као и стално промовисање продаје станова гостовањима и огласима у свим медијима ( радио, ТВ станице и новине),

интересовање за куповину станова и продаја станова је било више него задовољавајуће, имајући у виду веома тешку економску ситуацију. Од 97 станова продато је 93, и то 95% преко стамбених или субвенционисаних стамбених кредита банака.

2. Генералним планом града Ниша за период од 2010-2025, који је усвојен 1. јула 2011. год. за локације које су предвиђене за социјално становање промењена су правила грађења, тако да је за локацију у ул. Мајаковског урађен нови Урбанистички пројекат према правилима грађења који су дефинисани тим планом.
3. Ради континуитета и наставка изградње на овој локацији у 2011. години је урађена пројектна документација за још два објекта: Л5 и Л6 као припрема за нови инвестициони циклус у 2012. год.
4. Изградња стамбених објеката на локацијама на Леденој стени и насељу Бранко Бјегојевић која су планирана из средстава Банке за развој Савета Европе (БСЕ) није започета, јер је Закон о потврђивању оквирног Уговора о зајму између Банке за развој савета Европе и Републике Србије, који је био услов за реализацију спровођења Пројекта социјалног становања верификован у Републичкој скупштини тек октобра 2011. године.

<b>Инвестициона улагања - процена 2011</b>						
<b>Р.</b>	<b>Назив објекта</b>	<b>Остварено</b>	<b>План</b>	<b>Остварено</b>	<b>Индекс</b>	
<b>бр</b>		<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	<b>5/3</b>	<b>5/4</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
1	Мајаковски - ламеле Л3 и Л4 - комунални трошкови и изградња	87.258.804	95.000.000	97.367.542	1,12	1,02
2	Мајаковски - комунална инф раструктура		25.000.000	16.291.997		0,65
3	Мајаковски - ламеле Л5 до Л9, пројектовање, изградња и комунални трошкови		3.000.000	3.295.823		1,10
4	Израда урбанистичке и пројектне докум, комунални трошкови и изградња објеката на локацији Ледена стена	3.285.120	80.000.000			0,00
5	Израда урбанистичке и пројектне докум, комунални трошкови и изградња објеката на локацији Бранко Бјегојевић		40.000.000			0,00
6	Прибављање земљишта за изградњу, Бранко Бјегојевић и		18.000.000			0,00
7	Трошкови израде урбанистичке документације, геодетске услуге	660.000	1.200.000	975.624	1,48	0,81
	<b>Укупно:</b>	<b>91.203.924</b>	<b>262.200.000</b>	<b>117.930.986</b>	<b>1,29</b>	<b>0,45</b>

## 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” Ниш 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 непрофитним условима.

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

### 3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Основна делатност ЈП “Градске стамбене агенције” је повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију изградње станова за социјално становање намењених продаји и издавању.

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у изградњу грађевинских објеката – станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања, изградње и других радњи неопходних за изградњу станова намењених продаји и давања у закуп.

#### Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2010.	План 2011	Остварено 2011	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Грађевински објекти	91.203.924	262.000.000	117.930.986	1,29	0,45
2.	Опрема					
3.	Остало					
<b>Укупно:</b>		<b>91.203.924</b>	<b>262.000.000</b>	<b>117.930.986</b>	<b>1,29</b>	<b>0,45</b>

#### Извори финансирања

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

Опис	Остварено 2010	План 2011	Остварено 2011	Индекс	
				5/3	5/4
2	3	4	5	6	7
Сопствена средства	<b>73.040.802</b>	<b>230.950.000</b>	<b>117.930.986</b>	1,61	0,51
Субвенције (Буџет Града и Репуб.)	<b>18.163.122</b>	<b>31.050.000</b>			
Банкарски кредити					
Донације					
<b>Укупно:</b>	<b>91.203.924</b>	<b>262.000.000</b>	<b>117.930.986</b>	<b>1,29</b>	<b>0,45</b>

**Обим остварене и планиране изградње станова су приказани у табели:**

Ред. бр.	Назив производа услуге	Јед. мере	Остварено 2010	План 2011	Остварено 2011
	2	3	4	5	6
* 1	<b>Станови - продаја</b>	<b>ком</b>	6	97	37
2	<b>Станови - издавање</b>	<b>ком</b>	75	75	75

#### 4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

##### Биланс успеха

Финансијски извештај за период од 01. 01. 2011. до 31. 12. 2011. године усвојен је од стране Управног одбора ЈП “ГСА” дана 28.2.2012.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 2009., 2010. и 2011.годину из кога се види структура остварене добити.

Укупни приход у 2011.год. износи 268.287.122 дин., а састоји се од пословних прихода у износу од 218.782.189 дин., финансијских прихода у износу од 13.476.955 дин. и осталих прихода у износу од 36.027.978 дин.

Укупан расход износи 263.562.536.дин. и састоји се од пословних расхода у износу од 120.528.164 дин., финансијских расхода у износу од 7.996.908 дин.и осталих расхода у износу од 135.037.464 дин. Добит пре опорезивања износи 4.724.585 дин., а од тога је порез на добит 472.458 дин. Добит после опорезивања износи 4.252.127 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).

Упоредни приказ структуре прихода и расхода за 2007, 2008, 2009, 2010 и 2011 годину дат је у табели

*Извештај о пословању за 2011.год.*

<b>А. БИЛАНС УСПЕХА</b>	<b>- у хиљадама динара -</b>				
<b>П О З И Ц И Ј А</b>	<b>Износ</b>				
	<b>2007. година</b>	<b>2008. година</b>	<b>2009. година</b>	<b>2010. година</b>	<b>2011. година</b>
<b>А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>					
<b>I. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1 до 5)</b>	<b>294</b>	<b>195.355</b>	<b>191.469</b>	<b>245.894</b>	<b>218.782</b>
1. Приходи од продаје	0	5.933	142.998	154.471	100.092
2. Приходи од активирања учинака и робе	0	23.508	0	0	0
3. Повећање вредности залиха учинака	0	0	42.980	87.259	114.340
4. Смањење вредности залиха учинака	0	0	0	0	0
5. Остали пословни приходи	294	165.914	5.491	4.164	4.350
<b>II. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1 до 5)</b>	<b>24.409</b>	<b>194.915</b>	<b>160.767</b>	<b>289.543</b>	<b>232.705</b>
1. Набавна вредност продате робе		7.552	54.733	158.087	76.900
2. Трошкови материјала	851	5.831	1.590	2.742	3.684
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	17.081	17.677	18.471	19.978	20.482
4. Трошкови амортизације и резервисања	788	847	10.951	3.713	19.461
5. Остали пословни расходи	5.689	163.008	75.022	105.023	112.178
III. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I – II)	0	440	30.702	0	0
IV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (II – I)	24.115	0	0	43.649	13.923
<b>V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ</b>	<b>10.264</b>	<b>6.582</b>	<b>7.260</b>	<b>55.113</b>	<b>13.477</b>
<b>VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ</b>	<b>749</b>	<b>3.785</b>	<b>506</b>	<b>149</b>	<b>7.997</b>
<b>VII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ</b>	<b>10.156</b>	<b>3</b>	<b>426</b>	<b>778</b>	<b>36.028</b>
<b>VIII. ОСТАЛИ РАСХОДИ</b>	<b>2.525</b>	<b>1.211</b>	<b>35.433</b>	<b>3.902</b>	<b>22.861</b>
<b>IX. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>	<b>0</b>	<b>2.029</b>	<b>2.449</b>	<b>8.191</b>	<b>4.724</b>
<b>X. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>	<b>6.969</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XI. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XII. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Б. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА</b>			<b>2.449</b>	<b>8.191</b>	<b>4.724</b>
<b>В. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА</b>	<b>6.969</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Табела 1 - Пословни и финансијски приходи

Ред. бр.	Врста прихода ( услуге )	Остварено 2010	План 2011	Остварено 2011
1	2	3	4	5
1	Приходи од продаје станова и услуга	154.471.252	176.085.000	94.782.474
2	Повећање вредности залиха учинака-изградња објеката	87.258.804		114.339.503
3	Приходи од ануитета		25.000.000	
4	Приходи од закупа	4.163.960	2.800.000	4.350.307
5	Приходи од откупа станова		6.000.000	5.309.905
6	Приходи од камата	53.602.044	5.000.000	8.406.645
7	Позитивне курсне разлике	1.510.530	1.500.000	5.070.309
8	Остали финансијски приходи	777.975		36.027.979
	<b>Укупно:</b>	<b>301.784.565</b>	<b>216.385.000</b>	<b>268.287.122</b>

Табела 2 – Пословни расходи

ред. бр	Врста трошка ( услуге )	Остварено 2010	План 2011	Остварено 2011
1	2	3	4	5
1	Набавна вредност продатих станова	158,087,410	117,559,241	76,899,894
2	Трошкови материјала и енергије	2,742,427	1,500,000	3,684,433
3	Зараде и накнаде зарада	19,978,024	21,895,411	20,482,443
4	Трошкови производних услуга	99,232,693	56,200,000	107,643,310
5	Трошкови амортизације и резервисања	3,712,587	1,000,000	19,461,396
7	Нематеријални трошкови	5,790,697	7,000,000	4,677,714
8	Финансијски расходи	148,674	2,000,000	7,996,908
9	Остали расходи-утужена потраживања	3,901,947	3,500,000	22,716,438
	<b>Укупно:</b>	<b>293,594,459</b>	<b>210,654,652</b>	<b>263,562,536</b>

## Расходи по уговорима ( бруто износ )

Трошкови уговора о привременим и повременим пословима	-
Уговори о делу	361.446
Ауторски уговори	-
Трошкови накнада члановима Управног и Надзорног одбора	668.676
<b>Укупно:</b>	<b>1.030.122</b>



**Структура дела нематеријалних трошкова :**

Опис	2010.год.	2011.год.
Трошкови осигурања имовине	190.710	8.441
Трошкови репрезентације	782.347	868.049
Трошкови судских такси	181.894	707.474
Адвокатске услуге	272.000	299.250
Банкарске провизије	165.066	182.816
Трошкови пореза и остали нематеријални трошкови	3.995.785	2.258.829
Трошкови ревизија и осталих услуга	202.895	144.741
<b>Укупно:</b>	<b>5.790.697</b>	<b>4.469.600</b>

**Некретнине**

По попису на дан 31.12.2011.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:

Готови производи-станови намењени продаји	188.837.357
Дати аванси добављачима из предходних година	12.184.806
Исправка потраживања датих аванса	-9.915.620
<b>УКУПНО:</b>	<b>191.106.543</b>

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

Неновчани капитал – некретнине (зграда у Паси Пољани)	129.945.128
Ревалоризационе резерве које чине акције АИК банке	37.785.250
Нераспоређена добит ранијих година и добит за 2010.год.	24.412.909
Губитак ранијих година	-6.968.670
<b>УКУПНО:</b>	<b>185.174.617</b>

## 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.

### 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 2011.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 31.12.2011.	% по квалиф. структури у 2011. 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	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

## Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП “Градска стамбена агенција “ се нису увећавале и исплаћене су у складу са Програмом пословања за 2011.год. који је усвојен од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде у 2011.год.	11.300.264
Порез и доприноси на терет радника	4.610.592
Доприноси на терет послодавца	2.848.032
Укупно	<b>18.758.888</b>

У наведеној табели укупан износ од 18.758.888 дин. односи се на исплаћене зараде са свим порезима и доприносима, док износ од 20.482.350 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 метеријал 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
- 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.

## РЕЗИМЕ

У периоду од новембра 2008. год. па до сада урађено је много на развоју и промоцији социјалног становања на територији Града Ниша као и на унапређењу и рационализацији пословања и то :

- Донет је Закон о социјалном становању, усвојена је Стамбена стратегија града Ниша, Програм социјалног становања на територији града Ниша, као и појединачни Пројекти изградње станова, који су прецизно дефинисали да је ЈП "Градска стамбена агенција" из Ниша основни институционални инструмент за решавање стамбених потреба становништва Града Ниша, којим се омогућава породицама са ниским примањима да остваре своје право на становање под условима који су им недоступни директно на тржишту.
- На предлог и иницијативу ЈП "Градска стамбена агенција" у Генералном плану града Ниша, који је усвојен јула 2011. године, социјално становање је имплементирано као нова категорија стамбене изградње и означене су локације за социјално становање.
- Прибављене су још две локације, на Леденој стени и у насељу Бранко Бјегојевић.
- Обезбеђена је пројектна документација као и финансијска средства за изградњу станова у наредних пет година (Ледена стена - ламеле Л1 до Л4 и Мајаковског - објекти Л5 и Л6).
- У овом периоду објекти који су изграђени финансирани су и надаље ће се финансирати из сопствених средстава, од ануитета од станова из Фонда солидарне стамбене изградње и од продатих станова за социјално становање. Створени су услови за одрживи развој социјалног становања и начин обезбеђивања и коришћења средстава за развој социјалног становања.  
Из буџета Града од планираних 55.000.000 дин за 2009. годину, 35.000.000 дин. за 2010.годину и 30.000.000 дин. за 2011. год. као и обавезе по Уговору о преносу права трајног коришћења уз накнаду за уступљених 16 станова, за конверзију војне имовине – Касарна "Бубањски хероји" у Нишу у износу од 30.000.000 динара за 2010.год. и 50.000.000 динара за 2011. годину, пренето је само 18.163.122,39 динара почетком 2010. године.
- Број запослених је смањен. Предузеће тренутно има укупно 14 запослених радника у сталном радном односу.
- Изнајмљивањем новог пословног простора смањени су трошкови закупа за више од 30%, а трошкови одржавања простора и комунални трошкове ( струја, вода, грејање) су укључени у цену закупа што смањује трошкове за скоро 50%.

- Домаћинским односом у трошењу средстава, смањени су сви трошкови на које је могло да се утиче.
- Потребно је да у наредном периоду у буџету Града буду планирана већа средства за субвенционисање изградње станова за социјално становање, као и да се та средства реализују по појединачно усвојеним Пројектима, како би се још више смањила цена стана и стан био доступнији још већем броју породица.

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