На основу члана 25. став 1. тачка 4. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Зрењанин, Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, на седници одржаној дана 30.04.2026. године, донео је следећу

ОДЛУКУ

1.Доноси се Извештај о степену усклађености планираних и реализованих активности из Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, за период 01.01- 31.03.2026. године, број 11/240.

2.Одлуку број 11/241 и Извештај о степену усклађености планираних и реализованих активности из Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, за период 01.01- 31.03.2026. године, број 11/240, од дана 30.04.2026. године доставити Оснивачу.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"
ЗРЕЊАНИН
ул. Гимназијска бр. 7
ЗРЕЊАНИН
БРОЈ: 11/241
ДАНА: 30.04.2026. године

ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА
Бела Фодор

Број: 11/240
Датум: 30.04.2026.

Образац 12

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

ЗРЕЊАНИН

ИЗВЕШТАЈ О СТЕПЕНУ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЛАНИРАНИХ И РЕАЛИЗОВАНИХ АКТИВНОСТИ ИЗ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА

Јавног предузећа “Градска стамбена агенција“ Зрењанин

за период 01.01. - 31.03.2026. године

(Усвојен на седници Надзорног одбора 30.04.2026. године)

Зрењанин, април 2026.

I		**ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ**		2
		1.1	Делатност јавног предузећа	3
		1.2	Годишњи програм пословања	4
II		**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА**		4
		2.1	Циљеви и индикатори пословања	4
		2.2	Управљање ПП и СТ у јавној својини Града	7
		2.3	Пословање на тржишту	9
		2.4	Ризици	9
III		**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА**		10
		3.1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	10
		3.2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	11
		3.3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	12
		3.1.2.3	Анализа финансијских показатеља – рацио анализ	13
		3.4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	13
		3.5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	14
		3.6	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	14
		3.7	Субвенције и остали приходи из буџета - образац 5 (прилог 7)	14
		3.8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	14
		3.9	Расподела остварене добити/покриће губитка –образац 7 (прилог 9)	14
		3.10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	14
		3.11	Готовински еквиваленти и готовина образац 9 (прилог11)	14
		3.12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	14
		3.13	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	15
IV			**ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ**	15
			ПРИЛОЗИ	16
	1		Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	17
	2		Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	18
	3		Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	21
	4		Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	22
	5		Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	23
	6		Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	24
	7		Приходи из буџета – образац 5 (прилог 7)	25
	8		Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	26
	9		Расподела остварене добити / покриће губитка - образац 7 (прилог 9)	27
	10		Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	28
	11		Готовински еквивалент и готовина - образац 9 (прилог 11)	29
	12		Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	30
	13		Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	31

I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ

Пословно име: **Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“**

Седиште: **Зрењанин**

Претежна делатност: **Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима (шифра делатности 68.32)**

Матични број: **08187231**

ПИБ: **101170309**

Надлежно министарство: **Министарство локалне самоуправе**

Подаци о пословодству

В.д. директор: дипл ецц. Драгомир Радованац, именован 29.06.2021. године, број Одлуке 06-83-17/21-I. Датум истека именовања 29.06.2022. године. Има статус вршиоца дужности.

Табела број 1 Директор и извршни директор

Име и презиме	Функција	Напомене	Број одлуке	Датум именовања/ пријема	Датум истека Одлуке
Драгомир Радованац	в.д. директора		06-83-17/21-I	29.06.2021.	29.06.2022.
Зоран Љуботина	Извршни директор			05.01.2023.	неодређено

Надзорни одбор:

Табела број 1а Чланови надзорног одбора

Име и презиме	Функција	Напомене	Број одлуке	Датум именовања/ пријема	Датум истека Одлуке	Просечна месечна нето накнада 1. кварталу 2026. године
Бела Фодор	Председник надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.	59.556,90
Марко Гуџев	Чланови надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.	50.394,30
Персида Живанов		Члан из редова запослених	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.	32.069,10

1.1 Делатност јавног предузећа/друштва капитала

Претежна делатност Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ са потпуном одговорношћу, уписана у Регистру привредних субјеката је:

68.2 – Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима

68.3 – Делатност агенције за некретнине

Одлуком о изменама и допунама Статута ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин „Службени лист града Зрењанина, број 14“ од 11.05.2017. године додате су и следеће делатности:

55.10 – Хотели и сличан смештај

55.20 – Одмаралишта и слични објекти за краћи боравак

55.30 – Делатност кампова, аутокампова и кампова за туристичке приколице

55.90 – Остали смештај

93.29 – Остале забавне и рекреативне делатности.

41.20 - Изградња стамбених и нестамбених зграда и делатност под шифром 68 - Услуге закуподавца, агената или посредника у једној или више делатности: продаји или куповини некретнина, изнајмљивања некретнина и пружање других услуга у вези некретнина.

Основна делатност предузећа, управљање некретнинама, са становишта извора финансирања може се класификовати на:

1.1.1 Послови у име и за рачун Оснивача – Град Зрењанин:

Издавање у закуп комерцијалних непокретности, пословног простора, у власништву Града и наплата закупнине;

Издавање у закуп станова у власништву Града и наплата закупнине;

Израда планова за текуће и капитално одржавање пословног и стамбеног простора и надзор на радовима;

Послови у вези коришћења и откупа стамбеног фонда;

Изградња стамбених објеката социјалног становања.

1.1.2 Пословање на тржишту:

Издавање у закуп пословног простора за туђ рачун;

Издавање у закуп станова за туђ рачун;

Послови земљишно-књижног спровођења за туђ рачун

Издавање станова социјалног становања у своје име и за свој рачун

Издавање објеката на Спортско-рекреационим центрима у своје име и за свој рачун.

1.2 Годишњи/трогодишњи програм пословања

Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2026. годину усвојен је Закључком број 004949671 2025 09178 001 000 060 107 04 028 од 17.12.2025. године, на седници Скупштине града Зрењанина која је одржана 17.12.2025. године.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

У периоду 01.01. – 31.03.2026. године реализовани су следећи резултати:

Пословање Предузећа се реализовало у складу са регистрованом делатношћу, односно у складу са мисијом и визијом. У овом извештајном периоду Предузеће је обављало следеће делатности, као што је наведено у одељку 1.1.

Пословање и резултати пословања Предузећа условно се могу посматрати са два аспекта:

а) пословање и резултат пословања Предузећа у вези наплате јавног прихода буџета Града - закупнина пословног и стамбеног простора и откуп станова, на основу уговора о управљању пословним и стамбеним портфолијом са Оснивачем.

б) пословање и резултат пословања Предузећа од продаје услуга на тржишту.

2.1 Циљеви и индикатори пословања

Табела број 2: Циљеви и индикатори пословања план и реализација по кварталима 2026.

Циљ	Индикатор	Базна година 2024.	План 2026.. година	Вредност индикатора				Напомене
				Q1	Q2	Q3	Q4	
1. Планско управљање стамбеном подршком	Укупан број станова којима управља предузеће	143	143	143				Реализован
	Број корисника стамбене подршке	63	70	70				Реализован
2. Очување и унапређење стамбеног и пословног фонда	Однос издатог пословног простора у односу на укупан пословни простор који испуњава хигијенско-техничке услове по закону	95	95	95				Реализован

	Однос издатог стамбеног простора у односу на укупан стамбени простор који испуњава хигијенско-техничке услове по закону	86,01	93,01	93,01				Реализован
3. Унапређење квалитета услуга ЈП „Градска стамбена агенција“	Проценат корисника који су задовољни услугама ЈП	78,95	80					Мерење и верификација на крају године
	Број усвојених рекламација у односу на укупан број рекламација у процентима	0	10	0				Није било рекламација
	Укупан број жалби корисника	0	4	0				Није било жалби
4. Финансијска стабилност пословања ЈП „Градска стамбена агенција“	Проценат повећања пословних прихода ЈП у текућој години у однос на базну годину (реализоване вредности)	16,88	20	6,25				Верификација на крају године
	Удео укупних прихода остварених из буџета ЈЛС у односу на укупне пословне приходе ЈП	93,08	95	96,83				Додељене су нове услуге уптрављања
	Удео укупних пословних прихода остварених на тржишту у односу на укупне пословне приходе ЈП	6,92	5	2,90				Остали приходи зависе од закупаца и њихове потрошње енергената
	Износ нето добитка (у 000 динара)	830	850	0				Верификација на крају године
	Износ нето губитка (у 000 динара)	0	0	875				Уобичајено за 1. квартал због сезоне
	ЕБИТДА (у 000 динара)	1.556	1.600	-892				Верификација на крају године
	Рацио ликвидности	102,63	105	99,53				Верификација на крају године
	Профитна бруто маргина	1,30	1,50					Верификација на крају године
	РОА	2,47	33	-2,77				Верификација на крају године

	РОЕ	41,17	45,2	-76,02				Верификација на крају године
5. Повећање ефикасности наплате потраживања ЈП „Градска стамбена агенција“	Наплата јавног прихода од закупа пословног простора у односу на фактурисану реализацију у текућој години - %	101,72	101	102,66				
	Наплата јавног прихода од закупа стамбеног простора у односу на фактурисану реализацију у текућој години - %	75,15	78	99,06				
	Удео потраживања од закупа пословног и стамбеног простора старијих од 12 месеци у укупним потраживањима до 36 месеци - %	20	19					Верификација на крају године
6. Унапређење ефикасности рада ЈП „Градска стамбена агенција“	Закуп пословног простора у власништву града који издаје предузеће - број уговора	130	130	125				Верификација на крају године
	Закуп стамбеног простора у власништву града који издаје предузеће - број уговора	130	131	131				Верификација на крају године
	Повећање површине издатог пословног и стамбеног простора улагањем у његово текуће и инвестиционо одржавање (годишње) - m^2	57,5	57,5	0				Верификација на крају године
	Укупан број локала (пословних објеката) којима управља предузеће	233	233	233				Реализован
	Повећање броја услуга за трећа лица, односно повећање прихода остварених од извршених услуга за трећа лица на тржишту изражено у РСД	4.143.856	4.150.000	482.388				Верификација на крају године

7. Модернизација опреме и/или постројења у циљу повећања ефикасности рада ЈКП, односно инфраструктурно ширење мреже	Проценат инвестиционог улагања ЈП у набавку опреме из сопствених средстава или других извора (донација, пројеката, кредита…) са мањинским учешћем средстава из буџета ЈЛС у односу на укупне инвестиције ЈП	100,00	100,00	0				Верификација на крају године
	Проценат инвестиција у опрему у односу на укупне пословне приходе ЈП	2,00	2,10	0				Верификација на крају године
8. Унапређене квалитета људских ресурса у ЈП	Проценат запослених који има завршен факултет у односу на укупан број запослених	33,33	35	61,90				
	Проценат запослених који је прошао додатне едукације (интерне и екстерне)	20	23,81	4,76				
	Проценат запослених жена у односу на укупан број запослених	61,9	62,5	57,14				Верификација на крају године
	Проценат запослених особа са инвалидитетом у односу на укупан број запослених	4,76	4,76	4,76				Реализован
	Проценат жена на руководећим позицијама у односу на укупан број запослених	14,29	14,29	14,29				Реализован
9.Унапређена транспарентност ЈП	Број прегледа сајта ЈП	7.800	7.900	182				Верификација на крају године
	Просечно време задржавања посетиоца на сајту изражено у минутима	02:00:00	02:10:00	12.34.00				Верификација на крају године

2.2 Управљање пословним и стамбеним фондом - резултат пословања

Сви приходи од наплате закупнине пословног и стамбеног фонда у власништву Града, као и наплаћене откупне рате од продаје станова су приходи буџета Града.

Табела 3 Резултат на пословима наплате буџетских прихода Града јануар-март 2026. године

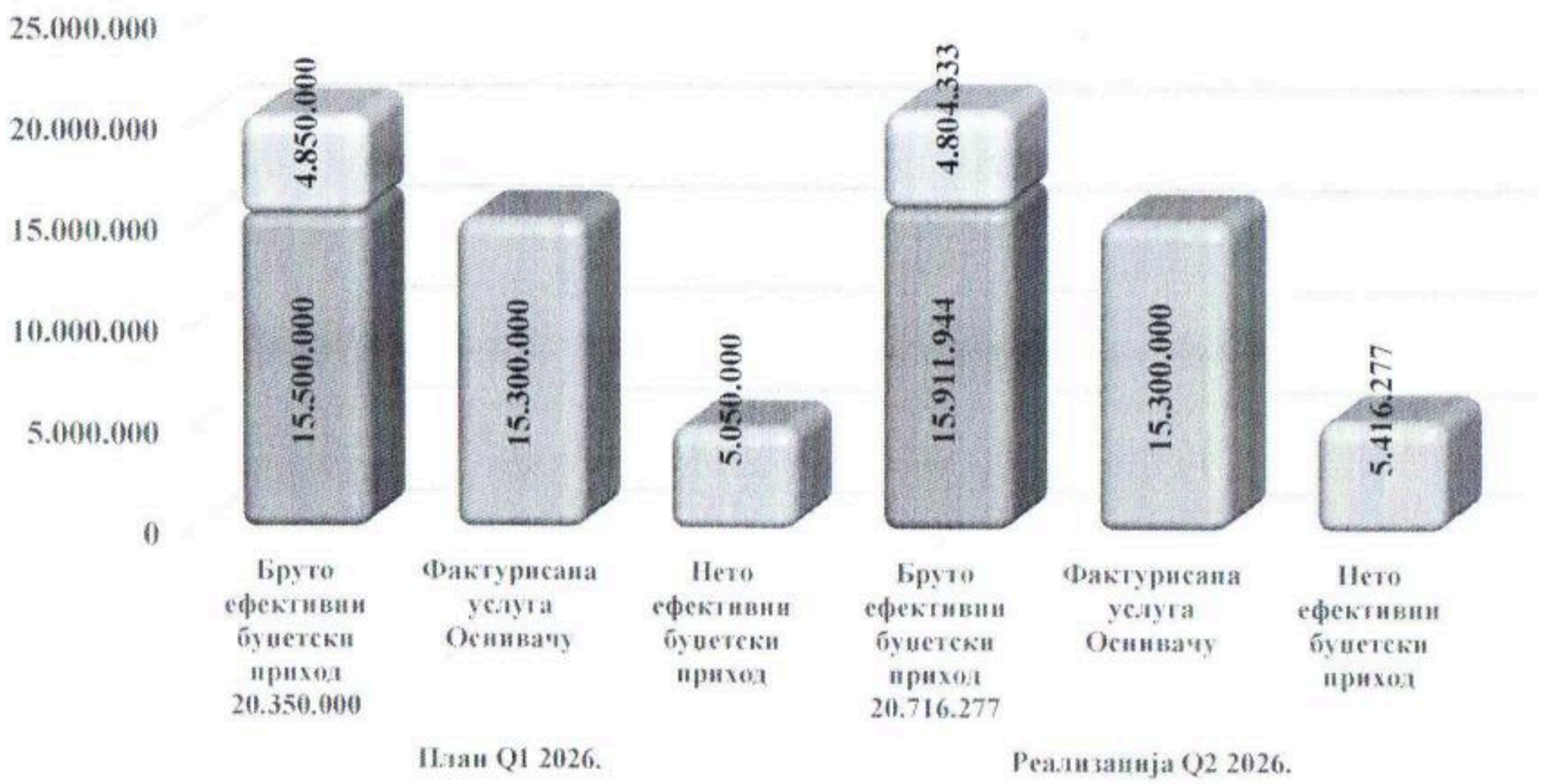
Р.бр.	**Опис**	**План наплате 2026.**	**Фактурисани јавни приходи**	**Наплаћени јавни приходи**	**% наплате**	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*5/3*	*5/4*
1	Пословни простор	15.500.000	15.533.131	15.911.944	102,66	102,44
3	Закуп станова	1.100.000	1.678.686	1.168.685	106,24	69,62
4	Откуп станова	3.750.000	3.398.374	3.635.648	96,95	106,98
5	***Пословни простор***	***15.500.000***	***15.533.131***	***15.911.944***	***102,66***	***102,44***
6	***Стамбени простор***	***4.850.000***	***5.077.060***	***4.804.333***	***99,06***	***94,63***
7	**Укупно**	**20.350.000**	**20.610.191**	**20.716.277**	**101,80**	**100,51**
8	***Фактурисана услуга 1 и 2 Оснивачу (бруто)***			***15.300.000***		
9	***Разлика- нето буџетски приход***			***5.416.277***		

Нето буџетски приход износи 5.416.277 динара.

2.2.1 Пословни простор: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана циљна активност од најмање 87% наплате у односу на фактурисану реализацију у 2026. години, а реализована је са 102,44%, што је за 15,44 процентних поена више у односу на планирани циљ.

2.2.2 Стамбени простор: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана је наплата закупнине и откупа станова од најмање 70% у односу на фактурисану реализацију остварена је са 94,63%, односно за 24,63 процентна поена више у односу на план.

Графикон 1 Веза са буџетом – пословни и стамбени фонд јануар-март 2026. године



У овом извештајном периоду Предузеће је фактурисало Оснивачу услуге управљања пословним и стамбеним простором (услуга 1 и услуга 2) у бруто износу од 15.300.000 динара.

Осим тога, Оснивачу су фактурисане и услуге управљања Спортско-рекреационим центрима услуга 3 у бруто износу од 460.000 динара и услуга 4 одржавање Спортско – рекреационих центара у износу од 3.490.000 динара.
Укупан бруто износ фактура за извршене услуге (услуге 1 до 4) износи 19.250.000 динара.

2.3 Пословање Предузећа на тржишту

Предузеће је у овом извештајном периоду реализовало циљеве пословања у складу са планом, осим инвестиционог одржавања девастираног пословног и стамбеног простора, јер у буџету Града нису обезбеђена финансијска средства за ту намену.
Остварени резултати пословања за први квартал приказани су у Графикону 3 и 4, у делу Биланс успеха.

У овом извештајном периоду једино нису реализовани приходи од пројектовања и надзора за трећа лица као и расходи везани за њихову реализацију. Иначе, ови приходи су и планирани уз напомену да највероватније неће ни бити реализовани, али су због дужине процедуре измене програма пословања ипак су планирани у Програму пословања предузећа.
Портфолио земљишно књижна спровођења за трећа лица: Остварен приход у овом извештајном периоду износи 174.220 динара.

Портфолио управљање Спортско-рекреационим центрима: Обављањем послова на Спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ остварени су приходи од закупа за извештајни период 01.01.-31.03.2026. године у износу од 306.119 динара. Напомињемо да је остварени приход везан за туристичку сезону која још није почела, односно која ће почети од 01.05. 2026. године на излетишту „Тиса“, односно од 01.06.2026. годин на излетишту „Пескара“ и трајаће до 31.08.2026. године.
Укупни расходи везани за Спортско рекреационих центара у 2026. години износе 1.562.767динара.

Портфолио станови социјалног становања: Наплаћена закупнина у периоду 01.01.-31.03.2026. године од издавања станова социјалног становања, укупно десет станова, у Зрењанину у улици Фрање Клуза 104, износи 43.221 динара и у односу на фактурисану закупнину у износу од 44.760 динара проценат наплате износи 96,56%. Закупнина за ове станове је непрофитна.
На основу члана 5 Одлуке о располагању становима града Зрењанина на основу програма изградње станова за социјално становање (Службени лист града Зрењанина број 15 од 01.07.2015. године) средства од закупнина у износу од 30% користе се у складу са Програмом, тако да се у периоду од 10 година одвајају на наменски рачун Предузећа ради даљег развоја портфолија станова социјалог становања.
На дан 31.03.2026. године издвојена новчана средства на наменском рачуну, на основу наведене Одлуке, износе 2.375.888 динара.

2.4 Ризици

Предузеће је крајем 2025. године завршило поновно увођење система Финансијског управљања и контроле у сарадњи са стручним коснултатом пројекта РЕЛОФ.

У делу Ризици и управљање ризицима и приликама као ефектима несигурности, односно неизвесности у односу на жељене исходе, односно на планиране циљеве пословања, дефинисани су ризици за пословне процесе, узроци појављивања ризика и потенцијалне последице, као и ниво ризика где су процењени нивои утицаја, вероватноћа појављивања и укупан ниво ризика, мере управљања ризицима, рокови за извршење радњи које би се спречиле или значајно умањиле нежељене последице појављивања ризика и одговорна лица.

У зависности од врсте утицаја и могућих ризика и на основу формираног регистра пословних ризика руководство Предузећа редовно спроводи њихову оцену користећи методологију оцене ризика. Након оцене ризика утврђује се колико који ризик има значај, односно утицај на функционисање пословних процеса, ефекте и ефикасност.

Када су у питању значајни ризици дефинсане су превентивне мере и мере заштите, прати се спровођење мера, у периоду од 3-6 месеци од претходне оцене спроводи поновну оцену, прихвата ризик или избегава ризик, ублажава ризик променом вероватноће и променом последица.

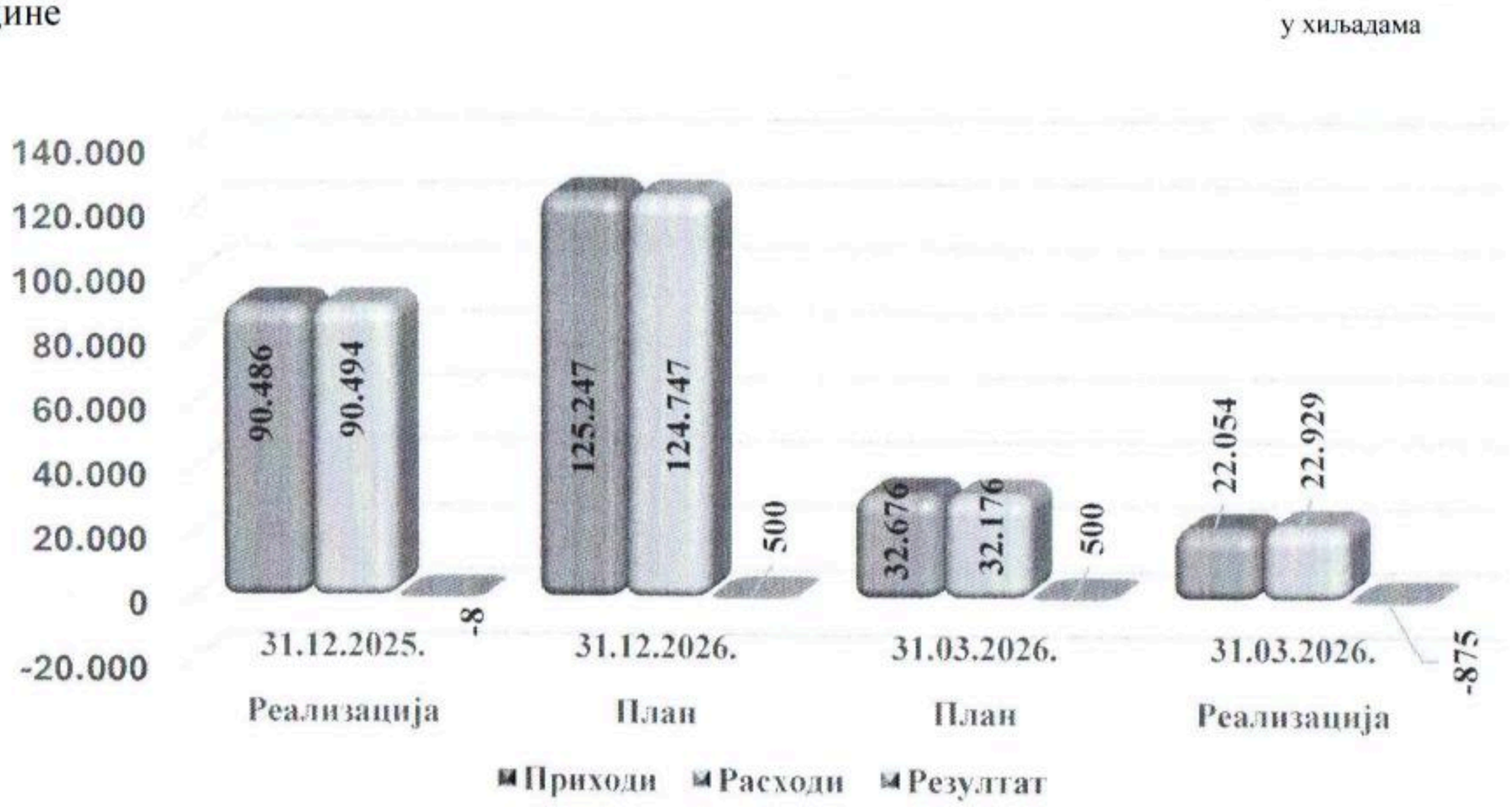
У овом извештајном периоду није било појаве ни једног ризика.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

3.1 БИЛАНС УСПЕХА – Образац 1 (*Прилог 1*)

На одступања реализованих вредности укупних прихода и укупних расхода на ниже доминантно је утицала реализација финансијских расхода, осталих прихода и осталих расхода везаних за режијске трошкове закупаца пословног и стамбеног фонда града Зрењанина.

Графикон 2 Планиране и реализоване позиције биланса успеха за период јануар-март 2026. године



Приходи: Реализација укупних прихода од 67% у односу на планиране приходе резултат нереализованих послова пројектовања и надзора за трећа лица и прихода који су везани за префактурисање трошкова енергената закупаца пословног и стамбеног простора.

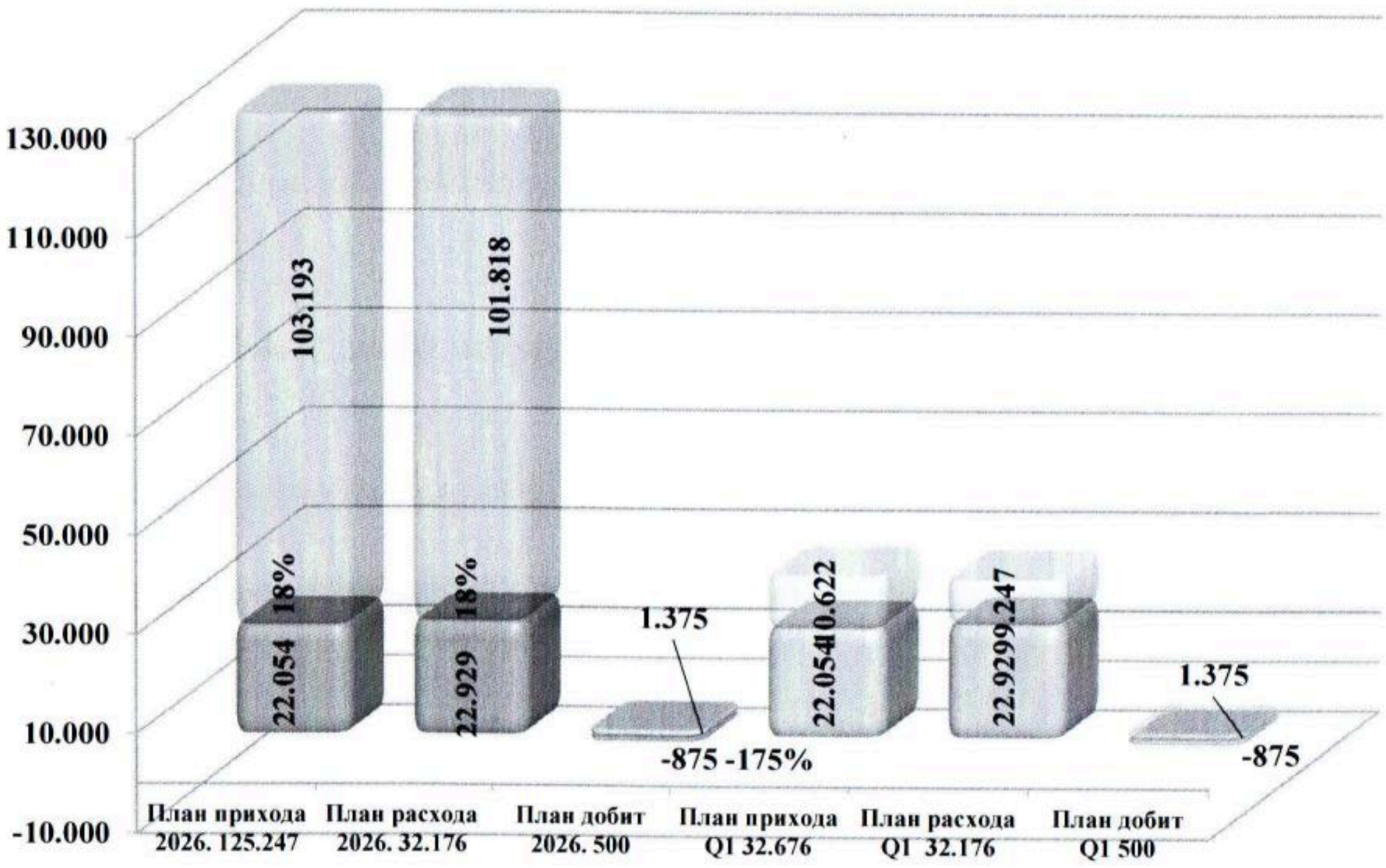
Расходи: Реализација укупних расхода у односу на планиране је 71% и последица је мање реализованих режијских трошкова закупаца.

Резултат пословања: Предузеће је у овом извештајном периоду остварило губитак од 875 хиљада динара, односно реализовало је 0% добити у односу на планирану, услед ефеката реализације прихода и расхода.

Расходи пословања не садрже трошкове амортизације и трошкове исправке вредности потраживања.

Графикон 3 Приходи, расходи и резултат пословања план и реализација јануар–март 2026. године

у хиљадама



3.2 БИЛАНС СТАЊА – Образац 1а (*Прилог 2)*

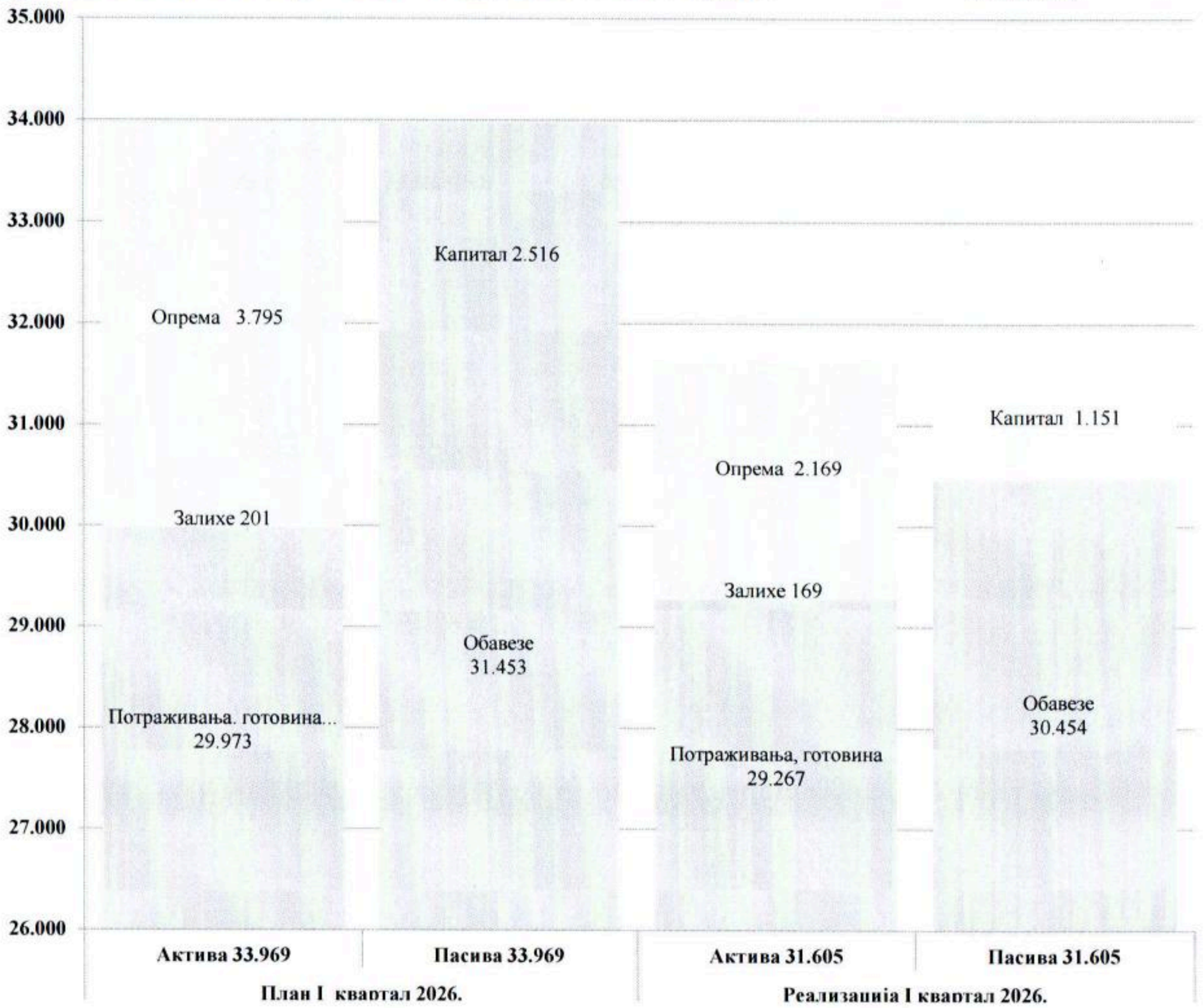
Обе билансне перспективе, у односу на планиране вредности одступају за 7 процентних поена.

Актива: одступања реализованих од планираних вредности, на појединим позицијама, генерисане су већ поменутим нереализованим пословима пројектовања и надзора за трећа

лица и због префактурисаних режијских торшкова закупцима порловног и стамбеног простора, као и већег износа готовине.

Пасива: одступања реализованих од планираних вредности су резултат нереализованих послова на тржишту за трећа лица и због префактурисаних режијских торшкова закупцима пословног и стамбеног простора, као и повећаних обавеза према добављачима, јер су фактуре за плаћање стигле крајем извештајног периода.

Графикон 4 Билансне перспективе на дан 31.03.2026. године



3.3 ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ – Образац 1б *(Прилог 3)*

Укупни приливи су у складу са планираним вредностима и одступају за 28%.

На одступања, као и сваке године утичу мањи одливи у одржавање земљишта и објеката везаних за туризам, јер добављачи за услуге и радове на одржавању на Излетиштима нису испоставили коначне рачуне јер су радови још увек у току.

Графикон 5 Новчани токови на дан јануар-март 2026. године

у хиљадама



3.1.2.3 АНАЛИЗА ФИНАНСИЈСКИХ ПОКАЗАТЕЉА – РАЦИО АНАЛИЗА

EBITDA - добитак Предузећа пре опорезивања, -892 хиљаде динара (није укључена амортизација).

ROA- Стопа приноса средстава је -2,77.

ROE - Стопа приноса капитала: је -76,02.

Оперативни новчани ток - новчани ток из пословних активности је -799 хиљада динара**.**

Дуг/капитал: 2.645,87.

Ликвидност – 99,53.

Ригорозни рацио ликвидности је 98,96.

Учешће зарада у укупним приходима је 79,22.

3.4 ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 2 *(Прилог 4)*

Одступања реализованих трошкова у односу на планиране односе се на трошкове: за превоз запослених на посао и са посла, дневнице на службеном путу, накнада трошкова на

службеном путу, јубиларне награде, помоћ радницима и породици радника, због различите присутности на раду у односу на план и мање реализације осталих трошкова.

3.5 ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 3 *(Прилог 5)*

У првом кварталу није било одступања у динамици запослених.

3.6 РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА – Образац 4 *(Прилог 6)*

Распон планираних и исплаћених зарада у овом извештајном периоду не одступа од плана за више од 10%.

3.7 СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА – Образац 5 *(Прилог 7)*

Програмом пословања за овај извештајни период нису планиране субвенције и остали приходи из буџета, односно у 2026. години нису планиране субвенције и остали приходи из буџета.

3.8 СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ – Образац 6 *(Прилог 8)*

У овом извештајном периоду нема одступања реализованих средства у односу на планирана средства за исплату донација и за реперезентацију.

3.9 РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ/ПОКРИЋЕ ГУБИТКА – Образац 7 *(Прилог 9)*

Добит остварена у овом извештају не користи се за расподелу.

3.10 КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ – Образац 8 *(Прилог 10)*

Предузеће је кредитно задужено због куповине службеног возила на лизинг у износу од 879 хиљада динара.

3.11 ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА – Образац 9 *(Прилог 11)*

Готовина на крају обрачунског периода, односно на дан 31.03.2026. године износи 18.495 хиљада динара.

3.12 ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА – Образац 10 *(Прилог 12)*

Програмом пословања за овај извештајни период нису планиране инвестиције, односно у 2026. години нису планирана инвестициона улагања.

3.13 ПОТРАЖИВАЊА ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ Образац 11 (*Прилог 13)*

Потраживања Предузећа која се односе на потраживања купаца за услуге, датих аванса добављачима и финансијских пласмана укупно износе 8.442 хиљада динара.

Обавезе износе 12.931 хиљада динара.

Предузеће учествује у спору у другостепеном поступку, због жалбе на првостепену пресуду на коју је уложио тужилац. Укупна вредност спора је 18 хиљада динара.

IV ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

У првом кварталу 2026. године Предузеће је у највећем делу реализовало све планиране пословне активности без већих одступања.

Остварен резултат у пословању у овом извештајном периоду генерисан је уобичајеним параметрима за први квартал који не одсликавају реалан резултат пословања у односу на планиране циљеве, јер се Предузеће бави туристичком делатношћу која има сезонски карактер.

Обрадила:

Милица Вуковић

Директор

дипл.ецц. Драгомир Радованац

ПРИЛОЗИ

Образац 1.

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01. до 31.03.2026. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Стање на дан 31.12.2025. Претходна година/ЗР/	Планирано стање на дан 31.12.2026. Текућа година	01.01-31.03.2026. године*		Проценат 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	66.341	81.674	18.207	16.567	91%
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	0	0	0	0	
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003				0	
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005	62.202	77.568	18.155	16.216	89%
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	62.202	77.568	18.155	16.216	89%
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	4.139	4.106	52	351	675%
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014+ 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	66.373	80.808	20.766	17.366	84%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.095	5.906	1.604	1.433	89%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	48.287	55.441	15.114	13.124	87%
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	35.757	39.149	9.727	9.686	100%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	5.417	5.931	1.474	1.467	100%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	7.113	10.361	3.913	1.971	50%
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	636	700	0	0	
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	7.426	10.620	2.527	1.687	67%
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	6.929	8.141	1.521	1.122	74%
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		866			
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026	32		605	799	132%
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031	1027	10	23	23	0	0%
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	0	3	3	0	0%
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	10	20	20	0	0%
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031		0	0	0	
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	103	259	30	17	57%
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033					
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	92	149	30	17	57%
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	11	50	0	0	
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	0	60	0	0	
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037					
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038	93	236	7	17	243%
683, 685 и 686	**З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1039	227	50	0	0	
583, 585 и 586	**И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1040	70	100	0	0	
67	**Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ**	1041	23.908	43.500	14.446	5.487	38%
57	**К. ОСТАЛИ РАСХОДИ**	1042	23.948	43.580	11.380	5.546	49%
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	90.486	125.247	32.676	22.054	67%
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	90.494	124.747	32.176	22.929	71%
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1043-1044)≥0	1045		500	500		0%
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1044 - 1043) ≥ 0	1046	8			875	
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	18	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					
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049	10	500	500		0%
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА 1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050				875	
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК						
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051					
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИХ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052					
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053					
723	**Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА**	1054					
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	10	500	500	0	0%
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056					
	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						
	I. Основна зарада по акцији	1061					
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062					

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.04.2026

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. екон. Драгомир Радованац

Образац 1а.

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.03.2026. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Стање на дан 31.12.2025. Претходна година/ЗР/	01.01.-31.03.2026. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.03.2025*)
				План	Реализација	
1	2	3	4	6	7	8
	АКТИВА					
00	**А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ**	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	2.159	3.795	2.169	57%
01	(0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	0	0	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				
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	2.159	3.795	2.169	57%
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	2.159	3.795	2.169	57%
024	3. Инвестиционе некретнине	0012				
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
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	0	
040 (део), 041 (део) и	1. Учешћа у капиталу правних лица осим учешћа у капиталу која	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				
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 амортизованој 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				
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030	35.318	30.174	29.436	98%
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	740	201	169	84%
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	740	201	169	84%
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				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	4.249	5.913	7.503	127%
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	4.249	5.913	7.503	127%
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041				
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	1.328	428	939	219%
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	1.250	350	861	246%
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	78	78	78	100%
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и	0047	0		0	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	145	145	145	100%
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна	0049		0		
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз	0054				

237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056	145	145	145	100%
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	21.556	21.473	18.495	86%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	7.300	2.014	2.185	108%
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	37.477	33.969	31.605	93%
88	**Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА**	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	2.026	2.516	1.151	46%
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	50	50	50	100%
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
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				
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	1.976	2.466	1.976	80%
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	1.966	1.966	1.976	101%
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	10	500		0%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411		0		
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	0	0	875	
350	1. Губитак ранијих година	0413		0		
351	2. Губитак текуће године	0414		0	875	
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	981	1.036	879	85%
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	0	0	0	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419				
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	981	1.036	879	85%
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним 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	981	1.036	879	85%
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	**В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ**	0429				
495 (део)	**Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ**	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	34.470	30.417	29.575	97%
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	0	0	0	
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				
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	16.810	16.314	16.273	100%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0046 + 0447 + 0448)	0442	12.943	7.529	7.612	101%
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443				
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	12.171	6.758	6.841	101%
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	772	771	771	100%
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	3.283	5.645	4.522	80%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	2.306	4.659	2.862	61%

47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	977	986	1.660	168%
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	1.434	929	1.168	126%
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	37.477	33.969	31.605	93%
89	**Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА**	0457				

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.04.2026.

М.П.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 1б.

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

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01-31.12.2025. Претходна година/ЗР/	План за 01.01.- 31.12.2026. Текућа година	01.01-31.03.2026. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.03.2026*)
				План	Реализација	
1	2			3	4	8
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	141.822	176.724	44.181	34.702	79%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	104.750	141.324	35.331	27.233	77%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004					
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	37.072	35.400	8.850	7.469	84%
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	135.752	175.663	45.022	37.662	84%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	43.805	64.548	16.137	15.773	98%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	53.229	57.348	14.337	13.832	96%
4. Плаћене камате у земљи	3010	90	149	30	16	53%
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013					
8. Остали одливи из пословних активности	3014	38.628	53.618	14.518	8.041	55%
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	6.070	1.061			
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016			841	2.960	352%
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017	0	0	0	0	
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	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					
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	0	0	0	0	
1. Увећање основног капитала	3030					
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	384	2.536	634	101	16%
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		1.048	262		0%
7. Финансијски лизинг	3044	384	1.488	372	101	27%
8. Исплаћене дивиденде	3045					
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046					
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	384	2.536	634	101	16%
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	141.822	176.724	44.181	34.702	79%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	136.136	178.199	45.656	37.763	83%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	5.686				
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		1.475	1.475	3.061	208%
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	15.870	22.948	22.948	21.556	94%
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053					
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054					
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	21.556	21.473	21.473	18.495	86%

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.04.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 2

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*		Проценат реализације (реализација / план 31.03.2025*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	25.787.333	28.219.761	7.011.747	7.007.022	100%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	35.756.565	39.148.936	9.727.312	9.685.562	100%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	41.173.685	45.080.000	11.201.000	11.152.924	100%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	21	21	22	21	95%
4.1.	- на неодређено време	17	17	17	17	100%
4.2.	- на одређено време	4	4	4	4	100%
5	Накнаде по уговору о делу		232.500	232.500	0	0%
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу		1	1	0	0%
7	Накнаде по ауторским уговорима					
8	Број прималаца наканде по ауторским уговорима					
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	1.077.543	1.440.000	360.000	331.816	92%
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	1	1	1	1	100%
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора	903.467	945.000	219.000	269.826	123%
12	Број прималаца наканде по основу осталих уговора	2	2	1	1	100%
13	Накнаде члановима скупштине					
14	Број чланова скупштине					
15	Накнаде члановима управног одбора					
16	Број чланова управног одбора					
17	Наканде члановима надзорног одбора	2.630.000	2.630.000	657.500	657.501	100%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	3	100%
19	Превоз запослених на посао и са посла	748.112	975.000	243.750	217.130	89%
20	Дневнице на службеном путу	251.461	607.000	90.000	6.942	8%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	0	200.000	200.000	0	0%
22	Отпремнина за одлазак у пензију		720.000			
23	Број прималаца		1			
24	Јубиларне награде	869.625	930.000	930.000	0	0%
25	Број прималаца	3	3	3	0	0%
26	Смештај и исхрана на терену					
27	Помоћ радницима и породици радника	463.808	980.000	980.000	487.667	50%
28	Стипендије					
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима					
30	Трошкови стручног усавршавања запослених					

Напомена: Једном запосленом на неодређено време мирује радни однос у Предузећу

* Последњи дан тромесечја 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

Датум: 22.4.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ~~екн.~~ Драгомир Радованац

Образац 3

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)		
	Стање на дан 31.12.2025. године*	**17**			**4**			**2**		
	Одлив кадрова									
1.	Прелазак на неодређено									
2.	Отказ									
3.	Истек уговора				-1			-2		
4.										
…										
	Пријем									
1.	На одређено				1					
2.	Уговор ППП							1		
3.	Уговор о допунском раду							1		
4.										
…										
	Стање на дан 31.03.2026. године**	**Укупан број**	**Број жена**	**Број мушкараца**	**Укупан број**	**Број жена**	**Број мушкараца**	**Укупан број**	**Број жена**	**Број мушкараца**
		17	**11**	**6**	**4**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**

*последњи дан претходног тромесечја
** последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.4.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 4

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

у динарима

		План		Реализација	
		Бруто 1	**Нето**	**Бруто 1**	**Нето**
Запослени без пословодства	Најнижа појединачна зарада	110.757	81.063	117.087	85.500
	Највиша појединачна зарада	210.187	150.763	193.405	139.041
	Просечна зарада	148.683	107.649	147.376	106.762
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	196.577	141.222	198.819	142.837
	Највиша појединачна зарада	239.825	171.539	229.549	164.367
	Просечна зарада	214.164	153.551	214.184	153.602

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.4.2026.

м.п:

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 5

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)	5
Набавка фискалних уређаја		**РС**					
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

Напомена: За приходе из буџета је потребно навесту намену коришћења коришћења средстава
* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.04.2026.

М.П.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 6

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	Ребаланс 4. 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*		Проценат реализације (реализација / план 31.03.2026*)
					План	Реализација	
1.	Спонзорство						
2.	Донације	80.000	30.000	80.000	30.000	30.000	100%
3.	Хуманитарне активности						
4.	Спортске активности						
5.	Репрезентација	600.000	598.464	600.000	111.700	111.648	100%
6.	Реклама и пропаганда		0			0	
7.	Остало		0		0	0	

Редни број	Спонзорство			Донације			Хуманитарне активности		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Прималац	Намена	Износ	Прималац	Намена	Износ	Прималац	Намена	Износ
1				Удруж жена З Поље ЗР	унапређ положаја жена	30000			
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.04.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 7.

РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ / ПОКРИЋЕ ГУБИТКА

Добитак
Губитак

ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ ИЛИ ПОКРИЋУ ГУБИТКА

Добитак / губитак из пословне године	Правни основ				Нето резултат		Расподела остварене добити / покриће губитка				
							Добит - за буџет		Преостала добит / начин покрића губитка		
	Датум доношења одлуке	Број одлуке НО / Скупштине	Датум добијања сагласности оснивача	Број акта којим је добијена сагласности оснивача	Добитак / Губитак	Укупно остварена добит / губитак (у динарима)	% добити	Износ (у динарима)	% добити	Износ (у динарима)	Опис
2020	21.1.2022	120/327	4.2.2022	06-22-14/22-I	Губитак	8.757.803			100%	1.767.926	Покривено из нераспоређене добити ранијих година
2021	30.11.2022	120/42	16.12.2022	06-161-22/22-I	Добитак	2.785.933			100%	2.785.933	Покривен део губитка из ранијих година
2022	02.06.2023	160/71	23.06.2023	06-65-17/23-I	Добитак	28.564			100%	28.564	Покривен део губитка из ранијих година
2023	13.06.2024	130/122	02.08.2024	002278808 2024 09178 001 000 000 001 04 036	Добитак	4.730.633			88% 12%	4.175.380 555.252	Покривен остатак губитка из ранијих година Уложиће се у инвестиције предузећа (набавка опреме)
2024	13.6.2025	140/183	12.9.2025	00371821420250 91780010000601 0704019	Добитак	830.203			50% 50%	415.102 415.101	Уложиће се у куповину опреме за обављање делатности Остаје у нераспоређеној добити

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*
Н (текућа)				
	= Укупно			
Н - 1				
	= Укупно			
Н - 2				
	= Укупно			
Н - 3				
	= Укупно			
Н - 4				
	= Укупно			

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

Датум: 22.04.2026. м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 8

КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Валута	Уговорени износ кредита	Гаранција државе Да/Не	Стање кредитне задужености на 31.12. 2025године* у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 31. 12. 2025 године* у динарима	Година повлачења кредита	Рок отплате без периода почека	Период почека (Grace period)	Датум прве отплате	Каматна стопа	Број отплата током једне године	План плаћања по кредиту за текућу годину							у динарима 2025г
													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																				
Unicredit Leasing Srbija	финансијски лизинг-ауто	ЕУР	16690	не	8.361	980.698	2023	2028		09.03.2023	7,94	12	101.500				16.785			
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно домаћи кредитор						969.021														
Страни кредитор																				
.....																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно страни кредитор																				
						Укупно кредитно задужење	969.021													
						од чега за ликвидност														
						од чега за пројекте														

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.04.2026. год

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 9

ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

СТАЊЕ НА ДАН	АОП	Врста средстава (текући рачун, благајна, девизни рачун, акредитиви..)	Назив банке	Износ у оригиналној валути	Износ у динарима
1	2	3	4	5	6
31.12.2025. (претходна година)	068	Текући рачун	Управа за трезор		4.298.898
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		12.249.865
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.348.018
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедоница-реж		2.658.848
	Укупно у динарима				21.555.629
31.03.2026.	068	Текући рачун	Управа за трезор		4.882.360
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		8.847.806
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.375.888
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		2.388.741
	Укупно у динарима				18.494.795
30.06.2026.	068	Текући рачун	Управа за трезор		
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		
	Укупно у динарима				
30.09.2026.	068	Текући рачун	Управа за трезор		
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		
	Укупно у динарима				
31.12.2026.	068	Текући рачун	Управа за трезор		
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		
	Укупно у динарима				

Датум: 22.04.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 10

Извештај о инвестицијама

у динарима

Р.бр.	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2024*	Структура финансирања	План 2023** 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.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
2.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
3.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
4.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
5						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
Укупно инвестиције				0	0									0

* Претходна година
** Година за коју се извештај саставља

Датум: 22.04.2026

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 11

ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

ПОТРАЖИВАЊА за 2026. годиину*

у динарима

Потраживања (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2025.	на дан 30.06.2025.	на дан 30.09.2025.	на дан 31.12.2025.
до 3 месеца	7.321.268			
од 3 месеца до 12 месеци	938.806	0	0	
дуже од 12 месеци	181.730			
УКУПНО:	8.441.804			

* година за коју се извештај саставља

ОБАВЕЗЕ за 2026. годиину*

у динарима

Неизмирене обавезе (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2025.	на дан 30.06.2025.	на дан 30.09.2025.	на дан 31.12.2025.
до 3 месеца	8.686.115			
од 3 месеца до 12 месеци	42.170	0	0	
дуже од 12 месеци	4.202.883			
УКУПНО:	12.931.168	0	0	0

* 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 2025.*			1	17.728

* година за коју се извештај саставља

у динарима

Опис спора*	Укупна вредност спора**
Тужилац Електропривреда Србије ЈП-дуг за електричну енергију везано за разне непокретности у јавној свијини града Зрењанина,поступак је у току. Донета првостепена пресуда на коју се жалио тужилац. Очекује се одлука другостепеног суда.	17.728

* Непходно је навести и описати спорове од значаја за предузеће (највећи, најкритичнији, спорови који могу утицати на пословање и резултате предузећа), основ спора, навести њихов статус (активни, решени спорови…) као и друге информације од значаја.

**Укупна вредност спора обухвата главни тужбени захтев и споредне тужбене захтеве

Датум: 22.04.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц. Драгомир Радованац