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 29.01.2026. године, донео је следећу

О Д Л У К У

1.Доноси се Извештај о степену усклађености планираних и реализованих активности из Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, за период 01.01- 31.12.2025. године, број 11/221.

2.Одлуку број 11/222 и Извештај о степену усклађености планираних и реализованих активности из Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, за период 01.01- 31.12.2025. године, број 11/221, од дана 29.01.2026. године доставити Оснивачу.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"
ЗРЕЊАНИН
ул. Гимназијска бр. 7
ЗРЕЊАНИН
БРОЈ: 11/222
ДАНА: 29.01.2026. године

ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА
Бела Фодор

Број: 11/221
Датум: 29.01.2026.

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. - 31.12.2025. године

(Усвојен на седници Надзорног одбора 29.01.2026. године)

Зрењанин, јануар 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	10
		2.3	Пословање на тржишту	13
		2.4	Ризици	13
III		**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА**		16
		3.1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	16
		3.2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	18
		3.3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	20
		3.4	Анализа финансијских показатеља	21
		3.5	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	21
		3.6	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	21
		3.7	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	22
		3.8	Субвенције и остали приходи из буџета - образац 5 (прилог 7)	22
		3.9	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	22
		3.10	Расподела остварене добити/покриће губитка –образац 7 (прилог 9)	22
		3.11	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	22
		3.12	Готовински еквиваленти и готовина образац 9 (прилог11)	22
		3.13	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	22
		3.14	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	22
IV			**ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ**	23
			ПРИЛОЗИ	24
	1		Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	25
	2		Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	26
	3		Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	31
	4		Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	32
	5		Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	33
	6		Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	34
	7		Приходи из буџета – образац 5 (прилог 7)	35
	8		Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	36
	9		Расподела остварене добити / покриће губитка - образац 7 (прилог 9)	37
	10		Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	38
	11		Готовински еквивалент и готовина - образац 9 (прилог 11)	39
	12		Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	40
	13		Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	41

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 17.12.2025. године, број Одлуке 06-83-17/21-I. Датум истека именовања 16.06.2025. 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	17.12.2025.	16.06.2026.
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 4. квартал 2025. године
Бела Фодор	Председник надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.	59.556,90
Марко Гуцев	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, летњих башта и површина 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 2025. годину усвојен је Закључком број 003474155 2024 09178 001 000 000 001 04 041 од 17.12.2024. године, на седници Скупштине града Зрењанина која је одржана 17.12.2025. године.

Прва измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 001033049 2025 09178 001 000 000 001 04 012 од 14.03.2025. године.

Друга измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 002511986 2025 09178 001 000 000 001 04 019 од 13.06.2025. године.

Трећа измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 003718214 2025 09178 001 000 060 107 04 024 од 12.09.2025. године.

Четврта измена програма пословања за 2025. годину усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 004949671 2025 09178 001 000 060 107 04 023 од 17.12.2025. године.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

У периоду 01.01. – 31.12.2025. 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 могу се образложити са два аспекта:

а) пословање и резултат пословања Предузећа на пословима управљања пословним и стамбеним фондом Града: фактурисање и наплате јавних прихода Града од закупа пословног и стамбеног простора и откупа станова, и текуће и инвестиционо одржавање објеката који су намењени за издавање и откуп.

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

2.1 Циљеви и индикатори пословања

Предузеће је у овом извештајном периоду реализовало циљеве пословања, везане за управљање имовином Града, 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.

Табела број 2: Циљеви и индикатори пословања план и реализација по кварталима 2025.

Циљ	Индикатор	Вредност индикатора						
		Базна година 2023.	**2025. година**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Напомене**
1. Планско управљање стамбеном подршком	Укупан број станова којима управља предузеће	292	292	292	292	292	**292**	Реализован у потпуности.
	Број корисника стамбене подршке	60	60	75	82	82	**82**	Реализован у потпуности.
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	95	95	**95**	Реализован у потпуности.
	Однос издатог стамбеног простора у односу на укупан стамбени простор који испуњава хигијенско-техничке услове по закону	93	93	93	93	93	**93**	Реализован у потпуности.
3. Унапређење квалитета услуга ЈП „Градска стамбена агенција“	Проценат корисника који су задовољни услугама ЈП	89.23	89.5			97,37	**97,37**	Реализован у потпуности.
	Број усвојених рекламација у односу на укупан број рекламација у процентима	0	20	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	Укупан број жалби корисника	0	20	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.

	Проценат повећања пословних прихода ЈП у текућој години у односу на базну(реализоване вредности)	20	20	1	12,39	18.47	**14,30**	Значајан део пословних прихода се стиче управљањем имовином Града, а његова висина је одређена административно
	Удео укупних прихода остварених из буџета ЈЛС у односу на укупне пословне приходе ЈП	92.4	92.2	98.05	90,69	92,03	**92,95**	Циљ је остварен уз напомену да је индикатор утврђен административо од стране Оснивача, без претходно утврђених економских критеријума
	Удео субвенција из буџета ЈЛС у односу на укупне пословне приходе	0	0	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	Удео укупних пословних прихода остварених на тржишту у односу на укупне пословне приходе ЈП	7.6	7.8	1.95	9,31	7.69	**6,74**	Циљ је у значајној мери остварен, у складу са утврђеним приходима од управљања имовином Града која је утврђена административно
4. Финансијска стабилност пословања ЈП „Градска стамбена агенција“	Износ нето добитка	320,000	350,000	1,648	5.481	3.349	**374 .000**	Реализован у потпуности.
	Износ нето губитка	0	0	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	ЕБИТДА	890	900	1820	5.436	3.276	**282**	Циљ није реализован уз напомену да су приходи од управљања у 2025. години повећани за 5% и утврђени су административно што утиче на скоро све индикаторе на негативан начин
	Рацио ликвидности	78.81	100	109.02	119	113.81	**103,84**	Реализован у потпуности.
	Профитна бруто маргина	8.61	8.7	10.48	10,74	6.22	**0,56**	Циљ није реализован уз напомену да су приходи од управљања у 2025.

								години повећани за 5% и утврђени су административно што утиче на скоро све индикаторе на негативан начин
	РОА	1.53	2	1.81	14	10.22	**1,07**	Циљ није реализован уз напомену да су приходи од управљања у 2025. години повећани за 5% и утврђени су административно што утиче на скоро све индикаторе на негативан начин
	РОЕ	-9.93	-5	44.98	74	62.42	**15,65**	Реализован у потпуности.
5. Повећање ефикасности наплате потраживања ЈП „Градска стамбена агенција“	Наплата јавног прихода од закупа пословног простора у односу на фактурисану реализацију у текућој години - %	87	87	94	95,37	98.80	**99,51**	Реализован у потпуности.
	Наплата јавног прихода од закупа и откупа стамбеног простора у односу на фактурисану реализацију у текућој години - %	70	70	70	129,12	105.43	**97,02**	Реализован у потпуности.
	Удео потраживања од закупа пословног и стамбеног простора старијих од 12 месеци у укупним потраживањима до 36 месеци - %	25	20				**14,70**	Реализован у потпуности.

	Закуп пословног простора у власништву града који издаје предузеће - број уговора	133	135	135	126	127	**132**	Реализован у потпуности.
	Закуп стамбеног простора у власништву града који издаје предузеће - број уговора	142	143	143	145	139	**126**	Реализован у потпуности, уз напомену да је један део станова из закупа прешао у откуп.
6. Унапређење ефикасности рада ЈП „Градска стамбена агенција“	Повећање површине издатог пословног и стамбеног простора улагањем у његово текуће и инвестиционо одржавање (годишње) - m²	150	170	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности, уз напомену да су објекти издати почетком 2026. године
	Укупан број локала (условних пословних објеката) којима управља предузеће	229	233	233	232	232	**229**	Реализован у потпуности.
	Повећање броја услуга за трећа лица, односно повећање прихода остварених од извршених услуга за трећа лица на тржишту изражено у РСД	800.000	1.000.000	0			**3.371.305**	Реализован у потпуности.

	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	0	30	0	100	100	**100**	Реализован у потпуности.
7. Модернизација опреме и/или постројења у циљу повећања ефикасности рада ЈКП, односно инфраструктурно ширење мреже	Проценат инвестиционог улагања ЈП у набавку опреме ускључиво из средстава ЈЛС у односу на укупне инвестиције ЈП	0	20	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	Проценат инвестиционог улагања ЈП у објекте из сопствених средстава или других извора (донација, пројеката, кредита…) са мањинским учешћем средстава из буџета ЈЛС у односу на укупне инвестиције ЈП	0	50	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	Проценат инвестиција у опрему у односу на пословни приход ЈП	0	2	0	0,42	0.31	**0,32**	Реализован у потпуности.
8. Унапређене квалитета људских ресурса у ЈП	Проценат запослених који има завршен факултет у односу на укупан број запослених	58	59	66	62	62	**66**	Реализован у потпуности.

	Проценат запослених који је прошао додатне едукације (интерне и екстерне)	0	15	5	5	4	**10**	Реализован у потпуности.
	Проценат запослених жена у односу на укупан број запослених	58	58	62	62	62	**62**	Реализован у потпуности.
	Проценат запослених особа са инвалидитетом у односу на укупан број запослених	5	5	5	5	5	**5**	Реализован у потпуности.
	Проценат жена на руководећим позицијама у односу на укупан број запослених	14	14	14	14	14	**14**	Реализован у потпуности.
9.Унапређена транспарентност ЈП	Број прегледа сајта ЈП	7,800	7,900	5.277		19.052	**35.691**	Реализован у потпуност, иако је сајт био ван функције из техничких разлога дуже од 2 месеца
	Просечно време задржавања посетиоца на сајту изражено у минутима	2	2,1	2,59	1,9	3,43	**0,93**	Циљ је делимично реализован, у односу на 3. квартал повећан је број прегледа за 46,50% који је утицао на просечно време задржавања

2.2 Управљање пословним и стамбеним фондом у име и за рачун Града

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 јавних прихода Града јануар-децембар 2025. године

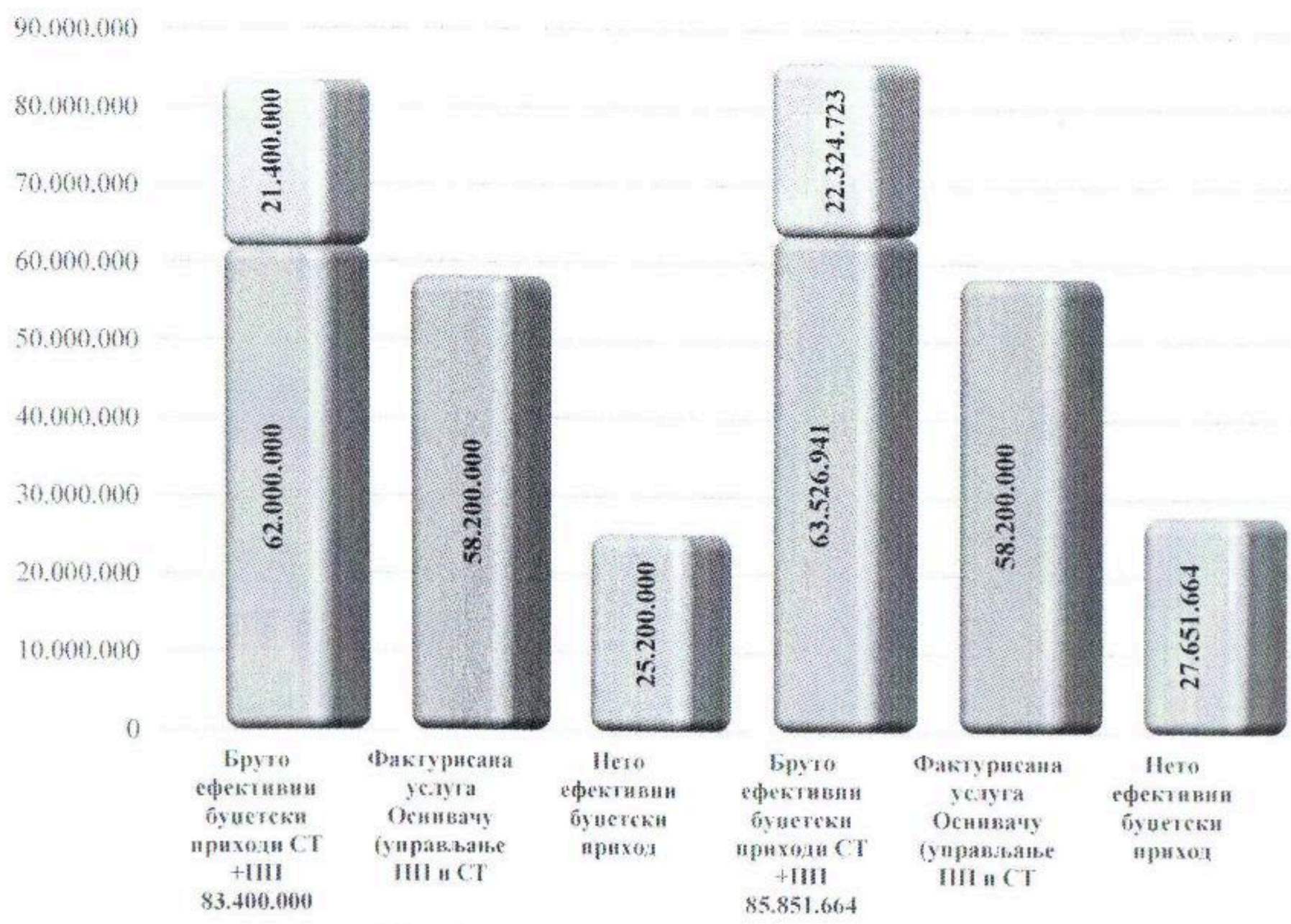
Р.бр.	**Опис**	**План наплате 2025.**	**Фактурисани јавни приходи**	**Наплаћени јавни приходи**	**% наплате**	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*5/3*	*5/4*
1	Пословни простор	62.000.000	63.838.239	63.526.941	102,46	99,51
2	Закуп станова	4.400.000	5.749.861	4.934.150	112,14	85,81
3	Откуп станова	17.000.000	17.261.371	17.390.573	102,30	100,75
	Пословни простор	***62.000.000***	***63.838.239***	***63.526.941***	***102,46***	***99,51***

	Стамбени простор	***21.400.000***	***23.011.232***	***22.324.723***	***104,32***	***97,02***
6	**Укупно**	**83.400.000**	**86.849.471**	**85.851.664**	**102,94**	**98,85**
8	**Фактурисана услуга управљања Оснивачу (бруто)**			**58.200.000**		
9	**Разлика- нето буџетски приход**			**27.651.664**		

Нето буџетски приход износи 27.651.664 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 2025. години, а реализована је са 99,51%, што је за 12,51 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 наплата од 97,02%, што је за 27,02 процентних поена више у односу на планирани циљ.

Графикон 1 Веза са буџетом-пословни и стамбени фонд јануар-децембар 2025. године



У овом извештајном периоду Предузеће је фактурисало Оснивачу услуге управљања пословним и стамбеним простором (услуга 1 и услуга 2) у бруто износу од 58.200.000 динара.
Осим тога, Оснивачу су фактурисане и услуге управљања Спортско-рекреационим центрима услуга 3 у бруто износу од 1.840.000 динара и услуга 4 одржавање Спортско – рекреационих центара у износу од 13.960.000 динара.

Укупан нето износ фактура за извршене услуге (услуге 1 до 4) износи 61.666.667 динара, односно бруто износ 74.000.000 динара.

2.2.3 Извештај по кварталима појединачно У четвртом кварталу 2025. године проценат реализације наплате јавног прихода од закупа пословног и стамбеног простора био је бољи у односу на први и трећи квартал и други квартал.
Наплата у апсолутном износу била је најбоља у четвртом кварталу, затим у другом, трећем и првом кварталу.

Графикон 2 Резултат пословања на пословном и стамбеном простору по кварталима појединачно и % наплате у односу на план



2.2.4 Управљање и одржавање Спортско рекреационих центара „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“: За управљање Спортско рекреационим центарима Граду је фактурисана услуга у бруто износу 1.840.000 динара.
За одржавање фактурисана је услуга Граду у бруто износу од 13.960.000 динара.

2.3 Пословање Предузећа на тржишту

Предузеће је у овом извештајном периоду реализовало планиране циљеве пословања, везане за пружање услуга на тржишту, управљање имовином Града, у складу са планом. 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.

2.3.1 Портфолио земљишно књижна спровођења и издавање и откуп станова за трећа лица-тржишна делатност: Остварен приход у овом извешајном периоду износи 534.953 динара.

2.3.2 Портфолио управљање Спортско-рекреационим центрима-тржишна делатност: Обављањем послова на Спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ остварени су приходи од закупа у износу од 3.936.352 динара.

2.3.3 Портфолио станови социјалног становања-непрофитна делатност: Фактурисана непрофитна закупнина од издавања станова социјалног становања, укупно девет станова, у Зрењанину у улици Фрање Клуза 104, износи 202.730 динара, а наплаћена износи 206.134 динара Проценат наплате износи 101,68.

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 31.12.2025. године издвојена новчана средства на наменском рачуну, на основу наведене Одлуке, износе 2.348.018 динара.

Финансијски приходи износе 9.987 динара, а остали приходи износе 21.620.648 динара и односе се на „префактурисане“ режијске трошкове закупаца пословног и сстамбеног простора.

2.4 Ризици

У Предузећу постоји Тим за ризике који разматра и управља ризицима и приликама као ефектима несигурности, односно неизвесности у односу на жељене исходе/на планиране циљеве пословања, који су дефинисани у процедури Ризици и прилике у систему ИСО 9001:2015.

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

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

У овом извештајном периоду није било појаве ни једног ризика.

Табела број 5 Регистар ризика за 2025. годину

ОЦЕНА РИЗИКА			**ПРЕ ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА**				**НАКОН ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА**				Да ли је резидуални ризик прихватљив?	Акциони план уколико је ризик неприхватљив
			Изложеност - Значај ризика			Прилика/	Изложеност - Значај ризика			Статус ризика	Додатне активности за смањење ризика	
Р. бр	Екстерне заинтересоване стране Процес/ Функција	Ризик	Вероватноћа појаве	Озбиљност последица	ВхО	Превентивне мере/ Мере заштите	Вероватноћа појаве	Озбиљност последица	ВхО			ДА/НЕ
1	Локална самоуправа	Губитак имовине и права закупа	3	5	**15**	*М/Инвестирање у реконструкцију девастираних објеката који су под забраном употребе М/ Изградња ноих објеката*	*3*	*3*	*9*	*Средњи*	*А/Добијање сагласности и средстава од Оснивача А/Израда планова за санацију и реконструкц и изградњу нових објекатацу са предмером радова*	*ДА*	

2	Локална самоуправа /Процес наплате закупнине	Мањи проценат наплате умањеног јавног прихода закупнина пп и ст у условима пандемије	3	5	**15**	*М/Тужбе М/Слање опомена дужницима најмање једном месечно, М/одобравање плаћања дуга на рате*	*3*	*1*	*3*	*Мали*	*А/Опомињањ а дужника телефонским путем2-3 пута месечно*	*ДА*	
3	Корисник	Одступања од минимума квалитета одржавања, реконструкције и санције објеката-очување супстанце портфолија пп и ст	2	5	**10**	*М/Континуирана контрола објеката пп и ст простора најмање 1-2 путагодишње М/Израда планова текућег одржаваањапп и ст М/обавештавање Оснивача о потреби улагања након извршене контроле*	*2*	*3*	*6*	*Мали*			

4	Запослени	Напуштање организације због већих зарада, континуираног усавршавања, обука, стицања већих компентенција, напредовања	2	4	**8**	*М/ Обука М/Преговори са Оснивачем у вези повећања зарада М/Ротирање радника на друга радна места*							

Ризик: 1-2- – Нема; 3-6 – Мали; 7-12 – Средњи; 13-25 – Значајан

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

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

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

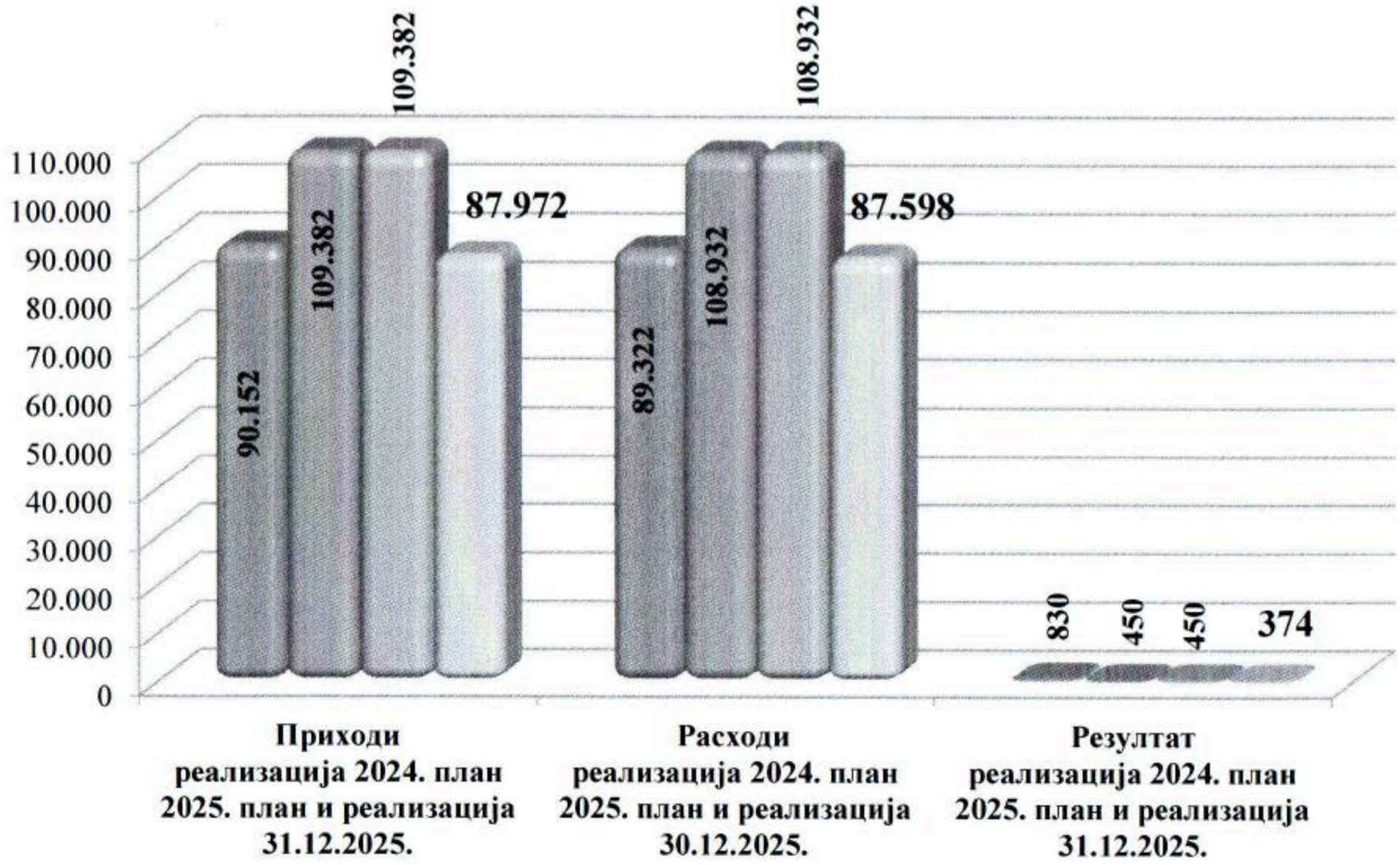
1 Расходи: Реализација укупних расхода у односу на планиране је 80% и последица уштеда у пословању и мања реализованих режијских трошкова закупаца пословног и стамбеног простора у власништву Града..

3.1.2 Резултат пословања: Предузеће је у овом извештајном периоду остварило добит од 374 хиљада динара.

Расходи пословања садрже трошкове амортизације и трошкове исправке вредности потраживања на дан израде овог Извештаја.

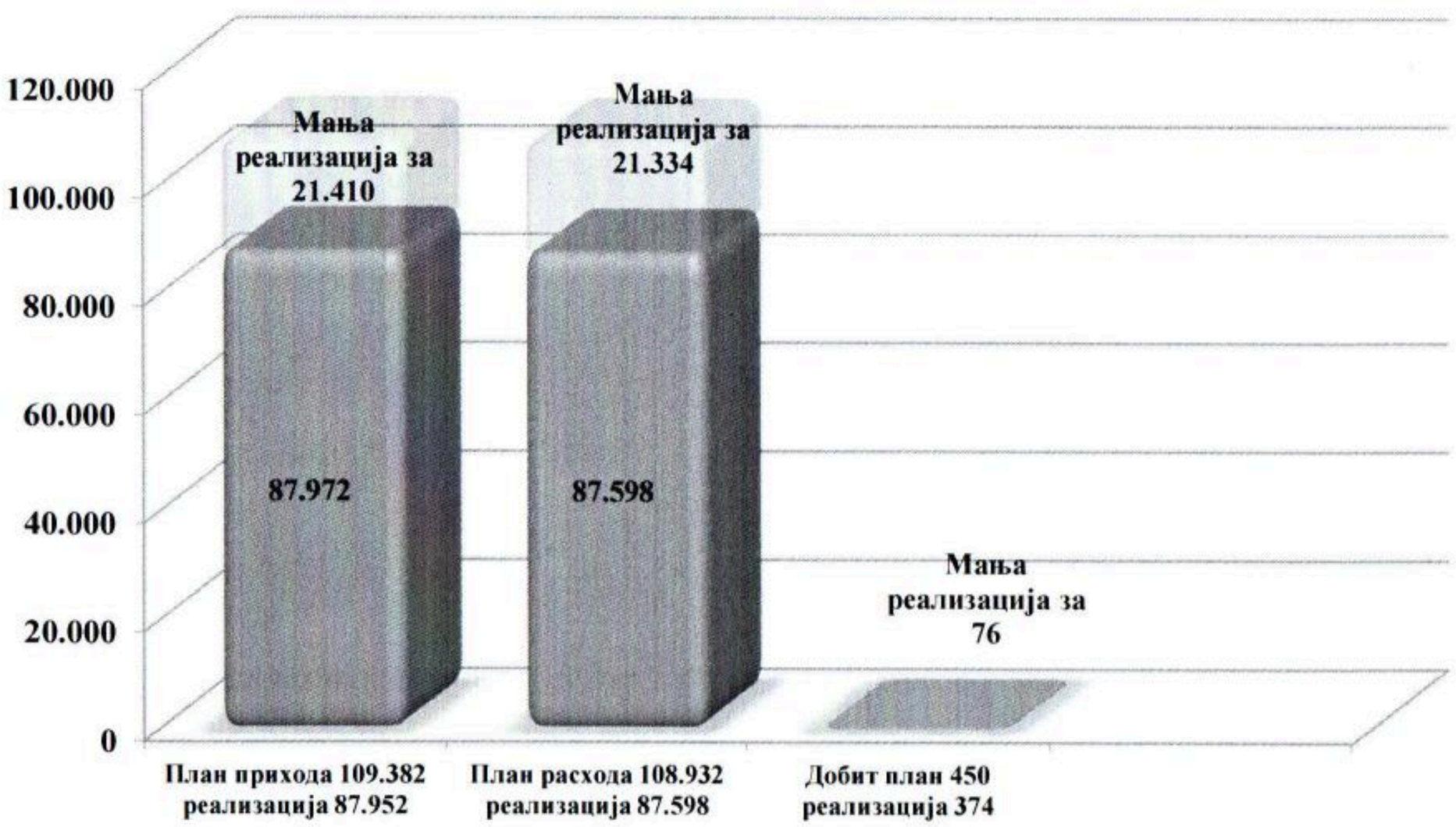
Графикон 3 Планиране и реализоване позиције биланса успеха за период јануар-децембар 2025. године

у хиљадама



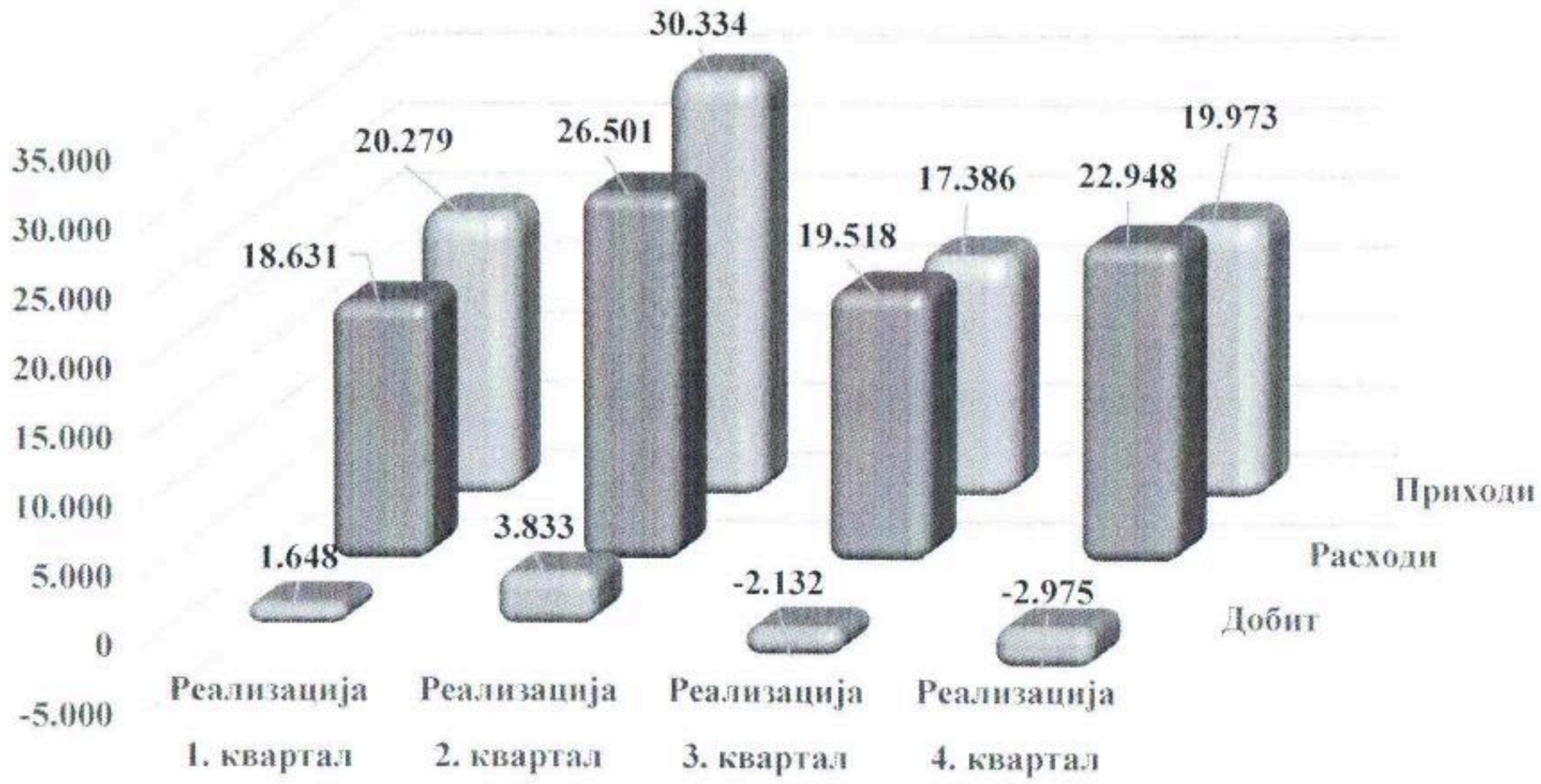
Графикон 4 План и реализација прихода, расхода и резултата пословања јануар–децембар 2025. године

у хиљадама



Извештај по кварталима појединачно: Најбољи резултат пословања остварен је у првом и другом кварталу због већих прихода, који су везани за туристичку делатност која је сезонског карактера. У трећем и четвртом кварталу расходи су били већи од прихода, због краја туристичке сезоне и расхода који се односе на остала личних примања која су доспела за исплату у децембру месецу.

Графикон 5 Резултат пословања по кварталима појединачно



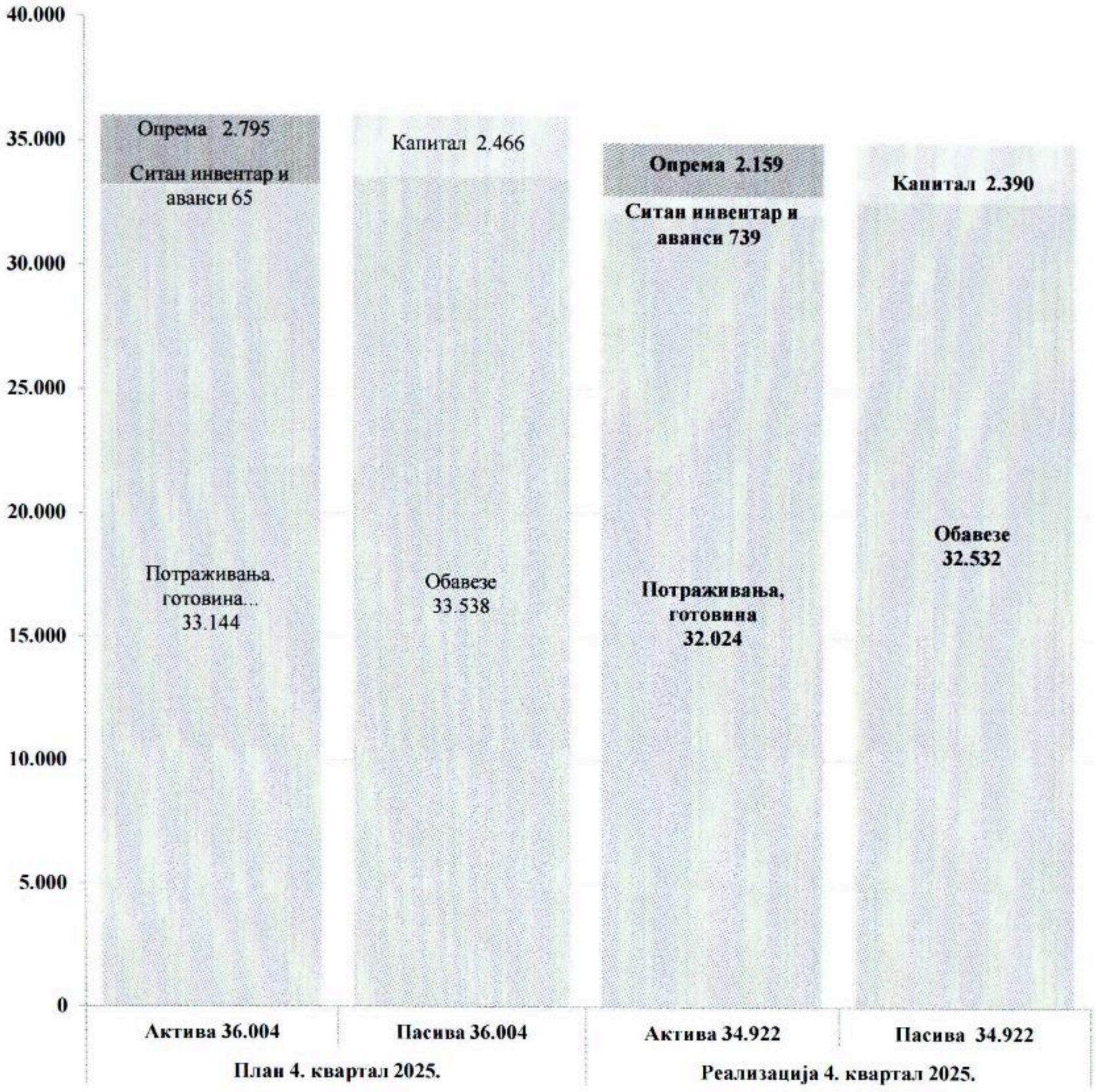
3.2 БИЛАНС СТАЊА – Образац 1а (*Прилог 2)*

Обе билансне перспективе, у односу на планиране вредности, не одступају преко 10%.

3.2.1 Актива: одступања реализованих вредности у односу на планиране, на појединим позицијама биланса стања, генерисане су већим износима потраживања у односу на планиране вредности, као и услед веће реализације прилива готовине.

3.2.2 Пасива: одступања реализованих од планираних вредности резултат су мање реализованих обавеза из пословања у односу на планиране. Смањење обавезе резултат је мањих обавеза према добављачима за режијске трошкове закупаца пословног и стамбеног простора у власништву Града.

Графикон 6 Билансне перспективе на дан 31.12.2025. године

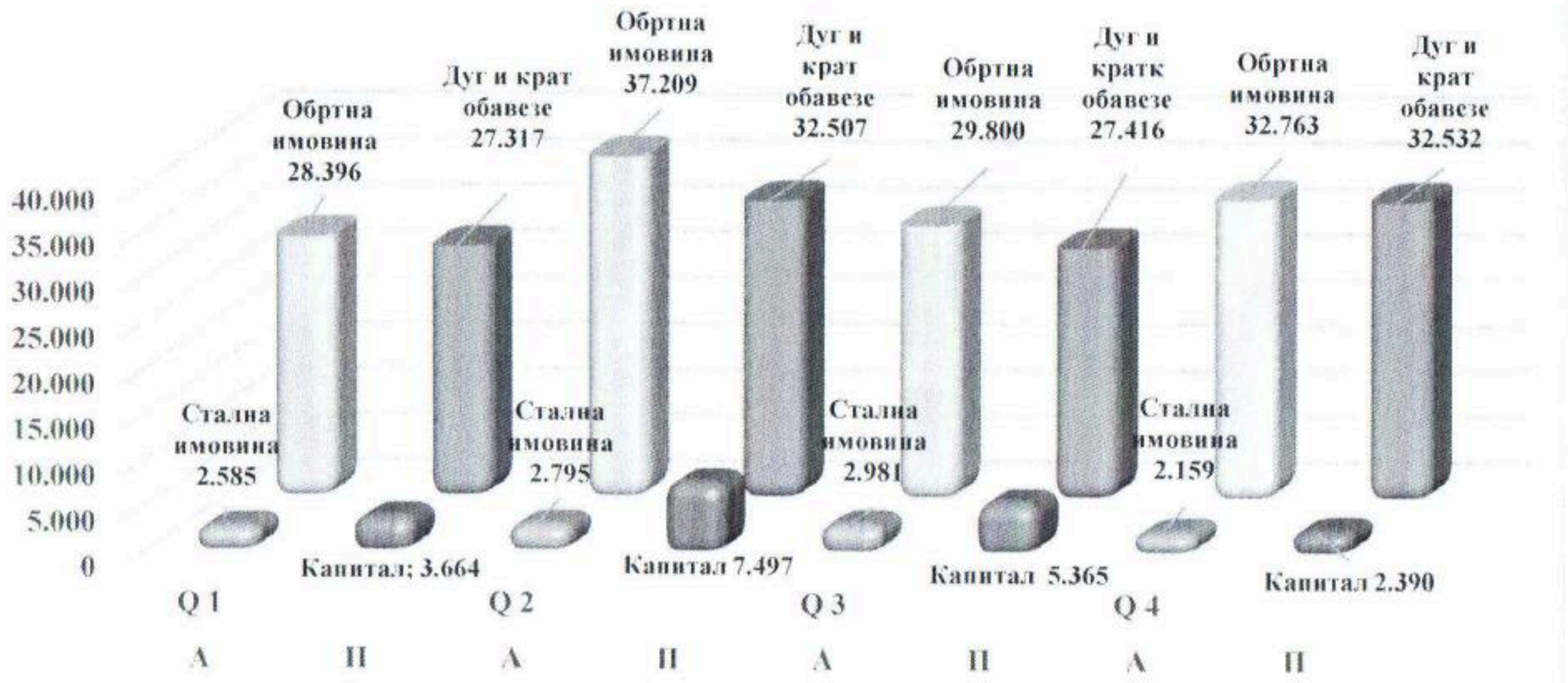


3.2.3 Извештај по кварталима појединачно:

Актива: Стална имовина је била највећа у првом и другом кварталу у односу на први и најлошији последњи квартал. **Обртна имовина:** највећа вредност обртне имовине била је у другом кварталу, затим у четвртом, па у трећем и првом.

Пасива: Капитал је био највећи у другом кварталу, затим у трећем и првом, а најмањи у четвртом кварталу. **Дугорочне и краткорочне обавезе** су биле незнатно веће у четвртом кварталу у односу на други, трећи и четврти квартал.

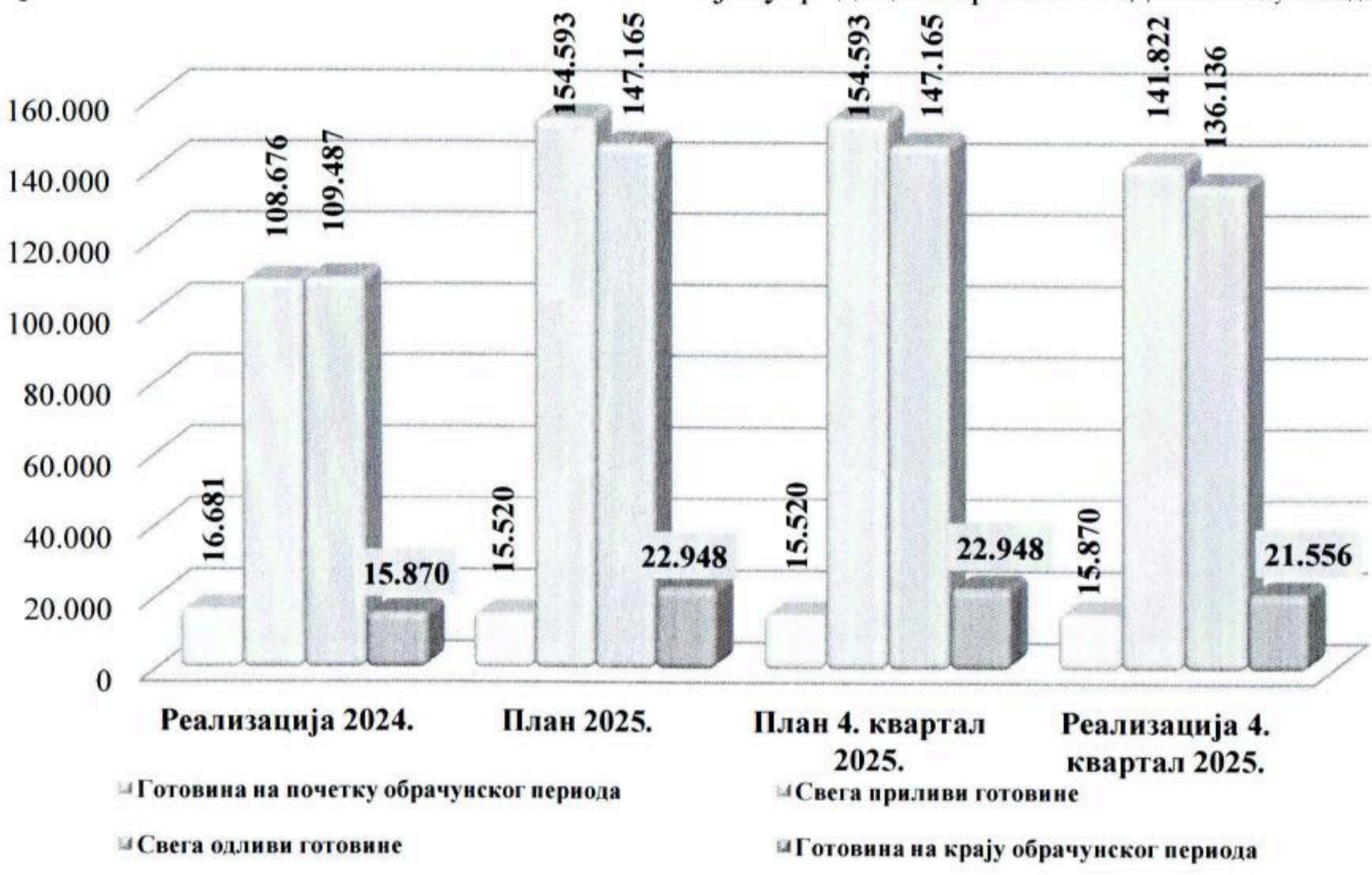
Графикон 7 Билансне перспективе по кварталима појединачно реализација у хиљадама



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

Укупни приливи и одливи готовине не одступају од планираних вредности преко 10%.

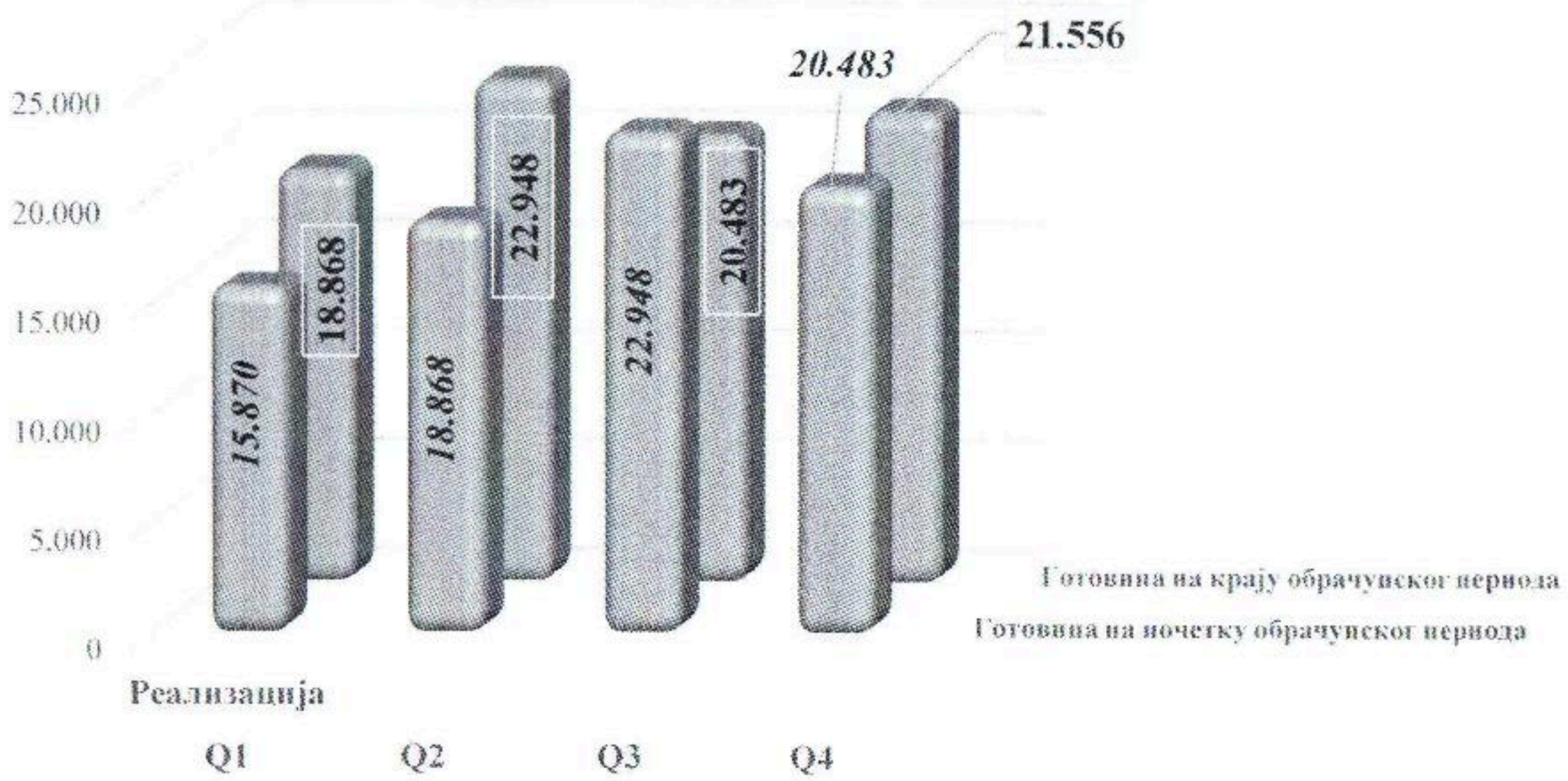
Графикон 8 Новчани токови – стање готовине јануар–децембар 2025. године.....у хиљадама ,



Извештај по кварталима појединачно: Готовина на крају другог и четвртог квартала је већа од салда готовине у трећем и првом кварталу.

Графикон 9 Новчани токови по кварталима појединачно

у хиљадама



3.4 АНАЛИЗА ФИНАНСИЈСКИХ ПОКАЗАТЕЉА – РАЦИО АНАЛИЗА

Вредности финансијских показатеља приказане су у делу 2.1 Циљеви пословања

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

Одступања реализованих трошкова за осталалична примања у односу на планиране преко 10% је био код следећих трошкова: код трошкова за долазак и одлазак са посла због различите присутности на раду у односу на план мање за 23%, дневница за службена путовања 48% и за помоћ радницима одступају на ниже за 64%.

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

У четвртом кварталу није било одступања у динамици запослених у односу на план.

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

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

3.8 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 2025. години нису планиране субвенције и остали приходи из буџета.

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

У овом извештајном периоду планиране донације су реализоване 38%, јер није било за доделу донација од стране заинтересованих трећих лица. Нису планирана средства за рекламу и пропаганду, као и средства за остале намене.

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

Добит из 2024. године у износу од 830.203 динара распоређена је за куповину опреме Одлуком Скупштине града Зрењанина. Одлука о расподели добити за 2025. годину ће се донети након израде финансијских вештаја за 2025. годину. *(видети Образац 7).*

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

Предузеће је кредитно задужено због куповине службеног возила на лизинг у износу од 981 хиљада динара.

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

Готовина на крају обрачунског периода, односно на дан 31.12.2025. године износи 21.556 хиљада динара.

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

Програмом пословања за овај извештајни период нису планиране инвестиције, односно у 2025. години нису планирана инвестициона улагања.

3.14 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 13.044 хиљада динара.

Обавезе износе 14.088 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 сва четири квартала 2025. године Предузеће је у највећем делу реализовало све планиране пословне циљеве и активности без већих одступања. Да би се без потешкоћа, у будућем периоду, реализовали сви оперативни циљеви потребно, пре свега, утврдити минималну висину цена услуга управљања портфолијима који се односе на имовину Града.

Посебно би истакли да је потребно у наредном периоду пажљивије, у складу са реалним критеријумима, антиципирати приходе од управљања портфолијима пословни и стамбени простор, као и приходе од управљања и одржавања Спортско рекреационим центрима у складу са пројектованим расходима ради квалитетног и правовременог извршења свих стратегијских и оперативних циљева пословања.

Пословни приходи Предузећа, који су у највећој мери генерисани претходно наведеним услугама управљања делом имовине Града, треба да се утврде најмање у висини реалних, неопходних трошкова и расхода пословања применом економских критеријума узимајући у обзир кретање цена на тржишту добављача, утицај утврђивања висине минималне цене рада за запослене на расходе и узимајући у обзир све обавезе у складу са важећим Посебним колективним уговором за јавна и јавна комунална предузећа града Зрењанина.

Осим тога, неопходно је и да се позитиван резултат пословања на комерцијалном портфолију пословни простор улаже у инвестиционо и текуће одржавање објеката и на тај начин очува, заштити и повећа капитал Града и повећају приходи од комерцијалног закупа.

На исти начин треба вршити улагања у одржавање, очување и повећавање стамбеног фонда Града у оквиру закупа по некомерцијалним условима.

Осим тога, потребно је обезбедити средства за правовремено и квалитетно одржавање Спортско рекреационих центара ради бенефита свих становника града Зрењанина.

Обрадила:

Милица Вуковић

Директор

дипл.ецц. Драгомир Радованац

ПРИЛОЗИ

Образац 1.

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01. до 31.12.2025. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Стање на дан 31.12.2024. Претходна година/ЗР/	Планирано стање/ребаланс IV/ на дан 31.12.2025. Текућа година	01.01-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2025*)
					План /ребаланс IV/	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	67.843	78.555	78.555	66.341	84%
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	63.837	74.449	74.449	62.202	84%
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	63.837	74.449	74.449	62.202	84%
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	4.006	4.106	4.106	4.139	101%
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014+ 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	66.896	79.591	79.591	66.334	83%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.207	4.736	4.736	3.039	64%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	43.936	52.422	52.422	48.287	92%
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	31.090	37.205	37.205	35.757	96%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	4.710	5.637	5.637	5.417	96%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	8.136	9.580	9.580	7.113	74%
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	580	730	730	636	87%
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	13.308	12.540	12.540	7.426	59%
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	5.865	9.163	9.163	6.946	76%
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025	947			7	
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		1.036	1.036		0%
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031	1027	48	20	20	10	50%
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	1	0	0	0	
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	47	20	20	10	50%
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031		0	0	0	
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	208	379	379	104	27%
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033					
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	146	269	269	92	34%
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		50	50	12	24%
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	62	60	60	0	0%
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037					
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038	160	359	359	94	26%
683, 685 и 686	**З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1039	5.788	207	207	0	0%
583, 585 и 586	**И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1040	302	300	300	0	0%
67	**Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ**	1041	16.473	30.582	30.582	21.603	71%
57	**К. ОСТАЛИ РАСХОДИ**	1042	21.916	28.662	28.662	21.160	74%
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	90.152	109.364	109.364	87.954	80%
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	89.322	108.932	108.932	87.598	80%
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1043-1044)≥0	1045	830	432	432	356	82%
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1044 - 1043) ≥ 0	1046					
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	18	18	100%
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	830	450	450	374	83%
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА 1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050					
	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	830	450	450	374	83%
	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						
	1. Основна зарада по акцији	1061					
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062					

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 29.01.2026

М.П.

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

Образац 1а.

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2025. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Стање на дан 31.12.2024. Претходна година/3Р/	01.01.-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 30.06.2025*)
				План /ребаланс IV./	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	2.585	2.795	2.159	77%
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	2.585	2.795	2.159	77%
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	2.585	2.795	2.159	77%
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 042 (део)	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	30.963	33.209	32.763	99%
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	207	65	739	1137%
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	207	65	739	1137%
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	7.634	7.553	3.853	51%
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	7.634	7.553	3.853	51%
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	1.656	828	1.282	155%
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	1.578	750	1.204	161%
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			
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 крот	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	15.870	22.948	21.556	94%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	5.451	1.670	5.188	311%
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	33.548	36.004	34.922	97%
88	**Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА**	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	2.016	2.466	2.390	97%
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	1.966	2.416	2.340	97%
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	1.136	1.966	1.966	100%
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	830	450	374	83%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411		0		
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	0	0	0	
350	1. Губитак ранијих година	0413		0		
351	2. Губитак текуће године	0414		0		
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	1.363	1.166	981	84%
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	1.363	1.166	981	84%
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	1.363	1.166	981	84%
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	30.169	32.372	31.551	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	13.160	15.575	16.805	108%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0046 + 0447 + 0448)	0442	12.005	12.206	10.084	83%
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	11.294	7.046	9.313	132%
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	711	5.160	771	15%
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	3.316	3.752	3.228	86%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	2.132	2.187	2.306	105%

47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	1.184	1.565	922	59%
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	1.688	839	1.434	171%
	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	33.548	36.004	34.922	97%
89	**Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА**	0457				

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 29.01.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. екц. Драгомир Радованац

Образац 1б.

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 31.12.2025године*

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година/ЗР/	План/ребаланс IV,/ за 01.01.- 31.12.2025. Текућа година	01.01-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2025*)
				План/ребаланс IV/	Реализација	
1	2			3	4	8
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	108.676	154.593	154.593	141.822	92%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	104.050	120.174	120.174	107.179	89%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004					
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	4.626	34.419	34.419	34.643	101%
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	109.140	146.560	146.560	135.752	93%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	47.564	56.360	56.360	43.673	77%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	46.127	80.046	80.046	53.276	67%
4. Плаћене камате у земљи	3010	142	110	110	91	83%
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013					
8. Остали одливи из пословних активности	3014	15.307	10.044	10.044	38.712	385%
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015		8.033	8.033	6.070	76%
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016	464				
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	347	605	605	384	63%
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		262	262		0%
7. Финансијски лизинг	3044	347	343	343	384	112%
8. Исплаћене дивиденде	3045					
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046					
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	347	605	519	384	74%
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	108.676	154.593	154.593	141.822	92%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	109.487	147.165	147.165	136.136	93%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050		7.428	7.428	5.686	77%
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	811				
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	16.681	15.520	15.520	15.870	102%
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	15.870	22.948	22.948	21.556	94%

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 29.01.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 2

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година	Ребаланс IV за 01.01-31.12.2025. Текућа година	01.01-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.03.2025*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	22.402.770	26.801.693	26.801.693	25.787.333	96%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	31.090.503	37.204.750	37.204.750	35.756.565	96%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	35.800.715	42.841.270	42.841.270	41.173.685	96%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	22	22	22	21	95%
4.1.	- на неодређено време	16	17	17	17	100%
4.2.	- на одређено време	6	5	5	4	80%
5	Накнаде по уговору о делу					
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу					
7	Накнаде по ауторским уговорима					
8	Број прималаца наканде по ауторским уговорима					
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	890.392	1.180.000	1.180.000	1.077.543	91%
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	1	1	1	1	100%
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора	929.715	930.000	930.000	903.467	97%
12	Број прималаца наканде по основу осталих уговора	2	2	2	2	100%
13	Накнаде члановима скупштине					
14	Број чланова скупштине					
15	Накнаде члановима управног одбора					
16	Број чланова управног одбора					
17	Наканде члановима надзорног одбора	2.580.135	2.630.000	2.630.000	2.630.000	100%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	3	100%
19	Превоз запослених на посао и са посла	651.756	975.000	975.000	748.112	77%
20	Дневнице на службеном путу	281.403	480.000	480.000	251.461	52%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	36.938	279.100	279.100	0	0%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	1.300.871				
23	Број прималаца	3				
24	Јубиларне награде	361.507	920.000	920.000	869.625	95%
25	Број прималаца	1	3	3	3	100%
26	Смештај и исхрана на терену					
27	Помоћ радницима и породици радника	921.036	1.275.000	1.275.000	463.808	36%
28	Стипендије					
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	7.462				
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: 29.1.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц 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 30.9.2025. године*	**17**	**4**	**2**
	Одлив кадрова			
1.	Прелазак на неодређено			
2.	Отказ			
3.	Истек уговора			
4.				
…				
	Пријем			
1.	На одређено			
2.	Уговор ППП			
3.				
4.				
…				

		Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
	Стање на дан 31.12.2025. године**	**17**	**11**	**6**	**4**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**

*последњи дан претходног тромесечја

** последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 29.1.2026.

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 31.12.2025*

у динарима

		План		Реализација	
		Бруто 1	**Нето**	**Бруто 1**	**Нето**
Запослени без пословодства	Најнижа појединачна зарада	102.605	75.000	106.091	77.264
	Највиша појединачна зарада	194.000	139.000	183.025	131.236
	Просечна зарада	136.403	98.461	136.637	98.079
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	204.400	146.200	188.976	135.408
	Највиша појединачна зарада	257.500	183.500	216.725	154.860
	Просечна зарада	230.950	164.850	202.851	145.134

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 29.1.2026.

м.п.

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

Образац 5

ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

План за 2025. 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 - 30.06.2025. 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: 29.01.2026.

М.П.

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

Образац 6

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	Ребаланс 3. за 01.01-31.12.2024. Претходна година	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година	План/ребалансIII/ за 01.01-31.12.2025. Текућа година	01.01 - 31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2025*)
					План/ребалансIV./	Реализација	
1.	Спонзорство						
2.	Донације	80.000	72.000	80.000	80.000	30.000	38%
3.	Хуманитарне активности						
4.	Спортске активности						
5.	Репрезентација	570.000	485.746	600.000	600.000	598.464	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: 29.01.2026.

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: 29.01.2026. 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	92.258	95.386	97.779	99.623	27.346	23.436	20.278	18.544
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно домаћи кредитор						980.698														
Страни кредитор																				
.....																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно страни кредитор																				
						Укупно кредитно задужење														
						од чега за ликвидност														
						од чега за пројекте														

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 28.01.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екн. 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
31.12.2024. (претходна година)	068	Текући рачун	Управа за трезор		6.002.753
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		7.723.082
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.144.484
	Укупно у динарима				15.870.319
31.03.2025.	068	Текући рачун	Управа за трезор		5.500.765
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		8.496.228
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.213.970
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		22.884
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		2.634.360
	Укупно у динарима				18.868.207
30.06.2025.	068	Текући рачун	Управа за трезор		2.777.250
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		16.052.917
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.272.389
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		1.845.782
	Укупно у динарима				22.948.338
30.09.2025.	068	Текући рачун	Управа за трезор		3.271.190
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		13.280.403
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.305.306
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		1.625.950
	Укупно у динарима				20.482.849
31.12.2025.	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 штедиица-реж		2.658.848
	Укупно у динарима				21.555.629

Датум: 29.01.2026.

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: 29.01.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 11

ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

ПОТРАЖИВАЊА за 2025. 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	6.977.454	12.396.287	9.168.581	8.954.125
од 3 месеца до 12 месеци	0	0	0	1.177.897
дуже од 12 месеци	4.428.517	2.690.106	2.690.106	2.912.780
УКУПНО:	11.405.971	15.086.393	11.858.687	13.044.802

* година за коју се извештај саставља

ОБАВЕЗЕ за 2025. 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	843.577	12.488.400	11.866.793	9.037.964
од 3 месеца до 12 месеци	0	0	0	385.046
дуже од 12 месеци	3.621.729	3.621.729	3.621.729	4.665.200
УКУПНО:	4.465.306	16.110.129	15.488.522	14.088.210

* 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: 29.01.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц Драгомир Радованац