



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

улица: Војвођанска 3-5; 36210 Врњачка Бања; Тел.: 036/612- 628; 036/5150- 680 ;
е-маил: osavbanja@mts.rs; Мат.бр.: 17831127; ПИБ: 107947891; Т.Р: 840-1244664-54

Број: 400-2229/25-1

Дана: 12.12.2025. године

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

ПРЕДМЕТ: Допис

Поштовани,

У прилогу дописа, достављамо вам Програм пословања Општинске стамбене агенције Врњачка Бања за 2026. годину у складу са буџетом општине Врњачка Бања.

С поштовањем,

ДИРЕКТОР
Бранислав Бежановић, дипл. екон.



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

ВРЊАЧКА БАЊА

ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЗА 2026.ГОДИНУ

ОСНИВАЧ:
НАДЛЕЖНА ФИЛИЈАЛА УПРАВЕ ЗА ТРЕЗОР:
ШИФРА ДЕЛАТНОСТИ:
МАТИЧНИ БРОЈ:
ПИБ:
ЈБКЈС:
СЕДИШТЕ:

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
ФИЛИЈАЛА ВРЊАЧКА БАЊА
6810
17831127
107947891
67202
36210 ВРЊАЧКА БАЊА, ВОЈВОЂАНСКА
БР. 3-5

САДРЖАЈ

I. МИСИЈА, ВИЗИЈА, ЦИЉЕВИ.....	4
I.1. МИСИЈА АГЕНЦИЈЕ	4
I.2. ВИЗИЈА АГЕНЦИЈЕ.....	4
I.3. ЦИЉЕВИ АГЕНЦИЈЕ.....	4
I 4. ИСТОРИЈАТ АГЕНЦИЈЕ.....	5
I 5. ЗАКОНСКИ ОКВИР	8
I 6. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА.....	9
I 7. УПРАВНИ ОДБОР	11
I 8. ОРГАНИЗАЦИОНА ШЕМА.....	11
II. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2024. ГОДИНИ	12
II 1. ПРОЦЕНА РЕЗУЛТАТА ЗА 2024. ГОДИНУ	12
II 2. ПРОЦЕНА БИЛАНСА ПРИХОДА И РАСХОДА	15
II 3 ПЛАНИРАНИ ФИЗИЧКИ ОБИМ АКТИВНОСТИ ЗА 2024. ГОДИНУ	17
Остале приходе Агенција остварује уговарањем послова са оснивачем, корисницима буџетских средстава на територији Општине Врњачка Бања и другим правним и физичким лицима.....	18
II 4. РЕАЛИЗАЦИЈА УСЛУГА - ФИЗИЧКИ ОБИМ	19
III ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА 2025. ГОДИНЕ.....	21
III 1. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПОСЛОВАЊА	21
III2. ПРОЦЕНА БИЛАНСА ПРИХОДА И РАСХОДА.....	26
III 4.ФИНАНСИЈСКИ РАЦИО ИНДИКАТОРИ	28
III 5. ПРОЦЕНА ИЗВЕШТАЈА О НОВЧАНИМ ТОКОВИМА.....	29
IV ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ.....	31
IV 1. ПЛАН СУФИЦИТА / ДЕФИЦИТА ЗА 2025	31
V ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА.....	32
V 2. ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА	35
V 3. ПЛАНИРАНА СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ	36
VI ИНВЕСТИЦИЈЕ.....	37
VI 1. ПЛАН ИНВЕСТИЦИОНОГ УЛАГАЊА У 2025.ГОДИНИ.....	37
VII ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ, ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ.....	38
VII1. ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА.....	38
VII2. ТЕХНИЧКА СТРУКТУРА И ИНВЕСТИЦИЈА	38
0.....	39
VIII ЦЕНЕ.....	40

VIII 1. ПОЛИТИКА ЦЕНА	40
IX ПОСЕБАН ДЕО - ПРОГРАМСКИ БУЏЕТ ЗА 2025. ГОДИНУ	44
X САРАДЊА СА НАДЛЕЖНИМ РЕПУБЛИЧКИМ ИНСТИТУЦИЈАМА, ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ДОДАТНИХ ИЗВОРА ФИНАНСИРАЊА, ПОДИЗАЊЕ КАПАЦИТЕТА ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ САРАДЊЕ СА ПАРТНЕРИМА ИЗ ЗЕМЉЕ И ИНОСТРАНСТВА	45
XI УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА	48

I. МИСИЈА, ВИЗИЈА, ЦИЉЕВИ

I.1. МИСИЈА АГЕНЦИЈЕ

Мисија агенције као носиоца развоја Општине Врњачка Бања, туристичке дестинације I категорије, је планирање и изградња кроз израду планских докумената вишег и нижег реда, изградња и одржавање путне инфраструктуре, изградња и одржавање јавне расвете.

Активности усмерене ка обезбеђивању новчаних средстава за социјалну градњу. Општинска стамбена агенција Врњачка Бања ће даље управљати изградњом станова намењених за социјално становање на територији Врњачке Бање.

I.2. ВИЗИЈА АГЕНЦИЈЕ

Израда планских документа омогућава развој општине у стретешким правцима. Постојање квалитетних и имплементираних планских докумената, вишег и нижег реда, основ су за развој модерних и комерцијалних туристичких садржаја, развој здравственог туризма, спортског туризма, угоститељства и спорта, као и развој пољопривреде и сточарства. Привлачење и долазак страних и домаћих инвестиција у области производње, али пре свега туризма, последица је правих урбанистичких решења садржаних у планским документима, која израђује Општинска стамбена агенција, прати њихово спровођење, и правовремено реагује потребним изменама. Стратешки развој Општине Врњачка Бања, могућ само уз постојање адекватне планске документације, њеном перманентном праћењу у примени, основна је визија Општинске стамбене агенције.

Крајње одредиште визије путне инфраструктуре Општине Врњачка Бања је модерна и уређена путна инфраструктура по савременим стандардима и моделима. Ова визија је садржана кроз два основна елемента: изградњу и реконструкцију нове, и одржавању постојеће путне инфраструктуре. Визија нове путне инфраструктуре је добро разграната путна мрежа на територији Општине Врњачка Бања, која задовољава све стратешке правце развоја Општине. Визија одржавања постојеће путне инфраструктуре је благовремено и квалитетно отклањање свих недостатака путне мреже на целокупној територији Општине Врњачка Бања.

Визија инфраструктуре јавне расвете је целокупна покривеност општине јавном расветом, економична и енергетски ефикасна мрежа. Реализација ове визије је изградња савремене јавне расвете нових технологија (лед расвета), и одржавање постојеће са уградњом рационалних извора светлости (без живиних светилки).

Визија Агенције је квалитетно спровођење политике социјалног становања. Агенција се бави припремом посебних програма социјалног становања. Посебним програмима одређује се обим потребних средстава као што се уређују сва остала питања која су од значаја за спровођење пројекта изградње станова којима ће се решити стамбено питање одређене популације. По усвајању сваког појединачног програма социјалног становања од стране Скупштине Општине Врњачка Бања, Агенција преузима улогу основног актера у спровођењу одобреног програма: управљање финансијским средствима опредељеним у сврху реализације усвојеног програма, обављање послова управљања изградњом станова на територији Општине Врњачка Бања.

I.3. ЦИЉЕВИ АГЕНЦИЈЕ

Квалитетна и по стандардима уређена путна инфраструктура, огледана у изградњи нове путне инфраструктуре, и пре свега одржавању постојеће путне инфраструктуре. Циљ постизања бољег стандарда грађана Општине Врњачка Бања кроз покривеност целе територије општине путном мрежом, као и њена имплементација у државну мрежу путева. Реализација овог циља осим савремене комуникације, одражава се и на побољшавање безбедности учесника у саобраћају. Остваривање овог циља подразумева планско и наменско улагање

средстава на годишњем нивоу, са планирањем на средњорочном, да би се у перспективи могло одговорити на све захтеве модерног друштва и изазове које оно носи.

Квалитетна и по стандардима изграђена инфраструктура јавне расвете. Добра покривеност општине јавном расветом што прати значај и ред путног правца који осветљава квалитетан и енергетски ефикасан извор светлости.

Лед расвета на свим битним путним правцима, на осталим натријумов извор светлости. Повећање броја светиљки, трајност у раду светиљки и квалитет осветљења. Увођењем нових извора светлости на даљинско управљање је крајњи циљ који обезбеђује квалитетан живот грађана. Уштеда електричне енергије са лед расветом и натријумовим извором светлости јесте простор који даје могућност да се тај план и оствари.

Крајњи резултат пословања Агенције је стварање и одржавање система социјалног становања који ће омогућити изградњу одговарајућег броја станова који ће остати у власништву општине и престављати трајни фонд станова у јавној својини којим ће се перманентно у одговарајућем обиму задовољити стамбене потребе становништва које те потребе из друштвено оправданих разлога не може самостално да задовољи на тржишту некретнина.

Агенција планира да из сопствених прихода прибављених из средстава прикупљених од закупнина, након устројавања евиденције општинских станова и осталих извора, формира посебан фонд који ће се користити за потребе социјалног становања, у складу са Законом.

Поред основног циља рада Агенције – активне улоге у креирању и спровођењу сваког конкретног програма социјалног становања, Агенција учествује у раду свих друштвених институција које се активно баве анализом постојећег стања у стамбеној области и изналажењем мера и трајних решења за превазилажење проблема решавања стамбених потреба најугроженијег дела нашег становништва. У том смислу, у оквиру својих овлашћења Агенција предлаже надлежним органима одговарајуће акте као правно полазиште конкретних мера и активности које треба спровести.

I 4. ИСТОРИЈАТ АГЕНЦИЈЕ

Општинска стамбена агенција - Друштво стицалац, је основано одлуком Скупштине општине Врњачка Бања бр. 9-737/12 од 17.12.2012. године.

Дирекција за планирање и изградњу општине Врњачка Бања ЈП Врњачка Бања - Друштво преносилац је основана одлуком Скупштине општине Врњачка Бања, 023-1/96, од 10.10.1996. године.

Полазећи од претходног, да су оба друштва основана од стране Скупштине општине Врњачка Бања, као и чињенице да оба друштва обављају поверене послове из надлежности локалне самоуправе, односно оне групе послова које су уписане у надлежни регистар, извршена је статусна промена припајања.

Друштво стицалац: Општинска стамбена Агенција Врњачка Бања, регистровано код Привредног суда Краљево посл. бр. Fi 13/2013, дана 31.1.2013. године, матични број: 17831127, ПИБ: 107947891, шифра делатности: 68.10 -куповина и продаја властитих некретнина, са седиштем у Врњачкој Бањи, ул. Војвођанска бр. 3-5. Укупан уплаћен и уписан капитал у износу од 1.000.000, 00 РСД.

Друштво преносилац: Дирекција за планирање и изградњу општине Врњачка Бања ЈП Врњачка Бања, регистровано је код Агенције за привредне регистре, дана 25.4.2005. године, БД: 13012/2005, матични број: 07176562, ПИБ: 100917045, шифра делатности: 71.11 -архитектонска делатност, са седиштем у Врњачкој Бањи, ул. Војвођанска бр. 6б. Укупан уплаћен и уписан капитал у износу од 5.000, 00 РСД.

Ова статусна промена је такође заснована и на економској оправданости, рационализацији ресурса и ради једноставнијег усклађивања процедура и условљена променом Закона о буџетском ситему из 2015. године.

Констатовано је да у смислу одредби Закона о заштити конкуренције („Службени гласник Републике Србије“, број 51/2009.) не постоји обавеза субјеката припајања за

прибављање одобрења од Комисије за заштиту конкуренције Републике Србије за спровођење концентрације у смислу статусне промене припајања.

Дирекција за планирање и изградњу ЈП, као Друштво преносилац које престаје припајањем, преноси Општинској стамбеној агенцији као Друштву стигаоцу целокупну имовину, која се састоји од опреме и инвентара у износу од 539.400,82 динара, садашње вредности, (набавна вредност 5.040.028,61 исправка вредности 4.500.627,79 динара), према билансу стања на дан 30.11.2016.године, као и обавезе у износу од 25,141,993.07 динара, према билансу стања на дан 30.11.2016.године. Друштво преносилац нема непокретне имовине. Основни капитал Друштва стигаоца, након спроведеног поступка припајања и повећања, износи: 1.005.000,00 РСД.

Оснивач оба Друштва, учесника ове статусне промене је општина Врњачка Бања, ПИБ: 100917981, матични број: 07175981, ул.Крушевачка 17, Врњачка Бања, чији је удео у основном капиталу Друштва преносиоца и Друштва стигаоца 100 (сто) одсто, па је удео оснивача општине Врњачка Бања у основном капиталу Друштва стигаоца након статусне промене 100 (сто) одсто.

Дан припајања је 30.11.2016. године.

Вредности исказане у финансијским извештајима Дирекције за планирање и изградњу ЈП као Друштва преносиоца, исказују се у финансијским извештајима Општинске стамбене агенције, као Друштва стигаоца после припајања, у складу са законом којим се уређује рачуноводство и ревизија.

Уговорне стране сагласно су утврдиле да је дан од кога престају пословне активности Друштва преносиоца 30.11.2016.године.

Уговорне стране сагласно су утврдиле да је дан 1.12.2016.године, датум од кога се трансакције Друштва преносиоца сматрају, у рачуноводствене сврхе, трансакцијама обављеним у име Друштва стигаоца.

Све пословне трансакције Друштва преносиоца после напред наведеног датума сматрају се пословним трансакцијама Друштва стигаоца.

Запослени у Друштву преносиоцу, у складу са списком запослених, као саставни део овог уговора, који је сачињен у поступку припајања засновали су радни однос у Друштву стигаоцу даном припајања.

Констатовано је да се неће сачињавати финансијски извештај, у складу са одлукама:

- Одлука Надзорног одбора Дирекције за планирање и изградњу ЈП општине Врњачка Бања, број: 350-1264/16, од 31.10.2016. године и

- Одлука Управног одбора Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број: 350-155/16, од 31.10.2016. године, да се неће сачињавати финансијски извештаји са мишљењем ревизора и извештаји ревизора о извршеној ревизији статусне промене из чл.490. ст.1. тачка 2. и 3. Закона о привредним друштвима.

- Одлука Надзорног одбора Дирекције за планирање и изградњу ЈП, број: 350-1263/16, од 31.10.2016. године, на коју је оснивач дао претходну сагласност, решењем Скупштине општине Врњачка Бања, број: 020-225/16, од 15.11.2016. године и

- Одлука Управног одбора Општинске стамбене агенције, број: 350-154/16, од 31.10.2016. године, на коју је оснивач дао сагласност, решењем Скупштине општине Врњачка Бања, број: 400-2367/16, од 15.11.2016. године.

Скупштина општине Врњачка Бања на 6. редовној седници, одржаној дана 22.12.2016. године, је донела Одлуку о изменама и допунама Одлуке о оснивању Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број 020 - 257/16, од 22.12.2016. године, као и Решење о давању сагласности на Одлуку о изменама и допунама Статута Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број 020 - 267/16, од 22.12.2016. године (Одлука Управног одбора о изменама и допунама Статута Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број 350 - 245/16, од 22.12.2016. године) којима се врши усклађивање оснивачког акта – Одлуке о оснивању Општинске стамбене агенције Врњачка Бања са важећим законским прописима а у смислу статусне промене која је настала припајањем, како формално, тако и материјалноправно. О

чему је донето и правоснажно Решење Привредног суда Краљево, Посл. бр. Фи. 142/2016, о упису повећања основног капитала, проширења делатности и промене лица овлашћеног за затупање као и уписа заменика директора Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, од дана: 26.12.2016. године.

Претежна делатност Општинске стамбене агенције Врњачка Бања је:

– 68.10 – куповина и продаја властитих некретнина

Поред претежне делатности, Општинска стамбена агенција Врњачка Бања обавља и следеће делатности:

- 64.19 остало монетарно посредовање;
- 68.20 изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима
- 68.32 управљање некретностима за накнаду
- 71.11 архитектонска делатност
- 71.12 инжењерске делатности и техничко саветовање
- 73.11 делатност рекламних агенција
- 73.20 истраживање тржишта и испитивање јавног мњења
- 81.21 услуге редовног чишћења зграда и
- 81.22 услуге осталог чишћења зграда и опреме.
- 41.10 Разрада грађевинских пројеката
- 42.11 Изградња путева и аутопутева
- 43.11 Рушење објеката
- 43.12 Припрема градилишта
- 43.21 Постављање електричних инсталација
- 70.22 Консултантске активности у вези са пословањем и осталим управљањем.

Правни основ садржан је у члану 55. став 1. Закона о јавним агенцијама („Сл. гласник РС“, бр. 18/2005 и 81/2005 – испр.) којим је одређено да аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе могу да оснују јавну агенцију кад су на то овлашћене својим општим актом, ако су испуњени услови за оснивање јавне агенције одређени овим законом, да права оснивача у име аутономне покрајине односно јединице локалне самоуправе врши орган одређен њиховим општим актом и да аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе могу јавној агенцији поверити послове из свог изворног делокруга који по врсти и природи одговарају пословима државне управе које јавним агенцијама може поверити Република Србија.

Такође је чланом 41. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016. - др. закон и 108/2016.) прописано да за управљање добрима од општег интереса и добрима у општој употреби у јавној својини могу се оснивати јавна предузећа, јавне агенције и друштва капитала.

Разлози за доношење одлуке

Разлози су садржани у потреби усаглашавања правне форме Дирекције за планирање и изградњу ЈП са Законом о буџетском систему, односно његовој измени из 2015. године, којом су јавна предузећа, фондови и дирекције изостављени из дефиниције индиректних буџетских корисника, на који начин се отворило питање оправданости постојања индиректних буџетских корисника које оснива општина, а да је Законом о јавним предузећима дефинисано да јавно предузеће обавља делатност од општег интереса, што није случај са Дирекцијом. Због наведеног се приступило статусној промени Дирекције, тако да се припоји Општинској стамбеној агенцији, чија је последица да Дирекција припајањем престаје са постојањем, без спровођења поступка ликвидације, док Друштво стичалац наставља да послује под истим пословним именом, седиштем и претежном делатношћу у складу са одредбама Уговора о пипајању и Закона о привредним друштвима.

I 5. ЗАКОНСКИ ОКВИР

I 5. ЗАКОНСКИ ОКВИР

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања обавља своју делатност на основу Закона о јавним агенцијама („Службени гласник Републике Србије“, број 18/2005. и 81/2005.- - испр. и 47/2018); Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024); Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон); Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023); Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон); Статута Општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр. 1/21); Одлуке о путевима и улицама на територији општине Врњачка Бања (Сл.лист општине Врњачка Бања, бр.36/18, 42/18); Одлуке о саобраћају на територији општине Врњачка Бања („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 7/17, 39/17 и 26/23); Одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр.3/17-пречишћен текст, 3/18-Аутентично тумачење, 31/18-Аутент.тумачење, 42/19, 2/20, 67/20, 25/21 и 41/22), Одлуке о грађевинском земљишту Општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 33/21), Одлуке о монтажним објектима („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр. 19/22, 10/23 и 11/23), Решења Привредног суда Краљево, Посл. бр. Фи. 142/2016, о упису повећања основног капитала, проширења делатности и промене лица овлашћеног за затупање; Одлуке СО Врњачка Бања о изменама и допунама Одлуке о оснивању Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број 020 - 257/16, од 22.12.2016. године; Решења СО Врњачка Бања о давању сагласности на Одлуку о изменама и допунама Статута Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број 020 - 267/16, од 22.12.2016. године и Одлуке Управног одбора о изменама и допунама Статута Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број 350 - 245/16, од 22.12.2016. године;

16. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА

Предвиђена организациона структура – старозапослени + новозапослени

Ред бр.	Врста посла	Тренутни број извршилаца	Предвиђен број извршилаца
1.	Директор	1	1
2.	Заменик директора	0	1
	<u>СЕКТОР ЗА ОПШТЕ И ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ</u>		
3.	Самостални стручни сарадник на административно – правним пословима	1	2
4.	Виши стручни сарадник на административно – правним пословима	0	1
5.	Референт- Технички секретар	1	1
	<u>СЕКТОР ЗА ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКЕ ПОСЛОВЕ</u>		
6.	Самостални стручни сарадник на финансијско – рачуноводственим пословима	1	2
7.	Стручни сарадник на финансијско – рачуноводственим пословима	1	1
8.	Сарадник на финансијско – рачуноводственим пословима	1	2
	<u>СЕКТОР ЗА ЈАВНЕ НАБАВКЕ</u>		
9.	Самостални стручни сарадник за јавне набавке	0	2
	<u>СЕКТОР ЗА ЈАВНУ РАСВЕТУ</u>		
10.	Виши сарадник за јавну расвету	1	1
11.	Референт за јавну расвету	0	1
	<u>СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ</u>		
12.	Самостални стручни сарадник за архитектонско пројектовање	1	2
13.	Самостални стручни сарадник за урбанистичко планирање и пројектовање	1	2

14.	Виши стручни сарадник за архитектонско пројектовање	0	1
15.	Стручни сарадник за архитектонско пројектовање	0	1
16.	Референт	1	2
	<u>СЕКТОР ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ РАДОВЕ И ПУТНУ ИНФРАСТРУКТУРУ</u>		
17.	Самостални стручни сарадник за грађевинске радове	1	2
18.	Самостални стручни сарадник за одржавање путне мреже	0	1
19.	Стручни сарадник за грађевинске радове	1	1
20.	Виши сарадник за одржавање путне мреже	1	2
21.	Референт	1	2
	<u>СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ</u>		
22.	Самостални стручни сарадник на пословима просторног планирања	1	1
23.	Виши стручни сарадник на пословима просторног планирања	0	1
24.	Самостални стручни сарадник на пословима планирања	0	1
25.	Сарадник за послове геодетске струке	0	1
26.	Референт за послове геодетске струке	0	1
27.	Референт	0	1
	<u>ПОСЛОВИ ИЗВАН СЕКТОРА</u>		
28.	Возач	1	1
29.	Куир, хигијеничар, кафекуварица	0	1
	Укупно:	16	39

Тренутан број извршилаца је 16.

Предвиђен број извршилаца је 39.

Ангажовање радника за обављање привремених послова:

Зависно од обима послова које Општинска стамбена агенција Врњачка Бања врши у оквиру својих овлашћења које је оснивач пренео постоје и одређени послови које је Општинска стамбена агенција Општине Врњачка Бања добила на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. Закон и 92/2023- др. Закон) тако да постоји реална потреба за повремено ангажовање радника потребних профила за обављање ових послова (правне, машинске, саобраћајне, грађевинске, електротехничке струке и др.), као и повремено ангажовање радника за послове фигуранта при обављању геодетских послова.

Укупан број запослених на одређено време, због привремено повећаног обима посла, лица ангажованих по уговору о делу, уговору о привременим и повременим пословима, закључених непосредно или преко омладинске или студентске задруге и лица ангажованих по другим основима не може бити већи од 10% броја запослених на неодређено време код организационог облика. Организациони облик који има мање од 50 запослених може да има највише до 7 запослених или ангажованих лица.

17. УПРАВНИ ОДБОР

Чланом 15. Закона о јавним агенцијама („Службени гласник Републике Србије“, број 18/2005. и 81/2005.- - испр. и 47/2018), чланом 12. Одлуке о оснивању Општинске стамбене агенције, број 9 – 737/12, од 17.12.2012. године (Службени лист општине Врњачка Бања број 22/12), чланом 29. став 1. Статута Општинске стамбене агенције бр. 350 - 1620 / 12 од 26.12.2012. године, Одлуком СО Врњачка Бања о изменама и допунама Одлуке о оснивању Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, број 020 - 257/16, од 22.12.2016. године, у циљу остваривања функције надзора рада и пословања Општинске стамбене агенције Општине Врњачка Бања образује се Управни одбор. Управни одбор врши надзор над законитошћу рада Општинске стамбене агенције, прегледа годишње обрачуне и извештаје, даје мишљење о предлогу за расподелу добити, указује на пропусте у пословању агенције, врши и друге послове у складу са посебним законима.

18. ОРГАНИЗАЦИОНА ШЕМА

УПРАВНИ ОДБОР Никола Миладиновић, председник Никола Белоица, члан Милена Пантелић, члан Драгана Станојевић, члан Звездан Сеочанац, члан
ДИРЕКТОР Бранислав Бежановић
Самостални стручни сарадник Виши стручни сарадник Стручни сарадник Референт Пословни секретар Курир

II. II. АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА У 2025. ГОДИНИ

У току 2025. године, за текуће одржавање, реконструкцију, развој и заштиту општинских и некатегорисаних путева, из буџета Општине Врњачка Бања, опредељено је укупно 65.358.000,00 динара, у прва три квартала 2025. године плаћено је 57.947.019,03 динара. У току 2025. године за капитално одржавање општинских и некатегорисаних путева, из буџета Општине Врњачка Бања, је планирано 48.520.000,00 динара, а у прва три квартала 2025. године је плаћено 48.488.974,26 динара са пдв-ом. Радови су изведени на територији општине Врњачке Бање и то: МЗ Врњачка Бања (ул. Бранка Радичевића-58,5м, Моравска-324м, ул. Вука Караџића-72м, ул. Аце Стојановића – 180м, Ибарска- 184м, Каленићева-193,5м, Војводе Степе- 468,4м, Кнеза Лазара – 271,2м, код гробља 300м, код капеле 150м, 13.маја-251,6м), МЗ Отроци (ул. Стевана Мокрањца-259,0м, ул. Иве Андрића-100,0м, КП246/1-180,0м), МЗ Ново Село (кп 4943/1, 4943/2, 4943/3, 4970/1-373,5м) МЗ Вукушица (кп 1185-262,0м, 1183-130м, 667-209,7), МЗ Подунавци (кп 1996 – 97,0м, кп 1227/1-90,0м, 1551/2-135,0м, 1030/1, 1031/5-1040,0м), МЗ Липова-(кп 85/1, 58,66/2, 149/2, 157-272,4м), Јелошница кп 1423-183,5м, 3997/-412м.

Вршено је насипање путева у вредности од 2.998.000,00 без ПДВ-а.

За ручно крпљење рупа издвојено је 3.599.616,00 са ПДВ-ом које је вршено на територији Новог Села, Рсаваца и у Краљевачкој улици.

Општинска стамбена агенција је израдила потпорније зидова на територији општине Врњачка Бања, у вредност радова од 3.598.731,96 динара са ПДВ-ом. Радови су изведени на локацији код балон хале у Врњцима. Радови су изведени и односе се израду потпирних зидова, док је за израду пропуста и обалоутврда издвојено 3.598.092,00 на територији општине Врњачка Бања.

Вршено је и чишћење одводних канала и пропуста на територији општине Врњачка Бања.

За потребе насипања путева из буџета у 2025. години издвојено је 2.998.000,00 динара, које је извршено на следећим локацијама: Подунавци-локација код Младеновића-120м, Врњачка Бања- Копаонички венац-150м-Драшковићи и 100м локација код ветеринара, код виле Загорка, Жарка Зрењанина-100м, Врњци код земљорадничке задруге, Ново Село-160м-Сеочанци, 280м-Пецићи. Липова-150м-Предолци, Пут локација код Љубе Иричанина -150м.

За текуће одржавање вертикалне и хоризонталне сигнализације на територији општине Врњачка Бања, у првој половини године је утрошено 6.297.820,01 динара са ПДВ-ом.

Демонтажа оштећеног знака	231
Постављање стуба саобраћајног знака	: 231
Монтирање саобраћајног знака	96
Чишћење саобраћајног знака/стуба	415
Уградња бетонске кугле или металног стуба	83

Општинска стамбена агенција вршила је следеће радове на обележавању хоризонталне сигнализације:

Уградња лежећих полицајаца 4(Рсавци и Дубоки поток)
Обележавање попречних линија :5894м²(ул. Кнеза Милоша, Краљевачка, Слатински венац, Јована Цвијића, Милоша обилића, Гочка, Велибора Марковића, Војвођанска, Хероја Маричића, Боре Вањиљевића, Олге Јовичић)

Такође, Општинска стамбена агенција је утрошила 1.491.552,00 са ПДВ-ом, за набавку саобраћајне сигнализације, која је уграђена на територији општине Врњачка Бања.

Интервенције на поправци и одржавању јавне расвете су вршене на територији читаве општине Врњачка Бања и за ове потребе из буџета је издвојено 7.200.000,00 са ПДВ-ом, док је за изградњу јавне расвете 1.640.000,00 са ПДВ-ом. Радови на одржавању јавне расвете вршени су на територији свих месних заједница.

Урађено је око 1350 интервенција на одржавању постојеће инфраструктуре где су средства која су опредељена Одлуком о буџету Општине Врњачка Бања за 2025.годину на позицији одржавање јавне расвете.

II 1. ПРОЦЕНА РЕЗУЛТАТА ЗА 2025. ГОДИНУ
ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ ПОКАЗАТЕЉА

	ВРСТА ИЗДАТКА	ПЛАНИРАНА СРЕДСТВА	СОПСТВЕНИ ИЗВОРИ	ОСТАЛИ ИЗВОРИ	ИЗВРШЕЊЕ БУЏЕТ	ИЗВРШЕЊЕ СОПСТ. СРЕ Д.
1	2	3		4	5	6
130	ОПШТЕ УСЛУГЕ					
411	Плате, додаци и накнаде запослених	20.338.000,00	0	784.000,00	19.387.173,21	0
412	Социјални доприноси на терет послодавца	3.016.000,00	0	121.000,00	2.937.156,83	0
413	Накнаде у натури	300.000,00			0	
414	Соц. давања запосленима	1.500.000,00	0		1.075.241,93	0
415	Нак. трошкова за запослене	2.100.000,00	0		1.777.232,18	0
416	Награде запосленима и остали посебни расходи	200.000,00	0		0	0
421	Стални трошкови	4.200.000,00	1.050.000,00		3.053.481,81	772.995,93
422	Трошкови путовања	0	150.000,00		0	81.498,48
423	Услуге по уговору	27.619.000,00	2.300.000,00	531.000,00	24.178.759,35	1.759.670,74
424	Специјализоване услуге	3.000.000,00	0		1.655.400,00	0
425	Тек. поправке и одржавање	1.000.000,00	320.000,00		705.556,00	175.272,46
426	Материјал	2.600.000,00	280.000,00		1.983.575,60	212.044,16
482	Порези, обавезне таксе, казне и пенали	300.000,00	800.000,00		84.020,00	560.540,52
485	Накнада штете за повреде или штету нанету од стране државних органа	0	0		0	0
511	Зграде и грађевински објекти	51.000,00	0		50.400,01	0
512	Машине и опрема	400.000,00	1.200.000,00		0	1.197.454,29
	Укупно раздео 5.07.01.	66.624.000,00	6.100.000,00	1.436.000,00	56.497.122,19	4.759.476,58
640	РАСВЕТА					
425	Текуће поправке и одржавање	7.200.000,00	0		6.872.484,00	0
5112	Зграде и грађевински објекти	1.640.000,00	0		1.638.241,20	0
	Укупно раздео 5.07.02.	8.840.000,00	0		8.510.725,20	0
620	ПУТЕВИ					
5113	Капитално инвестиционо одржавање	48.520.000,00	-		48.488.974,26	-
425	Текуће поправке и одржавање	59.358.000,00	-	6.000.000,00	57.947.019,03	-
5114	Пројектно планирање	1.500.000,00	0		212.500,00	
	Укупно раздео 5.07.03.	109.378.000,00	0	6.000.000,00	106.648.493,29	0
	ЗИМСКО ОДРЖАВАЊЕ					
425	Текуће поправке и одржавање	9.200.000,00	0		5.525.552,49	0
	Укупно раздео 5.07.04.	9.200.000,00	0		5.525.552,49	0
0701	Организација саобраћаја и саобраћајна инфраструктура**					
	Свега (раздео 5.01.01.+...+5.01.04)	194.042.000,00	6.100.000,00	7.436.000,00	177.572.767,90	4.759.476,58

II 2. ПРОЦЕНА БИЛАНСА ПРИХОДА И РАСХОДА

ПРИХОДИ

у динарима

		План 2025	Извршење 2025	
2	3	4	5	5/4
	ТЕКУЋИ ПРИХОДИ И ПРИМАЊА	207.578.000,00	182.332.244,48	87,83
	ТРАНСФЕРИ ОД ДРУГИХ НИВОА ВЛАСТИ	0		
733	Капит.трансфери од министарства			
	ДРУГИ ПРИХОДИ	6.100.000,00	4.759.476,58	78,02
742	Сопствени приходи	6.100.000,00	4.759.476,58	78,02
771	Мемор.ставке за рефунд.	0	0	0
	ТРАНСФЕРИ ИЗМЕЂУ КОРИСНИКА НА ИСТОМ НИВОУ	0.00		
781	Трансфери између корисника на истом нивоу	0.00		
	ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА	201.478.000,00	177.572.767,90	88,14
791	Приход из буџета	201.478.000,00	177.572.767,90	88,14
	УКУПНО	207.578.000,00	182.332.244,48	87,83

Распodelу средства буџета са апропријација јавне расвете и путева, која су планирана као приход и расход Општинске стамбене агенције, врши Општинска стамбена агенција на основу програма одржавања, заштите, развоја и управљања општинским и некатегорисаним путевима и улицама и изградња и реконструкција јавне расвете на подручју Општине Врњачка Бања за 2025. годину.

РАСХОДИ

у динарима

	ВРСТА ИЗДАТКА	УКУПНА СРЕДСТВА	ИЗВРШЕЊЕ СРЕДСТАВА	%
		3	4	4/3
130	ОПШТЕ УСЛУГЕ			
411	Плате и додаци запослених	21.122.000,00	19.387.173,21	91,79
412	Социјални доприноси на терет послодавца	3.137.000,00	2.937.156,83	93,63
413	Накнаде у натури	300.000,00	0	0

414	Социјална давања запосленима	1.500.000,00	1.075.241,93	71,68
415	Накнаде трошкова за запослене	2.100.000,00	1.777.232,18	84,63
416	Награде запосленима и остали посебни расходи	200.000,00	0	0
421	Стални трошкови	5.250.000,00	3.826.477,74	72,88
422	Трошкови путовања	150.000,00	81.498,48	54,33
423	Услуге по уговору	30.450.000,00	25.938.430,09	85,18
424	Специјализоване услуге	3.000.000,00	1.655.400,00	55,18
425	Текуће поправке и одржавање	1.320.000,00	880.828,46	66,73
426	Материјал	2.880.000,00	2.195.801,76	76,24
482	Обавезне таксе	1.100.000,00	644.560,52	58,60
483	Новчане казне и пенали по решењу судова	0	0	0
485	Накнада штете за повреде или штету нанету од стране државних органа	0	0	0
	Зграде и грађевински објекти			
511		51.000,00	50.400,01	98,82
512	Машине и опрема	1.600.000,00	1.197.454,29	74,84
	Укупно	74.160.000,00	61.256.598,77	82,26
640	УЛИЧНА РАСВЕТА			
5112	Зграде и грађевински објекти	1.640.000,00	1.638.241,20	99,89
425	Текуће поправке и одржавање	7.200.000,00	6.872.484,00	95,55
513	Лед светиљке	0	0	0
	Укупно	8.840.000,00	8.510.725,20	96,28
620	РАЗВОЈ ЗАЈЕДНИЦЕ			
5113	Капитално инвестиционо одржавање	48.520.000,00	48.488.974,26	99,94
425	Текуће поправке и одржавање	71.358.000,00	57.947.019,03	81,21
5114	Пројектно планирање	1.500.000,00	212.500,00	14,16
	Укупно	115.378.000,00	106.648.493,29	92,43
620	ЗИМСКО ОДРЖАВАЊЕ			
425	Текуће поправке и одржавање	9.200.000,00	5.525.552,49	60,06
	Укупно	9.200.000,00	5.525.552,49	60,06
	УКУПНО	207.578.000,00	182.332.244,48	87,79

Процењени салдо готовине по обрачуну за 2025. годину

у динарима

АОП	ОПИС	Износ
1	2	3
4432	Салдо готовине на почетку године	1.137.622,12
4435	Салдо готовине на крају године	1.600.917,00

II 3 ПЛАНИРАНИ ФИЗИЧКИ ОБИМ АКТИВНОСТИ ЗА 2025. ГОДИНУ

Општинска стамбена агенција се финансира из:

- средстава буџета општине за поверене послове (обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, одржавање и изградњу путне инфраструктуре одржавање и изградњу јавне расвете)
- средстава буџета општине намењених за стамбену изградњу, социјално становање или опредељена на основу посебних одлука надлежних органа општине,
- сопствених средстава од наплаћених цена услуга;
- трансфера од других нивоа власти,
- донација,
- прилога покровитеља,
- примања од задужења према међународним институцијама за финансирање социјалног становања,
- и других прилога и прихода које оствари према закону.

Одлуком су Општинској стамбеној агенцији Општине Врњачка Бања поверени послови из надлежности локлане самоуправе и то:

- обављање послова просторног и урбанистичког планирања за потребе Оснивача
- управљање добрима у општој употреби (путеви, улице, тргови)
- обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта
- управљање добрима од општег интереса- одржавање мреже јавне расвете
- врши обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у складу са посебном одлуком.
- издавање уверења о чињеницама садржаним у урбанистичкој документацији а на захтев државног органа, као и извештаја о подацима садржаним у тој документацији. Основ за издавање уверења, докумената, копија, извода или извештаја чини јака информациона основа која се редовно ажурира.
- обављање послова пројектовања и стручног надзора, код изградње, доградње и реконструкције објеката. Општинска стамбена агенција чији је оснивач СО Врњачка Бања, врши стручни надзор код изградње, доградње, реконструкције и санације објеката који су од интереса за локалну заједницу као што су: основне школе на територији општине, дечији вртићи и предшколске установе, објекти намењени култури (библиотеке, биоскоп и други), објекти спортског садржаја (хала, спортски терени, и др.), објекти здравствене заштите грађана (домови здравља, болнице и др.).
- обављање послова стручног надзора над изградњом и одржавањем општинских и некатегорисаних путева и улица. Израда пројектне документације изградње и реконструкције општинских и некатегорисаних путева и улица.
- обављање послова стручног надзора над изградњом и одржавањем јавне расвете. Израда пројектне документације изградње и реконструкције јавне расвете. Праћење потрошње електричне енергије на јавној расвети и анализа и реализација метода за рационализацију ове потрошње. Израда пројектне документације за рационализацију потрошње и заштиту животне средине са становишта увођења нових уређаја и материјала на јавној расвети.
- обављање послова израде пројектне документације и стручног надзора над постављањем и одржавањем хоризонталне и вертикалне сигнализације.
- сарадња са општинским органима и Месним заједницама из области делокруга делатности предузећа,
- активности које су везане за послове управљача путевима
- активности које су везане за јавну расвету
- активности које су везане за уговарање плаћања накнаде
- Спровођење поступка јавних набавки за потребе Оснивача
- Координација и прилагођавање пројеката за регулацију Врњачке реке

- Обављање послова око примене Плана генералне регулације Врњачке Бање и Гоча
- развој и управљање стамбеним пројектима,
- израда програма организације и координације изградње, продаје и куповине станова и пословног простора за потребе општине Врњачка Бања,
- координација свих учесника у одабиру корисника социјалног становања и успостављање везе са крајњим корисницима,
- израда и имплементација општинске стамбене стратегије,
- развој нових програма финансирања, становања, јавно-приватно партнерство, као и развој програма финансирања социјалног становања,
- доношење прописа за извршавање закона и општих аката општине у сфери стамбене политике,
- вођење евиденције о становима и пословном простору на којима је власник општина,
- вођење евиденције корисника станова и пословног простора општине,
- развој пројеката о некретнинама,
- повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију пројеката о некретнинама за каснију продају, за стамбене и друге зграде,
- истраживање тржишта и испитивање јавног мњења.

ПЛАН УСЛУГА КОЈИМ СЕ ОБЕЗБЕЂУЈУ ОСТАЛИ ПРИХОДИ

- Израда Програма урбанистичких планова, планова детаљне регулације и осталих урбанистичких планова као и урбанистичких пројеката, планова парцелација и препарцелација.
- Израда ситуационих планова обележавања грађевинских линија, снимање темеља и израда елабората о преносу елемената на терен, као и остале геодетске активности предвиђене законом. Прибављање, ажурирање, обрада и презентација основа потребних за пројектовање је поверен запосленима унутар саме Агенције.
- Обављање послова стручног надзора
- Израда идејних пројеката и главних пројеката
- Обављање техничких пријема грађевинских објеката
- Спровођење поступка и уговарање изградње и одржавања објеката јавне расвете у висини уступљених и пренетих средстава оснивача и других удружиоца средстава и обављање надзора над тим послова.
- Обавља стручне и друге послове припреме и избора извођача за изградњу, реконструкцију одржавање локалних и некатегорисаних путева и улица у висини уступљених и пренетих средстава оснивача и других удружиоца средстава као и обављање надзора над тим пословима.
- Спровођење поступка и уговарање набавке и монтаже вертикалне саобраћајне и обележавање хоризонталне сигнализације у висини пренетих средстава оснивача.
- Послови око израде остале планске документације за потребе других физичких и правних лица.

Агенција је обавезна да извештаје о извршењу плана услуга, као и извештаје о извршењу свих нових послова у складу са прописима из области рада Агенција, достави оснивачу на годишњем нивоу или у краћем временском интервалу у складу са захтевима оснивача.

Остале приходе Агенција остварује уговарањем послова са оснивачем, корисницима буџетских средстава на територији Општине Врњачка Бања и другим правним и физичким лицима.

II 4. РЕАЛИЗАЦИЈА УСЛУГА - ФИЗИЧКИ ОБИМ

Назив услуге/ком	остварено 2025.	План 2025.	План 2026.
1	2	3	4
Израда пројекта парцелације или препарцелације до 10 ари	1	2	2
Израда пројекта парцелације или препарцелације од 10-20 ари	1	3	3
План детаљне регулације 3,1-5 ха	0	1	1
План детаљне регулације 5,1 ха	0	1	1
План Генералне регулације	1	1	1
Просторни план	0	1	1
Писмене потврде и уверења текстуални део	50	100	100
Писмене потврде – садрже и графички део	75	70	70
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта од 51-100 м ² (стамбени)	10	15	15
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта од 101-250 м ² (стамбени)	32	35	35
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта од 251-500 м ² (стамбени)	36	40	40
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта преко 501 м ² (стамбени)	80	20	20
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта до 50 м ² (пословни)	0	10	10
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта од 51-100 м ² (пословни)	0	10	10
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта од 101-250 м ² (пословни)	10	19	19
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта од 251-500 м ² (пословни)	12	10	10
Обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта преко 500 м ² (пословни)	18	50	50
Утврђивање стања објекта до 50 м ² (стамбени)	0	1	1
Утврђивање стања објекта од 51-150 м ² (стамбени)	2	1	1
Утврђивање стања објекта од 151-250 м ² (стамбени)	0	0	0
Утврђивање стања објекта од 251-500 м ² (стамбени)	0	0	0
Утврђивање стања објекта до 50 м ² (пословни)	0	2	2
Утврђивање стања објекта од 51-150 м ² (пословни)	2	2	1
Утврђивање стања објекта од 151-250 м ² (пословни)	0	1	1
Утврђивање стања објекта од 251-500 м ² (пословни)	0	2	2
Утврђивање стања објекта преко 500 м ² (пословни)	0	1	1
Израда пројекта	17	20	20

Вршење надзора над извођењем радова	24		25
Сагласност за прокопавање јавне површине			30
Сагласност за изградњу / реконструкцију прикључка на пут			10

II 5. ПРОЦЕНА РЕСУРСА АГЕНЦИЈЕ

Општинска стамбена агенција не располаже некретнинама, пословним зградама и објектима. Агенција располаже само опремом чија је садашња књиговодствена вредност 5.904.988,49 динара.

Општинска стамбена агенција поседује одговарајући профил кадрова који се тражи за ову врсту делатности али постоји и потреба за запошљавање нових кадрова и то пре свега профила из грађевинско-архитектонске струке и просторног планирања, као и набавка нове опреме из области информатичке технологије како би се појачала постојећа структура ради бржег и квалитетнијег обављања послова.

III ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА 2026. ГОДИНЕ

III 1. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПОСЛОВАЊА

Извршни орган даје сагласност на годишњи програм пословања као и на дугорочне и средњорочне планове рада и развоја.

Власништво капитала је 100% државно.

Средства за функционисање предузећа се обезбеђују из буџета општине (оснивача) и то у износу од 82.594.000,00 динара, 6.100.000,00 из сопствених извора и 55.000.000,00 из извора 10. Средства за одржавање и изградњу јавне расвете обезбеђена су у износу од 14.000.000,00 из средстава буџета. Поред тога, из буџета издвојено 120.000.000,00 дин за текуће и капитално инвестиционо одржавање путне мреже, као и 3.000.000,00 дин за пројектно планирање. Такође, наведеном Одлуком о буџету за 2025.годину обезбеђена су средства за зимско одржавање, у износу од 5.000.000,00 дин.

III 1.1.ПЛАНИРАНА СРЕДСТВА У ОКВИРУ РАЗДЕЛА 5.06.01-5.06.04.

На основу Упутства за припрему буџета за 2026.годину и наредне две године дате су смернице и ограничења за планирање средстава. У оквиру лимита који су дати у наведеном прегледу, планирана су средства финансијског плана за 2026.годину.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања, преглед финансијског плана према Одлуци о буџету за 2026. годину

	ВРСТА ИЗДАТКА	ПЛАНИРАНА СРЕДСТВА	СОПСТВЕН И ИЗВОРИ	УКУПНА СРЕДСТВА
130	Опште услуге			
110 1	Становање, урбанизам и просторно планирање			
110 1- 000 3	Програмска активност 0003- Управљање грађевинским земљиштем			
411	Плате и додаци запослених	26.004.000,00	0	26.004.000,00
412	Социјални доприноси на терет послодавца	3.940.000,00	0	3.940.000,00
413	Накнаде у натури	300.000,00	0	300.000,00
414	Социјална давања запосленима	1.650.000,00	0.00	1.650.000,00
415	Накнаде трошкова за запослене	2.300.000,00	0.00	2.300.000,00
416	Награде,бонуси и остали посебни расходи	400.000,00	50.000,00	450.000,00
421	Стални трошкови	4.400.000,00	1.050.000,00	5.450.000,00
422	Трошкови путовања	0.00	450.000,00	450.000,00
423	Услуге по уговору	31.200.000,00	1.450.000,00	32.650.000,00
424	Специјализоване услуге	3.000.000,00	50.000,00	3.050.000,00
425	Текуће поправке и одржавање	1.000.000,00	400.000,00	1.400.000,00
426	Материјал	3.500.000,00	550.000,00	4.050.000,00
482	Обавезне таксе	300.000,00	800.000,00	1.100.000,00

485	Накнада штете за повреде или штету нанету од стране државних ограна	0	0	0
512	Машине и опрема	1.000.000,00	1.200.000,00	2.200.000,00
511	Зграде и грађевински објекти	0	100.000,00	100.000,00
	Укупно раздео 5.06.01:	78.994.000,00	6.100.000,00	85.094.000,00
640	УЛИЧНА РАСВЕТА			
110 2	Комуналне делатности			
110 2- 000 1	Управљање/одржавање јавним осветљењем			
425	Текуће поправке и одржавање	10.000.000,00	0.00	10.000.000,00
511 2	Зграде и грађевински објекти	4.000.000,00	0	4.000.000,00
513	Остале некретнине и опрема	3.600.000,00		3.600.000,300
	Укупно раздео 5.06.02.	17.600.000,00		17.600.000,00
620	РАЗВОЈ ЗАЈЕДНИЦЕ			
	Становање, урбанизам и просторно планирање			
	Управљање грађевинским земљиштем 1101-0003			
425	Текуће поправке и одржавање	78.000.000,00		78.000.000,00
511 3	Капитално одржавање зграда и објеката	42.000.000,00	55.000.000,00 извор 10	97.000.000,00
511 4	Пројектно планирање	3.000.000,00		3.000.000,00
	Укупно раздео 5.06.03.	123.000.000,00	55.000.000,00 извор 10	178.000.000,0 0
620	Зимско одржавање путева			
	Комунална делатност			
	Одржавање чистоће на површинама јавне намене 1102-0003			
425	Текуће поправке и одржавање	5.000.000,00		5.000.000,00
	Укупно раздео 5.06.04	5.000.000,00	0.00	5.000.000,00
	СВЕГА (раздео 5.06.01.+...+5.06.04)	224.594.000,00	6.100.000,00 +55.000.000,00 извор 10	285.694.000,0 0

Финансијски план на четвртм нивоу конта

	ВРСТА ИЗДАТКА	ПЛАНИРАНА СРЕДСТВА	СОПСТВЕНИ ИЗВОРИ	УКУПНА СРЕДСТВА
130	Опште услуге			
1101	Становање, урбанизам и просторно планирање			
1101-0003	Програмска активност 0003- Управљање грађевинским земљиштем			
411	Плате и додаци запослених	26.004.000,00		26.004.000,00
4111	Плате и додаци запослених	26.004.000,00		26.004.000,00
412	Социјални доприноси на терет послодавца	3.940.000,00		3.940.000,00
4121	Допринос за пензијско и инвалидско осигурање	2.600.400,00		2.600.400,00
4122	Допринос за здравствено осигурање	1.339.600,00		1.339.600,00
413	Накнаде у натури	300.000,00	0	300.000,00
4131	Накнаде у натури	300.000,00		300.000,00
414	Социјална давања запосленима	1.650.000,00	0.00	1.650.000,00
4144	Помоћ у медицинском лечењу запосленог или чланова уже породице и друге помоћи запосленом	1.650.000,00	0.00	1.650.000,00
415	Накнаде трошкова за запослене	2.300.000,00	0.00	2.300.000,00
4151	Накнаде трошкова за запослене	2.300.000,00	0.00	2.300.000,00
416	Награде, бонуси и остали посебни расходи	400.000,00	50.000,00	450.000,00
4161	Награде запосленима	400.000,00	50.000,00	450.000,00
421	Стални трошкови	4.400.000,00	1.050.000,00	5.250.000,00
4211	Трошкови платног промета и банкарских услуга	800.000,00	100.000,00	900.000,00
4212	Енергетске услуге	2.400.000,00	50.000,00	2.450.000,00
4214	Услуге комуникација	600.000,00	200.000,00	800.000,00
4215	Трошкови осигурања	100.000,00	300.000,00	400.000,00
4216	Закуп имовине и опреме	500.000,00	400.000,00	900.000,00
422	Трошкови путовања	0.00	450.000,00	450.000,00
4221	Трошкови службених путовања у земљи	0	50.000,00	50.000,00
4222	Трошкови службених путовања у иностранство	0	100.000,00	100.000,00
4223	Трошкови путовања у оквиру редовног рада	0.00	300.000,00	300.000,00
423	Услуге по уговору	31.200.000,00	1.450.000,00	32.650.000,00

4231	Административне услуге	100.000,00	50.000,00	150.000,00
4232	Компјутерске услуге	200.000,00	0	200.000,00
4233	Услуге образовања и усавршавања запослених	200.000,00	0	200.000,00
4234	Услуге информисања	600.000,00	150.000,00	750.000,00
4235	Стручне услуге	600.000,00	250.000,00	850.000,00
4237	Репрезентација	500.000,00	700.000,00	1.200.000,00
4239	Остале опште услуге	29.000.000,00	300.000,00	29.300.000,00
424	Специјализоване услуге	3.000.000,00	50.000,00	3.050.000,00
4249	Остале специјализоване услуге	3.000.000,00	50.000,00	3.050.000,00
425	Текуће поправке и одржавање	1.000.000,00	400.000,00	1.400.000,00
4251	Текуће поправке и одржавање зграда и објекта	600.000,00	230.000,00	830.000,00
4252	Текуће поправке и одржавање опреме	400.000,00	170.000,00	570.000,00
426	Материјал	3.500.000,00	550.000,00	4.050.000,00
4261	Административни материјал	450.000,00	0	450.000,00
4263	Материјали за образовање и усавршавања запослених	250.000,00	0	250.000,00
4264	Материјали за саобраћај	600.000,00	70.000,00	670.000,00
4268	Материјали за одржавање хигијене и угоститељство	200.000,00	70.000,00	270.000,00
4269	Материјали за посебне намене	2.000.000,00	410.000,00	2.410.000,00
482	Обавезне таксе	300.000,00	800.000,00	1.100.000,00
4822	Обавезне таксе	50.000,00	600.000,00	650.000,00
4823	Новчане казне и пенали	250.000,00	200.000,00	450.000,00
512	Машине и опрема	1.000.000,00	1.200.000,00	2.200.000,00
5122	Административна опрема	1.000.000,00	1.200.000,00	2.200.000,00
511	Зграде и грађевински објекти	0	100.000,00	100.000,00
5112	Изградња зграда и објекта	0	0,00	0
5113	Капитално одржавање зграда и објекта	0	100.000,00	100.000,00
	Укупно раздео 5.06.01:	78.994.000,00	6.100.000,00	85.094.000,00
640	УЛИЧНА РАСВЕТА			
1102	Комуналне делатности			
1102-0001	Управљање/одржавање јавним осветљењем			
425	Текуће поправке и одржавање	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00
4251	Текуће поправке и одржавање опреме	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00

5112	Изградња зграда и објеката	4.000.000,00	0	4.000.000,00
5112	Изградња зграда и објекта	4.000.000,00	0	4.000.000,00
513	Остале некретнине и опрема	3.600.000,00		3.600.000,00
	Укупно раздео 5.06.02.	17.600.000,00	0,00	17.600.000,00
620	РАЗВОЈ ЗАЈЕДНИЦЕ			
1101	Становање, урбанизам и просторно планирање			
1101-0003	Управљање грађевинским земљиштем			
425	Текуће поправке и одржавање	78.000.000,00		78.000.000,00
4251	Текуће поправке и одржавање зграда и објеката	78.000.000,00		78.000.000,00
5113	Капитално одржавање зграда и објеката	42.000.000,00	55.000.000,00 извор 10	97.000.000,00
5113	Капитално одржавање зграда и објеката	42.000.000,00	55.000.000,00 извор 10	97.000.000,00
5114	Пројектно планирање	3.000.000,00		3.000.000,00
5114	Пројектно планирање	3.000.000,00		3.000.000,00
	Укупно раздео 5.06.03.	123.000.000,00	55.000.000,00 извор 10	178.000.000,00
620	ЗИМСКО ОДРЖАВАЊЕ ПУТЕВА			
1102	Комунална делатност			
1102-0003	Одржавање чистоће на површинама јавне намене			
425	Текуће поправке и одржавање	5.000.000,00		5.000.000,00
4251	Текуће поправке и одржавање	5.000.000,00		5.000.000,00
	Укупно раздео 5.06.04	5.000.000,00	0.00	5.000.000,00
	СВЕГА (раздео 5.06.01.+...+5.06.04)	224.594.000,00	6.100.000,00 +55.000.000,00 извор 10	285.694.000,00

Директор Општинске стамбене агенције овлашћује се да одлучује о вршењу промене позиције на четвртном нивоу конта.

III.2. ПРОЦЕНА БИЛАНСА ПРИХОДА И РАСХОДА

ПРИХОДИ

у динарима

аоп			План 2026	Процена 2026	
1	2	3	4	5	5/4
2001		ТЕКУЋИ ПРИХОДИ И ПРИМАЊА	285.694.000,00	285.694.000,00	100
2047		ТРАНСФЕРИ ОД ДРУГИХ НИВОА ВЛАСТИ	0	0	100
2065		Капитални трансфери од министарства	0	0	100
2067		ДРУГИ ПРИХОДИ	6.100.000,00	6.100.000,00	100
2076	742	Сопствени приходи	6.100.000,00	6.100.000,00	100
2094	771	Меморандумске ставке за рефундацију	0	0	100
2097		ТРАНСФЕРИ ИЗМЕЂУ КОРИСНИКА НА ИСТОМ НИВОУ	0.00	0.00	100
2099	781	Трансфери између корисника на истом нивоу	0.00	0.00	100
2101		ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА	279.594.000,00	279.594.000,00	100
2103	791	Приход из буџета- Опште услуге	78.994.000,00	78.994.000,00	100
	791	Приход из буџета – Улична расвета	17.600.000,00	17.600.000,00	100
	791	Приход из буџета – Развој заједнице	178.000.000,00	178.000.000,00	100
	791	Приход из буџета – Зимско одржавање	5.000.000,00	5.000.000,00	100
		УКУПНО	285.694.000,00	285.694.000,00	100

РАСХОДИ

у динарима

	ТЕКУЋИ РАСХОДИ И ИЗДАЦИ ЗА НЕФИН. ИМОВИНУ	285.694.000,00	285.694.000,00	100
	РАСХОДИ ЗА ЗАПОСЛЕНЕ	34.644.000,00	34.644.000,00	100
411	Плате и дод.запослених	26.004.000,00	26.004.000,00	100
412	Социјални доприноси на терет послодавца	3.940.000,00	3.940.000,00	100
413	Накнаде у натури	300.000,00	300.000,00	100
414	Социјална давања запосленима	1.650.000,00	1.650.000,00	100
415	Накнаде трошкова за запослене	2.300.000,00	2.300.000,00	100
416	Награде,бонуси и ост.расходи	450.000,00	450.000,00	100
	КОРИШЋЕЊЕ РОБА И УСЛУГА	141.150.000,00	141.150.000,00	100
421	Стални трошкови	5.450.000,00	5.450.000,00	100
422	Трошкови путовања	450.000,00	450.000,00	100
423	Услуге по уговору	32.650.000,00	32.650.000,00	100
424	Специјализоване услуге	3.050.000,00	3.050.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање	1.400.000,00	1.400.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање- јавна расвета	10.000.000,00	10.000.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање- путеви	78.000.000,00	78.000.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање – Зимско одржавање	5.000.000,00	5.000.000,00	100
426	Материјал	4.050.000,00	4.050.000,00	100
482	Обавезне таксе	1.100.000,00	1.100.000,00	100
485	Накнаде штете за повреде или штету нанету од стране државних органа			
	ИЗДАЦИ ЗА НЕФИНАНСИЈСКУ ИМОВИНУ	77.850.000,00	77.850.000,00	100
511	Зграде и грађевински објекти	100.000,00	100.000,00	100
511	Зграде и грађевински објекти – јавна расвета	4.000.000,00	4.000.000,00	100
5113	Капитално инвестиционо одржавање	97.000.000,00	97.000.000,00	100
511	Пројектно планирање	3.000.000,00	3.000.000,00	100
512	Машине и опрема	2.200.000,00	2.200.000,00	100
513	Остале некретнине и опрема	3.600.000,00	3.600.000,00	
	СВЕГА	285.694.000,00	285.694.000,00	100

III 4. ФИНАНСИЈСКИ РАЦИО ИНДИКАТОРИ

МЕТОДОЛОШКО ПОЈАШЊЕЊЕ ИЗРАЧУНАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ РАЦИО ИНДИКАТОРА

У оквиру упутства за израду годишњих програма пословања за 2026. годину, предвиђено је у израчунавање индикатора којима ће се мерити ефикасност пословања у наредној пословној години у односу на текућу пословну годину. Ово методолошко појашњење се даје са циљем једнообразног израчунавања и приказивања предвиђених индикатора у оквиру програма пословања. Како Општинска стамбена агенција, због природе делатности није у могућности да адекватно искаже све предвиђене индикаторе, или пак њихова интерпретација неће имати великог смисла, па је стога дозвољено предузећима да поједине индикаторе изоставе. Разлог не исказивања индикатора је тај што је ОСА индиректни корисник и све приходе остварује из буџета.

ИНДИКАТОРИ ЕКОНОМИЧНОСТИ

1. Економичност пословања

пословни приходи

пословни расходи $285.694.000 / 285.694.000 = 1$

С обзиром да је Општинска стамбена агенција индиректни корисник буџета, наведени индикатор нема велики значај. Показатељима економичности утврђује се степен остварених прихода по јединици расхода. Успешно пословање подразумева да вредности наведених показатеља нису мање од 1.

ИНДИКАТОРИ ПРОДУКТИВНОСТИ

1. Јединични трошкови рада

брuto зарада и лични расходи

укупан приход $29.943.606 / 285.694.000 = 0,105$

Укупна маса зарада и личних расхода учествује са 10,5 % у укупном приходу.

III 5. ПРОЦЕНА ИЗВЕШТАЈА О НОВЧАНИМ ТОКОВИМА

НОВЧАНИ ПРИЛИВИ

у динарима

Аоп			План 2026	Процена 2026	
1	2	3	4	5	5/4
2001		ТЕКУЋИ ПРИХОДИ И ПРИМАЊА	285.694.000,00	285.694.000,00	100
2047		ТРАНСФЕРИ ОД ДРУГИХ НИВОА ВЛАСТИ	0	0	
2065		Капитални трансфери од министарства	0	0	
2067		ДРУГИ ПРИХОДИ	6.100.000,00	6.100.000,00	100
2076	742	Сопствени приходи	6.100.000,00	6.100.000,00	100
2094	771	Меморандумске ставке за рефундацију			100
2097		ТРАНСФЕРИ ИЗМЕЂУ КОРИСНИКА НА ИСТОМ НИВОУ	0,00	0,00	100
2099	781	Трансфери између корисника на истом нивоу	0,00	0,00	100
2101		ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА	279.574.000,00	279.574.000,00	100
2103	791	Приход из буџета – Опште услуге	78.994.000,00	78.994.000,000	100
		Приход из буџета – Улична расвета	17.600.000,00	17.600.000,00	100
		Приход из буџета – Развој заједнице	178.000.000,00	178.000.000,00	100
		Приход из буџета – Зимско одржавање	5.000.000,00	5.000.000,00	100
		ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА	279.574.000,00	279.574.000,00	100
		УКУПНО	285.694.000,00	285.694.000,00	100

НОВЧАНИ ОДЛИВИ

у динарима

	ВРСТА ИЗДАТКА	ПЛАН 2026	ПРОЦЕНА 2026	5/4
1	2	4	5	
	ТЕКУЋИ РАСХОДИ И ИЗДАЦИ ЗА НЕФИН. ИМОВИНУ			100
	РАСХОДИ ЗА ЗАПОСЛЕНЕ	34.644.000,00	34.644.000,00	100
411	Плате и додаци запослених	26.004.000,00	26.004.000,00	100
412	Социјални доприноси на терет послодавца	3.940.000,00	3.940.000,00	100
413	Накнаде у натури	300.000,00	300.000,00	100
414	Социјална давања запосленима	1.650.000,00	1.650.000,00	100
415	Накнаде трошкова за запослене	2.300.000,00	2.300.000,00	100
416	Награде, бонуси и остали расходи	450.000,00	450.000,00	100
	КОРИШЋЕЊЕ РОБА И УСЛУГА	141.150.000,00	141.150.000,00	100
421	Стални трошкови	5.450.000,00	5.450.000,00	100
422	Трошкови путовања	450.000,00	450.000,00	100
423	Услуге по уговору	32.650.000,00	32.650.000,00	100
424	Специјализоване услуге	3.050.000,00	3.050.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање	1.400.000,00	1.400.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање- јавна расвета	10.000.000,00	10.000.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање- путеви	78.000.000,00	78.000.000,00	100
425	Текуће поправке и одржавање – Зимско одржавање	5.000.000,00	4.000.000,00	100
426	Материјал	4.050.000,00	4.050.000,00	100
482	Обавезне таксе	1.100.000,00	1.100.000,00	100
	ИЗДАЦИ ЗА НЕФИНАНСИЈСКУ ИМОВИНУ	109.900.000,00	109.900.000,00	100
511	Зграде и грађевински објекти	100.000,00	100.000,00	100
511	Зграде и грађевински објекти – јавна расвет	4.000.000,00	4.000.000,00	100

5113	Капитално инвестиционо одржавање	97.000.000,00	97.000.000,00	100
5114	Пројектно планирање	3.000.000,00	3.000.000,00	
512	Машине и опрема	2.200.000,00	2.200.000,00	100
513	Остале некретнине и опрема	3.600.000,00	3.600.000,00	100
	СВЕГА	285.694.000,00	285.694.000,00	100

IV ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ

IV 1. ПЛАН СУФИЦИТА / ДЕФИЦИТА ЗА 2026

АОП			План 2026	Процена 2026	инд
1	2	3	4	5	5/4
2001	7	ТЕКУЋИ ПРИХОДИ И ПРИМАЊА	285.694.000,00	285.694.000,00	100
2130	4	ТЕКУЋИ РАСХОДИ И ИЗДАЦИ ЗА НЕФИНАНСИЈСКУ ИМОВИНУ	285.694.000,00	285.694.000,00	100
2355		ВИШАК ПРИХОДА И ПРИМАЊА – СУФИЦИТ			

Суфицит предузећа се не распоређује оснивачима, члановима, директорима, запосленима и са њима повезаним лицима. Суфицит се распоређује за унапређење пословања, техничко унапређење процеса рада, побољшање услова рада.

5113	Капитално инвестиционо одржавање	97.000.000,00	97.000.000,00	100
5114	Пројектно планирање	3.000.000,00	3.000.000,00	
512	Машине и опрема	2.200.000,00	2.200.000,00	100
513	Остале некретнине и опрема	3.600.000,00	3.600.000,00	100
	СВЕГА	285.694.000,00	285.694.000,00	100

IV ПЛАНИРАНИ НАЧИН РАСПОДЕЛЕ ДОБИТИ

IV 1. ПЛАН СУФИЦИТА / ДЕФИЦИТА ЗА 2026

АОП			План 2026	Процена 2026	инд
1	2	3	4	5	5/4
2001	7	ТЕКУЋИ ПРИХОДИ И ПРИМАЊА	285.694.000,00	285.694.000,00	100
2130	4	ТЕКУЋИ РАСХОДИ И ИЗДАЦИ ЗА НЕФИНАНСИЈСКУ ИМОВИНУ	285.694.000,00	285.694.000,00	100
2355		ВИШАК ПРИХОДА И ПРИМАЊА – СУФИЦИТ			

Суфицит предузећа се не распоређује оснивачима, члановима, директорима, запосленима и са њима повезаним лицима. Суфицит се распоређује за унапређење пословања, техничко унапређење процеса рада, побољшање услова рада.

У ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА

Планирање масе средстава за плате запослених у 2026. години

1. Законско уређење плата

Плате запослених у јавном сектору уређене су Законом о систему плата запослених у јавном сектору ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 157/2020 и 123/2021). Плате запослених код корисника буџета локалне власти уређене су и у складу са Законом о платама у државним органима и јавним службама ("Сл. гласник РС", бр. 34/2001, 62/2006 - др. закон, 63/2006 - испр. др. закона, 116/2008 - др. закони, 92/2011, 99/2011 - др. закон, 10/2013, 55/2013, 99/2014, 21/2016 - др. закон, 113/2017 - др. закони, 95/2018 - др. закони, 86/2019 - др. закони, 157/2020 - др. закони и 123/2021 - др. закони), Уредбом о коефицијентима за обрачун и исплату плата именованих и постављених лица и запослених у државним органима ("Сл. гласник РС", бр. 44/2008 - пречишћен текст, 2/2012, 113/2017 - др. закон, 23/2018, 95/2018 - др. закон, 86/2019 - др. закон, 157/2020 - др. Закон и 123/2021 - др. Закон) и Закључком Владе РС бр. 121-10894/2020 од 24.12.2020. године.

2. Планирање масе средстава за плате у одлукама о буџету за 2026. годину

Средства за плате у лимитима задржана су на нивоу средстава планираних буџетом Републике Србије за 2026. годину, а евентуална корекција износа планираних за групу конта 41 извршиће се у току буџетске процедуре на основу ревидиране Фискалне стратегије, измена и допуна Закона о буџетском систему и процене потребних средстава за расходе за запослене за 2026. годину.

Као и у претходним годинама, и у буџетској 2026. години, не треба планирати обрачун и исплату поклона у новцу, божићних, годишњих и других врста награда и бонуса и примања запослених ради побољшања материјалног положаја и побољшања услова рада предвиђених посебним и појединачним колективним уговорима, за директне и индиректне кориснике буџетских средстава буџета Републике Србије и локалне власти, као и друга примања из члана 120. став 1. тачка 4. Закона о раду („Службени гласник РС”, бр. 24/05, 61/05, 54/09, 32/13, 75/14, 13/17-УС, 113/17 и 95/18 - аутентично тумачење), осим јубиларних награда за запослене који су то право стекли у 2026. години и новчаних честитки за децу запослених. У 2026. години не могу се исплаћивати „нетранспарентни бонуси”. У складу са чланом 7. Уредбе о припреми кадровског плана у државним органима („Службени гласник РС”, број 8/06) потребно је с предлогом финансијског плана доставити и нацрт кадровског плана на увид.

3. Планирање броја запослених у 2026. години

А) Законско уређење

Политика запошљавања у 2026. години, спроводиће се у складу са Законом о раду, Законом о јавним агенцијама, Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава (Сл. Гласник РС бр. 159/2020), Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији радних места Општинске стамбене агенције Врњачка Бања бр. 02-2057/22 од 09.12.2022. год. и Планом и програмом пословања за 2026. годину, а на основу реалних потреба агенције попуњавањем упражњених радних места и указаним потребама за новим запошљавањима.

Б) Ограничење броја запослених на одређено време

Укупан број запослених на одређено време, због привремено повећаног обима посла, лица ангажованих по уговору о делу, уговору о привременим и повременим пословима, закључених непосредно или преко омладинске или студентске задруге и лица ангажованих по другим основама, не може бити већи од 10% броја запослених на неодређено време код организационог облика. Организациони облик који има мање од 50 запослених може да има највише 7 запослених или ангажованих лица, с тим да уколико тај број превазилази 10% запослених на неодређено време, јединица локалне власти мора се обратити Комисији Владе за ново запошљавање ради добијања сагласности.

В) Мере заштите средстава буџета

Као мера заштите средстава буџета прописано је да уколико скупштина јединице локалне самоуправе не донесе акт којим ће извршити рационализацију броја запослених у складу са актом Владе, министарство надлежно за послове финансија може, на предлог министарства надлежног за послове државне управе и локалне самоуправе, привремено да обустави пренострансферних средстава из буџета Републике Србије, односно припадајући део пореза на зараде, односно плате (члан 14. Закона о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору).

V 1. ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

Р. бр	Трошкови запослених	План 01.01- 31.12.2024	Процена 01.01- 31.12.2024	План 01.01- 31.03.25	План 01.04- 30.06.25	План 01.07- 30.09.25	План 01.07- 31.12.25
1	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	14.806.522	13.612.719	4.557.201	9.114.402	13.671.603	18.228.804
2	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	21.122.000	19.419.000	6.501.000	13.002.000	19.503.000	26.004.000
3	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	24.259.000	22.497.000	7.485.902	14.971.803	22.457.705	29.943.606
4	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО*	16	16	18	18	18	18
	- на неодређено време	15	15	15	16	16	16
	- на одређено време	1	1	1	2	2	2
5	Накнаде по уговору о делу	0	0	0	0	0	0
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу	0	0	0	0	0	0

7	Накнаде по ауторским уговорима						
8	Број прималаца наканде по ауторским уговорима						
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	14.000.000	14.000.000	3.750.000	7.500.000	11.250.000	15.000.000
10	Број прималаца наканде по уговору о привременим и повременим пословима	10	10	10	10	12	12
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора						
12	Број прималаца наканде по основу осталих уговора						
13	Накнаде члановима скупштине						
14	Број чланова скупштине						
15	Накнаде члановима управног одбора	100.000	15.000	25.000	50.000	75.000	100.000
16	Број чланова управног одбора	5	5	5	5	5	5
17	Накнаде члановима надзорног одбора						
18	Број чланова надзорног одбора						
19	Превоз запослених на посао и са посла	2.100.000	2.100.000	575.000	1.150.000	1.725.000	2.300.000
20	Дневнице на службеном путу						
21	Накнаде трошкова на службеном путу	450.000	450.000	100.000	200.000	300.000	450.000
22	Отпремнина за одлазак у пензију						
24	Јубиларне награде	0	0	0	0	0	0
25	Број прималаца						
26	Смештај и исхрана на терену						
27	Помоћ радницима и породици радника	1.500.000	1.500.000	412.500	825.000	1.237.500	1.650.000
28	Стипендије						
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима						

V 2. ДИНАМИКА ЗАПОШЉАВАЊА

На дан 30.11.2025. год. Општинска стамбена агенција има 15 стално запослених радника и 1 радника на одређено за шта постоји сагласност оснивача Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији радних места Општинске стамбене агенције Врњачка Бања бр. 02-2057/22 од 09.12.2022. год. који је донео директор Општинске стамбене агенције, а усвојио Председник општине Врњачка Бања, предвиђено је 39 запослених.

Закон о буџетском систему чланом 27к предвиђа ограничење које се односи на запошљавање, а састоји се у следећем:

У периоду од 1. јануара 2021. године до 31. децембра 2023. године корисницима јавних средстава дозвољено је да без посебних дозвола и сагласности у текућој календарској години приме у радни однос на неодређено време и радни однос на одређено време у својству приправника до 70% укупног броја лица којима је престао радни однос на неодређено време по било ком основу у претходној календарској години (умањен за број новозапослених на неодређено време и одређено време у својству приправника у тој календарској години), док о пријему новозапослених на неодређено време и одређено време у својству приправника изнад тог процента одлучује тело Владе, на предлог надлежног органа, уз претходно прибављено мишљење Министарства. Изузетно, тело Владе може једним актом дати сагласност новооснованом кориснику јавних средстава на број лица који тај корисник може примити у радни однос на неодређено време и одређено време у својству приправника у календарској години у којој је основан. Запошљавање се може реализовати уколико корисник јавних средстава има обезбеђена средства за плате, односно зараде, са припадајућим порезом и доприносима за новозапослене, као и под условима и у складу са процедурама предвиђеним посебним прописима. Почев од 1. јануара 2021. године укупан број запослених на одређено време (изузев у својству приправника), лица ангажованих по уговору о делу, уговору о привременим и повременим пословима, преко омладинске и студентске задруге, као и посредством агенције за привремено запошљавање и лица ангажованих по другим основама, код корисника јавних средстава, не може бити већи од 10% укупног броја запослених на неодређено време, осим изузетно, уз сагласност тела Владе, на предлог надлежног органа, уз претходно прибављено мишљење Министарства. Изузетно, корисник јавних средстава који има мање од 50 запослених на неодређено време може да има највише до седам запослених, односно ангажованих лица по наведеним основима. У наведено ограничење не убрајају се лица у радном односу на одређено време ради замене одсутног запосленог до његовог повратка, лица радно ангажована посредством Националне службе за запошљавање у циљу спровођења мера активне политике запошљавања у складу са прописима који уређују област запошљавања (јавни радови и додатно образовање и обуке), лица ангажована ради реализације пројеката који се финансирају средствима Европске уније или средствима донација, уколико се накнаде за њихов рад, са припадајућим порезима и доприносима, финансирају из ових извора, као и лица ангажована од стране корисника програма обуке, акредитованих реализатора обуке који су уписани у Сталну листу предавача и других реализатора обука коју води Национална академија за јавну управу.

Локална власт у 2026. год. може планирати укупна средства за исплату плата запослених које се финансирају из буџета локалне власти, тако да масу средстава за исплату дванаест месечних плата планирају полазећи од нивоа плата исплаћених за септембар 2025. год., као и увећања предвиђена чл. 9. Закона о буџету РС за 2026. год. У складу са наведеним, предвиђени број

запослених може се реализовати до нивоа средстава која буду обезбеђења (планирана)
Одлуком о буџету општине Врњачка Бања за 2026. год.

V 3. ПЛАНИРАНА СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ

V3.1. ПЛАН ЗАПОСЛЕНИХ ПО КВАЛИФИКАЦИОНОЈ СТРУКТУРИ

Ред.бр.	Квалификациона Структура	Број запослених 30.11.2025	Број запослених 31.12.2026	Индекс
				4/3
1.	2.	3.	4.	5.
1	НК			
2	ПК			
3	ВК			
4	ССС	4	4	
5	ВКВ			
6	ВС			
7	ВСС	12	14	
	Укупно	16	18	

V3.2. ПЛАН ЗАПОСЛЕНИХ ПО ГОДИНАМА СТАРОСТИ

р.бр	Године старости	Број запослених 30.11.2025	Број запослених 31.12.2026	Индекс
				4/3
1	2	3	4	5
1	20-30	0	0	
2	30-40	5	8	
3	40-50	10	9	
4	50-60	0	1	
5	60-70	1	0	
	Укупно	16	18	
	Просечна старост			

V3.3. ПЛАН ЗАПОСЛЕНИХ ПО ГОДИНАМА СТАЖА

р.бр	Године стажа	Број запослених 30.11.2025	Број запослених 31.12.2026	Индекс 4/3
1	2	3	4	5
1	1-5	8	10	
2	5-10	3	2	
3	10-15	2	2	
4	15-20	2	3	
5	20-25	1	1	
6	25-30			
7	30-35			
8	преко 35			
	Укупно	16	18	

VI ИНВЕСТИЦИЈЕ

VI 1. ПЛАН ИНВЕСТИЦИОНОГ УЛАГАЊА У 2026.ГОДИНИ

РБ	Назив инвестиционог Улагања	План за 2026.годину
1	Зграде и грађевински објекти	3.700.000,00
2	Зграде и грађевински објекти- јавна расвета	4.000.000,00
3	Капитално одржавање зграда и објеката	97.000.000,00
4	Пројектно планирање	3.000.000,00
5	Машине и опрема	2.200.000,00
	Укупно	109.900.000,00

У 2026. години Општинска стамбена агенција планира да са редних бројева 225,226,228 и 230 а које се у Одлуци о буџету Општине Врњачка Бања за 2026. годину односе на капитално одржавање путева, изградњу јавне расвете, као и на позиције зграде и грађевински објекти и машине и опрема утроши предвиђени износ, а што је приказано у претходној табели. Општинска стамбена агенција није у могућности да планира инвестиције на дужи временски период, јер је ограничена висинама апропријација у Одлуци о буџету за текућу годину.

**VII ПЛАНИРАНА ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА НАБАВКУ
ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ,
ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ И СРЕДСТВА ЗА
ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ**

VIII.1. ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА

у динарима

Ред. Број	Назив Опreme	План 2025	Извршење 2025	План 2026
1	2	3	4	5
	5.07.01. Опште услуге			5.900.000,00
512	Машине и опрема	1.600.000,00	1.197.000,00	2.200.000,00
511	Зграде и грађевински објекти	51.000,00	50.400,01	3.700.000,00
	5.07.02. Улична расвета	1.640.000,00	1.638.241,00	4.000.000,00
5112	Изградња зграда и објеката	1.640.000,00	1.638.241,00	4.000.000,00
	5.07.03. Развој заједнице	48.520.000,00	48.488.974,26	97.000.000,00
5113	Капитално инвестиционо одржавање	48.520.000,00	48.488.974,26	97.000.000,00

VIII.2. ТЕХНИЧКА СТРУКТУРА И ИНВЕСТИЦИЈА

у динарима

Редни број	Назив	План 2025	Извршење 2025	План 2026	Индекс	
					4/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
	5.07.01. Опште услуге					
512	Машине и опрема	1.600.000,000	1.197.000,00	2.200.000,00	74,81	
511	Зграде и грађевински објекти	51.000,00	50.400,01	3.700.000,00	98,82	
	5.07.02. Улична расвета					
511	Зграде и грађевински објекти	1.640.000,00	1.638.0000	4.000.000,00	99,87	
	5.07.03. Развој заједнице					
5113	Капитално инвестиционо одржавање	48.520.000,00	48.488.974,26	97.000.000,00	99,93	

Редни број		СТАЊЕ НА ДАН 30.11. 2025. ГОДИНЕ		СТАЊЕ НА ДАН 31.12. 2026. ГОДИНЕ	
		Ненаплаћена потраживања (конто 20 - 24, 27)	Неизмирене обавезе (конто 43-46)	Ненаплаћена потраживања (конто 20 - 24, 27)	Неизмирене обавезе (конто 43-46)
	Физичка лица				
2.	Привредни субјекти		7.167.881,64		
3.	Привредна друштва са већинским државним власништвом				
4.	Државни органи и органи локалне власти				
5.	Установе (здравство, Образовање, култура..)				
6.	Остало				
	УКУПНО		7.167.881,64		

IX ЦЕНЕ

IX 1. ПОЛИТИКА ЦЕНА

Ценовник услуга за 2024.годину на основу Програма пословања доноси Управни одбор Општинске стамбене агенције уз сагласност надлежног органа општине Врњачка Бања

ПРЕДЛОГ ЦЕНОВНИКА УСЛУГА ЗА 2026. ГОДИНУ.

	Јануар 2025	Јануар 2026.
Ур. Прој. Парц. или препарц. до 10 ари	29.100	29.100
Ур. Прој. Парц. препарц. 10-20 ари	58.000	58.000
На наредних 10 ари цена се повећава	20%	20%
Ур. Прој. ради нове градње до 5 ари	77.800	77.800
Ур. Прој. ради нове градње 5-15 ари	116.400	116.400
Ур. Прој. ради нове градње 15-30 ари	155.680	155.680
На наредних 10 ари цена се повећава	20%	20%
План детаљне регулације до 1 ха	695.000	695.000
План детаљне регулације 1,1-3 ха	868.700	868.700
План детаљне регулације 3,1-5 ха	1.050.000	1.050.000
Преко 5,1 ха цена се увећава	10%	10%
Преко 10 ха цена се срачунава (н ха* 690Е/ха)	120.000	120.000
План генералне регулације до 1 ха	520.800	520.800
План генералне регулације 1,1-3 ха	700.000	700.000
План генералне регулације 3,1-5 ха	870.000	870.000
Преко 5,1 ха цена се увећава	10%	10%
Преко 10 ха цена се срачунава (н ха* 430Е/ха)	75.000	75.000
План општег уређења до 1 ха	260.500	260.500
План општег уређења 1,1-3 ха	348.000	348.000
План општег уређења 3,1-5 ха	435.000	435.000
Преко 5,1 ха цена се увећава	10%	10%
Писмене потврде и уверења текстуални део*	1.760	1.878
Писмене потврде – садрже и графички део*	3.580	3.820
Обр. накнаде гр. зем. до 100 м ² индивидуални*	2.970	3.169
Обр. накнаде гр. зем. 101-250 м ² индивидуални*	4.470	4.769
Обр. накнаде гр. зем. 251-500 м ² индивидуални*	7.450	7.949
Обр. накнаде гр. зем. преко 501 м ² индивидуални*	10.400	11.097
Обр. накнаде гр. зем. До 50 м ² (колективни, пословни)*	4.520	4.823

Обр. накнаде гр. зем. 51-100 м ² (колективни, пословни)*	5.960	6.359
Обр. накнаде гр. зем. 101-250 м ² (колективни, пословни)*	8.950	9.550
Обр. накнаде гр. зем. 251-500 м ² (колективни, пословни)*	14.780	15.770
Обр. накнаде гр. зем. преко 500 м ² (колективни, пословни)*	22.400	23.901
Израда идејног решења IDR по м2 нето грађ.површине (м2)	350	350
Израда пројектне документације за инвестиционо одржавање, текуће одржавање, објекта по м2 нето грађевинске површине (м2)	250	250
Израда пројектне документације за инвестиционо одржавање, текуће одржавање, објекта по м2 нето грађевинске површине (м2) на постојећим подлогама	12	12
Израда идејног пројекта IDP по м2 нето грађевинске површине (м2)	510	510
Израда идејног пројекта IDP са пројектом за извођење по м2 нето грађевинске површине (м2)	1.200	1200
Израда Идејног решења са ПГД-ом по м2 нето грађевинске површине	1.200	1200
Израда PGD без пројекта за извођење PZI, по м2 нето грађевинске површине (м2)	900	900
Израда PGD са пројектом за извођење PZI, по м2 нето грађ.површине (м2)	1.260	1260
Израда пројекта изведеног стања по м2 нето грађ.површине до (м2)	510	510
Израда пројектне документације за инвестиционо одржавање-текуће одржавање (по постојећем стању саобраћајнице) за некатегорисане путеве до 100 м	26.100	26.100
Израда пројектне документације за инвестиционо одржавање-текуће одржавање (по постојећем стању саобраћајнице) за некатегорисане путеве до 100 м) + сваки дужни метар 195 дин/м		
Израда идејног решења (реконструкције, ревитализације и изградње) са студијом оправданости за некатегорисане путеве до 100 м	33.300	33.300
Израда идејног решења (реконструкције, ревитализације и изградње) са студијом оправданости за некатегорисане путеве до 100 м) + сваки дужни метар 250 дин/м	33.300	33.300
Израда главног пројекта ПГД (реконструкције, ревитализације и изградње за некатегорисане путеве до 100 м	48.000	48.000
Израда главног пројекта ПГД (реконструкције, ревитализације и изградње за некатегорисане путеве до 100 м) + сваки дужни метар 360 дин/м	48.000	48.000
Израда главног пројекта ПГД са пројектом за извођење ПЗИ (реконструкције, ревитализације и изградње за некатегорисане путеве до 100 м	64.000	64.000
Израда главног пројекта ПГД са пројектом за извођење ПЗИ (реконструкције, ревитализације и изградње за некатегорисане путеве до 100 м) + сваки дужни метар 480 дин/м	64.000	64.000
Израда пројектне документације за инвестиционо одржавање-текуће одржавање (по постојећем стању саобраћајнице) за градске улице до 100 м	52.200	52.200
Израда пројектне документације за инвестиционо одржавање-текуће одржавање (по постојећем стању саобраћајнице) за градске улице до 100 м) + сваки дужни метар 390 дин/м	52.200	52.200

Израда идејног решења (реконструкције, ревитализације и изградње) са студијом оправданости за градске улице до 100 м	59.800	59.800
Израда идејног решења (реконструкције, ревитализације и изградње) са студијом оправданости за градске улице до 100 м) + сваки дужни метар 450 дин/м	59.800	59.800
Израда главног пројекта ПГД (реконструкције, ревитализације и изградње за градске улице до 100 м	64.000	64.000
Израда главног пројекта ПГД (реконструкције, ревитализације и изградње за градске улице до 100 м) + сваки дужни метар 480 дин/м	64.000	64.000
Израда главног пројекта ПГД са пројектом за извођење ПЗИ (реконструкције, ревитализације и изградње за градске улице до 100 м	80.000	80.000
Израда главног пројекта ПГД са пројектом за извођење ПЗИ (реконструкције, ревитализације и изградње за градске улице до 100 м) + сваки дужни метар 600 дин/м	80.000	80.000
Техничка контрола главног пројекта (АГ,ВИК,ЕЛЕК) до 100 м2 (цена по м2)	500	534
Техничка контрола главног пројекта (АГ,ВИК,ЕЛЕК) преко 100 м2, 12.500+сваки квадратни метар (цена по м2)	170	181
Вршење надзора над извођењем радова до висине инвестиционе вредности до 200.000	6%	6%
Вршење надзора над извођењем радова до висине инвестиционе вредности од 200.000 до 500.000	5%	5%
Вршење надзора над извођењем радова до висине инвестиционе вредности од 500.000 до 3.000.000	4%	4%
Вршење надзора над извођењем радова до висине инвестиционе вредности преко 3.000.000	3%	3%
Технички преглед по члану комисије до 100 м ² , грађевински.део	17.000	18.139
Технички преглед по члану комисије до 100 м ² , електро део	8.400	8.963
Технички преглед по члану комисије 101-250 м ² , грађевински.део	33.800	36.065
Технички преглед по члану комисије 101-250 м ² , електро део	17.000	18.139
Технички преглед по члану комисије 251-500 м ² , грађевински.део	68.000	72.556
Технички преглед по члану комисије 251-500 м ² , електро део	33.800	36.065
Технички преглед по члану комисије преко 501 м ² , грађевински.део	84.600	90.268
Технички преглед по члану комисије преко 501 м ² , електро део	42.400	45.241
Израда скице за потребе етажирања стамб. и послов.објеката	6.200	6.615
Извештај о затеченом стању објекта по м2 нето грађ.површине (1.2Е/м2)	220	235
Сагласност за прокоп. јавне површине	20.200	20.200
Сагласност за изградњу реконструкцију прикључка на пут	20.200	20.200
Сагласност за постављање водовода на општински пут	20.200	20.200
Сагласност за постављање канализације на општински пут	20.200	20.200
Сагласност за постављање топловода на општински пут	20.200	20.200

Сагласност за постављање железничке пруге на општи. Пут	20.200	20.200
Сагласност за постав. телекомуникационих водова на општи. пут	20.000	20.000
Сагласност за постављање електро водова на општински пут	20.200	20.200
Сагласност за постављање водовода у заштитном пој. Општ. пута	20.200	20.200
Сагласност за постављање канализа у заштитном пој. Општ. пута	20.200	20.200
Сагласност за постављање топловода у заштитн. пој. Општ. Пута	20.200	20.200
Сагласност за постављање желез. пруге у заштитн. пој. Општ. пута	20.200	20.200
Сагласност за измену саобраћајних површина	20.200	20.200
Сагласност за одржавање спорске или друге манифестације	20.200	20.200
Одобрења за постављање рекламних табли и паноя	20.200	20.200
Накнада за вршење надзора на раскопавању јавних саобраћајница 3% од износа депозита а минимум 5.000	5.000	5.000
Ванредни превоз	по одлуци	
Издав. техни. услова	8.290	8.845

Ценовник за вршење услуге штампања

	Назив	јм	цена
1	A4 једнострано 1-20	ком	10,00
2	A4 једнострано 21-50	ком	8,50
3	A4 једнострано 51-100	ком	8,00
4	A4 једнострано 101-500	ком	7,00
5	A4 једнострано 501-2000	ком	6,00
6	A4 обострано 1-20	ком	20,00
7	A4 обострано 21-50	ком	13,50
8	A4 обострано 51-100	ком	12,00
9	A4 обострано 101-500	ком	8,50
10	A4 обострано 501-2000	ком	8,00
11	A4 обострано 2000+	ком	7,00
12	A4 једнострано у боји 1-20	ком	100,00
13	A4 једнострано у боји 21-50	ком	80,00
14	A4 једнострано у боји 51-100	ком	65,00
15	A4 једнострано у боји 101-500	ком	45,00
16	A4 једнострано у боји 501-2000	ком	35,00
17	A4 обострано у боји 1-20	ком	175,00
18	A4 обострано у боји 21-50	ком	135,00
19	A4 обострано у боји 51-100	ком	125,00
20	A4 обострано у боји 101-500	ком	60,00
21	A4 обострано у боји 501-2000	ком	40,00

22	A3једнострано 1-20	ком	20,00
23	A3једнострано 21-50	ком	17,50
24	A3једнострано 51-100	ком	15,50
25	A3једнострано у боји 1-20	ком	195,00
26	A3једнострано у боји 21-50	ком	155,00
27	A3 једнострано у боји 51-100	ком	136,50
28	A3 једнострано у боји 101-500	ком	117,00
29	Услуга паковања пројеката до 50 страна	ком	780,00
30	Услуга паковања пројеката и припрема техничке документације	ком	1.300,00
31	Плот до 594 см по м1	м	390,00
32	Плот по 1м2	м2	780,00
33	Плотоване у боји по 1м2	м2	3.120,00

Наведене цене су без обрачунаог ПДВ-а.

X ПОСЕБАН ДЕО - ПРОГРАМСКИ БУЏЕТ ЗА 2026. ГОДИНУ

Програм 1

Назив: **СТАНОВАЊЕ, УРБАНИЗАМ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ**

Шифра: **1101**

Сектор: **Урбанизам и просторно планирање**

Сврха: Планирање, уређење и коришћење простора у локалној заједници засновано на начелима одрживог развоја, равномерног територијалног развоја и рационалног коришћења земљишта; Подстицање одрживог развоја становања кроз унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда

Опис програма: Општинска јавна агенција реализује обавезе ЈЛС утврђене Законом о локалној самоуправи, Законом о јавној својини као и Законом о јавним агенцијама

Правни основ: Закон о локалној самоуправи, Закон о јавној својини, Закон о јавним агенцијама

Буџетски корисник који спроводи програм и одговорна лица за реализацију програма:

-Општинска управа – Славиша Пауновић, начелник Општинске управе, за програмску активност 1101-0002 Спровођење урбанистичких и просторних планова,

-Општинска јавна агенција, Бранислав Бежановић, директор, за програмску активност 1101-0003 Управљање грађевинским земљиштем

Општи циљ: 2.3. Унапређење саобраћајне инфраструктуре у Општини

Индикатор исхода:

-Дужина коловоза који је одржаван

Извор верификације: Извештај о раду Општинске јавне агенције

Општи циљ: 5.4. Унапређење организационе структуре локалних институција

Посебан циљ: 5.4.1. Ефикасно администрирање захтева за издавање грађевинске дозволе

Индикатор исхода: Проценат издатих грађевинских дозвола, решења о одобрењу извођења радова и употребних дозвола у односу на број поднетих захтева

РОБ индикатор: Проценат решених захтева за издавање решења и дозвола поднетих од стране грађанки у укупном броју издатих решења и дозвола

РОБ индикатор: Проценат решених захтева за издавање решења и дозвола од стране грађана у укупном броју издатих решења и дозвола

Извор верификације: Извештај о раду Општинске управе- Одсека за урбанизам

Остали параметри програма:

1. Приоритет програма

а) законска обавеза б) низак в) средњи г) висок

2. Ризици остварења програма: Промена законске регулативе, ванредни избори, остварење приходне стране буџета.

Програм 2

Назив: КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Шифра: 1102

Сектор: Урбанизам и просторно планирање

Сврха: Пружање комуналних услуга од значаја за остварење животних потреба физичких и правних лица уз обезбеђење одговарајућег квалитета, обима, доступности и континуитета; одрживо снабдевање корисника топлотном енергијом; редовно, сигурно и одрживо снабдевање водом за пиће становника, уређивање начина коришћења и управљања изворима, јавним бунарима и чесмама

Опис програма: Општинска стамбена агенција реализује законом утврђене обавезе ЈЛС у области одржавања, адаптације и унапређења објеката и инсталација јавног осветљења којима се осветљавају саобраћајне и друге површине јавне намене.

Правни основ: Закон о локалној самоуправи, Закон о комуналним делатностима

Буџетски корисник који спроводи програм и одговорна лица за реализацију програма:

- Општинска управа – Славиша Пауновић, начелник Општинске управе, за програмску активност 1102-0001 Управљање/одржавање јавним осветљењем и програмску активност 1102-0003 Одржавање чистоће на површинама јавне намене,

- Општинска јавна агенција, Бранислав Бежановић, директор, за програмску активност 1102-0001 Управљање/одржавање јавним осветљењем

Општи циљ: 2.5. Максимална могућа покривеност корисника и територије услугама комуналне делатности

Индикатор исхода: Број замењених сијаличних места у укупном броју пријављених кварова

РОБ индикатор: Укупан број интервенција по поднетим иницијативама грађана за замену светилки када престану да раде.

РОБ индикатор: Укупан број интервенција по поднетим иницијативама грађанки за замену светилки када престану да раде.

Извор верификације: Годишњи извештај о раду Општинске стамбене агенције

Остали параметри програма:

1. Приоритет програма

а) законска обавеза б) низак в) средњи г) висок

2. Ризици остварења програма: Промена законске регулативе, ванредни избори, остварење приходне стране буџета.

ХИ САРАДЊА СА НАДЛЕЖНИМ РЕПУБЛИЧКИМ ИНСТИТУЦИЈАМА, ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ДОДАТНИХ ИЗВОРА ФИНАНСИРАЊА, ПОДИЗАЊЕ КАПАЦИТЕТА ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ САРАДЊЕ СА ПАРТНЕРИМА ИЗ ЗЕМЉЕ И ИНОСТРАНСТВА

Током наредног пословног периода, Општинска стамбена агенција Врњачка Бања требало би да што више сарађује са надлежним републичким институцијама на изради прописа и других докумената од значаја за њено функционисање и реализацију њених пројеката, као и за уређење саме стамбене области.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања требало би да се укључи у рад стручних тимова на изради предлога нацрта аката за коришћење средстава за социјално становање, да их припрема и доставља ресорном Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (МГСИ), које ће већ у даљој процедури утврдити коначне нацрте докумената. Све у складу са

новим Законом о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије”, број 104/2016 и 9/2020-др.закон).

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања још посебно наглашава следећу смерницу из Националне стратегије социјалног становања, на основу која гласи: „Проблем је што се често погрешно подразумева, да ови станови, који су „бесплатно” прибављени, не коштају ништа ни у фази експлоатације. Дугорочно посматрано, ово „бесплатно” становање је економски неодрживо и ствара лошу навику и разумевање да је могуће становати без плаћања трошкова становања, чак и када се промене економске прилике домаћинства на боље. Стога је потпуно изражавање трошкова становања у функцији избегавања ове замке, која се формира у свести људи услед недостатка информација о тим стварним и неопходним трошковима.“

С' обзиром да неки од претходних закуподаваца више не постоје, а да се они који постоје више не баве овим пословима, то Општинска стамбена агенција општине Врњачка Бања приступа поновном успостављању и устројству система закуподавног облигационог односа са закупцима а све према Одлуци СО Врњачка Бања, број 9 – 737/12, од 17.12.2012. године, којом је основана, затим по Статуту Општинске стамбене агенције број 350-1620/12, од 26. 12. 2012. године, руководећи се смерницама из Националне стратегије социјалног становања, на основу члана 45. став 1. Закона о Влади („Службени гласник Републике Србије”, број 55/05, 71/05 - исправка, 101/07, 65/08 и 16/11), те у духу Закона о социјалном становању („Службени гласник Републике Србије”, број 72/2009) и у складу са одредбама истог.

Експлицитно је да се ради о комплексној области дрштвеног живота бременитој, поред осталог, недостацима средстава у јавним буџетима за спровођење стамбених програма за најсиромашније, као и непостојањем буџетских раздела за те потребе, сталног и одрживог извора финансирања програма социјалног становања (нпр. фондови обртних средстава), непостојањем стамбених додатака, као института стамбене подршке за најсиромашнија домаћинства, нивоом зарада и незапослености, наглим променама кретања на тржишту капитала и на стамбеном тржишту, наглим „израњањем” социјалних стамбених потреба, које неће бити могуће задовољити у кратком року, порастом стамбених потреба насталих услед непредвиђених околности (природне непогоде, повећање немогућности наплате постојећих стамбених кредита и принудно извршење хипотеке првог реда и слично) и непостојањем финансијске дисциплине повраћаја уложених средстава у стан и очекивања да се стан добија на поклон. Због свега тога, Општинска стамбена агенција општине Врњачка Бања је почела са радом и на стварању обједињене електронске базе података о стамбеним потребама и могућностима за развој сектора социјалног становања на локалном нивоу.

У наредном периоду Општинска стамбена агенција Врњачка Бања треба да интензивира активности на реализацији обезбеђења стамбених решења за становништво са ниским и средњим примањима, финансирањем изградње станова за социјално становање и подршке развоју главних инструмената система социјалног становања.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања требало би да активно учествује у семинарима о одрживом становању, на актуелне теме из ове области као што је „Јачање капацитета за одрживо становање“, као и у доношењу закључака са стручних заседања о стамбеном збрињавању и смањењу ризика од катастрофа, улози државе и јавне интервенције у прибављању станова, ценовној доступности становања, одрживијем становању у контексту ниског животног стандарда, управљању и одржавању стамбених зграда у својини више лица и активностима донатора и међународним организацијама.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања мора интензивно да сарађује са Удружењем „АСА“ и учествује редовно у раду на седницама скупштине истог, као и у организацији даљих активности његових радних група за израду важних докумената.

Са циљем проширења досадашње сарадње и успостављања што активнијег учешћа у изради стратешких и акционих планова из области стамбене политике, треба одржавати састанке са свим релевантним факторима како би се утемељили модалитети будуће сарадње и дефинисале конкретне активности у оквиру реализације појединих програма и пројеката.

1. Сарадња са надлежним републичким институцијама на изради прописа и других докуменata из стамбене области од значаја за функционисање агенције и реализацију усвојених програма и пројеката

а) Наставак активног учешћа у активностима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и Удружења „Асоцијација стамбених агенција“, у складу са закључцима семинара о одрживом становању;

б) Активности на изради и доношењу нове динамичније стамбене политике;

в) Асистирање Општинске стамбене агенције Врњачка Бања Републичкој агенцији за становање у припреми за реализацију пројеката социјалног становања кроз : предлог процедуре за преиспитивање оправданости изворних параметара и усвајање коначних елемената пројеката, подршку у координацији свих актера у процесу припреме и реализације пројеката и подршку у организацији и вођењу стручних скупова у току припреме пројеката.

Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе. Јединица локалне самоуправе реализује стамбене пројекте у складу са Програмом стамбене подршке; реализује стамбене пројекте и друге мере и активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом; планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката; обезбеђује средства за субвенционисање закупнине и друге облике субвенционисања; планира, припрема и уређује земљиште за реализацију стамбених пројеката; донесе акт о начину располагања становима у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке и помаже реализацију енергетских услуга у стамбеном сектору.

2. Обезбеђење додатних извора финансирања

Контакт са потенцијалним финансијерима – донаторима; успостављање трајних извора (су)финансирања са националног нивоа; Организација стручних саветовања.

3. Подизање капацитета Општинске стамбене агенције Врњачка Бања

Под овом групом активности подразумева се:

а. Успостављање платформе за редовно информисање (интернет страница или е-билтени, форум и сл); Разрада програмског документа и процедура за пријем и дистрибуцију информација; Дефинисање медија и успостављање перманентне комуникације. Општинске стамбене агенције Врњачка Бања са другим агенцијама и јавношћу.

б. Формирање радних тимова Општинске стамбене агенције Врњачка Бања и њихова обука; установљење и обука јаког стручног језгра делегираног из управљачких органа и оснивача Општинске стамбене агенције Врњачка Бања; дефинисање обима обавеза и одговарајућих припадности за одређене активности; обука запослених у Општинској стамбеној агенцији Врњачка Бања који су задужени за одређене активности.

в. Активности на дистрибуцији информација о смислу постојања и раду Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, усмерену ка постојећим циљним групама.

г. Подизање капацитета Општинске стамбене агенције Врњачка Бања што подразумева организовање обука за запослене, предавања, округле столове и конференције.

д. Стандардизација рада Општинске стамбене агенције Врњачка Бања кроз стандардизацију процедура (јединствен систем квалитета) и последично, увођење јединственог софтвера за управљање свим радним процесима. Одговарајућа обука особља била би пратећа активност, уобичајена на оваквим пројектима.

ђ. Издавачка делатност би била пратећа активност Општинске стамбене агенције Врњачка Бања и публикације које би она издавала биле би пре свега, приручници, везани за едукацију и тренинге.

4. Унапређење сарадње са партнерима из земље и иностранства

Сарадња са партнерима у земљи подразумева даљу изградњу партнерских односа са надлежним Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Удружењем „Асоцијација стамбених агенција“, надлежним одбором Скупштине Србије, Министарством за рад, запошљавање, борачка и социјална питања, Агенцијом за инвестиције и становање града Београда, Комесаријатом за избеглице и миграцију релевантним НВО.

Сарадња са иностраним партнерима и успостављање формалних контаката са другим локалним стамбеним агенцијама. Треба истражити могућности донаторског финансирања пројеката у области прекограничне сарадње. Потенцијални инострани партнери су удружења у дијаспори.

XIII УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Управљање ризицима обухвата идентификовање, процену и контролу над потенцијалним догађајима и ситуацијама које могу имати супротан ефекат на остварење циљева корисника јавних средстава.

Предуслов управљања ризицима је утврђивање општих и специфичних циљева које организација треба да оствари. Задатак управљања ризицима је да пружи разумно уверавање да ће циљеви бити остварени. Ради управљања ризицима, руководиоца корисника јавних средстава усваја стратегију управљања ризиком, која се ажурира сваке три године, као и у случају када се контролно окружење значајније измени. Контроле које служе за свођење ризика на прихватљив ниво морају бити анализиране и ажуриране најмање једном годишње.

Контролне активности које су успостављене требају да пруже разумно уверавање да су ризици за постизање циљева сведени на прихватљив ниво. Оне се спроводе у јавном предузећу, на свим нивоима и функцијама од стране свих запослених у складу са утврђеним пословним процесом и описом посла. Контролне активности обухватају поступке одобрења, поступке преноса овлашћења и одговорности, раздвајање дужности, правила која осигуравају сигурност и заштиту имовине и информација, поступке за потпуно, тачно, правилно и ажурно евидентирање свих пословних трансакција, поступке за управљање људским потенцијалима и друго.

Управљање ризицима у савременим условима пословања постаје неопходност, јер се убрзано мењају околности у којима послују јавна предузећа. У таквим приликама је од пресудне важности да се може брзо и флексибилно одговорити на измењене околности и њима се прилагодити. Како је Општинска стамбена агенција специфично друштво, руководство мора бити спремно на могуће промене које се пре свега се односе на макроекономску политику и остваривање задатих циљева од стране локалне самоуправе. То подразумева да се креира стратегија управљања ризицима, која постаје саставни део процеса управљања.

Како ризици представљају претњу успешном остваривању циљева, битно их је препознати и држати под контролом.

Могући ризици са којима се може суочити Општинска стамбена агенција у 2026. години су:

- промена законске регулативе која одређује рад и пословање;
- још увек непрецизно дефинисана подзаконска акта, која се односе на накнаду за коришћење грађевинског земљишта и неизвесност око послова који се обављају у служби за грађевинско земљиште;
- реализација прихода и примања у буџету општине Врњачка Бања (недовољно пуњење буџета може директно утицати на инвестиционе активности).

Као један од потенцијалних ризика који препознат свуда у свету јесте и сајбер напад-*cyber interruption* који се налази у топ десет ризика. Обзиром да се документација Општинске стамбене агенције махом налази на рачунарима постоји ризик од сајбер напада који би угрозио документацију којом располаже.

Као фактори ризика за спровођење пројеката врло често јесу и природне катастрофе, којих је све више последњих година.

Фактори ризика могу постојати и унутар самог предузећа, а пре свега се односе на недовољан број извршилаца или немогућност довољног ангажовања запослених.

Управљачка и руководећа структура ОСА ће оптималним управљањем и руковођењем свести ризике пословања на најмању меру у циљу оптималне реализације постављених циљева и задатака.

Ефикасне контроле морају да буду одговарајуће, да функционишу повезано на начин како су замишљене и морају бити повезане са општим циљевима ОСА, а трошкови за њихово увођење не смеју превазићи очекивану корист од њиховог увођења.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ВРЊАЧКА БАЊА

Број: 400-2229/25 од 12.12.2025.године



ДИРЕКТОР

Бранислав Бежановић
Бранислав Бежановић