

**ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ПАРАЋИН**

**ПРОГРАМА РАДА
ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН
ЗА
2025.ГОДИНУ**

ОСНИВАЧ: ОПШТИНА ПАРАЋИН
СЕДИШТЕ: ТОМЕ ЖИВАНОВИЋ 10, ПАРАЋИН
ПИБ: 108480242
МАТИЧНИ БРОЈ: 17864858

ПАРАЋИН, Новембар 2024. година

САДРЖАЈ

1.	ПОСЛОВНИ ПРОФИЛ ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН	2
1.1.	Општи подаци	3
1.2.	Историјат	4
1.3.	Законски оквир пословања	4
1.4.	Организациона структура	4
1.5.	Извори финансирања	5
2.	ОСВНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА	5
2.1.	Процена ресурса	5
3.	ЈАВНОСТ РАДА ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН	6
4.	ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН	6
4.1.	Финансијски обим прихода	6
4.2.	Планирани извори финансирања за 2025.годину	6
4.3.	Финансијски план расхода за 2025.годину	6
4.4.	Образложење	8
4.5.	Расположива средства за инвестиције из пословања за 2025.годину	10

На основу члана 24. Статута општинске стамбене агенције Параћин (“Сл.лист општине Параћин” бр.24/16), Управни одбор општинске стамбене агенције Параћин на седници одржаној дана 29.11.2025 године, доноси:

ПРОГРАМ РАДА
Општинске стамбене агенције Параћин
За 2025.годину

1. ПОСЛОВНИ ПРОФИЛ ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН

1.1. Општи подаци

Назив	ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ПАРАЋИН
Адреса	ТОМЕ ЖИВАНОВИЋА бр.10
Седиште	ПАРАЋИН
Делатност	6820 – Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима
	- прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике општине Параћин (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др.) и активно учествује у изради Стамбене стратегије општине Параћин
	- управља пројектима изградње станова за социјално становање за издавање у закуп на одређено време, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине
	- управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова
	- израђује програме за реализацију утврђене стамбене политике на нивоу општине Параћин
	- врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова за социјално становање који се издају под закуп (наплата закупнине, отплата кредита према зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и друго)
	- обавља послове који се односе на избор станова за социјално становање, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима општине Параћин
	- развија нове програме финансирања социјалног становања и подстиче партнерски однос између јавног и приватног сектора у области социјалног становања
	- стара се да најмање 10% станова намењених за социјално становање буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса прописаних прописима који уређују област изградње и планирања
Матични број	17864858
	ПИБ 108480242

1.2. Историјат

Општинска стамбена агенција Параћин (у даљем тексту Агенција) настала је након гашења Фонда за солидарну стамбену изградњу општине Параћин. Скупштина општине Параћин је на седници одржаној 26.03.2013. године основала је Општинску стамбену агенцију Параћин решењем бр.360-12/2013-01-II.

Доношењем Закона о социјалном становању ("Сл.гласник РС" бр.72/09) стварају се услови за оживљавање солидарне изградње кроз вид социјалног становања, у смислу уређивања услова који би обезбедио константан одрживи развој овог сектора. Такође је уређен и начин обезбеђивања и коришћења средстава као и остала важна питања од великог значаја за решавање стамбених питања различитих социјалних група становника.

Овом статусном променом Фонда за солидарну стамбену изградњу, употпунило се и проширило поље његовог деловања, а настављајући са радом и преузимајући новчана средства и усмеравајући их ка остварењу циљева социјалног становања утврђених поменутим законом, Агенција у потпуности остварује циљеве одређене законом.

Општинска стамбена агенција Параћин као таква представља непрофитну стамбену организацију која припрема и спроводи стамбену стратегију, припрема и реализује програме социјалног становања и управља становима за социјално становање датим у закуп, општинским становима изграђеним од средстава Фонда солидарне стамбене изградње који су дати на откуп у виду кредита, али обавља и друге активности од јавног интереса у области социјалног становања на територији општине Параћин.

Усвојен је Закон о становању и одржавању стамбених зграда који уместо социјалног становања предвиђа стамбену подршку као облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство, са обавезом да се у периоду од девет месеци од дана ступања на снагу закона изврши усаглашавање рада.

Законом је утврђена обавеза да се рад пословање и норматива агенције усагаласе у року од девет месеци од ступања на снагу закона, а до усаглашавања Одлуке о оснивању и Статута агенције примењиваће се одредбе истих које нису у супротности са Законом о становању и одржавању стамбених зграда. Влада Републике Србије треба да донесе пратећа акта за спровођење закона, а након тога ће се приступити усаглашавању статута и одлуке са усвојеним законом.

Општинска стамбена агенција је непрофитна стамбена организација која обављање послова из делатности за које је основана може отпочети обављање послова по добијању решења о издавању лиценце за рад и по упису у регистар непрофитних стамбених организација. Поднет је захтев Министарству грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре за добијање лиценце на основу важећих општих аката које је усвојила Скупштина општине Параћин.

Пошто је Општинска стамбена агенција непрофитна стамбена организација која по досадашњем Закону о социјалном становању као и по сада важећем Закону о становању и одржавању стамбених зграда обавља делатност на реализацији програма социјалног становања а сада стамбене подршке у име и за рачун локалне самоуправе. Иста може да прибавља по поступку и на начин како је утврђено важећим прописима објекте (станове, породичне куће) за потребе локалне заједнице и исти постају јавна својина општине Параћин. Такође објекти који су у јавној својини општине Параћин а утврђени су како објекти за социјално становање могу се адаптирати, санирати, поправљати по посебном програму и са овлашћењем које ће донети оснивач односно Скупштина општине.

Законске одредбе о усаглашавању аката са Законом су испоштоване на тај начин што су извршене измене и допуне одлуке о оснивању и статута агенције и донете друге одлуке помоћу којих ће се вршити прибављање станова и породичних кућа за потребе стамбене подршке. Такође је поднет захтев за добијање лиценце надлежном министарству, сачињен план и програм прибављање породичних кућа и у 2018. години се очекује реализација истих.

Поред усаглашавања општих аката са Законом знатан део посла се односио а у наредном периоду ће се радити на сређивању књиговодствене и финансијске документације у агенцији посебно на редовном плаћању и ажурирању исплате рата за лица које користе станове Фонда Солидарности. У предходном периоду та евиденција је ажурирана захваљујући стручном лицу економске струке које је извршило проверу свих корисника станова, проверу плаћања рата корисника станова и праћења реализације истих. На основу те евиденције констатујемо да корисници станова су упозорени на измиривању рата које су пропустиле у предходном периоду и исти уплаћују редовно рате са заостатком, осим у случају два корисника СФС али ће се тај проблем решавати у наредном периоду.

Такође се у наредном периоду предузимају мере да се правно разреши односи са лицима који су добили станове из Фонда Солидарности (пронађен је један број станова који су добили одређени правни субјекти а да исте не користе или их делимично користе) па ће и то бити проблем разрешења у наредном периоду.

1.3. Законски оквир пословања

Општинска стамбена агенција Параћин обавља делатности у складу са Законом о јавним агенцијама, као и на основу појединачних и општих аката које Управни одбор и директор доносе у складу са Законом и Статутом, а то су:

1. Статут и општа акта којима се утврђују услови, критеријуми и мерила за доделу и коришћење станова за социјално становање;
2. Годишњи програм рада;
3. Давање гаранција, авала и јемства, залога и других средстава обезбеђења;
4. Одлука о отуђењу имовине Општинске стамбене агенције Параћин;
5. Одлука о угагању капитала;
6. Финансијски план и
7. Одлуку о статусним променама.

1.4. Организациона структура

Тачком 7. и 8. Одлуке о оснивању општинске стамбене агенције решењем бр. 02-202/2020-II од 09.10.2020. године регулисано је да Агенција има Управни одбор и Директора. Управни одбор има председника и четири чланова које именује Скупштина општине.

У Управни одбор су именовани од стране Скупштине:

1. Мила Секулић Јовичић – председник
2. Сандра Стефановић – члан
3. Немања Симић – члан
4. Милена Мијајловић – члан
5. Јасмина Павловић - члан

За Директора Општинске стамбене агенције Параћин именован је директор Радомир Живковић дана 07.03.2018. године.

1.5 Извори финансирања

Финансијска средства која су потребна за пословање Општинске стамбене агенције Параћин обезбеђују се из:

1. Буџета општине Параћин по основу прихода од закупа станова из програма социјалног становања и закупа станова у државној својини које користи јединица локалне самоуправе;
2. Донација;
3. Примања од продаје нефинансијске имовине;
4. Кредитних средстава одобрених од Агенције;
5. Примања од задуживања од према међународним институцијама за финансирање социјалног становања;

6. Средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности ако актом надлежног органа јединице локалне самоуправе није друкчије одређено;
7. Сопствених средстава;
8. Других извора у складу са Законом.

2. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН

2.1. Процена ресурса

Програм пословања Општинске стамбене агенције Параћин за 2025. годину даје основне смернице пословања Општинске стамбене агенције Параћин, у циљу очувања и увећања стамбеног фонда намењеног за социјално становање на територији општине Параћин.

Доношењем Националне стратегије социјалног становања („Сл. гласник РС“ број 13/2012 од 24.02.2012. год.) створено је повољно макро пословно окружење за даљи развој социјалног становања и континуирано спровођење стамбене политике.

3. ЈАВНОСТ РАДА ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН

У складу са чланом 10. Статута, рад Општинске стамбене агенције Параћин је јаван, остварује се у складу са законом, а за јавност рада одговоран је директор.

Општинска стамбена агенција Параћин обезбеђује јавност рада и доступност информација од јавног значаја заинтересованим субјектима, а које према закону, статутом и актима Општинске стамбене агенције Параћин немају карактер тајности.

Јавност рада се остварује давањем информација средствима јавног информисања, организовањем конференција за медије и путем интерента.

4. ФИНАНСИЈСКИ ПЛАН ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН

4.1. Финансијски обим прихода

Општинска стамбена агенција Параћин у 2025. години располаже приходима у износу од 9.100.000,00 динара које је остварила и које и дање остварује својом делатношћу.

4.2. Планирани приходи за 2025. годину

Р.бр.	Кonto	Врста прихода	Износ
1.	6140	Приходи од продаје станова на рате из предходног периода	8.000.000,00
2.	6140	Приходи од продаје станова на рате у 2024.године	1.000.000,00
3.	6620	Приходи од орочених средстава	100.000,00
УКУПНО			9.100.000,00

У структури планираних прихода Општинске стамбене агенције Параћин у 2025. години, 87,91% прихода чине приходи од продаје станова на рате из пред.периода, а 10,98% прихода чине приходи које оставари Агенција од продаје станова на рате у 2025.години и 1,09% Приходи од орочених средстава.

4.3. Финансијски план расхода за 2024.годину

Р.бр.	Група конта	Аналит. Конто	Глава	Врста расхода	Приходи од продаје станова
1.	02			Некретнине, постројења и опрема	200.000,00
		023	1.1.	Набавка опреме	200.000,00
2.	51			Трошкови материјала и енергије	200.000,00
		5121	2.1.	Трошкови канцеларијског материјала	200.000,00
3.	52			Трошкови зарада и накнада зарада	4.105.000,00
		5200	3.1.	Трошкови нето зарада	1.955.000,00
		5212	3.2.	Трошкови доприноса на терет радника	494.500,00
		5213	3.3.	Трошкови доприноса на терет послодавца	425.500,00
		5211	3.4.	Трошкови пореза на зараде	230.000,00
		5260	3.5.	Трошкови накнаде члановима УО	1.000.000,00
4.	53			Трошкови производних услуга	3.800.000,00
		5320	4.1.	Трошкови услуга одржавања основних средстава у земљи	100.000,00
		5350	4.2.	Трошкови рекламе и пропаганде у земљи и анкете	100.000,00
		5390	4.3.	Трошкови осталих услуга (прикључци на јавну инфраструктуру)	100.000,00
		5300	4.4.	Трошкови услуга набавка материјала за трећа лица	3.500.000,00
5.	55			Нематеријлни трошкови	930.000,00
		5504	5.1.	Трошкови књиговодствених услуга	200.000,00
		5530	5.2.	Трошкови платног промета у земљи	200.000,00
		5510	5.3.	Трошкови чланарина	30.000,00

		5590	5.4.	Остали нематеријални трошкови (сагласности, катастра, пројектне документације, разлика зараде...)	500.000,00
УКУПНО					9.100.000,00

4.4. Образложење

02 – Набавка опреме

Планирана је и набавка опреме која је неопходна за функционисање агенције у износу од 200.000,00 динара.

51 – Трошкови материјала и енергије

Општинска стамбена агенција Параћин у 2025. години планира за потребе трошкова метеријала и енергије 200.000,00 динара и то:

- Канцеларијски материја 200.000,00

52 – Трошкови зарада и накнада зарада

У Општинској стамбеној агенцији Параћин у 2025. години планирана су средства за потребе трошкова зарада у износу од 3.105.000,00 динара.

Трошкови накнаде члановима управног одбора планиране су у износу од 1.000.000,00 динара са припадајућим порезима и доприносима за исплату накнаде једног председника и четири члана Управног одбора.

53 – Трошкови производних услуга

У Општинској стамбеној агенцији Параћин у 2025. години планирана су средства за трошкове производних услуга у износу од 3.800.000,00 динара и то:

- Трошкови услуга одржавања основних средстава у земљи 100.000,00
- Реклама и пропаганда 100.000,00
- Трошкови осталих услуга (прикључци на јавну инфраструктуру) 100.000,00
- Трошкови набавке материјала за трећа лица у износу од 3.500.000,00 динара

55 – Нематеријални трошкови

У Општинској стамбеној агенцији Параћин у 2025. години планирана су средства за нематеријалне трошкове и то:

- Књиговодствене услуге 200.000,00
- Платни промет 200.000,00
- Чланарине 30.000,00
- Остали нематеријални трошкови 365.000,00

У П Р А В Н И О Д Б О Р ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ПАРАЋИН

Број: 53/2024 од 29..11.2024. године

ПРЕДСЕДНИК УО
Мила Секулић Јовичић