

ЈАВНО КОМУНАЛНО - СТАМБЕНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАЈЕЧАР

Николе Пашића 68, 19000 Зајечар

Телефон : 019 425 788 , 019 425 305

Е-маил : eposta@jkspzajecar.rs

www.jkspzajecar.rs

Кол центар : 0800 119 809 ; Сектор „Енергетика” - 019 / 420 450 ; Сектор „Чистоћа” - 019 / 429 528

ИЗВЕШТАЈ

о пословању Јавног комунално – стамбеног предузећа
Зајечар, Зајечар за 2025. годину

1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ

Пословно име: Јавно комунално-стамбено предузеће Зајечар, Зајечар

Седиште: Николе:Пашића 68, Зајечар

Претежна делатност: 3530 - Снабдевање паром и климатизација

Матични број: 17263749

ПИБ: 100578809

Оснивач: Град Зајечар

Основни капитал: 112.313.769,43 рсд

ЈБКЈС: 81202

2. КРАТАК ОПИС ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ И ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА

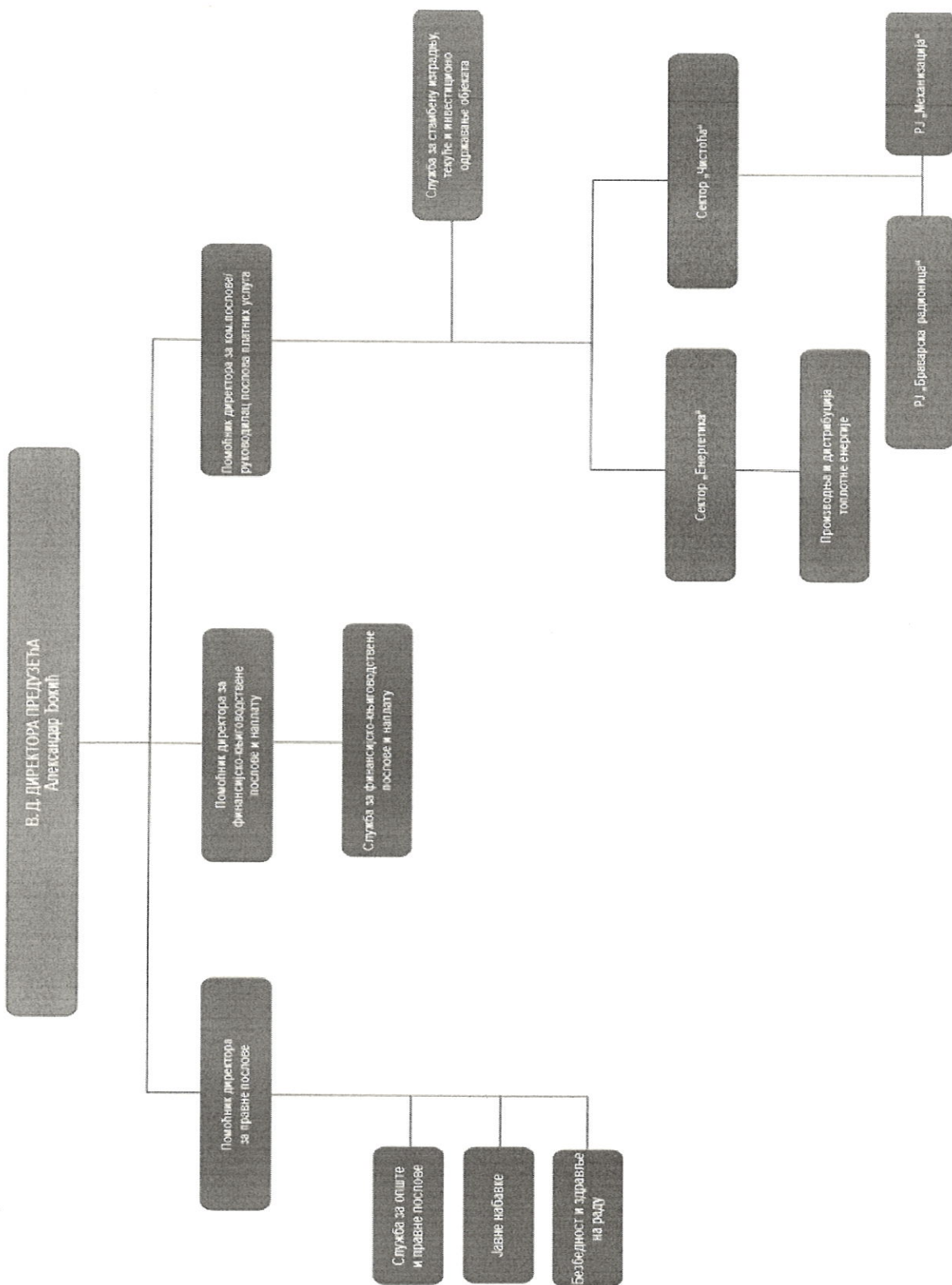
Јавно комунално-стамбено предузеће Зајечар, Зајечар обавља послове од општег интереса којим се обезбеђује задовољавање потреба корисника услуга на територији града Зајечара.

Оснивач предузећа је Град Зајечар са 100% учешћа у капиталу. Претежна делатности је снабдевање паром и климатизација а бави се и сакупљањем и одвожењем отпада који није опасан, браварско-лимарски радовима, вршење књиговодствених и организационих услуга за потребе стамбених заједница и пружањем платних услуга у сарадњи са платном институцијом.

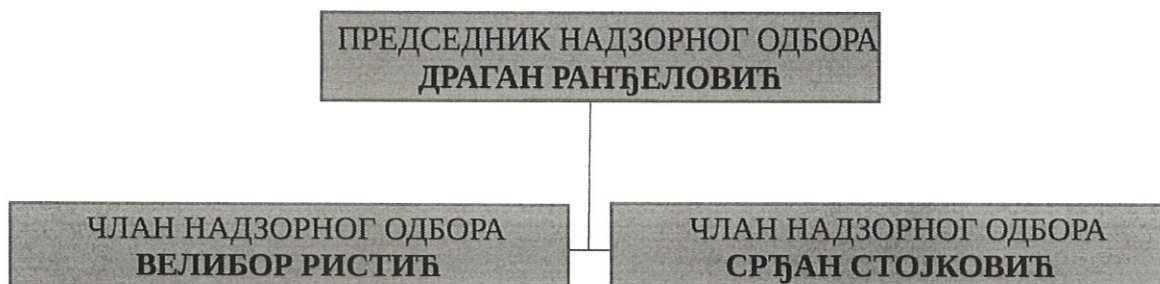
Структура запослених је представљена у табели:

	Број запослених на неодређено време			Број запослених на одређено време			Број ангажованих по основу уговора (рад ван радног односа)		
	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
Стање на дан 31.12.2025 године	112	17	95	19	7	12	8	2	6

Организациона шема предузећа



НАДЗОРНИ ОДБОР



За ревизију финансијских извештаја ангажовано је предузеће: **МЦ ГЛОБАЛ АУДИТ ДОО, Београд**

3. ПРИКАЗ РАЗВОЈА, ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА

3.1. Остварени физички обим активности у 2025.години

3.1.1. Извештај о раду сектора „Енергетика“

Грејна сезона 2025/2026. почела је 15.10.2025. године уз обавезну приправност до 03.05.2026. године. Почев од 24.11.2025. године вршена је 24-часовна испорука топлотне енергије крајњим купцима у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом града Зајечара, у циљу побољшања квалитета грејања и повећања броја корисника. У ноћном режиму рада вршена је испорука топлотне енергије од стране произвођача на технолошком минимуму температуре (-10 у односу на температуру разводног вода у дневном режиму рада система), а у циљу очувања система због примене нових техничких решења грејања.

Пошто није било могуће успоставити адекватну испоруку енергије до насеља „Краљевица“ из новоизграђене котларнице „Плажа“, вршена је производња из наше котларнице коришћењем мазута као енергента (од јануара до априла и у октобру и новембру 2025.године).

Током грејне сезоне рађено је додатно балансирање дистрибутивне мреже у циљу постизања адекватног протока и стабилнијег рада система, посебно у насељу „Краљевица“ где се снабдевање врши из новосаграђене котларнице „Попова плажа“. Даље унапређење система планирано је кроз наставак балансирања мреже и уградњу комби вентила код приватних корисника, чиме ће се додатно повећати ефикасност дистрибуције.

Било је доста кварова на мрежи, највише почетком календарске године, као и губитака воде за допуну система, превасходно због дотрајалости топловодног система. Поред кварова на примарној мрежи и сви кварови на секундарној мрежи отклањани су у најкраћем року, уз сарадњу са управницима стамбених заједница.

Потрошња мазута у 2025. години по месецима је износила:

Месец	Количина(т)
Јануар	86.832
Фебруар	85.786
Март	67.316
Април	31.476
Октобар	29.152
Новембар	52.653
Децембар	0
УКУПНО	353.215,00

Купљена топлотна енергија у 2025. години по месецима је износила:

Месец	Количина(MWh)
Јануар	4.929,46
Фебруар	4.734,99
Март	3.066,48
Април	1.644,79
Октобар	1.890,21
Новембар	3.921,65
Децембар	6.297,93
УКУПНО	26.485,51

3.1.2. Извештај о раду сектора „Чистоћа“

Сектор чистоће се састоји од две радне јединице:

- 1.Радна јединица “Механизација”
- 2.Радна јединица „Браварска радионица

1.Радна јединица “Механизација” која се бави извожењем и депоновањем комуналног и другог неопасног отпада, као и одржавањем опште хигијене на јавним површинама у граду Зајечару је у 2025. години поверене делатности успела да задржи на планирани обим услуга и поред недовољног број радника због постојања законског ограничења.

За 2025. годину, реална количина извеженог и депонованог смећа као и обим извршених радова ове Радне јединице исказана је кроз следеће податке:

Сектор „Чистоћа“ – реализација 2025:

1. Извежено и депоновано смеће из домаћинства:	5.680 тона
2. Извежено и депоновано смеће од привреде и индустријски отпад:	6.300 тона
3. Сакупљено, утоварено, одвежено и депоновано смеће са јавних површина	248 тона
4. Сакупљено, утоварено, одвежено и депоновано смеће са дивљих депонија.....	730 тона
5. Извежен кабасти отпад:	59 тона
6. Извежено и депоновано фекалних и отпадних вода:	0 м3
7. Ручно чишћење јавних површина:.....	385.760.318 м2
8. Прање јавних површина цистерном:.....	3.516.412 м2

Напомињемо да је Сектор „Чистоћа“ поред својих редовних активности везано за извожење и депоновање смећа и одржавања опште хигијене у граду извршила све ванредне активности по налогу надлежних инспекцијских служби и испоштовала углавном све захтеве правних и физичких лица која спадају у описани делокруг посла.

2. Радна јединица „Браварска радионица“ је током 2025. године поред извођења радова за потребе предузећа, радила и за трећа лица.

3.1.3. Извештај о раду службе одржавања стамбених заједница

ЈКСП Зајечар има 90 закључених уговора о пружању услуга са стамбеним заједницама. Током 2025. године предузеће је квалитетно пружило уговорене услуге и благовремено одговорило на све њихове захтеве.

3.2. Финансијски резултат и показатељи за 2025. годину

3.2.1 Пословни приходи

Врста прихода	2025. (хиљ. РСД)	2024. (хиљ. РСД)
Приходи од продаје робе	412	854
Приходи од продаје производа и услуга	546.721	519.211
Приход од активирања учинка	695	—
Приход од премија, субвенција, донација	—	8.169
УКУПНО ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	547.828	528.834

Структура прихода од продаје производа и услуга:

Врста услуге	2025. (РСД)	2024. (РСД)
Грејање становништво	179.503.684	181.736.129
Грејање привреда	115.541.565	112.780.224
Извожење смећа — грађани	108.527.558	97.755.770
Извожење смећа — привреда	73.336.668	71.327.131
Ванредно извожење (тура по позиву)	30.836.567	20.439.112
Машинско чишћење и прање	29.647.503	25.717.408

Врста услуге	2025. (РСД)	2024. (РСД)
Услуге стамбеним заједницама	5.194.707	4.852.225
Браварске услуге	2.007.553	—
Услуге трећим лицима — грејање	1.170.315	—
Остало	954.444	4.602.549
УКУПНО	546.720.565	519.210.548

3.2.2 Пословни расходи

Врста расхода	2025. (хиљ. РСД)	2024. (хиљ. РСД)
Трошкови материјала	323.622	269.758
Зараде и лични расходи	225.455	220.845
Трошкови производних услуга	22.765	24.616
Амортизација и резервисања	16.152	13.517
Нематеријални трошкови	10.884	9.785
УКУПНО ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	598.878	538.521

Доминантно учешће у расходима имају трошкови материјала, пре свега куповина топлотне енергије по ЈПП уговору (259.845.127 РСД), електрична енергија (16.258.213 РСД) и гориво за возила (14.554.588 РСД). Раст трошкова материјала за 53,9 мил. РСД у односу на 2024. годину последица је прелаза на куповину топлотне енергије уместо мазута.

3.2.3 Финансијски приходи и расходи

Позиција	2025. (хиљ. РСД)	2024. (хиљ. РСД)
Финансијски приходи (камате и остало)	5.887	4.906
Финансијски расходи (камате)	29.421	35.598
Нето финансијски резултат	– 23.534	– 30.692

Расходи камата односе се претежно на уговорену камату за испоручен мазут Републичке дирекције за робне резерве и на законску затезну камату по основу доцњи у плаћању рачуна Приватном партнеру за куповину топлотне енергије.

3.2.4 Остали приходи и расходи

Позиција	2025. (хиљ. РСД)	2024. (хиљ. РСД)
Остали приходи	4.114	2.465
Остали расходи	4.298	4.468

3.2.5 Пословни резултат

Позиција	2025. (хиљ. РСД)	2024. (хиљ. РСД)
Губитак пре опорезивања	76.594	48.180
Одложени порески расходи периода	98	4.354
НЕТО ГУБИТАК ТЕКУЋЕ ГОДИНЕ	76.692	52.534
Укупни губитак изнад висине капитала	321.514	244.821

Предузеће је у 2025. години пословало са нето губитком у износу од 76,6 мил. РСД, што је за 24,2 мил. РСД више у односу на нето губитак из 2024. године (52.5 мил. РСД). Основни узроци пораста губитка су: значајан раст трошкова куповине топлотне енергије по ЈПП уговору, трошкови санације хаварија на дистрибутивној мрежи у условима нове технологије снабдевања, као и због повећања минималне цене рада за 24,4% у односу на претходну годину.

3.2.6 Потраживања и ликвидност

Укупна потраживања на дан 31.12.2025. износе 191.683.990,77 РСД. Највећа потраживања од правних лица укључују: ГПДС ТИМОГРАДЊА у стечају (19.488.269 РСД), ЈКП КРАЉЕВИЦА у стечају (8.220.041 РСД), Градску управу Зајечар (14.080.618 РСД) и ДЕС ДОО Зајечар (3.823.543 РСД). Значајан удео потраживања у стечајним поступцима представља ризик за наплату.

Категорија купаца	Износ (РСД)
Физичка лица	28.315.140,55
Локална самоуправа	11.661.423,95
Републички органи	24.726.965,18
Јавна предузећа	10.261.377,06
Правна лица и предузетници	21.857.984,57
Друга лица	94.861.099,46
УКУПНО	191.683.990,77

4. Улагање у циљу заштите животне средине

ЈКСП Зајечар редовно врши мерење утицаја емисије штетних и опасних материја на животну средину. Током 2025. године извршено је и уклањање металног отпада и старих гума.

5. Значајни догађаји и планирани будући развој

Као и претходе године и у 2025. пословање предузећа је праћено растом цене инпута, недостатком радне снаге и недостатаком обртних средстава.

Након завршене грејне сезоне 2025/2026 у плану је реконструкција појединих деоница дистрибутивне мреже. Планира се и повећање броја корисника услуге извожење смећа пре свега привредних субјеката као и сеоских домаћинстава на територији Општине Зајечар.

6. Управљање финансијским ризицима

Предузеће је у свом редовном пословању у различитом обиму изложено одређеним финансијским ризицима и то:

- кредитни ризик,
- тржишни ризик (који обухвата ризик од промене курса страних валута, ризик од промене каматних стопа и ризик од промене цена) и
- ризик ликвидности.

Управљање ризицима у Предузећу је усмерено на минимизирање потенцијалних негативних утицаја на финансијско стање и пословање у ситуацији непредвидивости финансијских тржишта.

Кредитни ризик

Кредитни ризик је ризик да ће једна страна у финансијском инструменту, неиспуњењем своје обавезе, проузроковати финансијски губитак друге стране. Кредитни ризик настаје код готовине и готовинских еквивалената, депозита у банкама и финансијским институцијама, потраживања од правних и физичких лица и преузетих обавеза.

Предузеће је изложено кредитном ризику који представља ризик да дужници неће бити у могућности да дуговање према Предузећу измире у потпуности и на време, што би имало резултат финансијски губитак Предузећа. Кредитни ризик обухвата дугорочне и краткорочне финансијске пласмане, потраживања и дате гаранције и јемства трећим лицима.

У републици Србији на постоје специјализоване рејтинг агенције које врше независну класификацију и рангирање привредних друштва. Услед тога Предузеће је принуђено да користи остале јавно доступне финансијске информације (нпр. податке о бонитету које пружа АПР) и интерне историјске податке о сарадњи са одређеним пословним партнером у циљу одређивања његовог бонитета.

Изложност Предузећа кредитном ризику ограничена је углавном на потраживања од купаца на дан биланса. Информације у вези са изложеношћу кредитном ризику по основу потраживања од купаца презентоване су у Напоменама 11 и 12.

Тржишни ризик

Ризик да ће вредност, или будући токови готовине финансијског инструмента, флукуирати услед промена тржишних цена. Тржишни ризик се састоји од три врсте ризика:

- валутног ризика,
- ризика каматне стопе и
- других ризика од промене цене.

Циљ предузећа у погледу управљања тржишним ризицима је да контролише изложеност наведеним ризицима у оквиру прихватљивих показатеља.

Ризик од промене курса страних валута

Предузеће је изложено ризику од промене курса страних валута, а у вези Јавног уговора о јавно-приватном партнерству за дугорочну испоруку топлотне енергије. Варијабилни део накнаде за топлотну енергију изражен је у еврима а обрачунава се сваког месеца у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан издавања фактуре (у складу са чланом 21.5 уговора)

Промене девизног курса могу утицати на висину обавеза изражених у домаћој валути, што може довести до повећања трошкова и неповољних ефекта на финансијске резултате.

Предузеће управља овим ризиком праћењем и прилагођавањем финансијских токова како би се смањио утицај валутних осцилација. Циљ је минимизирање потенцијалних негативних ефекта промене девизног курса на своје пословање и осигурање стабилност у финансијском планирању.

Ризик од промене каматних стопа

Предузеће је изложено овом ризику због промене затезних каматних стопа за ненеплаћена потраживања, за неизмирене пласмане и обавезе као и промени камата приликом есконтовања. Промене у каматним стопама може довести до повећања финансијских расхода, што утиче на профитабилност и новчане токове.

Предузеће тежи ка уредном измирењу обавеза према добављачима, како би што више умањило трошак затезне камате и управља овим ризиком праћењем кретања каматних стопа, и по потреби, применом инструмента заштите као што су уговарање фиксних каматних стопа (већина потраживања која су есконтована од стране добављача су са фиксном каматном стопом).

Овај ризик зависи од финансијског тржишта и Предузеће нема на располагању много инструмента којима би ублажило његов утицај.

Ризик од промене цена

Предузеће је изложено ризику промене цене сировина, репроматеријала, готових производа и других инпута који утичу на пословну активност, као на пример, раст варијабилног дела накнаде за испоручену топлотну енергију (промена цене биомасе, природног гаса и електричне енергије).

Предузеће је изложено и повећањем стопе кретања цена на мало у евро зони (ХИЦП), по основу фиксне накнаде за топлотну енергију, а у складу са Јавним уговором о јавно-приватном партнерству за дугорочну испоруку топлотне енергије.

Промене у тржишним ценама директно утичу на трошкове пословања и укупну профитабилност. Закључивањем уговора са дефинисаном ценом до истека истог, за набавку материјала, радова и услуга, предузеће покушава да умањи овај ризик, као и континуираним праћењем тржишта.

Ризик ликвидности

Предузеће је изложено ризику ликвидности, који се односи на могућност неблаговременог измирења доспелих обавеза услед неусклађености прилива и одлива новчаних средстава. Овај ризик може настати услед кашњења у наплати потраживања, непредвиђених расхода или неповољних промена у пословном окружењу.

Како би смањило ризик ликвидности, Предузеће примењује мере континуираног праћења и планирање новчаних токова ради правовременог измирења обавеза, одржавањем адекватног нивоа новчаних средстава и обртних средстава.

Такође, предузима активности у циљу финансијске консолидације рефинансирањем најзначајнијих обавеза које има према повериоцу - Републичка дирекција за робне резерве, као и есконтовање меница емитованих као средство обезбеђења обавеза према најзначајнијим добављачима. Добром сарадњом са добављачима контролише се ризик.

Предузеће је ангажовало независног проценитеља за процену имовине (капитала) на дан 10.04.2023. године. Приликом процене капитала коришћене су методе Ликвидационе вредности и дисконтних новчаних токова. Према процени по методи ликвидационе вредности вредност капитала је негативна и износи 165.655 хиљада динара, док по ДНТ методи, процењена вредност капитала износи 75.062 хиљаде динара. Пројекција прихода и трошкова рађена је на бази средњорочних и дугорочних планова Предузећа и њиховом реализацијом Предузеће би пословало рентабилно.

Порески ризици

Порески прописи Републике Србије се често различито тумаче и предмет су честих измена. Тумачење пореских прописа од стране пореских власти у односу на трансакције и активности Предузећа могу се разликовати од тумачења руководства. Услед тога, трансакције могу бити оспорене од стране пореских власти и Предузеће може бити одређен додатни износ пореза, казни и камата. Период застарелости пореске обавезе је пет година, односно пореске власти имају право да одреде плаћање неизмирених обавеза у року од пет година од када је обавеза настала.

Захваљујући праћењу свих правних прописа и консултацијом са надлежним институцијама овај ризик је сведен на минимум.

7. Закључак

Преузеће је успело да снабдевање топлотном енергијом стамбеног и пословног простора у 2025. години буде стабилно и континуирано. Сакупљање и одвожење смећа се радило свакодневно и пружена је квалитетна услуга корисницима. Сарадња са стамбеним заједницама је на високом нивоу и предузеће улаже максималне напоре у циљу њиховог бољег функционисања.

ВД ДИРЕКТОРА

Јавно комунално-стамбено предузеће Зајечар, Зајечар



J. Zekic