



ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" ПАНЧЕВО

Његошева 1А, 26000 Панчево



381 (0) 13 304 932
381 (0) 13 304 933



www.gsapancevo.rs
osa@3dnet.rs

01 OCT 2025

12-11/2025-A

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

Број:

911

Датум:

01. 10. 2025

ПАНЧЕВО, ЊЕГОШЕВА 1А

ПИБ: 104395523 | МАТИЧНИ БРОЈ: 20157810 | ЈБ КЈС: 61616 | ЖИРО РАЧУН: 160-461640-25 (Банка Интеса)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АП БОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО

ГРАДОНАЧЕЛНИК

- Градоначелник г-дин Александар Стевановић

- Секретар секретаријата за финансије г-ђа Ениса Хоти -Аговић

ПРЕДМЕТ: Захтев за давање сагласности на измењен Ценовник услуга са образложењем бр. 887 од 24.09.2025.г

Поштовани ,

Шаљемо Вам нови Ценовник услуга са образложењем измене ценовника услуга текућег месечног одржавања зграда , број 887 од 24.09. 2025. године и молимо Вас да размотрите и дате сагласност на Измењени ценовник услуга ЈП „Градска стамбена агенција“ (ЈП „ГСА“) Панчево са достављеним образложењем.

На основу Одлуке о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбено-пословним зградама на територији града Панчева („Службени лист града Панчева бр. 15 од 15.06.2022. године) у даљем тексту Одлука, а у складу са Чланом 4. Приступили смо измени ценовника услуга, Одлука НО ЈП „ГСА“ Панчево број 901 од 30.09.2025.године.

Осим основног задатка који се заснива на заштити јавног интереса, а то је омогућавање права на стан, као основног људског права, посебно за оне социјално угрожене и лако повредиве групе становништва који нису у стању да реше своје стамбено питање без помоћи државе и друштва, ЈП „Градска стамбена агенција“Панчево већ дуги низ година једним делом послује и на тржишту и са приближно 400 стамбених заједница у колективним стамбеним зградама има закључене уговоре о текућем одржавању заједничких делова зграда и на тржишту остварује додатни приход.

Важећи ценовник за текуће одржавање зграда који је у примени од 01.01.2024.године а на који је Оснивач, Решењем Скупштине града Панчева број II-04-06/2023-7, 26.12.2023.године дао сагласност на Одлуку Надзорног одбора ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево био скроман али довољан да покрије трошкове.

Након ступања на снагу новог ценовника , по спроведеним јавним набавкама дошло је до повећања цена добављача за услуге редовног месечног одржавања и сервисирања по једном лифту за 33,33% тако да заједно са повећањем цене услуга редовног месечног сервиса хидроцила од 5,88%, по важећем ценовнику цена коју фактурише корисницима услуга, ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево за редовно месечно одржавање зграде са лифтом не покрива трошкове добављачима и административне трошкове предузећа,који су порасли за више од 10%.

У протекле две године дошло је до диспаритета у цени наших услуга и трошкова, па су губици које смо остварили и које очекујемо и у наредном периоду неминовни, уколико се ценовна политика услуга не би ускладила са трошковима.

Напомињемо и то да би услуге текућег одржавања лифтова и хидроцила и по новом Ценовнику који прилажемо у захтеву и даље биле ниже од цена коју наплаћују професионални управници за исте услуге колективним стамбеним зградама које нису у систему одржавања ЈП"Градска стамбена агенција"Панчево.



У протеклих 2 године дошло је до нових повећања цена добављача роба и услуга које обезбеђујемо путем спроведених јавних набавки и за остале услуге текућег одржавања, какав тренд нажалост очекујемо и у наредном периоду.

Подсећамо Вас да цене услуга за текуће одржавање (које подразумева редован месечни сервис лифтова и хидроцила) у колективним стамбеним зградама нисмо мењали скоро 2 године, као и то да смо једино јавно предузеће које није повећавало цене наведених услуга у том периоду.

Корекција цене односи се на Услугу текућег месечног одржавања хидроцила и лифтова у колективним стамбеним зградама које имају закључен уговор о одржавању зграда са ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево. Цена услуга противпожарне заштите и одржавање хидрантске мреже остаје до даљег непромењена.

	Услуга	ЈМ	стара цена	стара цена са ПДВ-ом	нова цена	нова цена са ПДВ-ом	проценат повећања
1	Услуга текућег месечног одржавања за зграде без лифта (са хидроцилом)	м ²	1,60 дин	1,92 дин	1,70 дин	2,40 дин	6,25%
2	Услуга текућег месечног одржавања за зграде са лифтом (са хидроцилом и једним лифтом)	м ²	4,00 дин	4,80 дин	4,90 дин	5,88 дин	22,50%

У складу са претходно наведеним, молимо Вас да узмете у обзир наш захтев како бисмо што је пре могуће, а одмах након прве наредне седнице Скупштине града Панчева, на којој ћемо надам се добити сагласност, могли да применимо нови ценовник и тако смањимо губитке у пословању на које нисмо могли много да утичемо.

Панчево, 01.10.2025.године

ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево
Мишо Марковић, директор



ПРИЛОГ: (фотокопије)

- Одлука Надзорног одбора бр. 901 од 30.09. 2025.г ;
- Ценовник услуга са образложењем измене ценовника бр.887 од 24.09.2025.године;
- Важећи Ценовник услуга текућег одржавања зграда који је у примени од 01.01.2024.године бр.20 од 11.01.2024.г. -фотокопија;



На основу члана 40. Статута Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Панчево, Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево на својој 38. редовној седници, одржаној дана 30.09.2025. године донео је следећу:

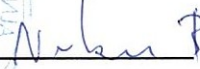
ОДЛУКУ

Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево усваја Ценовник текућег месечног одржавања зграда ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево, који је предложио директор и доставља га оснивачу ради давања сагласности.

Ценовник услуга са образложењем, заведен под бројем 887 од 24.09.2025. године, је саставни део ове одлуке.

Панчево 30.09.2025. године

НО ЈП „ГСА“ Панчево
Председник
Бранка Вуковић



ЦЕНОВНИК

Текуће одржавање:

1. Услуга текућег месечног одржавања за зграде без лифта (са хидроцилом)
1,70 дин + 20% ПДВ-а односно 2,40 дин са урачунатим ПДВ-ом по метру квадратном
2. Услуга текућег месечног одржавања за зграде са лифтом (и хидроцилом)
4,90 дин + 20% ПДВ-а односно 5,88 дин са урачунатим ПДВ-ом по метру квадратном
(доплата за сваки следећи лифт **3,20 дин + 20% ПДВ-а односно 3,84 дин са урачунатим ПДВ-ом** по метру квадратном)
3. Услуга противпожарне заштите и одржавање хидрантске мреже
65,00 дин + 20% ПДВ-а односно 78,00 са урачунатим ПДВ-ом по домаћинству
4. Услуга одржавања хигијене по домаћинству (пакети услуга одржавања хигијене – по избору стамбене заједнице)

Радови по понуди:

1. Грађевинско занатски радови
2. Радови на инсталацијама водовода и канализације
3. Радови на инсталацијама јаке струје
4. Радови на инсталацијама слабе струје
5. Радови дератизације, дезинсекције и дезинфекције

Ценовник услуга ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево, примењиваће се након усвајања на Супштини града Панчева.

Панчево

24.09.2025. године

ЈП „Градска стамбена агенција“
Панчево



**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИЗМЕНЕ ЦЕНОВНИКА ЈП „ГСА“ ПАНЧЕВО**

На основу Одлуке о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбеним и стамбено - пословним зградама на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“ бр. 15 од 15.06.2022. године) у даљем тексту (Одлука), а у складу са Чланом 4. ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево приступила је промени ценовника услуга :

1. Текућег месечног одржавања за зграде без лифта (са хидроцилом) и
2. Текућег месечног одржавања за зграде са лифтом (са хидроцилом и једним лифтом)

У складу са Одлуком утврђен је минимални износ месечног издвајања на име трошкова текућег месечног одржавања за сваки посебан део зграде и то за зграде без лифта и зграде са лифтом, те приступамо тренутно најповољнијем решењу по грађанство приликом израде ценовника који би био на снази након сагласности Скупштине града Панчева.

Како би задовољили минималне критеријуме, а уједно обезбедили грађанима да и даље по приступачним ценама путем ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево наставе да одржавају своје стамбене објекте у складу са законом и важећим прописима РС, а узимајући у обзир евидентна увећања цена услуга извођача радова који су у последњим јавним набавкама вишеструко увећали цене предлажемо следећи ценовник услуга:

Текуће одржавање:

1. У зградама које немају лифт и хидроцил, а имају закључен уговор о одржавању зграда са ЈП „Градска стамбена агенција“ нема наплате нити повећања цена услуга текућег месечног одржавања. Овим зградама се наплаћују услуге и радови по налогу које одобри њихова стамбена заједница на основу понуде добављача услуга или радова, а по закљученом уговору са ЈП „ГСА“ Панчево, на основу спроведене јавне набавке. Цена за услуге и радове по налогу формира се на основу уговора о јавној набавци и за промене цена у овом случају није потребна сагласност Оснивача.

Услуга	ЈМ	стара цена	стара цена са ПДВ-ом	нова цена	нова цена са ПДВ-ом	Проценат повећања
Зграда без лифта и без хидроцила	М2	0,00 дин	0,00 дин	0,00 дин	0,00 дин	0%



2. У зградама које немају лифт, а поседују хидроцил наплаћује се услуга текућег месечног одржавања, на основу ценовника на који је сагласност дао Оснивач. Услуге и радови по налогу наплаћују се по усвојеној понуди добављача од стране стамбене заједнице. Цена за услуге и радове по налогу формира се на основу уговора о јавној набавци и за промене цена у овом случају није потребна сагласност Оснивача. Како услуге месечно текуће одржавање зграда са хидроцилом обавља добављач услуга са којим ЈП „ГСА“ Панчево има закључен годишњи уговор по спроведеној јавној набавци, повећање цена за наведене услуге не зависи од Фискалне стратегије, нити званичне пројекције инфлације од стране Народне банке Србије, већ се цена формира на тржишту, на основу понуда учесника по спроведеној јавној набавци. По важећем ценовнику услуга за месечно текуће одржавање хидроцила након 8 година **повећана је 26. 12.2023.године(број 1575 24.11.2023. године) са применом од 01.01. 2024.године.** Након ступања на снагу новог ценовника, по спроведеним јавним набавкама дошло је до повећања цена добављача за услуге редовног месечног сервиса хидроцила од 5,88% тако да по важећем ценовнику цена коју ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево за редовно месечно одржавање зграде без лифта са хидроцилом коју фактурише корисницима услуга не покрива трошкове добављачима и административне трошкове предузећа. Административни трошкови у претходне две календарске године порасли су за више од 10%. Како је у протекле 2 година дошло до значајног повећања цена коју добављачи за своје услуге наплаћују ЈП „ГСА“ Панчево у табели је дат упоредни предлог нове цене услуга.
3. У зградама које имају лифт и хидроцил наплаћује се услуга текућег месечног одржавања, на основу ценовника на који је сагласност дао Оснивач. Услуге и радови по налогу наплаћују се по усвојеној понуди добављача од стране стамбене заједнице. Цена за услуге и радове по налогу формира се на основу уговора о јавној набавци и за промене цена у овом случају није потребна, јер предузеће само префактурише рачун добављача за извршене услуге и радове. Како услуге месечно текуће одржавање зграда са лифтом обавља добављач услуга са којим ЈП „ГСА“ Панчево има закључен годишњи уговор по спроведеној јавној набавци, повећање цена за наведене услуге не зависи од Фискалне стратегије, нити званичне пројекције инфлације од стране Народне банке Србије, већ се цена формира на тржишту, на основу понуда учесника по спроведеној јавној набавци. По важећем ценовнику услуга за месечно текуће одржавање хидроцила након 8 година **повећана је 26. 12.2023.године(број 1575 24.11.2023. године) са применом од 01.01. 2024.године.** Након ступања на снагу новог ценовника, по спроведеним јавним набавкама дошло је до повећања цена добављача за услуге редовног месечног одржавања и сервисирања по једном лифту за 33,33% тако да заједно са повећањем цене услуга редовног месечног сервиса хидроцила од 5,88%, по важећем ценовнику цена коју фактурише корисницима услуга, ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево за редовно месечно одржавање зграде са лифтом не покрива трошкове добављачима и административне трошкове предузећа, који су порасли за више од 10%. Како је у протекле 2 године дошло до значајног повећања цена коју добављачи за своје услуге наплаћују ЈП „ГСА“ Панчево, у табели је дат упоредни предлог нове цене услуга.



Услуга	ЈМ	стара цена	стара цена са ПДВ-ом	нова цена	нова цена са ПДВ-ом	проценат повећања
Месечно одржавање и сервисирање хидроцила	м ²	1,60 дин	1,92 дин	1,70 дин	2,04 дин	6,25%
Редовно одржавање и сервисирање лифта (1 лифт)	м ²	2,40 дин	2,88 дин	3,20 дин	3,84 дин	33,33%
Процењени трошкови извођача радова 2024. година	м ²	3,39 дин	4,07 дин	4,20 дин	5,04 дин	23,83%
Процењени административни трошкови ГСА (услуге стручног надзора, услуге масовне штампе и дистрибуције рачуна...)	м ²	0,42 дин	0,50 дин	0,46 дин	0,55	9,52%
Укупно приход ГСА по м ² (заокружење)		0,19 дин	0,23 дин	0,24 дин	0,29 дин	26,32%

4. У складу са Одлуком о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбеним и стамбено - пословним зградама на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“ бр. 15 од 15.06.2022. године) у даљем тексту (Одлука), а у складу са Чланом 4. ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево приступила је промени ценовника услуга Решењем Скупштине града Панчево број II-04-5/2023-7, од 26.12.2023.године (Сл.лист града Панчева број 42, од 26.децембра 2023.године) о давању сагласности на одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Панчево(ЈП „ГСА“ Панчево) број 1575 од 24.11.2023. године. Ценовник садржи промену цена за одржавање хидроцила и лифтова (текуће одржавање) док је цена за услуге противпожарне заштите и одржавање хидрантске мреже остала непромењена.
5. У складу са Одлуком утврђен је минимални износ месечног издвајања на име трошкова текућег месечног одржавања за сваки посебан део зграде и то за зграде без лифта и зграде са лифтом, те приступамо тренутно најповољнијем решењу по грађанство приликом израде ценовника који би био на снази након сагласности Скупштине града Панчева за:

- Услуге текућег месечног одржавања за зграде без лифта (са хидроцилом) и
- Услуге текућег месечног одржавања за зграде са лифтом (са хидроцилом и једним лифтом)



	Услуга	ЈМ	стара цена	стара цена са ПДВ-ом	нова цена	нова цена са ПДВ-ом	проценат повећања
1	Услуга текућег месечног одржавања за зграде без лифта (са хидроцилом)	м ²	1,60 дин	1,92 дин	1,70 дин	2,40 дин	6,25%
2	Услуга текућег месечног одржавања за зграде са лифтом (са хидроцилом и једним лифтом)	м ²	4,00 дин	4,80 дин	4,90 дин	5,88 дин	22,50%

Као релевантни пример за обрачун узимамо стан од 70 м²:

А) Уколико би стамбена заједница поверила ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево само текуће месечно одржавање за зграде без лифта (са хидроцилом), **укупан рачун би номинално био већи за 6 динара без ПДВ-а** и износио би **119,00 дин без ПДВ-а** тј. 142,80 дин са урачунатим ПДВ-ом за стан од 70м²

- стан од 70 м² без лифта у згради, са хидроцилом

Услуга текућег месечног одржавања за зграде без лифта..... 1,70 x 70,00м² = **119,00 дин**
Укупно..... 119,00 + 20% ПДВ = **142,80 дин**

Б) Уколико би стамбена заједница поверила ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево само текуће месечно одржавање за зграде са лифтом (и хидроцилом), **укупан рачун би номинално био већи за 56 динара без ПДВ-а** и износио би свега **336,00 дин без ПДВ-а** тј. 403,20 дин са ПДВ-ом за стан од 70м²

- стан од 70 м² са једним лифтом у згради, са хидроцилом

Услуга текућег месечног одржавања за зграде са лифтом..... 4,80 x 70,00м² = **336,00 дин**
Укупно..... 336,00 + 20% ПДВ = **403,2 дин**

ЈП „ГСА“ Панчево

директор



ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" ПАНЧЕВО

Његошева 1А, 26000 Панчево



381 (0) 13 304 932
381 (0) 13 304 933



www.gsapancevo.rs
osa@3dnet.rs

3-2/2024-B
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ПАНЧЕВО, Његошева 1-А

Број: 20

Панчево 11. 01. 2024

ПИБ: 104395523 | МАТИЧНИ БРОЈ: 20157810 | ЈБ КЈС: 61616 | ЖИРО РАЧУН: 160-461640-25 (Банка Интеса)

Решењем Скупштине града Панчево број II-04-5/2023-7, од 26.12.2023.године (Сл.лист града Панчева број 42, од 26.децембра 2023.године) о давању сагласности на одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Панчево(ЈП „ГСА“ Панчево) број 1575 од 24.11.2023. године којом је усвојен ценовник ЈП „ГСА“Панчево број 2651 од 23.11.2023.године, даном доношења ступа на снагу следећи:

ЦЕНОВНИК

Текуће одржавање:

1. Услуга текућег месечног одржавања за зграде без лифта
1,60 дин + 20% ПДВ-а односно 1,92 дин са урачунатим ПДВ-ом по метру квадратном
2. Услуга текућег месечног одржавања за зграде са лифтом 4,00 дин + 20% ПДВ-а односно 4,80 дин са урачунатим ПДВ-ом по метру квадратном
(доплата за сваки следећи лифт 2,40 дин + 20% ПДВ-а односно 2,88 дин са урачунатим ПДВ-ом по метру квадратном)
3. Услуга противпожарне заштите и одржавање хидрантске мреже
65,00 дин + 20% ПДВ-а односно 78,00 са урачунатим ПДВ-ом по домаћинству
4. Услуга одржавања хигијене по домаћинству (пакети услуга одржавања хигијене – по избору стамбене заједнице)

Радови по понуди:

1. Грађевинско занатски радови
2. Радови на инсталацијама водовода и канализације
3. Радови на инсталацијама јаке струје
4. Радови на инсталацијама слабе струје
5. Радови дератизације, дезинсекције и дезинфекције

Ценовник услуга ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево, примењиваће се обрачуном услуга за јануар 2024 године.

Панчево
11.01.2024. године

