



А.Д. "Зворник Стан"
Светог Саве 33, 3-16, Зворник

✉ zvornikstan@yahoo.com
🌐 www.zvornikstan.com
☎ 056/210-323 ; 056/210-049

ИЗВЈЕШТАЈ О СТАЊУ АД „ЗВОРНИК СТАН“ ЗВОРНИК

Зворник

Јун 2025. године

Жиро рачун: 555-006-00000937-17 Нова банка А.Д.

ИБ: 400240690007

Матични број: 1259229

Фи: 28/03

Уложак: 3-27



ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ РЕФЕРЕНТНЕ ГОДИНЕ

КОТЛАНА 3-16 2024. ГОДИНА

ПОВРШИНА m2 СТАМБЕНИ	116.850 19.475M2X6MJESECI	ПРИХОД 304.484 KM
ПОВРШИНА m2 ПОСЛОВНИ	61.992 10.333M2X 6MJESECI	ПРИХОД 303.044 KM
УКУПНО m2	<u>178.484</u> <u>29.808 X6 MJESECI</u>	УКУПНО 607.528 KM
ПОТРОШЕНО Sm3 ГАСА	450.195	
ТРОШАК ГАСА Sm3 ГАСА У KM	382.432	
ПОТРОШЊА ГАСА Sm3/ m2	2,52 450.195 Sm3/178.484	

У котлани 3-16 набавна вриједност утрошеног природног гаса за 2024.годину износила је 382.432 KM, а вриједност нашег испорученог финалног производа (приход) са свим осталим учешћем трошкова за исти период износи 607.528 KM.

Остварени приход = 607.528 KM

Учешће само директних материјално најзначајнијих трошкова

-трошкови гаса = 382.432 KM

- трошкови електричне енергије = 77,189 KM

- трошкови бруто примања извршиоцима (4) у котлани = 127.678 KM

Укупно трошкови = 587.299 KM



ПРИХОД КОТЛАНЕ 3-16 ВЕЋИ ЈЕ ЗА 20.229 КМ ОД ГОРЕ ПОМЕНУТИХ РАСХОДА.

КОТЛАНА НИЈЕ ЕКОНОМСКИ САМООДРЖИВА, ТЕ ОВИМ НАЧИНОМ РАДА УЛАЗИМО У СВЕ ВЕЋЕ РИЗИКЕ ПОСЛОВАЊА.

КОТЛАНА ЗМАЈЕВАЦ 2024. ГОДИНА

ПОВРШИНА m2 СТАМБЕНИ	127.596 21.266 m2 x6MJESECI	ПРИХОД 350.923 КМ
ПОВРШИНА m2 ПОСЛОВНИ	28.368 4.728 m2X6MJESECI	ПРИХОД 60.069 КМ
УКУПНО m2	155.964 <u>25.994 X 6MJESECI</u>	УКУПНО 410.992КМ
ПОТРОШЕНО Sm3 ГАСА	475.788	
ТРОШАК ГАСА Sm3 ГАСА У КМ	390.058	
ПОТРОШЊА ГАСА Sm3/ M2	2,50 <u>475.788 Sm3/155.964</u>	

У котлани ЗМАЈЕВАЦ набавна вриједност утрошеног природног гаса за 2024.годину износила је 382.432 КМ, а вриједност нашег испорученог финалног производа (приход) са свим осталим учешћем трошкова за исти период износи 410.992 КМ.

Остварени приход = 410.992 КМ



Учешће само директних материјално најзначајнијих трошкова

-трошкови гаса = 390.058 KM

- трошкови електричне енергије = 68.108 KM

- трошкови бруто примања извршилаца (4) у котлани = 127.678 KM

Укупно трошкови = 585.844 KM

ПРИХОД ЈЕ МАЊИ ОД ГОРЕ ПОМЕНУТИХ РАСХОДА ЗА 174.852 KM

КОТЛАНА НИЈЕ ЕКОНОМСКИ САМООДРЖИВА, ТЕ ОВИМ НАЧИНОМ РАДА
УЛАЗИМО У СВЕ ВЕЋЕ РИЗИКЕ ПОСЛОВАЊА.

КОТЛАНА Б БЛОКОВИ 2024. ГОДИНА

ПОВРШИНА m2 СТАМБЕНИ	187.596 31.266m2X6MJESECI	ПРИХОД 512.166KM
ПОВРШИНА m2 ПОСЛОВНИ	6.966 1.161M2 X 6MJESECI	ПРИХОД 35.081 KM
УКУПНО m2	194.562 32.427m2X6MJESECI	УКУПНО = 547.247KM
ПОТРОШЕНО Sm3 ГАСА	582.989	
ТРОШАК ГАСА Sm3 ГАСА У KM	493.413	
ПОТРОШЊА ГАСА Sm3/ M2	2,99 <u>582.989</u> <u>Sm3/194.562m2</u>	

Жиро рачун: 555-006-00000937-17 Нова банка А.Д.

ИБ: 400240690007

Матични број: 1259229

Фи: 28/03

Уложак: 3-27



У котлани Б БЛОКОВИ набавна вриједност утрошеног природног гаса за 2024.годину износила је 493.413 КМ, а вриједност нашег испорученог финалног производа (приход) са свим осталим учешћем трошкова за исти период износи 547.247 КМ.

Остварени приход = 547.247 КМ

Учешће само директних материјално најзначајнијих трошкова

-трошкови гаса = 493.413 КМ

- трошкови електричне енергије = 81.729 КМ

- трошкови бруто примања извршилаца (4) у котлани = 127.678 КМ

Укупно трошкови = 702.820 КМ

ПРИХОД ЈЕ МАЊИ ОД ГОРЕ ПОМЕНУТИХ РАСХОДА ЗА 155.573 КМ.

КОТЛАНА НИЈЕ ЕКОНОМСКИ САМООДРЖИВА, ТЕ ОВИМ НАЧИНОМ РАДА УЛАЗИМО У СВЕ ВЕЋЕ РИЗИКЕ ПОСЛОВАЊА.



АНАЛИЗА ТРЖИШТА

КОЈА СЕ ФОКУСИРА НА КУПЦЕ ФИЗИЧКА ЛИЦА ТОПЛИФИКАЦИЈЕ

Грејне површине по котланама :

Котлана Б- блокови

Редни бр.	Зграда	м ²	Број станова	Искључени м ²	Број станова	Укупно м ²	Укупно број станова
1.	Дуга	2,894.67	71	767.19	18	3,661.86	89
2.	Дрина	1,165.17	21	407.13	8	1,572.30	29
3.	Б – 6	2,072.21	39	895.86	17	2,968.07	56
4.	Б -7	2,501.99	46	858.35	16	3,416.34	52
5.	Б – 8	2,261.76	43	1,211.71	20	3,473.47	63
6.	Б -11	1,843.69	36	1,313.71	23	3,157.43	59
7.	Б – 12	2,281.28	42	1,468.20	25	3,749.48	67
8.	Б – 13	2,096.98	40	1,471.88	28	3,568.86	68
9.	Б – 16	1,324.07	22	723.14	11	2,047.21	33
10.	Б -17	967.19	21	430.09	8	1,397.28	29
11.	Б -18	775.48	15	563.38	12	1,338.86	27
12.	Б – 2	2,115.09	42	1,378.09	26	3,493.18	68
13.	Видакова њива	906.10	15	1,171.73	15	2,077.83	30
14.	Б -19/1	407.20	12	439.61	12	846.81	24
15.	Б -19/2	618.72	11	769.31	14	1,388.03	25
16.	Б -19/3	751.83	15	104.67	2	856.50	17
17.	Угловница	1,593.32	25	769.09	13	2,362.41	38
18.	Москва	793.71	14	1,304.28	21	2,097.99	35
19.	Б – 14	626.08	10	210.13	4	836.21	14
20.	Трг побједе	1,195.04	20	611.15	10	1,984.19	30
21.	С- 4	253.32	6	49.40	1	302.72	7
22.	С -4 код Т/П	341.06	6	362.78	6	703.84	12

Укупно : **30.189,19** **579** **17.474,49** **315** **47.663,68** **894**

Жиро рачун: 555-006-00000937-17 Нова банка А.Д.

ИБ: 400240690007

Матични број: 1259229

Фи: 28/03

Уложак: 3-27



Котлана Змајевац

Редни бр.	Зграда	м2	Број станова	Искључени м2	Број станова	Укупно	Редни бр.
1.	С – 44	2,765.55	59	963.62	18	3,729.17	77
2.	С -14	505.11	10	299.31	5	804.42	15
3.	Стара апотека	449.90	8			449.90	8
4.	Змајевац /А	1,777.876	28	1,166.45	17	2,944.31	45
5.	Змајевац /Б	2,391.45	37	839.76	13	3,231.21	50
6.	Змајевац /Ц	1,867.87	31	1,078.33	17	2,946.20	48
7.	Змајевац /Д	1,231.43	20	842.39	12	2,073.82	32
8.	Између двије банке	680.47	11	244.16	5	924.63	16
9.	Зграда Обреновић	239.03	6	99.84	2	338.87	8
10.	Агропром	292.16	7	260.94	5	553.10	12
11.	Центар 3	2,955.52	58	2,469.99	43	5,425.51	101
12.	Јеркића	689.07	13	136.72	3	825.79	16
13.	магацин	537.73	9	550.06	11	1,087.79	20
14.	Ртв зграда	227.84	4	185.29	3	413.13	7
15.	Вила Дринка	407.60	11	184.12	3	591.72	14
16.	Мејдан	1,932.74	42	481.51	9	2,414.25	51
17.	Центар 4	423.97	13	27.12	1	451.09	14
18.	Аут.станица ц	92.93	4			92.93	4
19.	Аутобуска станица нова	102.53	1			102.53	1
20.	Стари мост	91.78	2			91.78	2
21.	Зекић	958.82	23	637.17	14	1,595.99	37

Укупно : **20.712,78 397 10.183,18 176 30.895,96 573**

Жиро рачун: 555-006-00000937-17 Нова банка А.Д.

ИБ: 400240690007

Матични број: 1259229

Фи: 28/03

Уложак: 3-27



Котлана 3-16

Редни бр.	Зграда	m2	Број станова	Искључени m2	Број станова	Укупно	Редни бр.
1.	3 – 5/А	2,767.23	38	1,007.40	13	3,774.63	51
2.	3 -15/Б	2,442.49	34	1,080.42	14	3,522.91	48
3.	3-15/Ц	2,132.45	41	372.58	7	2,505.03	48
4.	3 -16	3,161.76	60	505.22	10	3,666.98	70
5.	3 -17	850.91	16	138.70	2	989.61	18
6.	Шипад	450.13	7	263.07	4	713.20	11
7.	3 – 14	3,063.97	52	2,362	37	5,426.50	89
8.	Црпна станица	2,511.88	50	1,657.53	31	4,169.41	81
9.	Попова	315.27	6	175.53	2	490.80	8
Укупно:		17.764,93	304	7.386,92	118	18.255,73	422

СТРУКТУРА БРОЈА КОРИСНИКА И ГРЕЈНИХ ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА ТОПЛИФИКАЦИЈЕ

Број активних корисника: 1.280

Број искључених корисника 609

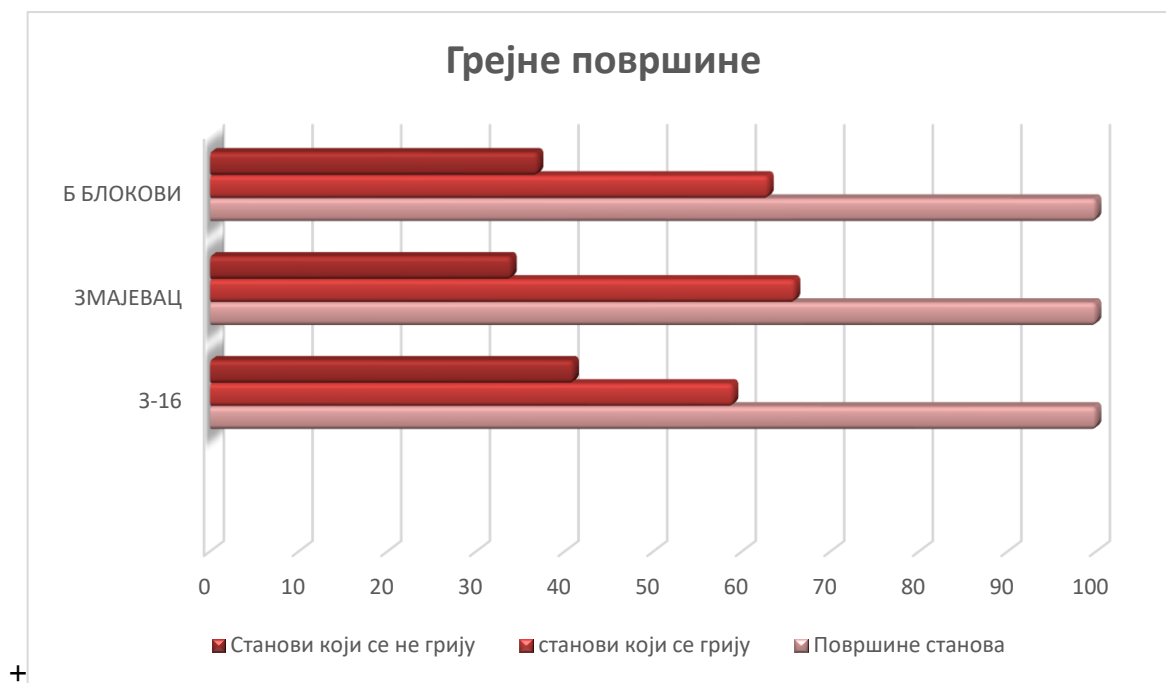
Жиро рачун: 555-006-00000937-17 Нова банка А.Д.

ИБ: 400240690007

Матични број: 1259229

Фи: 28/03

Уложак: 3-27

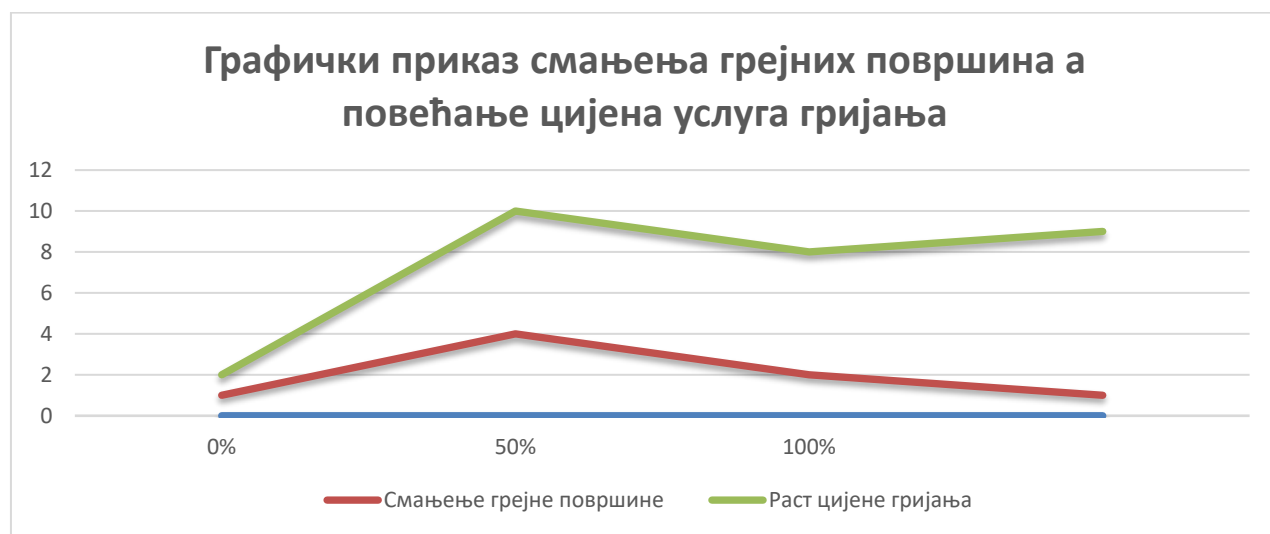


У цијену нашег производа и услуга (испорука топлотне енергије купцима стамбених јединица) који су неодвојиви учествује утрошак материјала (гас, електрична енергија и вода), директни трошкови везани за процес производње и извршења услуга (утрошак рада, трошкове постепеног трошења основних средстава, зависни манипулативни трошкови), индиректни трошкови (алокација општих и заједничких трошкова по кључу учешћа грејне површине по котловницама).



Из досадашњих показатеља уочавамо да са једне стране имамо губитке у пословању топлификације, а са друге стране незадовољство код купаца које у коначници имамо постепени одлив купаца са нашег топлификационог система.

Како се грејна површина смањује намеће се потреба за растом цијена услуга, као непопуларне мјере према нашим купцима, а за наше Друштво једини начин очувања сталности пословања.



Када посматрамо пословање АД „Зворник стан“ евидентно је да постоје обавезе из ранијег периода које из текућег пословања није могуће умањити, а такође постоји потреба да се сваке године доноси одлука о дотацији од стране града Зворник.

Иако су финансијски показатељи пословања бољи у првих шест мјесеци 2025. године у односу на исти период претходне године, мора се озбиљније



приступити проблематици у топлификацији и наћи начин за дугорочно функционисање.

Сталност у пословању протеклих година сачувана је уз помоћ и разумијевање Градске управе, али треба тежити економском осамостаљењу.

У складу са позитивним прописима и надзором очекивања од јавних предузећа су да остваре позитиван пословни резултат.

Имајући у виду обавезе на дан 31.12.2024. год. може се закључити да Друштво нема финансијску снагу да измирује краткорочне обавезе, као и дугорочне и да је 90% тих обавеза постојало прије 18 година.

Да би се обезбиједила ликвидност Друштва неопходно је дио краткорочних обавеза интегрисати у дугорочне, уз одређени грејс период.

За вријеме трајања грејс периода потребно је имплементирати одређене пројекте који би обезбиједили смањење трошкова гаса, струје, одржавања и радне снаге.

Смањењем расхода створили би се услови да предузеће дугорочно послује позитивно, а самим тим буде ликвидно и солвентно.

Горе наведени трошкови знатно утичу на пословање Друштва што је и видљиво у Извјештају о пословању за 2024. год.

У протекле двије године дошло је до знатног увећања најниже плате, услуга одржавања, цијене струје као и знатног увећања цијене гаса.

Увећањем горе наведених трошкова током 2023. и 2024. год. расходи су већи око 900,000 КМ у свакој пословној години.

Повећањем цијене гријања у новембру 2023. год. повећао се приход за око 200,000 КМ годишње и дјелимично ублажио потенцијални губитак у пословању.



Из горе наведеног се може видјети да је тешко створити могућност за нове приходе када је у питању топлификација у граду.

Проширењем гасне мреже у граду, а посебно у индустријској зони стварају се услови за нове потрошаче и већи приход.

Корисници приликом искључења са система централног гријања немају капацитет за гријање на електричну енергију јер старе зграде нису тако пројектоване.

Радећи бројне анализе, сагледавањем проблематике са више аспеката долази се до закључка да котлане морају користити новије технологије које би обезбиједиле рентабилност и дугорочно позитивно пословање.

Када се говори о развојним могућностима може се рећи да би реализација идеје о гасним генераторима са кондензационим котловима обезбиједила уштеду, односно смањење трошкова гаса, струје, радне снаге и одржавања саме мреже.

Кондензациони котлови имају искориштење гаса до 94% што је далеко ефикасније од нових котлова друге технологије, а посебно од наших постојећих јер су предвиђени за далеко веће грејне површине. (тренутно гријемо 68000м² стамбене површине, а 35000м² је искључено)

Према тренутним показатељима потрошња гаса у котланама у поређењу са објектима који имају гасне котларнице, далеко је већа што се види из табеле:

	Потрошња гаса Sm ³	ПОВРШИНА m ²	ПОТРОШЊА Sm ³ /m ²
БЕГЗИТ	8986	10233	0,87
ТШЦ	16011	11103	1,44
БОРАЧКА	7677	5050	1,52
ТОПЛАНЕ	1508972	529010	2,85



Да би дошло до реализације пројекта потребно је обезбиједити средства и наравно предвидјети за колико времена се инвестиција може отплатити. Према досадашњим анализама инвестиција би се могла отплатити у року од 5 година.

Разлози које су корисници наводили приликом искључења били су:

- Висока цијена гријања
- Период гријања (током дана и вријеме трајања грејне сезоне)
- Лош квалитет гријања

Предности које корисници услуга гријања могу имати са новом технологијом:

- Аутоматско укључење и искључење према спољним параметрима
- Период гријања током дана (због смањења дужине мреже и бржег загријавања може се вријеме гријања помјерити од 6ч-22ч умјесто досадашњих 5ч-21ч)
- Могу се уградити калориметри и гасни сетови па ће постојати могућност мјерења потрошње а самим тим стварају се услови за фиксни и варијабилни дио цијене
- Гријање може бити још квалитетније јер ће се елиминисати потенцијални губици топлоте у мрежи
- Цијена гријања може имати тенденцију пада због уштеда у енергентима

Обавезе Друштва на дан 31.12.2024. год. износе 5.571,966 КМ.

Уколико се обезбиједи позитивно пословање односно смање одређени горе наведени расходи, може се очекивати, кроз дужи низ година, смањење укупних обавеза Друштва.

ДИРЕКТОР

МАРКОВИЋ ДРАГАН дипл.еџ