

ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА АД ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ

ВОВЕД

Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје, својата дејност во својство на правно лице ја отпочна од 04.Јуни 2011 година.

Седиштето на претпријатието е на ул. Стале Попов бр. 9 во Скопје.

Правната основа за воспоставување и функционирање на друштвото е врз основа на Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ (Сл. Весник на РМ бр. 105/09) и Законот за трговски друштва.

Со планот за поделба на ЈПССДП на РМ врз основа на кој АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост е запишано во Централниот регистар на РМ , Друштвото ги превзеде правата, обврските, опремата и вработените и ја отпочна својата работа.

ОРГАНИ НА ДРУШТВОТО

Органи на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост се :

- Собрание
- Одбор на директори

Правата и обврските на Собранието на Друштвото ги врши Владата на РМ . Собранието одлучува само за прашања определени со Закон и со статутот на Друштвото а особено за :

- Донесување на измени на статутот на Друштвото
- Одобрување на Годишната сметка, на финансиските извештаи и на годишниот извештај за работењето во предходната година и одлучување за распределба на добивката
- Избор и отповикување на членови на одборот на Директори
- Одобрување на работата и на водењето на работењето со друштвото на членовите на одборот на Директори
- Одобрување на менаџерскиот договор што се склучува помеѓу Друштвото и член на Одборот на Директори
- Промени на правата врзани за одделни родови и класи на акции
- Зголемување и намалување на основната главнина на Друштвото
- Издавање на акции и хартии од вредност
- Назначување на овластен ревизор за ревизија на годишна сметка и на финансиските извештаи

- Преобразба на друштвото во друга форма на Друштвото, како и за статусните промени на Друштвото.
- Одлучува за покривање на загубите на Друштвото и
- Престанување на друштвото

УПРАВУВАЊЕ СО ДРУШТВОТО

Управувањето со Друштвото е организирано според едностепен систем при што, орган на управување на Друштвото е Одборот на Директори.

Одборот на Директори работи во состав од пет членови :

- Шеваљ Цеку – извршен член
- Ристо Новачевски- неизвршен член (Претседател на Одбор)
- Исљам Ибраими- неизвршен член
- Жаклина Трајковска- неизвршен независен член
- Диме Јовановски- неизвршен член

Членовите на Одборот на Директори се избираат за време од четири години, со право на реизбор.

Извршниот член на Одборот на директори го носи називот Генерален Директор.

Одборот на Директори, од редот на своите неизвршни членови, избира претседател на Одборот.

Одборот на Директори во рамките на својата надлежност, ги врши следните работи :

- ја утврдува деловната политика
- донесува програма за работа и развоен план на Друштвото, годишен оперативен план за работа, годишен финансиски план, годишен план за јавни набавки, програма за инвестициони вложувања
- поднесува тримесечни извештаикои содржат показатели за финансиското работењето на Друштвото до Собранието на Друштвото
- Го усвојува Елаборатот за попис на средствата , побарувањата и обврски на Друштвото
- Усвојува годишна сметка, годишни финансиски извештаи и годишен извештај за работењето на Друштвото по истекот на деловната година
- Одлучува за расходување и оттуѓување на основни средства
- Поднесува предлог за изменување и дополнување на Статутот
- Одобрува склучување на договори од поголемо значење и со подолг период на траење кои не се опфатени со планот за Јавни набавки
- Донесува Одлука за употреба на посебната резерва заради покривање на загбата на Друштвото
- Одлучува за вршење на отпис на средствата , побарувањата и обврските
- Одлучува за склучување на Колективниот договор
- Одлучува за внатрешна организација и систематизација за работни места
- Одлучува за назначување на лица со посебни овластувања и одговорности (раководни лица кои го вршат секојдневното водење на работењето на Друштвото)
- Ги донесува општите акти на Друштвото

- На барање на Собранието на Друштвото, подготвува општи акти и одлуки чие донесување е во негова надлежност
- Одлучува за разрешување на работници со посебни овластувања и одговорности (раководни лица)
- Се грижи и презема потребни дејствија за исполнување на со Закон пропишаните обврски на Друштвото
- Формира комисии од редот на членовте на Одборот на директори и од други лица
- Одлучува за издавање под закуп на основните средства на Друштвото
- Одлучува за барање од надлежен Орган и институции
- Ги определува овластените потписници на Друштвото
- Ги утврдува цените на услугите на Друштвото со писмена Одлука
- Врши и други работи кои не се во надлежност на Друштвото
- Одлучува во Втор степен по приговори на работници за правата, обврските и одговорностите на работниците од работниот однос
- Одлучува за технолошки вишок, економски, организациони и слични промени и за отказ на Договорот за вработување од деловни прчини
- Одлучува и за други работи кои со Закон, Статутот, Колективниот договор и други акти ставени во негова надлежност

Генералниот Директор го води работењето на Друштвото, го претставува и застапува во односите со трети лица, и може да даде овластување на други лица за застапување на Друштвото на начин утврден со Закон.

Генералниот Директор ги извршува сите активности предвидени со Статутот на Друштвото.

Неизвршните членови вршат надзор над работењето од страна на извршниот член, имаат право да вршат увид и проверка во книгите и документите на Друштвото

Во извештајниот период за 2013 год. функцијата Генерален Директор на Друштвото ја извршува Шеваљ Цеку, кој е назначен врз основа на Одлука за избор на извршен член бр. 02-1110/3 од 03.10.2011г.

Во текот на 2013 година исплатениот надомест на извршните и неизвршните членови на Одборот на Директори на Друштвото е искажан во следната табела:

Ред бр.	Име и Презиме	Годишен пашал	Годишна нето плата	Годишен надомест за одвоен живот	Вкупно
1	Ристо Новачевски	75.600,00	/	/	75.600,00
2	Исљам Ибраими	58.800,00	/	/	58.800,00
3	Панче Тошкоски	49.000,00	/	/	49.000,00
4	Шеваљ Цеку	/	764.184,00	75.930,00	840.114,00

ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Друштвото одлучува Одборот на Директори. Заради вршење на работите од дејноста во Друштвото се организира : Дирекција и 2-Регионални центри (Регионален Центар-Скопје и Регионален Центар-Кичево)

Друштвото работите од својот делокруг ги врши како единствена организационо – правна целина, а заради обезбедување на потребната координација во остварувањето на работите во дејностите на ниво на Друштво како целина, се организираат стручни служби во секторите.

Органи на Друштвото се Одборот на Директори и Директорот на Друштвото

ОСНОВНА ДЕЈНОСТ СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

Дејноста на Друштвото е стопанисување со деловниот простор во државна сопственост , а особено следните работи :

- Стопанисување со деловен простор во државна сопственост
- Инвестиционо и тековно одржување на деловниот простор во државна сопственост
- Подобрување на условите за користење на деловните простории во државна сопственост
- Утврдување на висината на закупот, односно на склучување на Договори за закуп на деловен простор
- Водење единствена евиденција на деловниот простор во државна сопственост со кој стопанисува
- Продажба на деловен простор во државна сопственост и други работи

Во остварувањето на работите од дејноста Друштвото ги врши работите утврдени во годишната програма за тековно инвестиционо одржување на деловниот простор во државна сопственост

Бројот на деловните единици и нивната површина искажан според податоците од Работните единици , се искажуваат во Табелата што следува:

Подружница	Вид на деловен простор						Етажен катастар			Кондициона состојба			
	Вкупно локали	Вкупно гаражи	Вкупно маг. Прос	Вкупно пар. мес.	Вкупно подруми	Вкупно	Има имот. лис	Нема имот. лис	Вкупно	Вкупно добра	делумно добра	Вкупно руинирана	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Битола	154	124	0	0	0	278	157	121	278	246	14	12	6
Охрид	85	6	6	0	7	104	20	84	104	75	17	4	8
Кичево	62	0	7	0	0	69	13	56	69	69	0	0	0
Скопје	229	10	16	4	58	317	256	61	317	268	25	11	13
Велес	62	0	0	0	0	62	62	0	62	37	5	20	0
Струмица	62	0	5	0	4	71	57	14	71	32	20	12	7
Кавадарци	59	4	1	0	2	66	61	5	66	42	17	4	3
Штип	68	21	5	0	8	102	101	1	102	96	4	2	0
Куман.	69	33	0	0	2	104	92	12	104	88	10	6	0
Тетово	50	0	1	0	1	52	41	11	52	47	4	1	0
Кочани	25	8	1	0	8	42	42	0	42	31	8	2	1
Прилеп	71	0	0	0	8	79	69	10	79	39	22	6	12
Вкупно	996	206	42	4	98	1346	971	375	1346	1070	146	80	50

СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

Во текот на 2013 година во делот кој што се однесува на стопанисувањето со деловен простор, се забележува тренд на намалување на паричниот прилив по основ на наплатена закупнина за стопанисување на деловен простор, што се должи на лошите бизнис проценки од страна на закупците, како и поради нередовно измирување на обврските по основ на закупнина, при што во Скопје вратени се во владение на Друштвото 20 деловни простории, во Тетово 1 деловен простор, во Велес 4 деловни простории, во Куманово 2 деловни простории, во Штип 5 деловни простории, во Прилеп 6 деловни простории, во Кавадарци 2 деловни простории, во Битола 14 деловни простории, во Охрид 5 деловни простории и во Кичево 2 деловни простории, што значи дека во тековната 2013 година поради погоре наведеното во владение се земено вкупно 61 деловен простор.

Низдавањето на деловен простор кој што е владение на Друштвото во тековната 2013 година се должи на неколку компоненти, и тоа:

Првата и најважна причина поради која се чувствува стагнација во издавањето на деловниот простор на ниво на цела Република Македонија се должи на донесувањето на новиот Закон за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија објавен во

Службен весник на Република Македонија во Јануари 2012 година, со кој е предвидено издавањето на деловниот простор согласно член 5 од Законот да се врши исклучиво преку електронско јавно наддавање, што значи дека со донесувањето на погоренаведениот Закон, престанаа да важат одредбите од Правилникот бр.02-958/2 за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, усвоен од страна на Одборот на директори на Друштвото од 06.09.2011 година, иако издавањето на деловниот простор беше регулиран преку постапка за усно јавно наддавање.

Со стапувањето на сила на новиот Закон, за кој што од страна на Министерството за транспорт и врски, како негов предлагач, воопшто не беше побарана стручна помош ниту пак мислење од А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, се дојде до ситуација во која не може да се издава постоечкиот деловен простор по пат на усмено јавно наддавање, а бидејќи до Септември 2012 год, се уште не беше имплементиран компјутерскиот софтвер во Министерството за транспорт и врски, преку кој се одвива електронското јавно наддавање, А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост не беше во можност да реализира ниту една постапка за издавање на деловниот простор под закуп.

Втора причина која влијае врз нормалното издавање на деловниот простор под закуп, претставуваат и одредбите пропишани во член 4 точка 1 и точка 2 од Законот за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија, каде е регулирано дека проценката на деловниот простор кој се издава под закуп не треба да биде постара од 6 месеци, пред да се објави Оглас за нивно издавање, како и тоа дека проценката на почетната вредност на закупнината по м² за секој деловен простор поединечно, ја вршат исклучиво Овластени проценувачи на недвижен имот, што дополнително го усложни издавањето на деловните простории, ако се знае дека за спроведување на истото се потребни поголеми финансиски средства и време за спроведување на истото.

Доколку во завршните одредби од погоре наведениот Закон за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија, предлагачот предвидел одредба со која, би било дозволено до имплементацијата на новиот софтвер во Министерството за транспорт и врски, издавањето на деловниот простор да се врши согласно Актите на Друштвото, и ако притоа се има предвид дека издавањето на деловниот простор, се вршеше максимално транспарентно и тоа по пат на јавно усно наддавање, немаше да има прекин во континуитетот на издавањето на деловниот простор, а со самото тоа и негативни економски импликации.

Од наведените причини, евидентна е состојбата за издадени-неиздадени деловни простории. Па така: во Скопје 116 деловни простории се издадени под закуп додека 184 не се издадени, во Тетово 36 деловни простории се издадени под закуп, додека пак 16 се неиздадени, во Велес 42 деловни простории се издадени под закуп, додека 32 деловни простории не се издадени под закуп, во Куманово 75 деловни простории се издадени под закуп, додека 29 деловни простории не се издадени под закуп, во Штип 56 деловни простории се издадени под закуп, додека 45 не се издадени под закуп, во Коцани 12 деловни простории се издадени под закуп, додека 27 не се издадени под закуп,

во Струмица 39 деловни простории се издадени под закуп, додека 32 деловни простории не се издадени под закуп, во Прилеп 43 деловни простории се

издадени под закуп, додека 36 не се издадени под закуп, во Кавадарци 22 деловни простории се издадени под закуп, додека 44 не се издадени под закуп, во Битола 198 деловни простории се издадени под закуп, додека 80 деловни простории не се издадени под закуп, во Охрид 59 деловни простории се издадени под закуп, додека 45 деловни простории не се издадени под закуп и во Кичево 41 деловен простор е издаден под закуп, додека 28 не се издадени под закуп.

Во контекст на тоа, треба да се истакне и фактот дека, при поделбата на некогашното Јавно претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор во државна сопственост-Скопје на две Акционерски друштва, на А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје, на стопанисување и е доделен и голем број неадекватен простор, кој иако е наречен деловен простор, неможе да се класифицира како таков.

Така во Скопје од вкупниот број наведени деловни простории има 1 подземен магацин со вкупна површина од 2.011 м², 75 подруми со вкупна површина од 804 м² како и 9 гаражи со вкупна површина од 498 м², додека во остатокотите работни единици состојбата е следна: во Струмица има 5 подруми, во Куманово има 5 подруми, во Штип 8 подруми, во Битола 123 гаражи, во Кавадарци 4 гаражи, во Прилеп 8 гаражи и 1 котларница, како и во Охрид 1 магацин, 2 гаражи и 8 деловни простории-карабини.

Значи, од сето погоре наведено може да се констатира дека основниот проблем во намалувањето на паричниот прилив на име закупнина се должи на предходно искажаните проблеми, при што се надеваме дека во тековната 2014 година, ќе дојде до поправање на негативниот тренд поврзан со стопанисувањето со деловниот простор, бидејќи по завршувањето на проценката на почетната цена по м², за издавање на деловен простор од страна на овластен Проценител, ќе се создадат објективни услови за месечно огласување на слободен деловен простор наменет за издавање.

Инаку, за овие 61 деловна просторија која што во измината година се земени во владение, постои интерес од страна на разни правни субјекти за нивно земање под закуп, но истите ќе можат да бидат предмет на огласување дури по завршувањето на проценката од страна на овластен проценител

ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА

Во текот на 2013 година , во Друштвото се остварени следните приходи и расходи, кои по видови се прикажани во следниот преглед:

1. Приходи од продажба на учиноци

Р. бр.	Вид на приход	Остварено во 2013
1	Фактурир.закупнина	89.905.246
2	Однапред платена закупнина	157.373
3.	Наплатени отпишани побарувања	4.271.942
А Вкупно од закупнина		94.334.561
4	Останати - Тендери	7.703
5	Наплатени пенали и слично	154.655
6	Наплатено по спогодби	1.314.454
7	Останати неспомнати деловни приходи	286.494
Б Вкупно други приходи		1.763.306
8	Приходи од камата	906.481
9	Приходи од дивиденда	760.260
В Вкупно финансиски приходи		1.666.741
Г Одложен приход Државен ДП		28.065.294
Вкупно А + Б + В+Г		125.829.902

2. Трошоци на работењето

Вкупните трошоци за стопанисувањето со деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата, се прикажуваат во следниот преглед:

Р. бр	Вид на трошок	Остварено во 2013
Материјални трошоци		
1	Потрошен канцелариски и друг материјал	267.364
2	Потрошени енергет.горива	4.365.183
3	ПТТ и транспорт. услуги	1.054.051
4	Отпис на ситен инвентар	2.699
5	Услуги за одрж. опрема и хигиена Трошоци за тековно и инвес.ДП	8.952.416
6	Останати материјални трошоци	503.972
А	Вкупно од 1 до 6	15.145.685
7	Амортизација на објекти и опрема	32.997.095
8	Исправка на побарувањата	12.972.724
Б	Вкупно од 7 и 17	45.969.819
9	Трошоци за превоз возило	462.234
10	Други надоместоци на трошоци	1.106.426
11	Репрезентација	143.226
12	Трошоци за осигурување	380.555
13	Други даноци придонеси	830.097
14	Провизија на банкарски услуги	733.742
15	Други нематеријални трошоци	9.082.779
16	Останати трошоци	580.685
17	Камати	46.325
В	Вкупно од 9 до 17	13.366.069
18	Нето плати	31.683.872
19	Данок и придонеси од плата	15.360.691
Г	Вкупно од 18 до 19	47.044.563
ВКУПНО ТРОШОЦИ		121.526.136
1	ПРИХОДИ	125.829.902
2	ТРОШОЦИ	121.526.136
3	БРУТО ДОБИВКА	4.303.766

КАДРОВСКА СТРУКТУРА НА АД ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

Во Друштвото во почетокот на 2013 година, во редовен работен однос беа вработени 93 лица а на 31.12.2013 год бројот на вработените е намален и истиот изнесува 89 лица.

Квалификационата структура на вработените во Друштвото на 31.12.2013 година е прикажан во следната табела

Табела со квалификациона структура

stru-na sprema	Skopje	Bitola	Kumanovo	Prilep	Strumica	Ki~evo	[tip	Kavadarci	Veles	Ohrid	Tetovo	Ko~ani	vkupno
M-r													0
VSS	9	2	1	3	2	3	2	1	0	1	0	0	24
V[S	32	0	1	1	2	0	1	0	0	2	0	0	8
SSS (IV stepen)	29	2	1	2	2	3	3	3	2	1	2	2	52
VKV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SSS (III stepen) -KV	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3
NK	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
vkupno:	43	4	4	6	6	6	6	5	2	4	2	2	89

**Одбор на Директори
Претседавач
Исљам Ибраими**

Изготвил:
К.Ј.Богојевиќ
М. Малетик
К. Ѓоргов

Бр.02-741/3-1
27.02.2014 год.
С к о п ј е