



АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА
И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР
И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА
РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ

ул. Орце Николов бр. 138, Скопје, пошт. фах 474, телефон: 3111-387

ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 22 став 1 алинеја 27 од Статутот на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје (пречистен текст), Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на својот **59-ти состанок** одржан на **09-ти септември 2020 година**, донесе

ЗАКЛУЧОК

1. Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје ги задолжува стручните служби на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје Оперативниот план на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје за 2021-ва година да го достават до Одборот на Директори на Акционерското друштво најдоцна до 31 јануари 2021-ва година.
2. Овој Заклучок влегува во сила со денот на донесувањето.

Број 02-7605/4-1
Скопје, 09 септември 2020 година

Одбор на директори
Претседател
Вангел Андрески





ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 22 став 1 точка 2 од Статутот на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје (пречистен текст), Одборот на директори на на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на својот **59-ти состанок одржан на 09 септември 2020 година**, донесе

ОПЕРАТИВЕН

план за работа на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје за 2020 година

Во Програмата за работа на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје за 2020 година (во натамошниот текст: Акционерското друштво) утврдени се целите и различните видови на финансиски средства з ареализирање на истите. Врз основа на поединечните програми, се планираат средствата во Финсискиот План на Акционерското друштво за работната 2020 година, како и за идните градби предвидени во Програмата за работа и Развојниот План.

Заради успешно спроведување на Програмата за работа и Развојниот План и Годишната Програма за изградба, продажба и одржување на станбен простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година, се изготви Оперативен План за активните политики предвидени во Програмите. Во него се предвидени средствата и изворите на средства за реализирање на програмите, активностите и роковите за субјектите надлежни за реализација на истите, како и законските рамки.

Целта на изготвување на Оперативниот план е да се обезбеди предвидените активности во Програмите да бидат навремено и успешно спроведени. Имено, успешноста во реализирање на програмите не зависи само од еден субјект (сектор), туку од повеќе субјекти (сектори), кои секој во својата рамка на своите надлежности ќе биде вклучен во одредена активност за реализирање на програмите со точно утврдени рокови з аизвршување на одделни активности. Воедно, Оперативниот План ќе доведе до успејно координирање помеѓу инволвираните субјекти (сектори) за спроведување на програмите.

II Активности предвидени за реализација

За реализација на програмите на Акционерското друштво с епредвидени активности кои ќе се превземат со цел исполнување на точно утврдените рокови.

1. Сектор Градба и уредување на градежно земјиште

Активности предвидени за реализација на Програмите на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, во доменот на работа на Секторот за градба и уредување на градежно земјиште се следните:

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје на територија на Република Северна Македонија во текот на 2020 година ќе продолжи со активностите околу подготовка и организирање на изградбата на вкупно 11 објекти со 663 стана со вкупна површина од 41.851,91 м², деловен простор со вкупна површина од 17.502,66 м², гаражи со вкупна површина од 27.693,91 м² и 81 подрум со вкупна површина од 454,83 м². Од овие објекти еден треба да се доврши во 2020 година, а за останатите се планира завршување во период 2021-2023 година

Покрај овие објекти, Акционерското друштво на територија на Република Северна Македонија во следниот период планира изградба на вкупно 66 нови објекти со станбен и деловен простор наменет за продажба со вкупно 3.783 стана со вкупна површина од 237.176,21 м², деловен простор со вкупна површина од 577.548,02 м², гаражи со вкупна површина од 260.835,90 м² и 1.037 подруми со вкупна површина од 7.061,71 м². Завршување и предавање во употреба на овие објекти се предвидува во 2021 - 2025 година.

Иако само Акционерското друштво во следниот период предвидува изградба на 11 (единаесет) објекти за домување, на локации на кои постојат објекти во државна сопственост, кои не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба. При што Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, во име на Република Северна Македонија ќе учествува во изградба на 5 (пет) објекти во Скопје, на локации во Општина Аеродром, со учество во заедничка градба.

Во 2020 година планирано е отпочнување со градба на 9 (девет) нови објекти со станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи со вкупно 377 стана и продолжување на изградбата на пет објекти со вкупно 506 стана. Реализацијата на изградбата на објекти со станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи се планира во период на градба 2007-2021 година.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје во текот на 2020 година ќе ги довршува со градба или ќе отпочне со градба на објекти, согласно донесените Одлуки на Владата на Република Северна Македонија.

2. Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор

Секторот за стопанисување со станбен и деловен простор во континуитет ги води и координира целокупните активности за спроведување на сите обврски по основ на Законот за трговски друштва, Законот за стопанисување со станбен и деловен простор, Законот за домување, Законот за продажба на станови во општествена сопственост, Законот за денационализација и Законот за посебните права на припадниците на безбедносните сили на Република Македонија и на членовите на нивните семејства, како и кореспонденција со: Владата на Република Северна Македонија, сите Министерства, Државен Правобранител, Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Северна Македонија и сите органи на Државната управа.

Секторот за стопанисување со станбен и деловен простор ги превзема и спроведува сите потребни активности за огласување и доделување на деловниот простор под закуп на сите Подружници на Акционерското друштво, со објавување на Објава за закуп на деловен простор согласно Правилник за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје бр.02-2151/7-3 од 27.02.2017 година.

Објавување на Објава за продажба на деловен простор согласно Закон за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловните простории на Република Македонија (Сл.Весник бр.13/13, бр.69/13, бр.104/13, бр.27/14, бр.42/14,178/14,180/14,51/15,61/15,129/15, 06/16, 106/16), Закон за измени и дополнување на законот за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловните простории на Република Северна Македонија (Сл.Весник бр.98/2019 од 21.05.2019) и Правилник за условите, начинот и постапката за продажба на деловен простор даден на стопанисување на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје (пречистен текст) бр.02-17201/9 од 27.11.2015 година.

Објавување на Оглас за продажба на станбен комерцијален простор согласно Одлука за продажба на станбен и деловен простор, подруми и гаражи наменети за комерцијална продажба, по пат на јавно наддавање бр.02-2798/9-2 од 07.03.2012 година, Правилник за начинот, постапката, условите и роковите за постапување на службите на Акционерското друштво при продажба на комерцијален станбен и деловен простор, подруми и гаражи наменети за комерцијална продажба, по пат на усно позитивно јавно наддавање бр.02-2798/10-2 од 07.03.2012 година и Правила за начинот и постапката за спроведување на јавното усно наддавање за продажба на станбен и деловен простор, подруми и гаражи наменети за комерцијална продажба бр.02-2798/11-2 од 07.03.2012 година.

Давање согласност до Подружници на Акционерското друштво за обновување на Договори за закуп на деловен простор врз основа на Правилник за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје бр.02-2151/7-3 од 27.02.2017 година.

Давање согласност за реновирање и адаптација на деловен простор врз основа на Правилник за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје бр.02-2151/7-3 од 27.02.2017 година.

Следење на динамиката за изложување на станбен простор.

Прибирање на податоци на месечно ниво од сите Подружници по однос на фактурирањето и наплатата за тековен месец како и изготвување на збирни табели за износите и процентот на наплата.

Следење на Договорите за јавни набавки во доменот на работењето на Секторот за стопанисување со станбен и деловен простор.

Следење на реализација на Законот за домување во делот за откуп или закуп на станови кои се користат од лица без соодветен акт за доделување и користење.

Следење на реализација на Законот за домување во делот за откуп или закуп на станови кои се користат лица со решенија за закуп со право на откуп.

Следење на реализација на Одлуката за услови и критериуми за распределба на станови изградени по „Проектот за изградба на станови кои ќе се издаваат на лица на ниски приходи,,

Секторот за стопанисување со станбен и деловен простор во рамките на својата дејност превзема мерки и активности преку реализација на:

- Работна процедура за Мерки и активностите за подобрување на наплатата на побарувањата кои потекнуваат од продажба на станбен, деловен простор, подруми и гаражи при што е овозможено е секојдневно следење на редовноста на плаќањето на

ануитетите, како и превземање на потребни активности за постапување на одговорните референти при констатирано неплаќање на ануитети од страна на купувачите.

Теренската контрола се врши по пат на претходно изготвен месечен план за теренска контрола и согласно планот врши увид на станбен, деловен простор подруми и гаражи наменет за комерцијална продажба на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје

-Работна процедура за следење и зголемување на наплатата на закупнината за деловен простор со Мерки и активностите за подобрување на наплатата на побарувањата кои потекнуваат од издавање на деловен простор под закуп.

Теренската контрола се врши врз основа на месечни изготвени планови, за што е потребно секој референт задолжен за одреден број деловни простории редовно да ја следи состојбата на истите, обиколка и навремена реакција по однос на одредени промени направени без согласност на Акционерското друштво или користење на деловните простории од страна на лица кои не се закупци на Акционерското друштво.

-Работна процедура за следење и зголемување на наплатата на закупнината за станбен простор со Мерки и активностите за подобрување на наплатата на побарувањата кои потекнуваат од издавање на станбен простор под закуп.

Теренската контрола се врши врз основа на месечни изготвени планови, за што е потребно секој референт задолжен за одреден број станбени единици редовно да ја следи состојбата на истите, обиколка и навремена реакција по однос на одредени промени направени без согласност на Акционерското друштво или користење на стан од страна на лица кои не се закупци на Акционерското друштво.

Со реализација на претходно наведените мерки, се воведени многу кратки рокови за постапување на стручните служби при активирање на средства за обезбедување на наплатата (во рок од 3 дена по истекот на рокот за плаќање на закупнина – одговорниот референт го известува раководителот, телефонски го известува закупаецот и изготвува службена белешка во предметот; доколку во рок од 5 дена закупаецот не го плати долгот – се пристапува кон активирање на средствата за обезбедување – за што се известува закупаецот со писмена опомена; доколку закупаецот не плати во рок од 8 дена од приемот на писмената опомена – одговорниот референт го доставува предметот до Секторот за економско-финансиски работи и Секторот за општи и правни работи со налог за активирање на средствата за обезбедување – депонирани средства, банкарска гаранција; доколку изминат 15 дена, а закупаецот не го подмири долгот – се доставува известие за отказ на склучениот Договор за закуп.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје продолжува со реализација на програмската задача за запишување на целокупниот станбен и деловен простор со кој стопанисува во Агенција на катастарот на недвижности.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје врши тековното и инвестиционо одржување на станбениот и деловниот простор со кои располага, а се во рамки на обезбедените финансиски средства.

3. Сектор за финансии, информатика и комерција

р.бр.	работна задача	временска рамка	причини за оваа работна задача	активности предвидени со оваа работна задача	цел која треба да се постигне	инволвираност на други сектори и подружници
1	Годишна сметка и финансиски извештаи	1 квартал	Законска обврска	Попис на парични средства и хартии од вредност -основни средства, инвестиции во тек, ситен инвентар, -производство во тек, -производи на залиха, - побарувања од купувачи, -обврски од добавувачи, -пресметка на амортизација на материјален и нематеријален имот, -сметководствени усогласувања на отворените сметководствени конта од класа 0 до класа 9, -затворање на класа 4 и класа 7	Ефикасност во работењето, економичност, ликвидност како и успешност во работењето	сите Подружници и Дирекција
2	Ревизија на финансиски извештаи	1 или 2 квартал	Закон за трговски друштва	Непосредна соработка со независните ревизори, доставување на целокупната финансиска и сметководствена евиденција, подготвување на извештаи и други материјали за ревизорскиот извештај од независен овластен ревизор	Независно ревизорско мислење дали финансиските извештаи објективно, реално и финансиската состојба	сите Подружници и Дирекција
3	Тромесечни финансиски извештаи	1,2,3,4 квартал	Статут на АД	Евидентирани сите трансакции, фактури, пресметана амортизација, сите трошоци и приходи за дадениот квартал	финансиско известување за кварталот	сите Подружници и Дирекција
4	годишен извештај	2 квартал	Статут на АД и Закон за трговски друштва	изработена годишна сметка и финансиски извештаи	ефикасност во работењето, економичност, ликвидност како и успешност во работењето	сите Подружници и сите сектори во Дирекција
5	Финансиски план	3 квартал	Законска обврска	анализа и проектирање на висината на годишните трошоци на АД за извршување на активностите во рамките на нејзините надлежности, проектирање на трошоците воедно и анализа и проектирање на висината на годишните приходи за покривање на расходите од работењето	Ефикасно и успешно функционирање на АД	сите Подружници и сите сектори во Дирекција
6	Тековни задачи	1-4 квартал		Следење и примена на прописите од областа на финансиите, даноците и сметководството, како и останати прописи кои влијаат на финансиското работење -Обезбедување на навремено плаќање на даноци и други финансиски давачки поврзани со платите на вработените -Подготовка на финансиски и статистички извештаи во врска со извршените плаќања, приходи и расходи, инвестиции, бруто плати -Следење на трошоците за плати и подготвување план за плати на вработените -Исплата на дневници за службени патувања и други готовински исплати		

Финансиските показатели, кои се прикажани во Финансискиот План на Акционерското друштво се прилог на овој План.

- Јакнење на системот на управување и контрола и тоа во сите сегменти и процеси на планирање, остварување, следење и известување,
- Да придонесе во доследна примена на законските прописи кои го регулираат сметководствено финансиското работење, во делот на признавањето и евидентирањето на приходите, во делот на подобрување на наплатата на побарувањата од корисниците на станови и деловни простории,
- Имајќи ги во предвид економските, регулаторни и останати промени кои влијаат на работењето на Друштвото, неопходно е да придонесе во делот на следење на ликвидноста и управувањето со готовината, задолженоста на друштвото со кредити и плаќањето на ратите по амортизационите планови, плаќањето на обврските по договорите и вработените,
- Зајакнување на системот на заштита на средствата на Друштвото, во делот на управувањето со имотот на Друштвото, ажурна наплата на приходите и подмирување на обврските и годишниот попис на средствата и обврските,
- Работата на внатрешната ревизија резултира со препораки за подобрување на системот на внатрешни контроли, а со активна примена на овие контроли од страна на раководството можно е да се остварат и мерливи ефекти од нивното спроведување. Со цел искажување на мерливата додадена вредност на внатрешната ревизија, внатрешната ревизија ќе следи не само дали препораките се спроведени или не, туку ќе ги следи и ефектите од спроведувањето на препораките.

Извори на информации кои внатрешната ревизија ги користи за да ги утврди потенцијалните области на ревидирање се: шема на организационата структура, Годишни програми и планови на Друштвото, Финансиски план, Квартални извештаи и Годишен извештај за работењето на Друштвото, надлежности на Друштвото и основните активности кои произлегуваат од нив и разговори со раководството. Пристапот кој внатрешната ревизија ќе го користи за утврдување на потенцијалните области на ревидирање го определува внатрешниот ревизор, и тоа:

- Според заедничките/хоризонтални процеси,
- Според организационата структура (Дирекција, Подружници, Сектори, процеси),
- Според Програми (клучни програми од финансискиот план, капитални и инвестициони проекти и др.),
- Според функционални области или видови услуги што Друштвото ги обезбедува на крајните корисници) и
- Според комбиниран пристап.

Со оглед на сложената организациона структура на Друштвото, најчесто ќе се применува комбиниран пристап, со цел опфаќање на ризичните процеси и со оглед на расположивите ресурси на внатрешната ревизија.

Во прегледот што следи се прикажани приоритетните области на ревидирање на внатрешната ревизија планирани во Стратешкиот план на единицата за внатрешна ревизија во АД за периодот 2020-2022 година донесен од Одборот на Директори со Одлука за одобрување на стратешки план за работа бр.02-563/4 од 16 јануари 2020 година:

**Преглед на приоритетните области за ревидирање
за период од 2020 година до 2022 година**

ПРИОРИТЕТНИ ОБЛАСТИ ЗА РЕВИДИРАЊЕ		2020	2021	2022
1.	Процес на признавање,	x		

	евидентирање, планирање и следење на остварувањето на приходите на работењето,			
2.	Процесот на управување и заштита на имотот, станови и деловни простории за издавање под закуп во државна сопственост	x		
3.	Процесот на спроведување на препораките од конечните извештаи за извршени ревизии во 2018 година и 2019 година	x		
4.	Процесот на следење на реализацијата на договорите за градба		x	
5.	Процесот на задолженост со кредити од комерцијалните банки, плаќањето на ратите и процесот на плаќање на обврските спрема добавувачите и вработените		x	
6.	Процесот на заштита на личните податоци		x	
7.	Процесот на работење со готовински средства во благајна (денарска и девизна благајна)			x
8.	Процесот на наплата на побарувањата од станарина за користење на станбен простор и закупнина за користење на деловен простор			x
9.	Процесот на отстранување на недостатоци во текот на гарантен рок			x
ВКУПНО РЕВИЗИИ		3	3	3

Во овој развоен план, а во согласност со Стратешки план на единицата за внатрешна ревизија на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје за период од 2020 година до 2022 година, Одлука за одобрување на Одборот на Директори бр.02-563/4 од 16.01.2020 година, предвидено е извршување на 3 ревизии кои со проценка се утврдени како високо ризични, односно средно ризични, имајќи во предвид дека на годишно ниво се извршува и по една вонредна ревизија и други активности по барање на раководството.

Доколку дојде до екипирање на одделението за внатрешна ревизија и до други промени во работењето на Друштвото, Стратешкиот план ќе се ажурира. Целите на внатрешната ревизија се фокусирани на оценка и подобрување на системот на внатрешни контроли, остварувањето на приходите, управувањето со имотот, подобрување на наплатата на побарувањата, отплатата на кредитите и плаќањето на обврските, следење на ликвидноста и управувањето со готовината, како и во зајакнувањето на системот на заштита на средствата на Друштвото.

Во делот на изготвувањето на **Годишниот оперативен план** на АД за изградба и стопанисување со станбен и деловен простор од значење за Републиката од доменот на внатрешната ревизија наведуваме дека во 2020 година ќе ги спроведе следните поединечни ревизии поради реализација на целите кои се дефинирани во Стратешкиот план за период од 2020 до 2022 година и тоа како што следува:

Име на ревизијата:	Ревизија на усогласеност на евиденцијата во главната книга поврзана со приходите на работењето со законската и интерна регулатива во 2019 година
Ниво на ризик (висок, среден, низок):	Висок
Цел на ревизијата:	Да придонесе за законито, точно и навремено признавање и евидентирање на приходите на работењето, планирање, следење на остварување и извештаи за раководството
Опфат на ревизијата:	Законската и интерна регулатива, евиденција во главната книга, веродостојна документација, финансиски контроли и поделба на надлежности која овозможува одобрувањето, извршувањето, евидентирањето и контролата да се извршуваат од различни лица, планирање, следење и извештаи за раководството
Организациони единици вклучени во Ревизијата	Сектор за финансии, информатика и комерција во дирекција и службите за финансии во Подружниците
Институции во надлежност	
Ревизорски методи:	Ревизорски методи кои се во согласност со меѓународните стандарди за професионално извршување на внатрешната ревизија, како што се собирање, анализирање, обработување и документирање на податоците, разговори со раководството, тестирања и анализи. Непосреден увид во изворна документација и во ИИС.

Име на ревизијата:	Ревизија на успешност на процесот на управување со имотот, станови и деловни простории за издавање под закуп во државна сопственост
--------------------	---



Ниво на ризик (<i>висок, среден, низок</i>) :	Висок
Цел на ревизијата:	Да придонесе за зајакнувањена системот на управување и заштита на средствата , станови и деловни простори за издавање под закуп во државна сопственост
Опфат на ревизијата:	Законската и интерна регулатива, евиденција во интегрираниот информативен систем во модулот имот , покриеност со имотни листови, издавањето под закуп, неиздадени станови и деловни простории, тековното и инвестиционо одржување, теренските контроли .
Организациони единици вклучени во Ревизијата	Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор во дирекција и подружниците
Институции во надлежност	
Ревизорски методи:	Ревизирски методи кои се во согласност со меѓународните стандарди за професионално извршување на внатрешната ревизија, како што се собирање, анализирање, обработување и документирање на податоците , разговори со раководството, тестирања и анализи. Непосреден увид во изворна документација и ИИС.

Име на ревизијата:	Ревизија на спроведувањето на препораките од конечните извештаи за извршени ревизии во претходните 2018 и 2019 година
Ниво на ризик (<i>висок, среден, низок</i>) :	Среден (значајно)
Цел на ревизијата:	Да се провери статусот, степенот на реализација на препораките , да се зајакне функцијата на внатрешната ревизија.
Опфат на ревизијата:	Проверка на постапувањето на надлежните сектори по препораките од конечните извештаи за извршени ревизи во претходните 2018 и 2019 година, преку непосреден увид, или достава на докажен материјал од надлежните сектори за постапувањето по дадените препораки.
Организациони единици вклучени во Ревизијата	Сектор за правни и општи работи, сектор за стопанисување со станбен и деловен простор , сектор за финансии информатика и комерција во Дирекција и Подружниците на Друштвото
Институции во надлежност	
Ревизорски методи:	Ревизирски методи кои се во согласност со меѓународните стандарди за професионално извршување на внатрешната ревизија, како што се собирање, анализирање, обработување и документирање на податоците , разговори со раководството и вработените, непосреден увид во изворната документација.

Планираните ревизии ќе бидат спроведени според следниот распоред:

Годишен план за ревизија – приказ по месеци

Име на ревизија	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Ревизија на усогласеност на евиденцијата во главната книга поврзана со приходите на работењето со законската и ин-терна регулатива во 2019 година		x	x	x								
Ревизија на успешност на процесот на управување со имотот, станови и деловни ристории за издавање под закуп во државна сопственост					x	x	x					
Ревизија на спроведувањето на препораките од конечните извештаи за извршени ревизии во претходните 2018 и 2019 година									x	x	x	

Покрај претходно наведените ревизии и активности, внатрешната ревизија планира со Годишниот план на единицата за внатрешна ревизија на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје за 2019 година, Одлука за одобрување од Одборот на Директори бр.02-563/5-1 од 16,01,2020 година да извршува и други активности :

- Извршување на вонредни ревизии (ad hoc ревизии) на определени сегменти од работењето на Друштвото, кои не се планирани во годишниот план за 2020 година , а за кои ќе се јави потреба по налог на Неизвршните членови на

Одборот на Директори, Генералниот Директор и Помошниците Директори на сектори,

- Ажурирање на Стратешкиот план и изготвување на Годишен план за следната година,
- Следење на спроведувањето на препораките,
- Изготвување на Полугодишен и Годишен извештај за работењето на одделението за внатрешна ревизија,
- Коментари и мислења во однос на спроведувањето и почитувањето на политиките и процедурите и другите интерни акти,
- Соработка со сите организациони делови на Друштвото и учество на стручни колегиуми,
- По потреба други мислења за активностите на Друштвото
- Посета на обуки за Континуирано професионално усовршување на овластените ревизори и слично.

Овој Годишен оперативен план во делот за внатрешна ревизија изготвен е врз основа на Стратешкиот план за внатрешна ревизија за период од 2020 до 2022 година и на Годишниот план за внатрешна ревизија за 2020 година. Со оглед на расположливиот кадровски капацитет на одделението за внатрешна ревизија, како и со оглед на сложената организациона поставеност на Друштвото со Дирекција, сектори и Подружници, планирани се 3 ревизии во области кои се проценети како високо и средно ризични. Покрај планираните редовни ревизии, внатрешниот ревизор на барање на раководството извршува и една вонредна ревизија и други активности од делокругот на работењето на друштвото. Целите на внатрешната ревизија се фокусирани на усогласеноста на работењето со законската и интерна регулатива, оценка и подобрување на системот на внатрешни контроли, законито, точно и навремено евидентирање на приходите на работењето, планирањето, следењето на остварувањето на приходите и извештаи за раководството, неопходно е да придонесе во делот на управувањето и заштита на имотот, станови и деловни простории за издавање под закуп во државна сопственост, да даде оценка за степенот на реализација на препораките од конечните извештаи за извршени ревизии во претходните 2018 и 2019 година и да придонесе за зајакнување на функцијата на внатрешната ревизија.

5. Одделение за маркетинг и односи со јавност

Годишниот оперативен план на Одделението за маркетинг и односи со јавноста е во најголем дел тесно поврзан со динамиката на реализација на проектите од страна на Секторот за Градба и уредување на градежното земјиште и Секторот за стопанисување со станбен и деловен простор. Оттука, во продолжение се наведени планирани активности и стратегии, без наведување рокови, односно термини.

Планирани се активности во рамки на поставувањето камен темелници на социјалните згради, како и за нивното предавање во употреба. На овие настани, покрај официјалните лица од Друштвото и од Владата на Република Северна Македонија, ќе бидат поканети и новинари, секако во насока на промоција и посочување на општествената одговорност на Друштвото. Особено важно за позитивната слика на Друштвото треба да биде и присуството на идните станари-социјално ранливите категории граѓани.

Редовно информирање на сегашните, и особено идни, потенцијални клиенти за понудата на комерцијалните станови и деловниот простор со редовните алатки за информирање на клиентите (наведени во прилогот),

Ефектен дел од маркетинг стратегија се презентациони штандови за директна комуникација со заинтересираните клиенти. Во насока на што подобро информирање на потенцијалните клиенти, можат да се постават во општините и градовите каде што се градат објектите на Друштвото. Цената на чинење е условена од низа фактори (локација, количина и понуден избор на рекламна понуда -банери, флаери, рекламни папки, промо пулт).

Меѓу опциите за презентација на комерцијалните станови и деловниот простор е и online видео презентација со претходно закажување.

Посета на Подружниците и развивање стратегија за продажба на заостанат станбен фонд и деловни простори.

Опција за рекламирање преку банери на интернет портали: Цената е условена од читаноста на медиумот, позицијата и видот на банерот.

Поставување рекламни паноа (backlit и frontlit) на објекти со кои стопанисува АДСДП (катните гаражи, Националната Арена Тоше Проески). Цената на конструкцијата е условена од низа фактори (големина, осветлување). На неа може да се поставуваат реклами за нашата понуда, или пак истата може да се изнајмува за потреби на други субјекти со што се остварува дополнителен приход. Втората алтернатива е просторот каде што ќе се постави рекламното пано да се издаде под закуп на одредена маркетинг агенција која дел од средствата ќе ги инвестира за изградба на конструкцијата, а остатокот ќе го доплати на Друштвото.

Одделението за маркетинг и односи со јавноста известува и за тековните активности на останатите сектори, како и на Подружниците кои произлегуваат од работењето на АДСДП и од владината политика (нови уредби, одлуки, норми)

Основни алатки за целосно и детално информирање на јавноста и приближување на АДСДП до клиентите се редовни соопштенија, информативни и ПР текстови, известувања, интервјуа со одговорните лица. Најсоодветни канали се интернет порталите, традиционалните медиуми, интернет страницата на АДСДП и социјалната мрежа facebook.

Facebook страницата која континуирано се доградува може да се дополни со facebook алатка за таргетирано рекламирање (спонзорирани постови) која што ги детерминира сериозните купувачи по полова и старосна структура за прецизно идентификување на пребарувачи на станбен и деловен простор. Медиа буџетот зависи од бараниот број денови. Напоменуваме дека во изминатиот период користевме organic (бесплатно) рекламирање.

Продолжување на праксата на прикачување фотографии на facebook страницата, како и на веб страницата на Друштвото, комплетирани со детален опис на карактеристиките на објектот кој што се продава/издава. Овој начин на реализирана комуникација со клиентите во изминатиот период покажа значителен резултат, односно зголемен број прегледи.

Во однос на веб страницата на Друштвото во подготовка е план за поставување на 3D Виртуелна тура која ќе овозможи уште поуспешна маркетинг презентација на нашата понуда.

Во следниот период ќе се отвори видео канал на платформата YouTube. На овој канал ќе можат да се прегледуваат видео клипови, изјави и рекламни видео презентации на понудата на АДСДП.

На барање на Одделението за маркетинг и односи со јавноста, избрани се два економски оператори за услугата „Закупување на простор за објави на огласи и

известувања во новинско издавачки куќи” со кои се склучени договори за кои сметаме дека можат да бидат класифицирани како информација од јавен карактер:

- Друштво за издавање и маркетинг СЛОБОДЕН ПЕЧАТ ДОО Скопје – Договор бр. 18- 9728/15 од 06.12.2019 година
- Друштво за новинско издавачка куќа, трговија и услуги КОХА ПРОДУКЦИОН ДОО Скопје- Договор бр.18-370/9 од 13.02.2020 година.

III. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Овој План влегува во сила од денот на донесувањето, а ќе се применува по добивањето согласност од Владата на Република Северна Македонија.

Број 02-7605/4-2

Скопје, 09. септември 2020 година.



6. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

6.1 Приходи од продажбата на учиноците

Планираните и остварени приходи од продажба на учиноците за 2019 година се прикажуваат во следниот преглед:

Табела 1 - Приходи од продажбата на учиноците за 2019 година

Р. Бр.	Опис	План за 2019 год.	Остварено до 2019 год.	% На зголемување / намалување	Структурна анализа - остварено 2019 год.
1	2	3	4	5	6
1	Фактурирани приходи:	*****	*****	*****	*****
1,1	закупнина за станбен пр.	31.070.900,00	56.218.089,66	92,05%	4,07%
1,2	закупнина за деловен пр.	192.019.986,00	184.523.141,33	96,10%	13,37%
1,3	паркинг (2019), стадион и катни платни	10.000.000,00	31.640.625,00	79,10%	2,29%
	Вкупно 1:	293.093.886,00	272.381.856,99	92,93%	19,73%
2	Други приходи од камати, од наплатени побарувања по пресуди, извршители и друго	*****	*****	*****	*****
2,1	закупнина за станбен пр.	13.120.000,00	11.895.011,33	90,66%	0,86%
2,2	закупнина за деловен пр.	18.800.000,00	14.879.517,00	79,15%	1,08%
	Вкупно 2:	31.920.000,00	26.774.528,33	83,88%	1,94%
	Вкупно 1+2:	325.013.886,00	299.156.384,32	92,04%	21,67%
3	Сопствено работење	*****	*****	*****	*****
3,1	од изградба	403.515.239,00	844.322.125,33	209,24%	61,17%
3,2	државни подршки	162.463.180,00	157.504.289,66	96,95%	11,41%
3,3	други сопствени приходи	67.741.809,00	79.380.267,83	117,18%	5,75%
	Вкупно 3:	633.720.228,00	1.081.206.682,82	170,61%	73,33%
	Вкупно (1,2,3):	958.734.114,00	1.380.363.067,14	143,98%	100,00%

Табела 24

Според податоците искажани во прегледот, планираниот приход по сите основи за 2019 година изнесува 958.734.114,00 денари, додека вкупниот остварен приход изнесува 1.380.363.067,14 денари.

Во ставката 3.1 – приходи од изградба, во Дирекција планирана е продажба на административен објект 7.1.1.

Позицијата 3.3 - други сопствени приходи ја сочинуваат приходи од камати, пенали и гаранции, приходи од судски пресуди, спогодби и по други основи.

Вкупните приходи од продажбата на учиноците по видови согласно податоците од Подружниците на АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење на Републиката (вклучувајќи го и приходот од Дирекцијата на Друштвото), во

деловната 2019 година, како и Планот за работната 2020 година се прикажуваат во следниот преглед:

Табела 2 – Приходи од продажбата на учиноците за 2019 година и план за 2020 година

Р. бр.	Опис	Остварено во 2019 год	План за 2020 год	% на зголемување/ намалување	Структурна анализа план 2020 година
1	2	3	4	5	6
1	Фактурирани приходи:	*****	*****	*****	*****
1,1	закупнина за станбен пр.	56.218.059,63	61.243.130,00	108,94%	5,87%
1,2	закупнина за деловен пр.	184.523.141,33	196.993.500,00	106,76%	18,88%
1,3	паркинг (2019), стадион и катни гаражи	31.640.625,00	39.000.000,00	123,26%	3,74%
	Вкупно 1:	272.381.855,99	297.242.630,00	109,13%	28,49%
2	Други приходи од камати, од наддатеми побарувања по пресуди, извршители и друго				
2,1	закупнина за станбен пр.	11.895.011,33	12.700.000,00	106,77%	1,22%
2,2	закупнина за деловен пр.	14.879.517,00	15.582.500,00	104,72%	1,49%
	Вкупно 2:	26.774.528,33	28.282.500,00	105,63%	2,71%
	Вкупно 1+2:	299.156.384,32	325.525.130,00	108,81%	31,20%
3	Сопствено работење				
3,1	од изградба	844.322.125,33	501.571.341,00	59,41%	48,07%
3,2	државни подршки	157.504.289,66	163.473.425,00	103,79%	15,67%
3,3	други сопствени приходи	79.380.267,83	52.842.535,00	66,57%	5,06%
	Вкупно 3:	1.081.206.682,82	717.887.301,00	66,40%	68,80%
	Вкупно (1,2,3):	1.380.363.067,14	1.043.412.431,00	75,59%	100,00%

Табела 25

Според податоците искажани во прегледот, вкупниот приход по сите основи за 2019 година изнесува 1.380.363.067,14 денари, додека во 2020 година се планира вкупниот приход да изнесува 1.043.412.431,00 денари.

Во ставката 3.1 – приходи од изградба, во остварено во 2019 година прикажан е приход од продажба на станбен и деловен простор на залиха во Скопје и Дирекција, Битола, Кочани, Прилеп, Тетово, Струмица. Во Дирекција е прикажана продажба на објект 7.1.1. Во 2020 година прикажана е продажба на станбен и деловен простор на залиха, објект 3.9 во Аеродром, станбен простор во Струмица, Прилеп, Охрид, Кочани, Битола и Скопје, залиха во Тетово.

6.2 Расходи на работењето

Планираните и остварените трошоци по основ на: стопанисувањето со станбен и деловен простор, сопствено работење (градба) поделени по видови за 2019 година се прикажуваат во следниот преглед:

Табела 3 – Расходи на работењето за 2019 година

Р.б. Р	Вид на расходи	План за 2019 год	Остварено во 2019 год	% на зголемув. /намамув	Структурна анализа на остварено 2019 год
1	2	3	4	5	6
I	Материјални трошоци	****	****	****	****
1	Тековно одржување на:				
	- станбени згради	6.763.600,00	4.549.531,66	67,26%	0,33%
	- деловни простории, стадион и катни гаражи	12.687.740,00	9.217.666,00	72,65%	0,68%
	- сопствено	1.240.000,00	2.103.553,51	169,64%	0,15%
	Вкупно 1:	20.691.348,00	15.870.751,17	76,70%	1,16%
2	Инвест. одржување на:				
	- станбени згради	2.434.400,00	1.404.928,32	57,71%	0,10%
	- деловни простории, стадион и катни гаражи	6.554.912,00	1.700.000,00	25,93%	0,12%
	- сопствено	1.320.000,00	0,00	0,00%	0,00%
	Вкупно 2:	10.309.312,00	3.104.928,32	30,12%	0,23%
3	Закон. амортизација на:				
	- станбени згради	117.539.264,00	112.547.220,26	95,75%	8,25%
	- деловни простории, стадион и катни гаражи	44.924.916,00	44.640.175,84	99,37%	3,27%
	- сопствени средства	36.687.532,00	38.953.069,00	106,18%	2,85%
	Вкупно 3:	199.151.712,00	196.140.465,10	98,49%	14,37%
4	Исправка на вредност на побарувања (тужби, нотари, извршители):				
	- станарина	14.710.000,00	20.542.682,00	139,65%	1,51%
	- закупнина	6.950.000,00	21.790.999,00	313,54%	1,60%
	- останато	6.000.000,00	6.985.697,00	116,43%	0,51%
	Вкупно 4:	27.660.000,00	49.319.378,00	178,31%	3,61%
5	Други материјални трошоци				
	- станарина, закупнина и сопствено	42.825.475,00	41.454.839,00	96,80%	3,04%
	Вкупно 5:	42.825.475,00	41.454.839,00	96,80%	3,04%
	Вкупно материјални трошоци (1, 2, 3, 4 и 5):	300.637.847,00	305.890.361,59	101,75%	22,41%
II	Нематеријални трошоци				
6	Станбен, деловен и сопствено работење				
	- бруто плати	243.781.068,00	228.935.339,00	93,91%	16,77%

Финансиски план на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за 2020 година

	Вкупно 6	243.781.035,00	228.935.333,00	93,91%	16,77%
7	Други нематеријални трошоци				
	- станарина, закупнина и сопствено	129.264.327,00	88.478.815,00	68,45%	6,48%
	Вкупно 7:	129.264.327,00	88.478.815,00	68,45%	6,48%
	Вкупно Нематеријални трошоци (6,7):	373.045.396,00	317.414.154,00	85,09%	23,26%
	Вкупно I и II (трошоци)	673.633.242,00	623.304.515,59	92,52%	45,67%
III	Набавна вред. на продадени учиноци				
1	Набавна вред. на продадени учиноци	332.246.888,00	741.614.278,35	223,21%	54,33%
	Се Вкупно (I, II и III)	1.005.930.130,00	1.354.818.793,94	135,69%	100,00%
IV	Добивка -загуба пред одданочување	-47.193.016,00	16.444.273,20		

Табела 26

Трошоците на стопанисувањето со станбен и деловен простор, трошоците за сопствено работење (градба) поделени по видови за 2019 година и Планот за 2020 година се прикажуваат во следниот преглед:

Табела 4 – Расходи на работењето за 2019 година и план за 2020 година

Р.Б.	Вид на расходи	Остварено во 2019 год	План за 2020 год	% на зголемување/ намалување	Структурна анализа на план за 2020 год
		3.00	4.00	6	6
I	Материјални трошоци	*****	*****		
1	Тековно одржување на:				
	- станбени згради	4.549.531,66	3.130.000,00	68,80%	0,32%
	- деловни простории, паркинг, стадион	9.217.666,00	12.235.440,00	132,74%	1,24%
	- сопствено	2.103.553,51	1.447.000,00	68,79%	0,15%
	Вкупно 1:	15.870.751,17	16.812.440,00	105,93%	1,71%
2	Инвест. одржување на:				
	- станбени згради	1.404.928,32	2.420.000,00	172,25%	0,25%
	- деловни простории, паркинг, стадион	1.700.000,00	1.510.000,00	88,82%	0,15%
	- сопствено	0,00	1.150.000,00		0,12%
	Вкупно 2:	3.104.928,32	5.080.000,00	163,81%	0,52%
3	Закон. амортизација на:				
	- станбени згради	112.547.220,26	116.168.228,00	103,22%	11,82%
	- деловни простории, паркинг, стадион	44.640.175,84	47.146.208,00	105,61%	4,80%
	- сопствени средства	38.953.069,00	41.845.326,00	107,42%	4,26%
	Вкупно 3:	196.140.465,10	205.159.762,00	104,60%	20,87%
4	Исправка на вредност на побарувања (тужби, нотари, извршител):				
	- станарина	20.542.662,00	18.850.000,00	91,76%	1,92%
	- закупнина	21.790.999,00	10.500.000,00	48,19%	1,07%
	- останато	6.935.997,00	1.700.000,00	24,34%	0,17%

	Вкупно 4:	45.319.378,00	31.050.000,00	68,51%	3,15%
5	Други материјални трошоци				
	- станарина, закупнина и сопствено	41.454.839,00	45.912.084,00	110,75%	4,67%
	Вкупно 5:	41.454.839,00	45.912.084,00	110,75%	4,67%
	Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4 и 5):	305.890.361,59	304.014.286,00	99,39%	30,93%
II	Нематеријални трошоци				
6	Станбен, деловен и сопствено работење				
	- бруто плати	228.935.339,00	262.749.150,00	114,77%	26,73%
	Вкупно 6:	228.935.339,00	262.749.150,00	114,77%	26,73%
7	Други нематеријални трошоци				
	- станарина, закупнина и сопствено	88.478.815,00	95.917.991,75	108,41%	9,73%
	Вкупно 7:	88.478.815,00	95.917.991,75	108,41%	9,76%
	Вкупно нематеријални трошоци (6,7):	317.414.154,00	358.667.141,75	113,00%	36,49%
	Вкупно I и II (трошоци):	623.304.515,59	662.634.277,75	106,32%	67,42%
III	Набавна вредност на продадени учиноци				
1	Набавна вредност на продадени учиноци	741.614.276,35	320.207.250,00	43,18%	32,58%
	Се Вкупно (I, II и III):	1.364.918.793,94	982.889.677,75	72,01%	100,00%
IV	Добивка -загуба пред одданочување	15.444.273,20	60.523.753,25		

Табела 27

Вкупниот износ на трошоците класифицирани како материјални (тековно и инвестиционо одржување, амортизација, исправка на вредност на побарувања (тужби, нотари, извршители) и други материјални трошоци) за 2019 година изнесуваат 305.890.361,59 денари. Со Планот за 2020 година се очекува овој вид на трошок да изнесува 304.014.286,00 денари.

- Во I.1. и I.2 со Планот за 2020 година се очекува трошокот за тековно и инвестиционо одржување да изнесува 21.892.440,00 денари.

Акционерското друштво ги почитува насоките и препораките на Владата на Република Северна Македонија согласно кои треба да се трошат финансиски средства рационално и економично и во духот на истото ќе постапува при што ќе се води од рационално одредување на приоритети при санации и реновирање на одредени станбени и деловни простори.

- Во I.5 - материјални трошоци се содржат трошоци за вода, струја, комунални услуги, ПТТ, гориво и поправка на возила.
- Во II.6 - ставката бруто плати за 2020 година има зголемување од причина што се планираат 25 ново вработени, а вклучени се и нововработените во текот на 2019 година, за кои во 2020 година се планираат средства за целата година.

4	За социјални станови (заем-кредит од Банката за развој при Советот на Европа)	189.000.000
Вкупно алтернативни приливи за 2020 година		277.077.034

Табела 31

Вкупните планирани извори на средства по двата основи изнесуваат 1.480.361.938,00 денари.

Реализирањето на изворите е во директна зависност од ангажираноста на стручните служби во АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење на Републиката во создавање услови за нивно остварување.

7.3 Планирани одливи за 2020 година

Ред. бр.	ОПИС НА ОДЛИВОТ	ИЗНОС ВО ДЕН.
1	трошоци	554.197.059
2	Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба	372.878.260
3	Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба	4.287.433
4	Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи	464.336.671
5	Довршување и изградба на објекти по Одлуки на Влада на РСМ	23.370.000
Вкупно планирани одливи за 2020 година		1.419.069.453

Табела 32

Вкупните планирани одливи за 2020 година изнесуваат 1.419.069.453,00 денари.

Оцената на ликвидноста на работењето на друштвото за 2020 година има позитивен паричен тек од 61.292.485,00 денари.

Исто така Ве известуваме дека Разнзорскиот Извештај е извештај од јавен карактер.

Доставено до :

- Архива
- Сектор за правни и општи работи

Изработил: Наташа Мицевска
Контролирал: Јадранка Јовановска
Катерина Радевска
Димитар Митревски



Пом Директор
М-р Катерина Бекири

Beckiri