

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

Београдски 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 Програмата за работа и Развојниот 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 ги 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 02-7605/3-1  
Скопје, 09 септември 2020 година

Одбор на директори  
Претседател  
Вангел Андрески





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

## **Програма**

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



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 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:

### ПРОГРАМА

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

#### I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Програма 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) опфаќа реализација на поединечните Програми од дејноста на Акционерското друштво.

Средствата за реализација на 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, согласно поединечните Програми, се планираат во Финансискиот план на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје за работната 2020 година.

Акционерското друштво врши и други работи од дејностите утврдени во Статутот на Акционерското друштво, Законот за домување и работи утврдени и доверени согласно позитивни прописи.

Во рамките на спроведувањето и извршувањето на програмите кои се дел од работењето на Акционерското друштво се извршуваат согласно правните и општите работи од нормативно-правен карактер, застапување, кадровите и другите општи работи.

#### 1. ПОЕДИНЕЧНИ ПРОГРАМИ

Поединечни програми кои ги реализира Акционерското друштво се Програмите под:

А. Годишна Програма за изградба и одржување на станбен простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година;

Б. Програма за деловни средства по основ на трансформација за 2020 година

В. Програма за работа на Секторот за финансии, информатика и комерција

Г. Програма за работа на Секторот за стопанисување со станбен и деловен простор

Д. План за работа на Одделението за јавни набавки

Ѓ. Програма за работа на Одделението за маркетинг и односи со јавноста

## **А. Годишна Програма за изградба и одржување на станбен простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година**

Согласно член 99 од Законот за домување („Службен весник на Република Македонија” бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15 и 31/16), Владата на Република Македонија ја донесува Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година, на Предлог на Министерството за транспорт и врски. Предлог текстот на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година го изготвува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, а Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје донесува Заклучок за утврдување на текстот на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година.

Со Програмата за работа се уредува изградбата на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година, преку утврдување на глобалната цел и посебните цели на програмата и физичките показатели за станбената изградба, организирањето и изградбата на станбен и деловен простор каде инвеститор е Република Северна Македонија.

### **Глобална цел на програмата:**

- Интензивирање на стопанската активност на глобално ниво со проектирани инвестициони активности на полето на градежништвото, изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи и контролирано намалување и одржување на цената на становите наменети за продажба и станови за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, инвалидизирани лица, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени лица), како и релаксирање на условите на продажба со цел поголема достапност на становите за задоволување на станбените потреби на граѓаните на Република Северна Македонија.

### **Посебни цели на програмата**

- Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
- Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;

Во оваа програма се дадени физичките показатели на објектите со станбен и деловен простор.

## **ИЗГРАДБА НА СТАНБЕН И ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ВО ТЕКОТ НА 2020 ГОДИНА**

### **➤ Физички показатели**

#### **1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба**

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 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 17.502,66 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 27.693,91 м<sup>2</sup> и 81 подрум со вкупна површина од 454,83 м<sup>2</sup>.

Завршување и предавање во употреба на објектите се предвидува во текот на 2020-2023 година.

Изградбата на станбен и деловен простор наменет за продажба е даден во Прилог 1.

## 2. Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи

Со оваа Програма, се планира продолжување на активностите за изградба на објекти со станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи и тоа 32 објекти со 1.725 стана со вкупна површина од 70.667,87 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 2.439,07 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 353,97 м<sup>2</sup> и 1.622 подрум со вкупна површина од 9.683,54 м<sup>2</sup>.

Деловниот простор ќе биде издаден под закуп, а од закупнината ќе се одвојуваат средства за одржување по претходно изготвена програма.

Објектите се реализираат во период на градба 2007-2021год.

Досега се изградени 18 објекти со 842 стана и тоа еден објект во Македонска Каменица со 29 стана, два објекти во Скопје - објект 3.1 и 3.2 Горче Петров Јурија со вкупно 102 стана, еден објект во Кавадарци со 30 стана, еден објект во Охрид со 71 стан, еден објект во Кичево со 32 стана, два објекти во Кочани со 72 стана, еден објект во Крива Паланка со 46 стана, еден објект во Битола со 78 стана, еден објект во Штип со 41 стан, еден објект во Ресен со 18 стана, еден објект во Демир Хисар со 25 стана, еден објект во Македонски Брод со 10 стана, еден објект во Прилеп со 76 стана, еден објект во Струмица со 41 стан и еден објект во Гостивар со 70 стана.

Во 2020 година се планира продолжување на градбата на пет објекти со вкупно 506 стана и тоа еден објект во Скопје - објектот ГП 2.02 од ДУП Градска Четврт С 16 - општина Бутел (стара ознака Босна и Херцеговина Б 9.3 О-4) со 312 стана, еден објект во Пробиштип со 48 стана и еден објект во Неготино со 62 стана, еден објект во Винаца со 36 стана, еден објект во Свети Николе со 48 стана.

Во 2020 година планирано е отпочнување со градба на 9 (девет) објекти со 377 стана и тоа еден објект во Пехчево со 36 стана, еден објект во Сарај со 59 стана, еден објект во Дебар со 47 стана, еден објект во Велес со 29 стана, еден објект во Гевгелија со 52 стана, еден објект во Штип со 40 стана, еден објект во Демир Капија со 16 стана, еден објект во Прилеп со 63 стана и еден објект во Кочани со 35 стана.

Распределбата на овие станови под закуп се врши согласно „Одлуката за распределба на социјалните станови како и условите за нивно користење изградени по програмата за изградба и одржување на станови сопственост на Република Македонија“

Физичките показатели се дадени во Прилог 2.

## 3. Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија

Согласно донесените Одлуки на Владата на Република Северна Македонија, 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 следните објекти:

Ред. бр.	Објект	Предмет на работа	Реализација
1	2	3	4
1	Национална Арена Тодор Проески	Градежно-занатски работи	довршување

Физичките показатели се дадени во Прилог 3.

Рекапитуларот на станбената изградба која се очекува да се одвива во текот на 2020 година е следниот: 2.388 станови со вкупна површина од 112.519,78 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 19.941,73 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина 28.047,88 м<sup>2</sup> и 1.703 подруми со вкупна површина од 10.138,37 м<sup>2</sup>.

Рекапитуларот на предвидената станбена изградба е даден во Прилог 4 кој е составен дел на оваа програма.

## Б. Програма за деловни средства по основ на трансформација за 2020 година

Предмет на оваа Програма претставуваат деловните средства што согласно Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал, ("Службен весник на РМ", број 38/93, 48/93, 21/98, 25/99, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03 и 38/04), Делбениот биланс на Агенцијата на Република Македонија за приватизација утврден со Одлука на Владата на Република Македонија бр.19-3574/1 од 23.09.2005 година и Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ, се пренесени во надлежност на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката.

Поаѓајќи од законските определби, во оваа Програма ќе бидат презентирани и обработени следните поглавја:

1. Состојби со недвижниот имот во Република Македонија и на територијата на поранешна Југославија (општо за деловните средства и основи за стекнување со недвижен имот);

3. Постапка за спроведување на продажба, издавање под закуп или издавање под закуп со право на откуп на деловните средства;

4. Активности во 2020 година

### 1. Состојби со недвижниот имот

Заклучно со месец Ноември 2019 година, вкупен број и површина на деловните објекти изнесуваат:

Табела бр. 1

Р.бр.	Локација	Број на дел.објекти	Површина (м2)
1.	Република Македонија	38	27.738
2.	Поранешни ЈУ простори	112	26.284
	Вкупно:	150	54.022

Табела бр. 2 – Деловни објекти во Република Македонија стекнати по разни основи

Р.бр.	Основ за стекнување	Деловни објекти
1.	Неопфатени деловни објекти	23
2.	Отстапени деловни објекти	4
3.	Објекти по основ на денационализација	6
4.	Објекти добиени од стечајна маса	5
	Вкупно:	38

Табела бр. 3 – Деловни објекти од поранешни ЈУ Републики

Р.бр.	Територија	Деловни објекти	Површина (m2)
1.	Република Србија	68	13.540,00
2.	Република Црна Гора	12	2.457,21
3.	Република Босна и Херцеговина	11	2.472,72
4.	Република Хрватска	10	1.771,23
5.	Република Словенија	3	1.155,07
6.	Косово	8	4.888,44
	Вкупно:	112	26.284.67

Основи за стекнување со недвижен имот на Република Македонија со право на стопанисување на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката

#### 1.1.1. Неопфатени деловни објекти во процесот на трансформација

Согласно член 89-а од Законот за изменување и дополнување на Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал дефинирана е законска одредба со која со Решението на Комисијата на Владата на Република Македонија за приватизација за преземање на деловни средства кои не се опфатени во постапките за трансформација, овие деловни средства се пренесуваат на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, односно со статусната промена, на Република Македонија со право на стопанисување на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката. Решението од Комисијата на Владата е основ за запишување на правото на сопственост во јавните книги - катастарска евиденција.

Со меѓудржавни спогодби за решавање на имотно правните работи и Законот за сукцесија помеѓу поранешните ЈУ-Републики е дефинирано дека имотите на правни и физички лица од Република Македонија во другите ЈУ-Републики, го имаат истиот имотно-правен статус како и домашни правни и физички лица.

#### 1.1.2. Отстапени деловни објекти

Основ на отстапување на деловни средства е Законот за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во кои што Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за трансформација на претпријатијата со општествен капитал имаат акции, односно удели ("Сл. весник на РМ" број 49/97).

Овие деловни средства се пренесени во надлежност на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија со член 8 од Законот за изменување и дополнување на Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал ("Сл. весник на РМ" број 31/03), односно со статусната промена на ЈПССДП на РМ се пренесени во надлежност на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката

#### 1.1.3. Деловни објекти по основ на денационализација

Овој имот е само привремено во сопственост на Република Македонија, односно до донесување на правосилно решение од страна на комисиите за денационализација, со кое Решение истиот ќе биде вратен на поранешните сопственици, односно нивните правни наследници.

Во случај ако имотот, поради разни причини врзани со Законот за денационализација не биде вратен, тогаш АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, може да стопанисува со него како и со имотот стекнат по претходно наведените основи.

#### 1.1.4. Остаток од стечајна маса

На Република Македонија се пренесуваат, а АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката стопанисува и со деловни средства по основ на остаток од стечајна маса по завршување на стечајната постапка (член 86 од Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал, (Сл. весник на РМ број 38/93) и член 15 од Законот за изменување и дополнување на Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал, (Сл. весник на РМ број 31/03).

#### 1.1.5. Други деловни средства

Освен со деловни објекти, АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката може да стопанисува и со други деловни средства (машини, опрема, влогови во други субјекти, инвестиции во тек, комуналии и др.) кои не биле опфатени во процесот на трансформација.

Табела бр. 3 – Останати деловни средства

Р.бр.	Вид на деловно средство	Број на дел.средства
2.	Топловодна мрежа	1
3.	Платени комуналии	2
	Вкупно:	5

Во ставката "Опрема", донесени се две решенија за преземање и тоа: производствена опрема која содржи благородни метали преземена од "Охис-Гес Гостивар во вредност од 5.411.904 ЕУР и опрема од Велес-табак - с. Согле, која не е проценета.

Во ставката "Платени комуналии", донесени се две решенија за преземање на инвестиции во тек и тоа: неопфатен надомест за комунално уредување на градежно земјиште за изградба на 2.281,00 м<sup>2</sup> во Момин Поток од претпријатието АД Лола Фадек Скопје во износ од 104.220 ЕУР и за изградба на 2.798,00 м<sup>2</sup> на бул. Војводина во Скопје од претпријатието АД Југоопрема, Скопје во износ од 198.546 ЕУР.

Напоменуваме дека гореспоменатите две Решенија за преземање на инвестиции во тек не се правосилни, има незавршена управна постапка по однос на двете решенија.

## 2. ИЗВОРИ НА СРЕДСТВА

Основни извори на средства на Секторот за деловни средства по основ на трансформација е надомест за користење на деловно средство-топловодна мрежа;

Табела бр. 4

Р.бр	Опис	Остварено во 2019 година (без ДДВ)	План за 2020 година (без ДДВ)
1.	Надомест за користење топловодна мрежа – БЕГ	3.136.286,00	3.185.700,00
2.	Надомест за користење топловодна мрежа – ЕЛЕМ	114.075,00	114.075,00
3.	Вредност на висина на годишна амортизација на топловодна мрежа (износ кој се троши за инвестиционо одржување и проширување на мрежа)	54.564.575,00	54.564.575,00
		57.814.936,00	57.864.350,00

Извори на средства на Секторот за деловни средства по основ на трансформација е и надоместок од наплата на закупнини.

Табела бр.4.1

Р.бр.	Опис	Остварено во 2019 година (без ДДВ)	План за 2020 година (без ДДВ)
1.	Деловен простор во Р.Македонија		3.185.700,00 (51.800 evra)
2.	Поранешни ЈУ Републики		608.850,00 (9.900 evra)

## 3. ПОСТАПКА ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ПРОДАЖБА, ИЗДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП ИЛИ ИЗДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП СО ПРАВО НА ОТКУП НА ДЕЛОВНИТЕ СРЕДСТВА

Одлука за продажба, издавање под закуп или издавање под закуп со право на откуп на деловните средства, согласно член 8 од Законот за изменување и дополнување на Законот за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во коишто Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за трансформација на претпријатијата со општествен капитал имаат акции односно удели ("Сл. весник на РМ" број 6/02), по предлог на АД за изградба и

стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката донесува Комисијата на Владата на Република Македонија за приватизација, а самата постапка ја спроведува АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката.

#### 4. Активности во 2020 година

Во текот на 2020 година Секторот за деловни средства по основ на трансформација Во текот на 2020 година Секторот за деловни средства по основ на трансформација ќе продолжи со постапките за евидентирање на деловни средства неопфатени во постапките за трансформација на претпријатијата во Република Македонија и на територијата на поранешните Југословенски Републики. Доколку се добијат сознанија за нови неопфатени деловни средства во постапката за приватизација на претпријатијата со општествен капитал, Секторот ќе поднесе Барање до надлежната Комисија за приватизација на Владата на Република Македонија за донесување Решение за преземање на деловно средство. Исто така, во наредната година ќе се продолжи со спроведување на активности за пренесување на недвижностите во сопственост на Република Македонија со право на стопанисување на АД ИССДП за објектите во Р. Македонија, односно во сопственост на АД ИССДП за објектите во бившите ЈУ Републики, во согласност со постојната законска регулатива. За деловните средства за кои ќе биде завршена постапката за упис на сопственоста во ~~Република Македонија~~ ~~и на територијата на поранешните Југословенски Републики~~ ~~за донесување на~~ Одлуки за издавање под закуп или продажба, согласно деловната политика на акционерското друштво.

Напоменуваме дека остварувањето на гореспоменатите активности во најголема мера зависат од динамиката на работата на надлежната Комисија на Владата на Република Македонија за приватизација.

#### В. Програма за работа на Секторот за финансии, информатика и комерција

Секторот за финансии, информатика и комерција во 2020 година треба да исполни следниве активности:

- Изработка на Годишна сметка (Биланс на состојба(Извештај за финансиската состојба), Биланс на успех(Извештај за останатата сеопфатна добивка),Објаснувачки белешки кон годишната сметка,Образец ДЕ-Посебни податоци за државна евиденција,Образец СПД-Структура на приходи по дејности, Даночен биланс, и финансиски извештаи согласно МСС1 за 2014 година.
- Годишниот извештај за работењето на Акционерското друштво за 2020 година,
- Кордонирање, организирање и изработка на Финансиски План за 2020 година финансиски план кој содржи податоци за реализација на планираните активности, планираните приходи и расходи како и групирани по структура и по организациона структура
- Кордонирање, организирање и изработка на тримесечни финансиски извештаи кој содржи податоци за планираните активности и остварено за дедеен период групирани по структура и по организациона структура
- Сметководствени усогласувања со констатираната фактичка состојба со пописот за 2020 година во :
  - парични средства и хартии од вредност
  - основни средства, инвестиции во тек ,ситен инвентар

- производство во тек
- производи на залиха
- побарувања од купувачи и
- обврски од добавувачи
- пресметка на амортизација на материјален и нематеријален имот,
- сметководствени усогласувања на отворените сметководствени конта од класата 0 до класата 9
- затворање на класа 4 и класа 7

- Анализа и проектирање на висината на годишните трошоци на АД за извршување на активностите во рамките на нејзините надлежности, проектирање и на трошоци воедно и анализа и проектирање на висината на годишните приходи за покривање на расходите од работењето

- Координација на финансиските и сметководствените активности во Подружницата и на ниво на АД,

- Контрола на точноста и усогласеноста на сите документи што се однесуваат на финансиските активности на Подружницата и на ниво на АД;

- Непосредна соработка со независните ревизори или Државниот завод за ревизија, доставување на целокупната финансиска и сметководствена евиденција, подготвување на извештаи и други материјали за потребите за изработка на ревизорски извештај од независен овластен ревизор, како и од Државниот завод за ревизија, доколку има извршено ревизија на финансиското и материјалното работење

- Ревизија на процедурите за финансиски прашања, Сметководствените политики и процедурите за финансиско и сметководствено работење

- Следење и примена на прописите од областа на финансиит, даноците и сметководството како и останати прописи кои влијаат на финансиското работење;

- Пресметка на финансиските трошоци

- Проверка на исправноста на фактурите

- Проверка на сите исплати од сметките

- Анализи на финансиските трансакции;

- Следење на состојбата на сметките

- Анализа и контрола на плаќањата, сметководствено, и финансиско известување

- Проверка на точноста и усогласеноста на сите документи што се однесуваат на финансиските активности и создавање на обврски и расходи со законите, подзаконските и интерните акти, одлуки и договори по нивно извршување.

- Учество во работните групи и комисии

- евиденција на наплата на станарина, закупнина
- Прегледи за сите сметки и потсметки
- Ликвидирање сметки од денарската и девизната благајна, влезните и излезните фактури
- Ги следи плаќањата и документите ги искнижува во сметководствениот систем
- Следење на денарската и девизната готовинска благајна, врши благајнички работи за потребите на АД
- Изготвување на месечните плати на вработените и соодветно книжење
- Следење и подготвување на формулари за боледување кои се на терет на Фондот за здравство, потврди за плата
- Анализа на побарувањата од вработените по основ на аванси
- Годишен извештај за персонален данок на доход
- 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 подготвува план за плати на вработените
- Исплата на дневници за службени патувања и други готовински исплати
- Изготвување на рекапитулар за персонален данок на доход
- Изготвување на решение, патен налог и пресметка на трошоците по основ на службени патувања во земјата и странство
- Изработка на даночната пријава за ДДВ
- Анализа на реализираниот сообраќај на мобилна телефонија кај вработените;
- Месечна аконтација на Данок на добивка;
- Анализа на обврски кон добавувачи од странство од аспект на задржан данок на доход, извештај за УЈП ДД-И;
- Евиденција на земени кредити од Банките
- Контрола на целокупната финансиска и сметководствена документација

Одделението за информатика и АОП во својата програма за работа ги предвидува следниве активности:

- Анализи на потребите на Друштвото и соодветно покренување на барања за спроведување на јавните набавки согласно тие анализи и Планот за јавни набавки за 2020 година.
- Оперативно реализирање на Договорите што би се склучиле како резултат на спроведените јавни набавки од аспект на организација на работењето во одделението со ангажирање на потребните кадровски и временски ресурси за инсталација и одржување на набавената опрема и услугите.
- Мониторинг, администрација и менаџмент на информатичката инфраструктура и корпоративните софтверски пакети кои се наоѓа во Друштвото како и во клауд просторот со кој управува одделението.
- Мониторинг на исправноста на информатичката опрема во друштвото и превземање на сите потребни активности за истата да биде во оперативна состојба.
- Надградба на софтверскиот систем Лука со цел воведување на нови функционалности од аспект на подобра прегледност на управувањето со недвижностите (деловниот простор) со кој стопанисува Друштвото со посебен акцент за воведување на преглед на деловните простории на дигиталните онлајн карти/мапи.

#### **Г. Програма за работа на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор**

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје врши продажба на станови сопственост на Република Северна Македонија и тоа:

1. Станови кои се градат или се изградени по претходни програми и со оваа програма, наменети за продажба;
2. Станови кои се користат од лица без соодветен акт за доделување и користење, согласно Законот за домување;
3. Станови за кои во актот за доделување и/или во договорот за закуп е утврдено право на откуп, согласно Законот за домување;
4. Продажба на станови изградени по „Проектот за изградба на станови кои ќе се издаваат на лица со ниски приходи“; и
5. Продажба на станови во општествена сопственост за кои корисниците не го оствариле правото на откуп, односно правото на пренос на првото на користење на стан согласно чл.131 и 132 од Законот за домување (Сл.весник на Република Македонија бр.99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18) како и согласно чл.7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување (Сл.весник на Република Македонија бр,199/14).

#### **1. Станови кои се градат или се изградени по претходни програми и со оваа програма, наменети за продажба**

**1.1 Станови за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, инвалидизирани лица, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени лица)**

Становите наменети за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, инвалидизирани лица, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени

лица), ќе се продаваат согласно Одлуката за продажба на станови на кои права, должности и одговорности во поглед на располагањето има Република Македонија („Службен весник на Република Македонија” бр. 34/96, 16/99, 64/01, 54/06, 58/10, 59/10, 42/15 и 208/15).

Становите ќе се продаваат на млади брачни двојки, со возраст на двајцата сопружници најмногу до 38 години и кои се во брак најмногу 8 години во зависност од бројот на децата, и самохрани родители во зависност од период на самохран родител и бројот на децата, инвалидизирани лица, самци и други станбено необезбедени лица кои се државјани на Република Северна Македонија и кои не поседуваат стан, куќа или куќа за одмор и рекреација во лична сопственост, во сопственост на брачниот другар и децата на територија на Република Северна Македонија. Предност при купување на овие станови ќе имаат брачните парови, самохрани родители, инвалидизирани лица, самци и други станбено необезбедени лица кои имаат постојано место на живеење во местото каде е изграден станот. Спроведување на постапката за распределба на становите во зависност од бројот на бодови ќе се врши по електронски пат во Министерството за транспорт и врски. Постапката и начинот на плаќање ќе се врши согласно Одлуката за продажба на станови на кои права, должности и одговорности во поглед на располагањето има Република Македонија. („Службен весник на Република Македонија” бр. 34/96, 16/99, 64/01 и 54/06, 58/10, 59/10, 42/15 и 208/15).

### **1.2 Станови изградени и во градба од претходни програми**

Станови изградени и во градба од претходни програми, наменети за продажба, ќе се продаваат со 100% плаќање од пазарната продажна цена и во постапка определена со акт на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

### **1.3 Станови наменети за продажба во објекти предвидени за изградба согласно оваа програма**

Становите наменети за продажба во објекти предвидени за изградба согласно оваа програма, ќе се продаваат со 100% плаќање од пазарната продажна цена и во постапка определена со акт на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

За реализација на ваквиот начин на продажба на становите од точка 1.2 и точка 1.3, од особена важност се одредбите на Законот за катастар на недвижности и неговата примена.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје, може да ја организира продажбата на становите преку користење на финансиски услуги од деловните банки, како и странски (меѓународни) финансиски институции или конзорциуми.

## **2. Предмет на продажба се станови сопственост на Република Северна Македонија кои се користат од лица без соодветен акт за доделување и користење на станот.**

Продажбата на овие станови се врши во готово или на одложено плаќање со учество од 30% од цената на станот, а остатокот од цената се исплатува најмногу до 180 еднакви месечни рати со годишна камата од 7,2%.

Вредноста на станот се определува согласно со Уредбата за методологијата за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за

доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп, закуп на станови за определена намена.

Во вака утвдената продажна цена се додава и надоместок за претходното користење на станот која се пресметува во висина на закупнината која што важела во периодот на користењето на станот.

Неплатениот надоместок за претходното користење на станот може во цел износ да се додаде на продажната цена на станот.

Од влегување во сила на Законот за домување во месец август 2009 година, голем дел од постапките за откуп на станот кои се водат пред Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје како и постапките за закуп на станот кои се водат пред Комисијата за станбени прашања при Влада на Република северна Македонија се завршени, така што се очекува во 2020 година финално да се реализира продажбата и закупот на станови по овој основ.

### **3. Продажба на станови за кои во актот за доделување и/или во договорот за закуп е утврдено право на откуп.**

Со Законот за изменување и дополнување на Законот за домување (Службен весник на Република Македонија бр.163/13) е предвидена продажба на станови за кои во актот за доделување и/или во договорот за закуп е утврдено право на откуп.

Продажбата на овие станови се врши во готово или на одложено плаќање со учество од 30% од цената на станот, а остатокот од цената се исплатува најмногу до 180 еднакви месечни рати со годишна камата од 7,2%.

Вредноста на станот се определува согласно со Уредбата за методологијата за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп, закуп на станови за определена намена.

Во вака утвдената продажна цена се додава и надоместок за претходното користење на станот која се пресметува во висина на закупнината која што важела во периодот на користењето на станот.

Неплатениот надоместок за претходното користење на станот може во цел износ да се додаде на продажната цена на станот.

Во евиденцијата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје има станови за кои во актот за доделување и/или договорот за закуп е утврдено право на откуп. Барањето за откуп на станот, овие лица имаат право да го поднесат во рок од една година од стапување во сила на Законот за изменување и дополнување на Законот за домување (Службен весник на Република Македонија бр.163/13), а доколку не поднесат барање за откуп, ќе се сметаат за лица кои користат стан во сопственост на Република Северна Македонија под закуп без право на откуп.

Поголем дел од постапките за продажба на овие станови се завршени, така што се очекува во 2020 година финално да се реализира продажбата на становите по овој основ.

### **4. Продажба на станови изградени по „Проектот за изградба на станови кои ќе се издаваат на лица со ниски приходи,“**

Согласно Одлуката за изменување и дополнување на Одлуката за условите и критериумите за распределба на станови изградени по „Проектот за изградба на станови кои ќе се издаваат на лица со ниски приходи,“ од Владата на Република Македонија под бр.42-8897/1 од 02.12.2014 година (Сл.весник на Република Македонија бр.181/14) корисниците на станови изградени по „Проектот за изградба на станови кои ќе се издаваат на лица со ниски приходи,“ ФП 1340, барањата за откуп на станот можеа да ги поднесат до Акционерското друштво за изградба и стопанисување

со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје до 31.03.2015 година.

Условите за откуп на станот се предвидени во зависност од висината на приходите во семејното домаќинство и тоа:

- Лица со ниски приходи - со минимално учество од 5%, рок на отплата на станот 30 години, со фиксна каматна стапка 4%.
- Лица со просечни приходи – со минимално учество од 20%, рок на отплата на станот 30 години, со фиксна каматна стапка 4%.
- Лица со високи приходи – минимално учество од 30%, рок на отплата на станот 30 години, со фиксна каматна стапка 4%

Корисниците кои поднеле барање за закуп, а спаѓаат во некоја од трите категории, исто така имаат право на откуп на станот во иднина со тоа што во договорот за закуп им е предвидено и тоа право.

**5. Продажба на станови во општествена сопственост за кои корисниците не го оствариле правото на откуп**, односно правото на пренос на првото на користење на стан согласно чл.131 и 132 од Законот за домување (Сл.весник на Република Македонија бр.99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18) како и согласно чл.7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за закуп на станови (Сл.весник на Република Македонија бр.109/17), се категоризираат во четири групи по однос на остварени приходи во заедничкото домаќинство и тоа:

- Лица во социјален ризик - кои се приматели на социјална или постојана парична помош,
- Лица со ниски приходи - чиј што вкупен приход во заедничкото домаќинство е максимум една и пол просечна нето плата (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија),
- Лица со просечни приходи - чиј што вкупен приход во заедничкото домаќинство изнесува помеѓу една и пол просечна нето плата и две и пол просечни нето плати (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија),
- Лица со високи приходи - чиј што вкупен приход во заедничкото домаќинство изнесува над две и пол просечни нето плати (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија).

Овие лица може да поднесат барање за откуп на стан до Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

Вредноста на овие станови се определува согласно Уредбата за методологија за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќањето на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп и закуп на станови за определена намена.

Доколку овие лица имаат заостанат долг по основ на закупнина, истиот заедно со засметаната камата може да го платат пред склучување на договорот за купопродажба на стан или истиот во целост може да се додаде на продажната цена на станот.

#### **Д. План за работа на Одделението за јавни набавки**

Одделението за јавни набавки работи согласно „Годишниот план за јавни набавки за 2020 година“ како акт усвоен на седница на Одбор на директори, како и сите измени и дополнувања на предметниот годишен план кои ги донесува Одборот

на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје.

## Г.Програма за работа на Одделението за маркетинг и односи со јавноста

Активностите и дејноста на Одделението за маркетинг и односи со јавноста произлегуваат од целокупното работење на Акционерското друштво,а од аспект на маркетингот, особено од Секторот за Градба и уредување на градежно земјиште и Секторот за Стопанисување со станбен и деловен простор. Во таа насока нашето работење е усогласено со целите и стратегијата на АДСДП содржани во Програмата за изградба и Програмата за стопанисување со станбен и деловен простор.

Една од основните алатки за реализирање на претходно наведеното е презентирање на нашата понуда (продажба на станбен и деловен простор, издавање на станбен и деловен простор и стопанисување со имотот на Република Северна Македонија ( Катните гаражи- „Смилевски Конгрес”, „Кресненско Востание”, „Разловечко Востание”,и „Солунски Конгрес” како и Националната Арена „Тодор Проески”). Потребата од транспарентност и нејзиното значење во однос на работењето на овие објекти, Одделението за маркетинг и односи со јавноста ја

Подеднакво важно е и презентирањето на капацитетите и можности на овие објекти, со што се зголемува степенот на нивна искористеност, а со тоа и процентот на приходи. Во услови на зголемена конкурентност на пазарот на недвижности,од особена важност е и редовното информирање на досегашните, но особено идните клиенти за динамиката за изградба и понудата на комерцијалните станови.Во таа насока е редовното ажурирање на податоците проследено со фотографии за квалитетот на градба во градежниот, односно конструктивниот дел и ентериерот на становите.

Покрај најавите за градежни активности во насока на комерцијални објекти, од наша страна се посочува општествената одговорност на Друштвото преку континуираната изградба на социјалните станови. Токму ова учество на АДСДП во спроведувањето на владините програми за изградба на домови за социјално ранливите категории граѓани, е еден од основните елементи во зачувувањето на позитивната слика за Друштвото во јавноста.

Во комуникациите со медиумите, одделението за маркетинг и односи со јавноста ги користи податоците од работењето на сите сектори.Целта на таквите објави е да го привлечеме вниманието на нашите клиенти и со нив да реализираме поуспешна соработка.

Детални и навремено доставени одговори, медиумите добиваат и на сите прашања поврзани со според нив, одредени проблеми во работењето и функционирањето на Друштвото. Овој показател е само уште една потврда на нашите заложби за транспарентност и отчетност, а се со цел зачувување на позитивната слика на АДСДП во јавноста

Во насока на што поуспешна програма за работа, одделението за маркетинг и односи со јавноста континуирано ја дополнува веб страницата на Друштвото и платформата facebook.

## II. ОПШТИ ОДРЕДБИ НА РАЗВОЈНИОТ ПЛАН

Развојниот план на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје ја содржи изградбата на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија до 2025 година, преку утврдување на глобалната цел и посебните цели на програмата и физичките показатели за станбената изградба, организирањето и изградбата на станбен и деловен простор каде инвеститор е Република Северна Македонија.

### Проектирани цели на развојниот план

#### Глобална цел на развојниот план

- Интензивирање на стопанската активност на глобално ниво со проектирани инвестициони активности на полето на градежништвото, изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи и контролирано намалување и одржување на цената на становите наменети за продажба и станови за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, инвалидизирани лица, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени лица), како и релаксирање на условите на продажба со цел поголема достапност на становите за задоволување на станбените потреби на граѓаните на Република Северна Македонија.

#### Посебни цели на развојниот план

- Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;

- Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба;

- Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија;

- Реализација на програми на Владата на Република Северна Македонија со цел обезбедување на станови за посебна категорија на граѓани;

Локациите се обезбедени на земјиште во сопственост на Република Северна Македонија.

Во овој развоен план се дадени физичките показатели на објектите со станбен и деловен простор

Становите наменети за продажба во новопредвидените објекти за изградба, во целост ќе се финансираат од продажба на станбениот и деловен простор во изградба.

## ИЗГРАДБА НА СТАНБЕН И ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ВО ПЕРИОД ДО 2025 ГОДИНА

### ➤ Физички показатели

#### 1. Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба

На територија на Република Северна Македонија во следниот период се 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 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 577.548,02 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 260.835,90 м<sup>2</sup> и 1.037 подруми со вкупна површина од 7.061,71 м<sup>2</sup>.

Завршување и предавање во употреба на објектите се предвидува во 2021 - 2025 година. Станбениот и деловниот простор ќе се продава по пазарни продажни цени и тоа 100% од продажната цена во тек на градбата.

Повеќегодишните проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет



за продажба се дадени во Прилог 1.

2. Изградба на локации на кои постоечките објекти не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба

Предвидена е изградба на 11 (единаесет) објекти за домување во Скопје и 1 (еден) во Битола, на локации на кои постојат објекти во државна сопственост, кои не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба.

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.

За носителите на станарско право кои живеат во становите предмет на уривање, ќе се обезбеди решавање на станбеното прашање по пат на закуп на стан со право на откуп, согласно Законот за продажба на станови општествена сопственост.

Финансиските показатели се дадени во Прилог 2.

Станбена изградба која се очекува да се одвива во период до 2025 година е: 3.783 стана со вкупна површина од 237.176,21 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 577.548,02 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина 260.835,90 м<sup>2</sup> и 1.037 подруми со вкупна површина од 7.061,71 м<sup>2</sup>.

Рекапитуларот на предвидената станбена изградба е даден во Прилог 3.

## 1. Цели на Секторот за финансии, информатика и комерција

➤ Стратешка цел број 1: Точни бази на податоци за обезбедување веродостојни информации за донесување на одлуки и систем заштитен од грешки и измама.

Зголемувањето на ликвидноста и подобрувањето на севкупната економска активност се во директна зависност од навременото исполнување на паричните обврски кои произлегуваат од реализацијата на деловните трансакции помеѓу Друштвото и економските оператори од приватниот сектор, како и деловните трансакции помеѓу Друштвото и субјектите од јавниот сектор, а пак тие се во директна зависност од исполнувањето на горенаведената стратешка цел.

Остварувањето на стратешката цел под број 1 е во директна зависност од остварувањето на долунаведените цели.

➤ Стратешка цел број 2: Интерни акти за работа согласно законската регулатива;

Друштвото применува Одлука за сметководствени политики динесена од страна на Одборот на Директори.

➤ Стратешка цел број 3: Усовршување на ефективен компјутерски систем

Во ера на информатичка технологија, неопходна е континуиран развој, усовршување и надополнување на постојните софтверски решенија согласно интерните потреби и измените во законската регулатива. Во секторот за финансии, потребни се следните финансиски програми:

- Софтверско генерирање на податоците за изготвување на годишна сметка и финансиски извештаи;
- Софтверско генерирање на податоците за изготвување на Годишниот извештај, Тромесечни извештаи и евентуално други облици на Извештаи по потреба
- Согласно законските обврски за утврдување на состојбата на побарувањата и обврските, потребно е Изводот на отворени ставки да се изготвува автоматски;
- ДДВ пријавата да се изготвува автоматски;
- Софтверско решение за евиденција на кредити;
- Софтверско решение за евиденција на реализација на договори;
- Електронско банкарство.

➤ Стратешка цел број 4: одговорности и права на вработените

Составувањето на **Кодекс** за добро работење треба да ги постави стандардите за добро однесување и отворена комуникација помеѓу вработените и со доверителите и должниците, зголемување на сигурноста, довербата и угледот на финансискиот сектор; промовирање на одговорност, транспарентност и професионалност во работењето.

**Специјализација** на работните задачи и јасна поделеност на обврските во наиво на сектор. Специјализацијата ќе придонесе за зголемување на искусствената значајност, искусвена одговорност и познавање и предвидување на резултатите. На психолошко ниво, специјализацијата придонесува за висок степен на внатрешна мотивација, висок квалитет на извршување, високо ниво на задоволство од работата.

**Тимска работа** и соработка меѓу вработените (Team building). Градењето на тим е задача која зависи од специфичните потреби. Најзначајно е недвосмисленото поставување на целта и јасна распределба на улогите. Градењето тим ја зголемува мотивираноста на вработените и ефикасноста на работењето и го намалува внатрешниот конфликт преку подобрување на комуникацијата, зголемување на меѓусебната почит, осознавањето дека најдобри резултати дава тимската работа, која им помага и на индивидуалните цели. За спроведување на оваа задача ќе биде задолжен менаџментот и раководниот кадар, како и посета на организирани обуки од надворешни специјализирани агенции.

➤ Стратешка цел број 5: Дополнување на кадровската структура (нови вработувања)

Имајќи ја предвид моменталната организациона поставеност, а со цел поквалитенто, навремено исполнување на работните обврски и задачи и кадровски потенцијал, неопходно е регрутирање на високо квалитетен, квалификуван кадар од веќе постоечкиот или по пат на нови вработувања и тоа, за следните позиции:

- Двајца помошници сметководители, на главниот сметководител;
- Курир кој ќе помогне за брзо извршување на целата кореспонденција со значајните институции (УЈП, Централен регистар, банки, општини и сл.) и административните услуги: (плаќање налози, отварање или промена на жиро сметка, промена на даночна картичка и сл.);
  - Лице за водење на материјалното сметководство, кое што е обемна и одговорна задача;
  - Раководители на двете Служби во рамките на Одделението за финансии, кои што ќе бидат задолжени за спроведување на задачата интерно во секторот и комуникацијата со другите сектори, распределување на работните задачи помеѓу вработените, контрола на извршување на работните задачи, следење на

спроведување на Кодексот за добро работење, правилниците и процедурите за работа;

- Вработени во внатрешна контрола.

➤ Стратешка цел број 6: Обуки, семинари на вработените и набавка на стручна литература, интерно достапна

За подобрување на квалитетот на работење потребно е :

- доследно почитување и спроведување на упатствата за работа,
- организирање на интерни обуки, споделување на добиените информации на разни советувања, семинари и обуки меѓу вработените во секторот и целото Друштво.
- упатување на работниците на разни форми на стручно оспособување и усовршување во земјата и странство,
- примена на стимулативна политика за наградување на работниците и друго.
- Набавка на стручна литература и интерна достапност на истата.

Се ова има за цел да се одговори на барањата при секоја измена и дополна на законската регулатива и нејзина имплементација во целокупното работење.

### **III..ЕКОНОМСКИ ПРАВНИ И ОПШТИ РАБОТИ**

Во рамките на спроведувањето и извршувањето на поединечните програми како и за реализирање на развојниот план од глава I и II на Програмата за работа и развојниот план, се извршуваат економско-финансиските работи за обезбедување, следење и користење на финансиските средства, правните и општите работи од нормативно-правен карактер, застапување, кадровите и другите општи работи.

### **IV. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ**

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

Број 02-7605/3-2  
Скопје, 09 септември 2020 година

Одбор на директори  
Претседател  
Вангел Андрески

---

1. ОМЗИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ

1.1. Изградња на станбев и деловен простор намењет за пројектска

Град	Локација (објект)	Катност	Број на објекти	станови		деловен простор (m <sup>2</sup> )	гаражи	подруми		Локација		
				број	површина (m <sup>2</sup> )			површина (m <sup>2</sup> )	површина (m <sup>2</sup> )	КП	површина (m <sup>2</sup> )	ЈО
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Објект 3.9 РЦ Аеродром	П+6+ПК	1	35	2.267,64	335,27		175,13	1734/21	1057	К.Борда 2	
	Објект 1.12 РЦ Аеродром	П+4+ПК	1	55	3.788,97	470,40	706,00		1734/1, 1734/22, 1734/32	2544	К.Борда 2	
Скопје	ГП 04.01 Јужен дел-централно градско подрачје	П+6+ПК	1	126	8.208,79	2.866,59	1.137,78		1357/02	1.953	Центар 1	
	ГП 4.40 Букурешка бб (нова ознака ГП 5.44)	П+4	1	25	1.315,31	493,33			3060	720	Карлеш	
	ГП 1.7 ОД ДУП Градска Четврт И 14 Општина Аеродром (Дел на четврти)	П+3	1			11.820,00	10.600,00			23.235		
	ГП 4.63 Милан Мијалковиќ бб	П+3+ПК	1	43	2.842,00	945,00			2058	2211	Кисело Вода	
Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	П+5	1	75	4.615,00	920,00	1.805,00		17595/504 17595/505	2332	Битола бб МЕСТО ЗИЧНО Хераклеа - Битолска	
	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	П+5	1	60	5.000,00	1.000,00	2.050,00		17595/503	2567	Битола бб МЕСТО ЗИЧНО Хераклеа - Битолска	
Охрид	Беобунар блок 7.10	П+7+ПК	1	88	6.385,00	700,00			5408/15	2027	Охрид 4	
	Беобунар блок 7.11	П+7+ПК	1	116	7.188,00	700,00			5408/16 5408/17	2282	Охрид 4	
Поплар	Борна Таласи бр. 76	П+1+ПК	1	4	243,20	90,40	96,80		17933/1	234	Поплар	
	Земјано 1.1.		11	633	41.851,91	47.532,65	27.693,91		454,83			

Град	Локација (објект)	Катност	Број на објекти	станови		деловен простор површина (m <sup>2</sup> )	гаражи површина (m <sup>2</sup> )	подружје		Локација				
				број	површина (m <sup>2</sup> )			површина (m <sup>2</sup> )	КП	површина (m <sup>2</sup> )	КО			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Скопје	Горче Петров Јурија 3.1	П+4+ПК	1	51	2.000,30	66,38	146,00	134,06	300/6	608/2	340	Скопје		
	Горче Петров Јурија 3.2	П+4+ПК	1	51	2.000,30	66,38	207,97	134,06	760/3	607	607	Кривопалек		
	ГП 2.02 од ДУП Градска Четврт С 16 - Општина Бутел (стара санска зона и Херцеговина Б.9.3 О-4)	П+10	1	312	12.842,00	707,62	0,00	757,34	11960/3	11509/6	1.836	Скопје		
	УБ 41 ГП 8 Сарај	П+5	1	59	2.298,51				1037/3	226/0	226/0	Сарај		
Битола	БЛР 1 Ц 1	П+3, П+4	1	78	3.197,71	0,00	0	750,12	269/2, 270/4, 281/3, 282/2	3.500,00	Битола			
Ресен	Хисар 2	П+4+ПК	1	18	695,17			88,27	422/3	400	400	Ресен		
	Блок 1 (Ба)	П+3+ПК	1	25	1.059,49			106,93	176/9	2.069	2.069	Демир Хисар		
	Ресендик Блок 3	П+5 П+4	1 1	71 52	2.912,50 2.097,10	277,83		336,60 401,64	660/3, 60/8 5727/1	3.033 2.025	3.033 2.025	Орляк Генерале		
Прилеп	Точила 2 Блок 2/4	П+4	1	76	3.221,00			599,00	11985 11589	2.200	2.200	Прилеп		
	ГП 2.03 ДУП за ЧЕТВРТ 2	П+5+ПК	1	63	2.520,00			450,00	5857 6101	2.435	2.435	Прилеп		
Кичево	Календерница 2 прв објект	П+4	1	32	1.216,16	233,50		113,45	64/2 64/3 64/3 64/1 64/4 64/5 4344	64 101 154 91 310 374 232		Кичево		
													Максимин Брод	
														М.Календерница
300														
	Максимин Брод	1	10	422,00	262,40	141,84	3239 деф.	610	Максимин Брод					
										М.Календерница	1	29	1.165,07	158,10

Кочани	Државик Б.2.1. XIII бригада	П+3+ПК	1	29	1.136,45				140,69	15631	7152	Кочани
	Државик Б.2.2 XIII бригада	П+3 П+4	1	40	1.658,50	150,30		192,40				
	Државик Б.2.3 XIII бригада	П+4+ПК	1	35	1.667,52			125,36				
Берово	Маша Пијале бб	П+3+ПК П+4+ПК	1	51	2.061,23			400,00	18+8-1853	1030	1005	Берово
	Борис Кларич Ламела 2	П+4+ПК	1	36	1.389,76			200,08	1184 дел 1135 дел 1227 дел 2193 дел			
Виница	Шпанска чика одреда Л1 Виница	П+2	1	36	1.674,26	120,30		492,23	8075/4	3205	3205	Виница
К.Паланка	Маршал Тито бб	П+5	1	46	1.842,92	318,20		183,09	3649/4 3649/2 3650/4 3650/2	2700	624 1453 537	Крива Паланка
Цепи	Б-10 Сельак 2 У.П. N9 Сельак 4	П+4 П+3	1 1	31 40	3.434,52 1.560,00			649,52 399,03	318/1 2537/1	2800 600	2800 600	Цепи 1 Цепи 2
Свети Никола	Б-4 Лоаса Равањаник ул Питу Гули	П+4+ПК	1	48	1.997,43	0	0	249,30	9284/3	2260	2260	Св. Никола
Пробиштип	Блок К1, Пробиштип УЕ 27 ул Христијан Тодоровски Карпош	П+4	1	48	2.168,12	0		338,00	1005/1, 1500, 1561,1564,15 05 и 1500	2690	2690	Пробиштип
Кавдарци	Б-2 Благо Делесов бб Блок 1 Урбана Заедница 3 П 1.15	П+4+ПК П+3	1 1	30 62	1.234,50 2.465,89	203,10		194,40 438,64	1150/3 9530/2	1536	1536	Кавдарци
Демир Копија	П 1 Блок 5 Горна Василева бр. 44	П+1 П+4	1 1	16 41	706,62 1.837,69			359,00 259,64	4395/47 4066/1 7367	2900 2295	197 2295	Демир Копија Струмица
Гостивар	Тоскарар А2 Ламела 1 и Ламела 2	П+4	1	70	2.883,18			440,19	5886/1 5890/2 5893/3 5875/10	1920 135 283	1920 135 283	Гостивар 2
Дебар	Венац 2 Ламела 1 и 2 Блок 40 дел индустријска зона - Локалитет 1 П 2.1	П+4+ПК П+5	1 1	47 29	2.067,40 1.234,40			290,80 190,79	5538 17616	1.054	1.054	Дебар Белас
Белас	Локалитет 1 П 2.1	П+5	1	29	1.234,40			190,79	17616	1.054	1.054	Белас
Бучино	Бучино 13		32	1775	70.567,87	2.439,07	353,97	9.683,54				

13. Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Сдуки на општина на Република Северна Македонија		
1 Објект	2 Врста на работа	3 реализација
Национална Арена „Толор Прозект“	градбежно-занатски работи	дovршување

Прилог 4

Група на објекти	Број на објекти	станови		деловен простор повершина (m <sup>2</sup> )	гаражи		подручи	
		број	површина (m <sup>2</sup> )		површина (m <sup>2</sup> )	број	површина (m <sup>2</sup> )	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба	11	663	41.851,91	17.502,63	27.693,91	81	451,93	
2. Изградба на стански за лица во социјален ризик и други ранливи групи	32	1.725	70.667,87	2.439,07	353,97	1.322	9.653,54	
<b>ВКУПНО</b>	<b>43</b>	<b>2.388</b>	<b>112.519,78</b>	<b>19.941,73</b>	<b>28.047,88</b>	<b>1.703</b>	<b>10.148,37</b>	

Списак повластелих пројеката за изградњу на станбен и деловен простор намењен за продајба

Град	Локација (објект)	Катност	Број на објекти	Склапови		Деловен простор	Гаражи	Подручје		Локација		
				број	површина (m <sup>2</sup> )			површина (m <sup>2</sup> )	КП	површина (m <sup>2</sup> )	КО	
Скопје	ГП 1.6.11 ДУП Дебар масло 2	П+3+ПК	1	10	600,00	7	150,00	8	10	11	12	13
	ГП 1.5.5 Букурешка б5	П+4+ПК	1	30	1.580,00		480,00			1056/1	309	Центар 1
	ГП 1.3.10 ДУП Локалитет Црква-УЕ	П+9+ПК	1	70	4.500,00	420,00	2.450,00			3030/2	566	Карпош
	ГП 1.2.20 ДУП Клинички Блок	П+3	1	12	720,00	1.320,00	940,00			755/19	2566,5	Кисела Вода 2
	ГП 1.6.7 Милан Мјајалоски б5	П+3+ПК	1	49	2.842,00		945,00			755/20	1179	Центар 2
	ГП 1.4.У3 Тафталице 30 УБ Здраво Цветлови	П+6+ПК	1	63	6.158,00	938,00	2.176,00			2030	2131	Кисела Вода 1
	ГП 1.5.У3 Тафталице 50 УБ Здраво Цветлови	П+6+ПК	1	70	4.920,00	750,00	1.253,00			2775/1 дел	2720	Карпош
	ГП 1.2.20 ДУП Гредска четврт Канџитец, локалитет „Клинички блок“	П+3+ПК	1	8	538,00	50,00	177,60			2775/1 дел	1566	Карпош
	ГП 1.4.Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1			138.250,00	42.000,00			2776/2		Центар 2
	ГП 1.2.Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1			38.250,00	11.550,00			221	222	Центар 2
Скопје	ГП 1.3.Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1			85.100,00	25.900,00			1563 дел	26.333,05	Чаир
	ГП 1.4.Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1			51.550,00	15.750,00			1538 дел	7.254,40	Чаир
	ГП 1.5.Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1			125.150,00	30.500,00			1563 дел	16.204,39	Чаир
	ГП 1.6.Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1			91.400,00	28.000,00			1538 дел	9.817,59	Чаир
	ГП 1.7.Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+9+ПК	1			22.500,00	10.430,00			1568 дел	23.633,65	Чаир
	ГП 2.1.Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+2+ПК	1			11.436,00	5.718,00			1568 дел	17.406,54	Чаир
	ГП 2.2.Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+1+ПК	1			4.938,00	1.646,00			1568 дел	4.286,97	Чаир
	ГП 2.3.Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1	1058	65.563,00		37.030,00			1563 дел	5.105,74	Чаир
	ГП 2.4.Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел ок Казарна Илинден	П+21+ПК	1	551	34.162,00		19.285,00			1568 дел	5.979,17	Чаир
										1568 дел	23.440,75	Чаир
									1568 дел	12.490,56	Чаир	



Куманско	ГП 1 Урбан Блок 45 Моста Пиледе бб	П+4+ПК	1	70	4.425,00	944,00	1.062,00		20255 20290 4417 4431/1	2263	Куманско
Штип	Г.П. 19 Енгелосва бр. 2 и 4 Центар Г.П. 2.7 Мухомло/Алостолски бр. 5 и 6 УП 53.32 ДУП издана и исполнување за дел од УЕ-36	П+12 П+2+ПК П+4+ПК	1 1 1	116 9 111	7.200,00 473,63 7.035,00	157,00	1.400,00	157,00	8330/1	1434	Штип 3
Каваларци	ГП Б.42 Б-3 Благо Алексос бб	П+3+ПК П+4+ПК	1 1	10 19	731,25 1.280,00			146,25	11602	325	Каваларци 2
Неготинс	ГП 265 УЗ 1	П+4+ПК	1	20	1.274,00	214,60	323,00	206,00	11500	1289	Каваларци
Струмица	ГП 20-15 УРБАН БЛОК 30-10	П+6 П+6	1 10	41 500	2.460,00 35.500,00	255,00	1025,00		8774 7377	729	Неготинс
Гостивер	Урбан Блок 1 Гр. Персела А 400	П+3	1			0,00	0,00	3.500,00	703+20	1337	Струмица
Струга	Планишта	П+2	4	8	549,00	906,80		227,20	4576/1 4576/2 4569/3 4577/4 2832/1	310	Гостивер
Велес	ГП 24 ул. Страшо Пинџур ГП 1.43 ул. Родје Млева Возува 1.1.1	П+2 П+4+ПК	1 1	5 10	270,00 519,50	78,00	100,00		3189/1 3185/2 2831/5 2535	7377	Струга
			66	3763	237.176.21	577.548.02	250.835.90	7.061,71	6771	206	Велес

# ГОДИШНА

## предлог програма за работа, развоен план и операционализација

АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење  
за Републиката Скопје

Одделение за маркетинг  
и односи со јавност

# Извршно резиме

Овој документ е развиен од три причини:

1. Усогласување на маркетинг програми со целите на нашата дејност
2. Предлог програма за работа, развоен план и операционализација
3. Развој на механизми за проверка на успехот на предлог планот

# Ситуација: 2019/20 Highlights

АДСДП на пазарот на недвижнини функционира повеќе од 6 децении и се уште е еден од најсериозните учесници во организирањето и изградбата на станбениот фонд. Друштвото ги спроведува инвестиционите програми на Владата во делот на домувањето низ комерцијален и социјален аспект, во улога на регулатор на цената на м<sup>2</sup>. Продолжува проектот купи кука- кука стан преку кој младите брачни парови можат да купат дом по цени најповолни на пазарот. Остануваме општествено одговорни градејќи станови за социјално ранливите категории граѓани. АДСДП и покрај отежнатите услови за работа, успеа :

- **НАВРЕМЕНО ПОДМИРУВАЊЕ НА ЗАОСТАНАТИ ОБВРСКИ, ПОЧЕТОК НА ГРАДБА, ВО ЗАВРШНА ПОДГОТОВКА СЕ НАРЕДНИ ПРОЕКТИ**
- **ЗГОЛЕМЕНА ПРОДАЖБА И ПОКРАЈ ОГРАНИЧЕНА ПОНУДА НА ЗАЛИХИ НА СТАНОВИ**
- **РАСТЕЧКА ИНТЕРАКЦИЈА СО ГРАЃАНИ ПРЕКУ СРЕДБИ СО КЛИЕНТИТЕ И НА СОЦИЈАЛНИТЕ МРЕЖИ, ОСОБЕНО ПРЕКУ FACEBOOK.**

# Ситуација: 2019-2020 Предизвици

Овој слајд покажува дека иако сме постигнале многу, пред нас има уште многу чекори за да се движиме напред. Слајдот подолу.

## Содржина:

- Кривка економска ситуација
- Предизвици који треба да се покријат со маркетинг стратегијата

## Ситуација: 2019-2020 Предизвици

СПОРЕД ПРОГРАМАТА НА АДСДП ЗА 2019-2021 ГОД.

ТРЕБА ДА СЕ РЕАЛИЗИРААТ СЛЕДНИТЕ ПРОЕКТИ:

Изградба на комерцијални станбени објекти и деловни простори

Изградба на станбени објекти за социјално ранливи категории граѓани

Реконструкција и адаптација на Национална Арена Тоше Проески

Изградба на Дом на спорт

## Маркетинг Цели

- Мозни извори на приходи од маркетинг (мини билборди на паркинг рампи и рекламни билборди на катни гаражи)
- Маркетинг поддршка на динамиката на градба, како и на понудата на комерцијални станови
- Посочување на општествената одговорност преку изградбата на социјални згради
- Потврда на еколошката одговорност на АДСДП

# Маркетинг Цели

## Цел #1:

- ЗГОЛЕМУВАЊЕ НА ПРОДАЖБАТА ПРЕКУ ИНФОРМИРАЊЕ НА КЛИЕНТИТЕ ЗА АКТУЕЛНАТА И ИДНАТА ПОНУДА НА СТАНБЕНИОТ И ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ПРЕКУ СОЦИЈАЛНИ МРЕЖИ, ИНТЕРНЕТ ПОРТАЛИ И ТРАДИЦИОНАЛНИ МЕДИУМИ

## Цел #2:

- ПР ТЕКТОВИ ЗА ОПШТЕСТВЕНАТА ОДГОВОРНОСТ НА ДРУШТВОТО ИЗРАЗЕНА ПРЕКУ ИЗГРАДБА НА СТАНОВИ ЗА ЛИЦА ОД СОЦИЈАЛЕН РИЗИК, ЗАЛОЖБА ЗА ПРИМЕНА НА ВИСОКИ ЕКОЛОШКИ СТАНДАРДИ КАКО И ПЛАНСКА ГРАДБА СПОРЕД ОСМИСЛЕНИ УРБАНИСТИЧКИ РЕШЕНИЈА КОИ ОВОЗМОЖУВААТ ХУМАНО УРБАНО ЖИВЕЕЊЕ

## Цел #3:

- ПРИБЛИЖУВАЊЕ НА АДСДП ДО КЛИЕНТИТЕ ПРЕКУ РЕДОВНИ СООПШТЕНИЈА И ИНФОРМАТИВНИ ТЕКТОВИ ЗА НАШЕТО РАБОТЕЊЕ, НОВИНИ ВО ФУНКЦИОНИРАЊЕТО, КАКО И ПОЈАСНУВАЊЕ НА ПОСТАПКАТА ЗА АПЛИЦИРАЊЕ И ПРОДАЖБА ЗА СТАНБЕН ПРОСТОР И ПРОДАЖБА И ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

# Планирање на Стратегија

- **Lead Generation** (контакт со потенцијален клиент):

РАЗВИВАЊЕ E-MAIL КАМПАЊА НА НАШАТА ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА ВОДИ КОН НЕОПХОДНО ОСВЕЖЕНИ ИНТЕРНЕТ СОДРЖИНИ И ОПТИМИЗАЦИЈА ЗА 2019/21 год.

- **Website traffic & Social media:** (ефективноста на деловната активност преку привлекување публика)

РАЗВИВАЊЕ НА ONLINE КАМПАЊА КОРИСТЕЈЌИ КОМБИНАЦИЈА ОД "ORGANIC" И ПЛАТЕНА КАМПАЊА ЗА ПРЕБАРУВАЊЕ И НАСОЧУВАЊЕ НА СООБРАЌАЈОТ КОН АДСДП

- **Brand awareness** (претстава за Друштвото во јавноста):

РАЗВИВАЊЕ НА МЕДИУМСКИ ПЛАН КОЈ ВКЛУЧУВА ТРАДИЦИОНАЛНИ МЕДИУМИ И ONLINE МЕДИУМИ НАСОЧЕН КОН ПОЗИТИВНА ПР КАМПАЊА ВО ОДНОС НА АДСДП

## Тактика

Тактиките се низа чекори, акции и задачи за да се операционализира стратегијата:

- Маркетиншко истражување на целни групи (во услови на обезбедени средства)
- Online маркетинг на facebook платформа:
  - "Organic" (бесплатен)
  - Facebook платен оглас
- Развој на продажба (автоматски бројач на посетители)
- E-mail маркетинг (испраќање e-mail пораки до директно заинтересираните клиенти)
- Отворање официјален YouTube канал

## Целни групи

(општи податоци добие и од ФБ страница)

- Лица кои живеат на целата територија на Република Северна Македонија и странски физички и правни лица
- Лица на возраст од 30-50 години
- Млади брачни парови (преку проектот куќи куќа-купи стан)
- Средна класа
- Лица кои преферираат станбено домување
- Правни субјекти и "Event" компании

## Образложение:

- АДСДП функционира на пазарот на недвижности во конкуренција со голем број градежни фирми кои спроведуваат исклучително интензивен маркетинг. Во ситуација на специфични економски услови во општеството, Друштвото нема подеднакви можности за информирање на јавноста за својата понуда на станбен и деловен простор, за ниската цена на М2, како и за високиот квалитет на градбата.
- Подеднакво важно ни е како детално и поставено да ја објасниме транспарентноста на постапката на лицитирање за купување стан или деловен простор за која многу од клиентите претходно имаат нереална претстава за наводна сложеност. Информирајќи ја јавноста за сите овие аспекти на нашата дејност, АДСДП ќе успее во својата цел-продажба и издавање на станбениот и деловниот простор, но пред се нормално и редовно остварување на својата дејност.
- АДСДП има потреба од поширока афирмација на потенцијалите на Националната Арена Тодор Проески која треба да овозможи повисоко ниво на негова самоодржливост.

# Мерење на Успех

Мерењето на поставените цели ќе одговори на прашањето: "Како изгледа успехот?" Можеме да го групираме мерењето како квантитативна наспроти квалитативна или стратешка наспроти програмска.

Ако е можно, за секоја метрика има

- Основно: Каде си денес
- Цел: Каде сакате да бидете на крајот на стратегијата
- Репер: Индустриски просечен резултат по метрика

# Мерење на успех

## Метрички успех

#1 Lead Generation

- Основна
- Цел
- Репер

## Метрички успех

#2 Website traffic & Social media

- Основна
- Цел
- Репер

## Метрички успех

#3 Brand awareness

- Основна
- Цел
- Репер

# Маркетинг буџет

- Потребните средства за реализација на утврдените цели се изразуваат во Годишниот Финансов план на Друштвото