



ФИНАНСИСКИ ПЛАН

на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2021 година до 31.12.2021 година



Скопје, Декември 2020

СОДРЖИНА

1. ОПШТИ ОДРЕДБИ	1
2. СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР	5
2.1. Број на станови според квалитет на градба..	5
2.2. Број на станови според структура.	6
2.3. Површина на становите.	6
2.4. Број на станови според статусот на користење.	7
3. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА.	10
4. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА – ИНВЕСТИЦИИ	13
4.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба..	13
4.1.1. Повекегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба.	14
4.1.2 Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечкиот план, а на локациите е планирана станбена изградба	16
4.2. Изградба на станови за лица со социјален ризик и други ранливи групи	16
4.3. Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија	18
РЕКАПИТУЛАР ЗА ПОТРЕБНИ СРЕДСТВА ЗА ГРАДБА ЗА 2021 ГОДИНА	19
СТАНОВИ, ДЕЛОВЕН ПРОСТОР И ГАРАЖИ НА ЗАЛИХА.	19
5. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА.	21
5.1. Состојби на недвижен имот	21
5.2. Извори на средства	23
5.3. Постапка за проведување на продажба, издавање под закуп или Издавање под закуп со право на откуп на деловните средства.	23
5.4. Активности во 2021 година..	24
6. ФИНАНСИКИ ПОКАЗАТЕЛИ	25
6.1. Приходи од продажба на учиноците.	25
6.2. Расходи на работењето..	26
7. ОЦЕНА НА ЛИКВИДНОСТА НА РАБОТЕЊЕТО НА ДРУШТВОТО..	31
7.1. Редовни извори.	31
7.2. Алтернативни извори	31
7.3. Планирани одливи за 2021 година..	32
8. БРОЈ НА ВРАБОТЕНИ	33
ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ	35



ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 22 став 1 аленеја 2 од Статутот на Акционерското друштвото 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 **62-ри** состанок, одржан на **18 декември 2020** донесе

ФИНАНСИСКИ ПЛАН НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА-СКОПЈЕ ЗА 2021 ГОДИНА

1. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје настана со трансформација и поделба на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, а согласно Законот за трансформација на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр.105/2009), Планот за поделба на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија бр. 02-3170/7-2 од 24.02.2010 година и Одлуката за верификување на Планот за поделба на ЈПССДП на РМ бр. 51-2353/4 од 01.12.2010 година (Службен весник на РМ бр.156/10).

Врз основа на Решенија од Централниот Регистар на Република Македонија извршено е бришење на ЈПССДП на РМ на ден 03.06.2011 година и на ден 03.06.2011 година извршен е упис на Акционерското Друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

Овој Финансиски План го опфаќа периодот од 01.01.2021 година до 31.12.2021 година.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на организационен план е составено од 17 Подружници и Дирекција со седиште во Скопје. Согласно Правилникот за организациона поставеност на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје бр.12980/3-1 од 31.10.2014 година и бр. 02-10130/7 од 22.07.2016 година Подружниците се поделени на: подружници организирани според територијален принцип и Подружници организирани според функционален принцип.



Приоритетна дејност на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е издавање и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под закуп (лизинг).

Предмет на работење се дејностите што се однесуваат на изградба и стопанисување со станбениот простор и со деловниот простор од значење за Републиката и тоа особено:

- Подобрување на условите за стопанисување во постојаните станбени згради и станови;
- Утврдување на висина на закупот, склучување на договори за закуп на станбен простор и за деловен простор од значење за Републиката;
- Стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката;
- Водење на единствена евиденција на станбениот простор и на деловниот простор од значење за Републиката;
- Поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување;
- Изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување;
- Изградба и продажба на станови и деловен простор за пазар;
- Инвестиционо и тековно одржување на станбениот и деловниот простор;
- Организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Македонија;
- Реализирање на Годишната програма за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија, на Владата на Република Македонија со која се утврдува особено: изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи, изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба, стопанисување со станбени деловен простор, инвестиционо и тековно одржување на станбен и деловен простор, подобрување на условите за домување во постојаните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот и политиката на склучување на договори за закуп на станбен и деловен простор, водење на единствена евиденција на станбен и деловен простор со кој стопанисува и организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Македонија;
- Работи околу уредување и подготвување на градежно земјиште за градба и поместување на постојаните објекти, санациони работи, организација на изградба на станбени објекти, инсталации, надзор при изградба и слично, уредување и одржување на улици и сообраќајници, уредување и одржување на паркови, зелени и рекреациони површини, комерцијални работи во остварување на функцијата во прометот на стоки и услуги. Друштвото врши стручни технички работи согласно Програмите за уредување на градежното земјиште, врз основа на договор склучен со единицата на локалната самоуправа.

Правната основа за воспоставување и функционирање на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е дефинирана со следните законски прописи:



1. Закон за трансформација на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија (Службен весник на Република Македонија бр.105/09);
2. Законот за трговските друштва („Службен весник на Република Македонија бр. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11,166/2012, 70/2013, 119/2013, 120/2013,187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18, 195/18, 239/2018);
3. Закон за домување („Службен весник на Република Македонија” бр.99/2009, 57/2010, 36/2011, 54/2011,13/2012, 55/2013, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16, 64/2018);
4. Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија” бр.13/2013, 69/2013, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18, Службен весник на Република Северна Македонија 98/2019);
5. Закон за продажба на становите во општествена сопственост (“Службен весник на СРМ” бр 36/90; „Службен весник на Република Македонија” бр.36/90, 62/92,7/98, 24/03, 24/11 и 144/14);
6. Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост („Службен весник на Република“ бр. 78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18, Службен весник на Република Северна Македонија бр.101/19 и бр.275/19);
7. Закон за процена („Службен весник на Република Македонија” бр.115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 и 30/16);
8. Закон за трансформација на претпријатијата со општествен капитал („Службен весник на Република Македонија” бр.38/93, 21/98/, 25/98, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03, 38/04, 35/06, 84/07, 123/12 и 25/15);
9. Закон за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во кои што Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за приватизација имаат акции, односно удели („Службен весник на Република Македонија” бр.49/97 и 06/02);
10. Закон за градење („Службен весник на Република Македонија” бр.130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 217/15, 226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 103/16, 132/16, 35/18, 64/18, 168/18, Службен весник на Република Северна Македонија 244/19 и бр.18/20);
11. Закон за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија” бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/19);
12. Закон за работните односи („Службен весник на Република Македонија” бр.62/05, 106/08, 161/08, 114/09, 130/09, 149/09, 50/10, 52/10, 124/10, 47/11, 11/12, 39/12, 13/13, 25/13, 170/13, 187/13, 113/14, 20/15, 33/15, 72/15, 129/15, 27/16, 134/16, 120/18 Службен весник на Република Северна Македонија бр.110/2019);



како и други позитивни прописи, програми и одлуки на Владата врз основа на кои се обавува дејноста и предметот на работење.

Согласно Статутот на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење на Републиката - Скопје (пречистен текст) при изготвување на Финансискиот План користени се:

1. Годишна Програма за изградба, продажба и одржување на станбен простор во сопственост на Република Македонија за 2021 година

Податоците за финансиските показатели се земени од сметководствената евиденција на Подружниците и Дирекцијата на Акционерското друштво и се однесуваат за период од 01.01.2020 година до 31.10.2020 година и проекција за два месеци.



2. СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР

2.1. БРОЈ НА СТАНОВИ СПОРЕД КВАЛИТЕТ НА ГРАДБА

Р.бр.	Подружница	Квалитет на станови			Вкупно станови
		тврда	монтажна	субстандардни	
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	999	486	311	1,796
2	Битола	406	7	24	437
3	Охрид	144	10	5	159
4	Прилеп	291	0	0	291
5	Кичево	103	18	21	142
6	Кочани	300	0	0	300
7	Куманово	129	3	98	230
8	Штип	413	0	3	416
9	Кавадарци	50	1	47	98
10	Струмица	243	8	65	316
11	Тетово	168	3	39	210
12	Велес	209	18	22	249
	Вкупно	3,455	554	635	4,644

Вкупниот број на станови сопственост на Република Северна Македонија според квалитетот на градба искажани со состојба 31.10.2020 година изнесува 4,644 од кој број искажани според квалитетот на градба се:

- бројот на станови од тврда градба изнесува 3,455 стана;
- бројот на станови монтажа градба изнесува 554 стана;
- бројот на станови во субстандардна состојба изнесуваат 635 стана.



2.2 БРОЈ НА СТАНОВИ СПОРЕД СТРУКТУРАТА

Р.бр.	Подружница	Собност на станови					Вкупно станови	Вкупно Гаражи	Вкупна површина станови во м ²	Вкупно станови и гаражи	Вкупна површина станови и гаражи во м ²
		1	2	3	4	Гарсоњери					
1	Скопје	584	500	236	55	421	1,796	322	84,369	2,118	88,977
2	Битола	135	232	40	16	14	437	0	24,074	437	24,074
3	Охрид	33	109	7	0	10	159	0	8,132	159	8,132
4	Прилеп	187	92	9	3	0	291	0	14,478	291	14,478
5	Кичево	46	56	37	2	1	142	0	7,331	142	7,331
6	Кочани	147	112	39	2	0	300	0	16,723	300	16,723
7	Куманово	87	99	42	2	0	230	0	12,567	230	12,567
8	Штип	110	131	32	8	135	416	1	21,301	417	21,319
9	Кавадарци	15	76	3	1	3	98	0	4,950	98	4,950
10	Струмица	73	177	24	0	42	316	0	16,471	316	16,471
11	Тетово	60	99	33	13	5	210	0	10,710	210	10,710
12	Велес	68	136	38	7	0	249	0	15,697	249	15,697
	Вкупно	1,545	1,819	540	109	631	4,644	323	236,801	4,967	241,427

Бројот на двособни станови е најголем и изнесува 1,819 стана, бројот на едноособни станови изнесува 1,545 бројот на трособни станови изнесува 540 бројот на четирисобни станови е 109 стана и бројот на гарсоњери изнесува 631 стана.

2.3 ПОВРШИНА НА СТАНОВИТЕ

Р.бр.	Подружница	Вкупно станови	Вкупна површина станови во м ²
1	2	3	4
1	Скопје	1,796	84,369
2	Битола	437	24,074
3	Охрид	159	8,132
4	Прилеп	291	14,478
5	Кичево	142	7,331
6	Кочани	300	16,723
7	Куманово	230	12,567
8	Штип	416	21,301
9	Кавадарци	98	4,950
10	Струмица	316	16,471
11	Тетово	210	10,710
12	Велес	249	15,697
	Вкупно:	4,644	236,801



Вкупната површина на становите сопственост на Република Северна Македонија искажано врз основа на состојба 31.10.2020 година година изнесува 236,801 м².

Според површината на становите може да се констатира дека најголем број на станови има во Скопје - 1.796 со површина од 84.369 м², што претставува 35,63% од вкупната површина.

2.4 БРОЈ НА СТАНОВИ СПОРЕД СТАТУСОТ НА КОРИСТЕЊЕ

Р.Бр.	Подружница	Со станарско право	Времено решение	Без соодветен акт за доделување и користење на станот	Друг вид на корисник	Вкупно станови
1	Скопје	333	408	627	438	1,806
2	Битола	96	224	52	20	392
3	Охрид	19	108	4	28	159
4	Прилеп	74	148	40	29	291
5	Кичево	10	61	29	42	142
6	Кочани	4	227	12	57	300
7	Куманово	47	113	18	52	230
8	Штип	25	148	85	158	416
9	Кавадарци	9	43	37	9	98
10	Струмица	84	129	23	80	316
11	Тетово	35	37	35	103	210
12	Велес	43	171	11	24	249
	Вкупно	779	1,817	973	1,040	4,609

Разликата во вкупниот број на станови (од 35 стана) која се јавува за Подружница Скопје во претходните табели (1.796 стана), споредено со податоците во табелата за станови според статус на користење (1.806 стана), произлегува од состанарски однос на станарите и 45 за станови во Битола кои во претходната табела се прикажани, а истите се празни, рушени или од друга причина без корисник.

Бројот на становите искажан со состојба 31.10.2020 година година според статусот на користењето од страна на корисниците на становите со статус на станарско право изнесуваат 779 стана.

За разлика од останатиот број на станови за кои не е решен статусот на корисниците, овој број на корисници во пракса не предизвикува посебни проблеми, затоа што е решен нивниот статус во однос на користењето. Меѓутоа, за останатите видови на



корисници, статусот на користењето на становите е проблематичен се до неговото конечно решавање.

Рекапитуларниот приказ на корисниците со нерешен статус на користењето е следниот:

- корисници на станови со времени решенија	1,817
- корисници на станови без соодветен акт за доделување и користење на станот	973
- корисници на станови со друг вид на користење	1,040

Корисници на станови со времени решенија

Во оваа категорија на корисници на станови со времени решенија во најголем број случаи се станови ангажирани за реализација „Програмите за уредување на градежно земјиште на Општините“, како и станови ангажирани за ранливи категории на граѓани, распределени станови по Проект ФП 1340 и Проект ФП 1674.

Корисници на станови без соодветен акт за доделување и користење на станот

Во оваа категорија согласно Законот за домување под користење на стан сопственост на Република Северна Македонија без соодветен акт за доделување и користење, се подразбира користење на стан од страна на лице кое е вселено и користи стан во сопственост на Република Северна Македонија без акт за доделување и користење на станот издаден од надлежен орган и без Договор за користење односно закуп на станот.

Друг вид на корисници

Во категорија друг вид на корисници спаѓаат становите во сопственост на поранешните ЈУ Републики, како и станови издадени по основ на закуп согласно на Законот за домување, станови на хаусмајстори, нераспределени станови согласно Проектот ФП 1340 и Проект ФП 1674, лица со Решенија за закуп и право на откуп по услови на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

Извори на средства

Основен извор за финансирањето на активностите околу одржувањето на станбен простор претставува закупнината како цена на услугите за користење на становите наменети за одржување.

Висината на средствата од закупнината со кои се реализира оваа програма, во делот за одржување на станбен простор се утврдува со Одлука на Одбор на Директори



на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

Поаѓајќи од ваквите основи, апсолутните износи на финансиските средства во 2021 година за одржување на станбен простор на ниво на Република Северна Македонија изнесуваат вкупно 12,435,000 денари или поединечно по Подружници:

Р.бр.	Подружница	Број на станови	Површина во м ²	Вкупно планирана наплатена закупнина	Одржување на станбен простор планирани 25 %
1	Скопје	1,750	82,500	16,000,000	4,000,000
2	Битола	430	23,700	4,000,000	1,000,000
3	Охрид	155	7,950	1,800,000	450,000
4	Прилеп	286	14,178	4,000,000	1,000,000
5	Кичево	142	7,331	1,450,000	362,500
6	Кочани	332	18,453	4,224,000	1,056,000
7	Куманово	228	12,430	2,500,000	625,000
8	Штип	410	20,970	5,450,000	1,362,500
9	Кавадарци	96	4,797	700,000	175,000
10	Струмица	311	16,210	3,804,000	951,000
11	Тетово	277	13,332	1,900,000	475,000
12	Велес	246	15,541	3,912,000	978,000
	Вкупно:	4,663	237,392	49,740,000	12,435,000

Распределбата на планираните средства наменети за одржување на станбен простор по Подружници е направена согласно планираниот број на становите и планираната наплатена закупнина за 2021 година, а согласно актот на Акционерското друштво за изградба со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, што е и основна рамка за вложувањата и интервенциите од страна на Подружниците.



3. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Преглед на деловен простор од значење за Републиката според територијална распределеност.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, покрај станбениот простор стопанисува и со деловен простор од значење за Републиката, прикажан во физички показатели во следниов табеларен преглед:

Р.бр.	Подружница	Вкупно деловен простор	
		број	површина во м ²
1	2	3	4
1	Скопје	513	54,479
2	Битола	405	24,979
3	Охрид	15	1,451
4	Прилеп	16	4,164
5	Кичево	18	728
6	Кочани	8	258
7	Куманово	147	6,619
8	Штип	22	1,062
9	Кавадарци	30	1,256
10	Струмица	31	5,428
11	Тетово	14	923
12	Велес	27	646
13	Дирекција	1	220
14	Трансформација	38	27,738
	Вкупно:	1,285	129,950

Бројот на деловните единици на ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на 31.10.2020 година изнесува вкупно 1.285 деловни единици со вкупна корисна површина од 129.950 м².

Согласно оваа табела најголем број деловни единици има во Скопје 513 со вкупна површина 54.479 м² и Битола со 405 деловни единици со вкупна површина 24.979 м².



Р.Бр.	Подружница	ТРАЕН КАРАКТЕР		ВРЕМЕН КАРАКТЕР		Вкупно деловен простор на стопанисување
		тврда	монтажна	тврда	монтажна	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	407	106	0	0	513
2	Битола	351	0	23	31	405
3	Охрид	11	0	0	4	15
4	Прилеп	16	0	0	0	16
5	Кичево	18	0	0	0	18
6	Кочани	8	0	0	0	8
7	Куманово	61	0	7	79	147
8	Штип	20	0	0	2	22
9	Кавадарци	25	0	5	0	30
10	Струмица	24	0	0	7	31
11	Тетово	13	0	0	1	14
12	Велес	8	0	0	19	27
13	Дирекција	1	0	0	0	1
14	Трансформација	36	0	0	2	38
	Вкупно	999	106	35	145	1,285

Според квалитет на градба од вкупно 1,285 деловни единици:

- 1,105 деловни единици се од траен карактер;
- 180 деловни единици се од времен карактер.

Извори на средства

Основен извор на средства за финансирање на активностите околу тековното и инвестиционото одржување на деловните згради и деловните простори претставува закупнината.

Мерките и активностите кои во текот на 2020 година беа превземени за зголемување на висината на наплатата на закупнината, планираните средства за 2021 година кои ќе бидат ангажирани за одржување на деловните згради и деловните простории на ниво на Република Северна Македонија, се прикажани во Табелата:



Р.бр.	Подружница	Број на деловни единици	Површина на деловниот простор во м ²	Вкупно планирана наплатена закупнина	Одржување на деловен простор планирани 16 %
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	513	54,479	90,442,496	14,470,799
2	Битола	405	24,979	32,000,000	5,120,000
3	Охрид	15	1,451	366,000	58,560
4	Прилеп	23	4,494	1,500,000	240,000
5	Кичево	18	728	750,000	120,000
6	Кочани	10	378	415,000	66,400
7	Куманово	123	6,273	7,500,000	1,200,000
8	Штип	22	1,062	570,000	91,200
9	Кавадарци	30	1,256	500,000	80,000
10	Струмица	31	5,428	1,940,400	310,464
11	Тетово	14	923	165,000	26,400
12	Велес	27	646	1,152,000	184,320
13	Дирекција	0	0	0	0
14	Трансформација	38	27,738	0	0
	Вкупно:	1,269	129,835	137,300,896	21,968,143

Според прикажаната табела вкупните планирани средства за одржување на деловните згради и деловни простории изнесуваат 21,968,143 денари.



4. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА – ИНВЕСТИЦИИ

Инвестициите во станбена изградба за 2021 година се предвидени преку следниве активности:

- Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
 - Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
 - Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечкиот план, а на локациите е планирана станбена изградба
- Изградба на станови за лица со социјален ризик и други ранливи групи;
- Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија.

4.1 ИЗГРАДБА НА СТАНБЕН И ДЕЛОВЕН ПРОСТОР НАМЕНЕТ ЗА ПРОДАЖБА

Физички показатели

Физички показатели во смисол на бројот на објектите, бројот и површината на становите, деловен простор, гаражи и подруми наменети за продажба се прикажуваат во следниот преглед:

Шифра	Подружница	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	
			број	површина (м2)	површина (м2)	површина (м2)	број	површина (м2)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
015	Дирекција	3	216	14,263	1,936	4,151	77	430
002	Битола	2	147	8,740	1,920	3,915		
003	Охрид	2	185	11,104	0	3,445		
	Вкупно	7	548	34,107	3,856	11,511	77	430

Вредносни показатели

						(износи без ДДВ)
Шифра	Подружница	Вкупна вредност	Вложувања до крај на 2020 година	Потребни средства за целосно завршување	Потребни средства замо за 2021 година	
1	2	3	4	5	6	
015	Дирекција	829,506,226	74,931,615.00	754,574,611	339,545,623	
002	Битола	474,459,973	0.00	474,459,973	79,821,233	
003	Охрид	445,298,382	11,558,970.00	433,739,412	14,110,560	
	Вкупно	1,749,264,581	86,490,585	1,662,773,996	433,477,416	



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 2021 година ќе продолжи со активностите за изградба на вкупно 7 објекти со 548 стана со вкупна површина од 34,107 м², деловен простор со вкупна површина од 3,856 м², гаражи со вкупна површина од 11,511 м² и 77 подрум со вкупна површина од 430 м².

4.1.1 Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба

Физички показатели

Физички показатели во смисол на бројот на објектите, бројот и површината на становите, деловен простор, гаражи и подруми во повеќегодишните проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба се прикажуваат во следниот преглед:

Шифра	Подружница	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	
			број	површина (м2)	површина (м2)	површина (м2)	број	површина (м2)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
015	Дирекција	32	2,683	165,088	574,725	263,326	0	0
002	Битола	5	368	22,126	1,572	1,263	368	1,433
003	Охрид	4	170	8,700	320	0	20	320
007	Кочани	1	17	1,036	100	484	0	0
008	Куманово	1	70	4,425	944	1,062	0	0
009	Штип	4	311	18,816	157	3,379	120	1,229
010	Кавадарци	3	49	3,285	470	328	29	352
011	Струмица	11	541	37,960	0	1,025	500	3,500
012	Тетово	1	0	0	909	0	0	227
006	Кичево	2	30	1,631	0	704	0	0
003	РЕ Струга	4	8	549	277	0	0	0
013	Велес	2	15	790	78	265	0	0
005	Прилеп	1	4	243	90	97	4	25
	Вкупно	71	4,266	264,650	579,642	271,932	1,041	7,087



Вредносни показатели

				(износи без ДДВ)	
Шифра	Подружница	Вкупна вредност	Вложувања до крај на 2020 година	Потребни средства за целосно завршување	Потребни средства замо за 2021 година
1	2	3	4	5	6
015	Дирекција	34,517,094,575	12,264,069	34,504,830,506	0
002	Битола	820,097,959	862,178	819,235,781	0
003	Охрид	321,472,925	0	321,472,925	0
007	Кочани	46,234,262	0	46,234,262	0
008	Куманово	194,543,240	0	194,543,240	0
009	Штип	713,863,610	0	713,863,610	0
010	Кавадарци	131,005,495	0	131,005,495	0
011	Струмица	1,269,109,704	0	1,269,109,704	0
012	Тетово	36,036,788	0	36,036,788	0
006	Кичево	70,108,446	0	70,108,446	0
003	РЕ Струга	27,477,531	0	27,477,531	0
013	Велес	35,919,636	1,862,310	35,919,636	0
005	Прилеп	14,892,479	647,000	14,245,479	0
	Вкупно	38,197,856,650	15,635,557	38,184,083,403	0

На територија на Република Северна Македонија во следниот период се планира изградба на вкупно 71 нови објекти со станбен и деловен простор наменет за продажба со вкупно 4266 стана со вкупна површина од 264,650 м², деловен простор со вкупна површина од 579.642 м², гаражи со вкупна површина од 271.932 м² и 1.041 подруми со вкупна површина од 7.087 м².



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

Физички показатели

Шифра	Подружница	Број на објекти	Станови сопственост на РСМ			Станови што ќе ги добие во надомест РСМ		подрум		гаража/паркинг	
			број	вкупна станбена површина (м ²)	помошни простори/ подрум (м ²)	број	вкупна површина (м ²)	број	површина (м ²)	број	површина (м ²)
015	Дирекција	15	8	251	28	14	636,28	3	13,16	8	101,37
002	Битола	1									
	Вкупно	16	8	251	28	14	636,28	3	13,16	8	101,37

Предвидена е изградба на 15 (петнаесет) 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 3 (три) 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.

4.2 ИЗГРАДБА НА СТАНОВИ ЗА ЛИЦА ВО СОЦИЈАЛЕН РИЗИК И ДРУГИ РАНЛИВИ ГРУПИ

Согласно Програмата за изградба и одржување на станови сопственост на Република Северна Македонија за 2021 година 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 1,724 стана со вкупна површина од 70,886 м², деловен простор со вкупна површина од 2,439 м², гаражи со вкупна површина од 354 м² и 1,622 подрум со вкупна површина од 9,684 м².

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

Распределбата на овие станови како и условите за нивно користење ќе бидат одредени со посебна Одлука на Владата на Република Северна Македонија.



Објекти во припрема за изградба на станови кои ќе се издаваат на лица со ниски примања се прикажува во следниот преглед:

Физички показатели

Шифра	Подружница	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м2)	површина (м2)	површина (м2)	број	површина (м2)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
015	Дирекција	4	473	19,141	840	354	370	1,025
002	Битола	3	121	4,952	0	0	121	945
003	Охрид	1	71	2,913	0	0	71	336
004	РЕ Гевгелија	1	52	2,238	278	0	52	402
005	Прилеп	2	139	5,741	0	0	139	1,030
006	Кичево	2	42	1,638	499	0	42	255
007	Кочани	7	259	10,753	271	0	259	1,685
008	Куманово	1	46	1,843	348	0	46	188
009	Штип	4	227	9,160	0	0	227	1,628
010	Кавадарци	3	108	4,407	203	0	108	1,041
011	Струмица	1	41	1,838	0	0	41	257
012	Тетово	1	70	2,883	0	0	70	440
013	Велес	1	29	1,355	0	0	29	161
014	РЕ Струга	1	46	2,024	0	0	47	291
	Вкупно	32	1,724	70,886	2,439	354	1,622	9,684

Вредносни показатели

Шифра	Подружница	Вкупна вредност	Вложувања до крај на 2020 година	Потребни средства за целосно завршување (износ без ДДВ)	Потребни средства замо за 2021 година (износ без ДДВ)
1	2	3	4	5	6
015	Дирекција	787,173,774	411,186,192	375,987,582	90,525,473
002	Битола	185,725,267	185,725,267	0	0
003	Охрид	116,971,505	116,971,505	0	0
004	РЕ Гевгелија	94,402,672	1,156,370	93,246,302	30,943,454
005	Прилеп	212,707,411	115,048,212	97,659,199	9,057,963
006	Кичево	73,727,665	73,727,665	0	0
007	Кочани	370,109,606	222,344,200	147,765,406	53,238,014
008	Куманово	95,558,642	95,558,643	0	0
009	Штип	325,925,758	195,439,236	130,486,522	53,261,681
010	Кавадарци	156,148,839	72,347,163	83,801,676	20,665,752
011	Струмица	65,448,528	65,448,528	0	0
012	Тетово	87,652,416	88,209,169	0	0
013	Велес	49,905,573	3,192,017	46,713,556	21,186,441
014	РЕ Струга	75,103,044	5,894,626	69,208,418	29,661,017
	Вкупно:	2,696,560,701	1,652,248,793	1,044,868,661	308,539,796
			Вкупно износ со ДДВ:		364,076,957



4.3 ИЗГРАДБА, АДАПТАЦИЈА И РЕКОНСТРУКЦИЈА НА ОБЈЕКТИ СОГЛАСНО ДОНЕСЕНИ ОДЛУКИ НА ВЛАДАТА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Согласно донесените Одлуки на Владата на Република Северна Македонија АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје во текот на 2021 година ќе ги реализира следниве проекти:

Физички показатели

Р. бр.	Објект	Предмет на работа	Реализација
1	2	3	4
1	Национална Арена Тодор Проески	Градежно-занатски работи	довршување
2	ГП 1.7 од ДУП Градска	Проектански и градежно-занаетски работи	

Вредносни показатели

Шифра	Подружница	Вкупна вредност	Вложувања до кај на 2020 година	Потребни средства за целосно завршување	Потребни средства замо за 2020 година
1	2	3	4	5	6
015	Дирекција	23,370,000	0	0	0
	Вкупно:	23,370,000	0	0	0

За реализација на градежно-занатски работи за довршување на Национална Арена Тодор Проески во 2021 година, не се предвидуваат средства за тековната година.



РЕКАПИТУЛАР ЗА ПОТРЕБНИ СРЕДСТВА ЗА ГРАДБА ЗА 2021 ГОДИНА

Се планираат средства за инвестициите во изградба во 2021 година преку следниве активности:

Р.бр.	ОПИС	ИЗНОС ВО ДЕНАРИ
1	Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба	433,477,416
2	Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба	0
3	Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи	364,076,955
4	Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија	0
	Вкупно:	797,554,371

СТАНОВИ, ДЕЛОВЕН ПРОСТОР И ГАРАЖИ НА ЗАЛИХА

Намерата на ова поглавје е да ја прикаже состојбата на станбените објекти кои во својот состав имаат непродадени станови, деловен простор, гаражи и подруми кои се на залиха, а се наменети за комерцијални потреби односно за продажба.

Физички и Вредносни показатели

Физичките и вредносните показатели на становите, деловниот простор, гаражите и подрумите на залиха, а се наменети за продажба искажани по Подружниците на Акционерското Друштво се прикажува во следниот преглед:

													(износ без ДДВ)		
Р.бр.	Подружници	СТАНОВИ			ДЕЛОВЕН ПРОСТОР			ГАРАЖИ			ПОДРУМИ				
		Број	Површина во м2	Вкупна вредност	Број	Површина во м2	Вкупна вредност	Број	Површина во м2	Вкупна вредност	Број	Површина во м2	Вкупна вредност		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	Скопје	30	2,148	32,889,656	6	165	5,844,942	29	368	3,034,013	0	0	0		
2	Битола	17	864	22,447,358	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
3	Охрид	8	487	11,732,010	0	0	0	0	0	0	2	14	459,918		
4	Прилеп	3	286	6,077,462	7	330	19,575,596	0	0	0	0	0	0		
5	Кичево	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
6	Кочани	16	1,172	11,248,195	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
7	Куманово	1	84	2,873,772	1	68	2,016,342	10	142	1,236,593	0	0	0		
8	Штип	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
9	Кавадарци	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
10	Струмица	16	1,083	32,870,330	0	0	0	15	147	2,256,555	4	30	300,651		
11	Тетово	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
12	Велес	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
13	Дирекција	5	260	10,364,867	3	133	5,182,788	28	407	5,876,931	0	0	0		
	Вкупно:	96	6,384	130,503,649	17	696	32,619,668	82	1,064	12,404,092	6	44	760,569		



Од податоците во прегледот може да се констатира дека Акционерското Друштво на залиха има 96 станбени единици со вкупна површина од 6,384 м², 17 деловни простории со површина од 696 м², 82 гаражи со вкупна површина од 1,064 м² и 6 подруми со вкупна површина 44 м².

Од прегледот може да се констатира дека вкупната вредност на становите, деловниот простор, гаражи и подруми на залиха изнесува 176,287,978 денари.

<i>Р.бр.</i>	<i>Опис</i>	<i>Износ во денари без ДДВ</i>
1	2	3
1	СТАНБЕНИ ЕДИНИЦИ	130,503,649
2	ДЕЛОВЕН ПРОСТОР	32,619,668
3	ГАРАЖИ	12,404,092
4	ПОДРУМИ	760,569
	Вкупно:	176,287,978

Во зависност од динамиката на продажбата на вака искажаниот имот и постигнатата цена при продажбата на истите директно ќе влијае врз финансирањето на станбената изградба на веќе започнатите објекти во градба.



5. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје стопанисува со 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) и Делбениот биланс на Агенцијата на Република Северна Македонија за приватизација утврден со Одлука на Владата на Република Северна Македонија бр.19-3574/1 од 23.09.2005 година се пренесени во надлежност на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Северна Македонија (ЈПССДП) – правен претходник на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

5.1 СОСТОЈБИ СО НЕДВИЖЕН ИМОТ

Заклучно со месец ноември 2020 година, вкупен број и површина на деловни објекти изнесуваат:

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

Деловни објекти во Република Северна 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



Деловни објекти во поранешните ЈУ – Републики:

Р.бр.	Територија	Деловни објекти	Површина (м2)
1	Република Србија	68	13,540
2	Република Црна Гора	12	2,457
3	Република Босна и Херцеговина	11	2,473
4	Република Хрватска	10	1,771
5	Република Словенија	3	1,155
6	Косово	8	4,888
	Вкупно:	112	26,284

Останати деловни средства

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

Р.бр.	Вид на деловно средство	Број на деловни средства
1	Опрема	2
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 превземање на инвестиции во тек и тоа: неопфатен надомест за комунално уредување на градежно земјиште за изградба на 2,281 м² во Момин Поток Скопје од претпријатието АД Лола Фадек Скопје во износ од 104,220 ЕУР и за изградба на 2,798 м² 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.

5.2 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:

Р.бр.	ОПИС	Остварено во 2020 година (денари)	План за 2021 година (денари)
1	Надомест за користење топловодна мрежа – БЕГ	3,185,286	3,185,700
2	Надомест за користење топловодна мрежа – ЕЛЕМ	114,075	114,075
3	Вредност на висина на годишна амортизација на топловодна мрежа (износ кој се троши за инвестиционо одржување и проширување на мрежа)	57,627,647	58,630,000
	Вкупно:	60,927,008	61,929,775

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

Р.бр.	Опис	Остварено во 2020 година (денари)	План за 2021 година (денари)
1	Деловен простор во Р.С.Македонија	-	3,185,700
			EUR 51,800
2	Поранешни ЈУ Републики	-	608,850
			EUR 9,900.00

5.3 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 Северна Македонија и Агенцијата на Република Северна 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 Северна Македонија за приватизација, а самата постапка ја спроведува АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката.

5.4 АКТИВНОСТИ ВО 2021 ГОДИНА

Во текот на 2021 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 Северна 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 Северна Македонија за донесување на Решение за превземање на деловно средство. Исто така во наредната године ќе продолжи со спроведување на активности за пренесување на недвижностите во сопственост на Република Северна Македонија со право на стопанисување на АДИССДП за објектите во Р.Македонија, односно во сопственост на АДИССДП за објектите во бившите ЈУ Републики, во согласност со постојната законска регулатива.

За деловните средства за кој ќе биде завршена постапката за упис на сопственоста во јавните книги, ќе се поднесат иницијативи до Комисијата заради донесување на Одлуки за издавање под закуп или продажба, согласно деловната политика на Акционерското Друштво.

Напоменуваме дека остварувањето на горе споменатите активности во најголема мера зависат од динамика на работата на надлежната Комисија на Владата на Република Северна Македонија за приватизација.



6. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

6.1 ПРИХОДИ ОД ПРОДАЖБА НА УЧИНОЦИТЕ

Планираните и остварени приходи од продажба на учиноците за 2020 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р. Бр.	Вид на приход	План за 2020 година	Остварено во 2020 година	% на зголемување/ намалување	Структурна анализа - остварено 2020 година
1	2	3	4	5	6
1	Фактурирани приходи:				
1.1	Закупнина за станбен простор	61,243,130	56,653,079	92.51%	4.30%
1.2	Закупнина за деловен простор	196,999,500	178,168,933	90.44%	13.51%
1.3	Паркинг (2019), стадион и катни гаражи	39,000,000	21,160,640	54.26%	1.60%
	Вкупно 1:	297,242,630	255,982,652	86.12%	19.41%
2	Други приходи од камати, од наплатени побарувања по пресуди, извршители и друго				
2.1	Закупнина за станбен простор	12,700,000	6,319,086	49.76%	0.48%
2.2	закупнина за деловен простор	15,582,500	9,587,917	61.53%	0.73%
	Вкупно 2:	28,282,500	15,907,003	56.24%	1.21%
	Вкупно 1+2:	325,525,130	271,889,655	83.52%	20.62%
3	Сопствено работење				
3.1	Од изградба	501,571,341	853,254,506	170.12%	64.71%
3.2	Државни подршки	163,473,425	157,205,148	96.17%	11.92%
3.3	Други сопствени приходи	52,842,535	36,332,244	68.76%	2.76%
	Вкупно 3:	717,887,301	1,046,791,898	145.82%	79.38%
	Вкупно (1,2,3):	1,043,412,431	1,318,681,553	126.38%	100.00%

Според податоците искажани во прегледот, планираниот приход по сите основи за 2020 година изнесува 1,043,412,431 денари, додека вкупно остварениот приход во 2020 година изнесува 1,318,681,553 денари.

Во 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 занчење на Републиката (вклучувајќи го и приходот од Дирекцијата на Друштвото), во деловната 2020 година, како и Планот за работната 2021 година се прикажуваат во следниот преглед:



Р. Бр.	Опис	Остварено во 2020 година	План за 2021 година	% на зголемување/ намалување	Структурна анализа - план 2021 година
1	2	3	4	5	6
1	Фактурирани приходи:				
1.1	Закупнина за станбен простор	56,653,079	60,230,320	106.31%	6.37%
1.2	Закупнина за деловен простор	178,168,933	200,366,067	112.46%	21.20%
1.3	Паркинг (2019), стадион и катни гаражи	21,160,640	33,000,000	155.95%	3.49%
	Вкупно 1:	255,982,652	293,596,387	114.69%	31.06%
2	Други приходи од камати, од наплатени побарувања по пресуди, извршители и друго				
2.1	Закупнина за станбен простор	6,319,086	11,860,000	187.69%	1.25%
2.2	закупнина за деловен простор	9,587,917	13,065,000	136.27%	1.38%
	Вкупно 2:	15,907,003	24,925,000	156.69%	2.64%
	Вкупно 1+2:	271,889,655	318,521,387	117.15%	33.70%
3	Сопствено работење				
3.1	Од изградба	853,254,506	420,947,008	49.33%	44.53%
3.2	Државни подршки	157,205,148	163,260,507	103.85%	17.27%
3.3	Други сопствени приходи	36,332,244	42,555,558	117.13%	4.50%
	Вкупно 3:	1,046,791,898	626,763,073	59.87%	66.30%
	Вкупно (1,2,3):	1,318,681,553	945,284,460	71.68%	100.00%

Според податоците искажани во прегледот, вкупниот приход по сите основи за 2020 година изнесува 1,318,681,553 денари, додека во 2021 година се планира вкупниот приход да изнесува 945,284,460 денари.

Во ставката 3.1 – планирана е колудација на објект 3.9 во Аеродром како и продажба на станбен простор и на деловен простор на залиха.

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 2020 година се прикажуваат во следниот преглед:



Финансиски план на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за 2021 година

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2020 година	Остварено во 2020 година	% на зголемување/ намалување	Структурна анализа - остварено 2020 година
1	2	3	4	5	6
I	Материјални трошоци				
1	Тековно одржување на:				
	- Станбени згради	3,130,000	3,534,758	67,26%	0,33%
	- Деловни простории, стадион и катни гаражи	12,235,440	11,256,128	72,65%	0,68%
	- Сопствено	1,447,000	803,826	169,64%	0,15%
	Вкупно 1:	16,812,440	15,594,712	76,70%	1,16%
2	Инвестиционо одржување на:				
	- Станбени згради	2,420,000		57,71%	0,10%
	- Деловни простории, стадион и катни гаражи	1,510,000	740,069	25,93%	0,12%
	- Сопствено	1,150,000		0,00%	0,00%
	Вкупно 2:	5,080,000	740,069	30,12%	0,23%
3	Законска амортизација на:				
	- Станбени згради	116,168,228	111,621,819	95,75%	8,25%
	- Деловни простории, стадион и катни гаражи	47,146,208	45,557,815	99,37%	3,27%
	- Сопствено	41,845,326	38,830,744	106,18%	2,85%
	Вкупно 3:	205,159,762	196,010,378	98,49%	14,37%
4	Исправка на вредност на побарувања (тужби, нотари, извршители):				
	- Станарина	18,850,000	18,752,903	139,65%	1,51%
	- Закупнина	10,500,000	2,661,994	313,54%	1,60%
	- Останато	1,700,000	1,645,300	116,43%	0,51%
	Вкупно 4:	31,050,000	23,060,197	178,31%	3,61%
5	Други материјални трошоци				
	- Станарина, закупнина и сопствено	45,912,084	34,297,626	96,80%	3,04%
	Вкупно 5:	45,912,084	34,297,626	96,80%	3,04%
	Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4 и 5):	304,014,286	269,702,982	101,75%	22,41%
II	Нематеријални трошоци				
6	Станбен, деловен и сопствено работење				
	Бруто плати	262,749,150	217,665,510	93,91%	16,77%
	Вкупно 6:	262,749,150	217,665,510	93,91%	16,77%
7	Други нематеријални трошоци				
	- Станарина, закупнина и сопствено	95,917,992	150,991,122	68,45%	6,48%
	Вкупно 7:	95,917,992	150,991,122	68,45%	6,48%
	Вкупно нематеријални трошоци (6,7):	358,667,142	368,656,632	85,09%	23,26%
	Вкупно I и II (трошоци)	662,681,428	638,359,614	92,52%	45,67%
III	Набавна вред. на продадени учиноци				
1	Набавна вред. на продадени учиноци	320,207,250	624,287,057	223,21%	54,33%
	Се Вкупно (I, II и III):	982,888,678	1,262,646,671	135,69%	100,00%
IV	Добивка -загуба пред одданочување	60,523,753	56,034,882		



Трошоците на стопанисувањето со станбен и деловен простор, трошоците за сопствено работење (градба) поделени по видови за 2020 година и Планот за 2021 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	Остварено во 2020 година	План за 2021 година	% на зголемување/ намалување	Структурна анализа - остварено 2021 година
1	2	3	4	5	6
I	Материјални трошоци				
1	Тековно одржување на:				
	- Станбени згради	3,534,758	4,082,500	67,26%	0,33%
	- Деловни простории,стадион и катни гаражи	11,256,128	15,234,960	72,65%	0,68%
	- Сопствено	803,826	1,480,000	169,64%	0,15%
	Вкупно 1:	15,594,712	20,797,460	76,70%	1,16%
2	Инвестиционо одржување на:				
	- Станбени згради		3,055,000	57,71%	0,10%
	- Деловни простории,стадион и катни гаражи	740,069	4,940,200	25,93%	0,12%
	- Сопствено		1,250,000	0,00%	0,00%
	Вкупно 2:	740,069	9,245,200	30,12%	0,23%
3	Законска амортизација на:				
	- Станбени згради	111,621,819	116,159,585	95,75%	8,25%
	- Деловни простории,стадион и катни гаражи	45,557,815	47,160,922	99,37%	3,27%
	- Сопствено	38,830,744	41,732,188	106,18%	2,85%
	Вкупно 3:	196,010,378	205,052,695	98,49%	14,37%
4	Исправка на вредност на побарувања (тужби, нотари, извршители):				
	- Станарина	18,752,903	18,890,000	139,65%	1,51%
	- Закупнина	2,661,994	7,900,000	313,54%	1,60%
	- Останато	1,645,300	1,950,000	116,43%	0,51%
	Вкупно 4:	23,060,197	28,740,000	178,31%	3,61%
5	Други материјални трошоци				
	- Станарина,закупнина и сопствено	34,297,626	43,516,840	96,80%	3,04%
	Вкупно 5:	34,297,626	43,516,840	96,80%	3,04%
	Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4 и 5):	269,702,982	307,352,195	101,75%	22,41%
II	Нематеријални трошоци				
6	Станбен, деловен и сопствено работење				
	Бруто плати	217,665,510	247,129,648	93,91%	16,77%
	Вкупно 6:	217,665,510	247,129,648	93,91%	16,77%
7	Други нематеријални трошоци				
	- Станарина,закупнина и сопствено	150,991,122	85,458,497	68,45%	6,48%
	Вкупно 7:	150,991,122	85,458,497	68,45%	6,48%
	Вкупно нематеријални трошоци (6,7):	368,656,632	332,588,145	85,09%	23,26%
	Вкупно I и II (трошоци)	638,359,614	639,940,340	92,52%	45,67%
III	Набавна вред. на продадени учиноци				
1	Набавна вред. на продадени учиноци	624,287,057	258,449,927	223,21%	54,33%
	Се Вкупно (I,II и III):	1,262,646,671	898,390,267	135,69%	100,00%
IV	Добивка -загуба пред одданочување	56,034,882	46,894,193		



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 2020 година изнесуваат 269,702,982 денари. Со Планот за 2021 година се очекува овој вид на трошок да изнесува 307,352,195 денари.

- Во I.1. и I.2 со Планот за 2021 година се очекува трошокот за тековно и инвестиционо одржување да изнесува 30,042,660 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 2021 година има зголемување од причина што се планираат 34 ново вработени.
- Во II.7 – во други нематеријални услуги се содржат трошоци за пресуди, судски и адвокатски услуги, банкарски услуги, провизии, осигурување, затезни камати, камати за УЈП, и др.

Р.бр.	ДРУГИ НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШОЦИ СТАНАРИНА, ЗАКУПНИНА И СОПСТВЕНО РАБОТЕЊЕ
1	Премии за осигурување
2	Административни такси, судски трошоци, трошоци за извршители
3	Адвокатски услуги
4	Трошоци од камати по банкарски кредити, репрезентација
5	Ревизорски услуги
6	Банкарски провизии
7	Надоместоци јубилејни награди, Одбор на Директори, договор на дело, регрес

- Во III.1. Набавна вредност на продадени учиноци во делот на план за 2021 година, во Дирекција се планира продажба на станбен простор и деловен простор од залиха и тоа: Подружница Битола, Подружница Кочани, Подружница Охрид, Подружница Прилеп, Подружница Струмица, Подружница Скопје и планирана е колудација на објект 3.9 во Аеродром.



Остварени трошоци наменети за изградба во 2020 година изнесуваат 624,287,057 денари додека со Планот за 2021 година овој вид на трошок ќе изнесува 258,449,927 денари.

Оценката на вкупните приходи и трошоци за 2020 година изнесува 56,034,882 денари, а со Планот за 2021 година се предвидува да изнесува 46,894,193 денари.

**ПРЕГЛЕД НА ВКУПНИТЕ ПРИХОДИ И РАСХОДИ ПО ПОДРУЖНИЦИ
ПЛАНИРАНО ЗА 2020 И ПЛАН ЗА 2021 ГОДИНА**

Р.бр.	Подружници	Приходи 2020	Расходи 2020	Планирана Добивка/ Загуба 2020	Приходи 2021	Расходи 2021	Планирана Добивка/ Загуба 2021
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Скопје	212,504,400	212,693,649	-189,249	500,717,287	378,384,339	122,332,948
2	Битола	91,411,262	79,906,368	11,504,894	67,600,000	62,193,500	5,406,500
3	Струмица	18,001,800	23,742,411	-5,740,611	22,382,060	27,738,920	-5,356,860
4	Куманово	17,488,338	15,321,092	2,167,246	18,000,000	16,350,000	1,650,000
5	Тетово	13,079,314	13,050,567	28,747	12,115,000	14,874,400	-2,759,400
6	Прилеп	16,870,903	23,297,274	-6,426,371	22,892,000	27,539,000	-4,647,000
7	Кичево	10,324,036	10,357,240	-33,204	10,518,334	10,336,682	181,652
8	Кочани	24,217,238	16,160,702	8,056,536	22,072,342	22,177,711	-105,369
9	Кавадарци	5,117,000	5,518,153	-401,153	4,184,000	6,962,000	-2,778,000
10	Охрид	8,943,240	16,957,490	-8,014,250	21,400,315	28,392,560	-6,992,245
11	Велес	16,005,586	13,016,373	2,989,213	14,340,000	13,660,000	680,000
12	Штип	22,016,457	16,579,068	5,437,389	23,894,340	19,306,100	4,588,240
13	Дирекција	862,701,979	816,046,284	46,655,695	205,168,782	270,475,055	-65,306,273
	Вкупно:	1,318,681,553	1,262,646,671	56,034,882	945,284,460	898,390,267	46,894,193



7. ОЦЕНА НА ЛИКВИДНОСТА НА РАБОТЕЊЕТО НА ДРУШТВОТО

Ликвидноста на АД во деловната 2021 година ќе зависи од реализирање на планираните извори на средства. Изворите за реализирање на Финансискиот план групирани од аспект на можноста за нивно реализирање се:

7.1 Редовни извори

Р.бр.	ВИД НА ПРИЛИВ	ИЗНОС ВО ДЕНАРИ
1	Закупнина од станбен простор	48,826,120
2	Закупнина од деловен простор	137,762,992
3	Ануитети	31,018,673
4	Прилив по основ на продажба од станбен и деловен простор од залиха	306,894,294
5	Прилив по основ на продажба на станбен и деловен простор во градба	304,453,660
6	Стадион и катни гаражи	33,000,000
7	Наменска сметка за проектот ФП 1674 на АДСДП со состојба 31,10,2020	230,039,709
8	Други приходи	43,345,138
Вкупно редовни приливи за 2021		1,135,340,586

7.2 Алтернативни извори

Р.бр.	ВИД НА ПРИЛИВ	ИЗНОС ВО ДЕНАРИ
1	Наплатени утужени побарувања	9,155,008
2	Побарување од ДДВ	48,428,687
3	За социјални станови (заем-кредит од Банката за развој при Советот на Европа)	134,038,000
4	Побарување од Министерство за транспорт и врски за 4 % од вредноста на проектот ФП 1674	24,694,474
Вкупно алтернативни приливи за 2021		216,316,169

Вкупните планирани извори на средства по двата основи изнесуваат 1,351,656,755 денари.

Реализирањето на изворите е во директна зависност од ангажираноста на стручните служби во Акционерското друштво 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 2021 година.



<i>Р.бр.</i>	<i>ОПИС НА ОДЛИВОТ</i>	<i>ИЗНОС ВО ДЕНАРИ</i>
1	Трошоци	552,133,158
3	Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба	433,477,416
4	Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи	364,076,957
Вкупно планирани одливи за 2021		1,349,687,531

Вкупните планирани одливи за 2021 година изнесуваат 1,349,687,531 денари.



8. БРОЈ НА ВРАБОТЕНИ

Бројот на вработените на на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје со состојба 31.12.2020 година и планираниот број за 2021 година се прикажува во следниот преглед:

Р.бр.	Дирекција и Подружници	Квалификација						Вкупно вработени на неопределено време	Мирувањ е на работен однос
		Д-р	М-р	ВСС	ВШС	ССС	НК		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Дирекција	-	9	76	2	29	3	119	2
2	Скопје	-	6	25	-	34	3	68	1
3	Битола	-	-	17	1	8	-	26	
4	Охрид	-	2	7	-	7	1	17	2
5	Прилеп	-	-	8	-	8	-	16	1
6	Кичево	-	2	3	1	2	1	9	
7	Кочани	-	-	5	1	3	-	9	
8	Куманово	-	-	2	-	4	-	6	
9	Штип	-	-	5	1	4	-	10	
10	Кавадарци	-	-	4	-	-	-	4	
11	Струмица	-	1	12	-	4	1	18	1
12	Тетово	-	-	5	-	3	-	8	
13	Велес	-	-	1	1	3	1	6	
14	Катна Гаража Разловечко Востание Скопје	-	-	-	-	7	-	7	
15	Катна Гаража Кресненско Востание Скопје	-	-	-	-	4	-	4	
16	Катна Гаража Солунски Конгрес Скопје	-	-	-	-	7	-	7	
17	Катна Гаража Смилевски Конгрес Скопје	-	-	-	-	6	-	6	
	Вкупно:	-	20	170	7	133	10	340	7



Табела за планирани нови вработувања на неопределено време во 2021 година:

Р.бр.	Дирекција и Подружници	Квалификација						Вкупно
		Д-р	М-р	ВСС	ВШС	ССС	НК	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Дирекција и 16 Подружници			14		20		34

Табела за број на ангажирани лица со договор за дело на ден 31.12.2020 година:

Р.бр.	Дирекција и Подружници	Квалификација						Вкупно
		Д-р	М-р	ВСС	ВШС	ССС	НК	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Дирекција и 16 Подружници			8		7		15

Табела за планирани ангажирани лица со договор за дело во 2021 година:

Р.бр.	Дирекција и Подружници	Квалификација						Вкупно
		Д-р	М-р	ВСС	ВШС	ССС	НК	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Дирекција и 16 Подружници			9		7		16

Во текот на 2021 година во Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје на 6 работници ќе им престане работниот однос заради пензионирање. Исто така 10 вработени (жени) имаат исполнето или исполнуваат услови за пензионирање во 2021 година со 62 години возраст, меѓутоа во пензија ќе заминат доколку сами поднесат барање за престанок на работен однос. На 12 работници им е продолжен работниот однос над 64 години возраст во 2021 - 2022 година.

Со договор на дело во 2020 година се ангажирани 15 лица.

Напоменуваме дека во 2020 година планираните нови 25 вработувања не се реализирани. Од тие причини и по направената анализа, за во 2021 година се планираат 34 нови вработувања на неопределено време како и ангажирање на вкупно 16 лица по догово за дело во Дирекција и Подружниците на Акционерското друштво, за работни места кои се најнеопходни заради навремено и квалитетно извршување на работите во Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.



ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Овој Финансиски план на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје за 2021 година влегува во сила од денот на донесувањето.

бр. 02-10665/4-2
18 декември 2020 година
Скопје,

