АД ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ

И З В Е Ш Т А Ј

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

ВОВЕД

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

Седиштето на претпријатието е на ул. Стале Попов бр. 9 во Скопје.
Правната основа за воспоставување и функционирање на друштвото е врз основа на Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопаниаување со станбен и деловен простор на РМ (Сл. Весник на РМ бр. 105/09) и Законот за трговски друштва.

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

ОРГАНИ НА ДРУШТВОТО

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

- Собрание
- Одбор на директори

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

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

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

УПРАВУВАЊЕ СО ДРУШТВОТОТО

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

Одборот на Директори работи во состав од пет членови :

- Шеваљ Цеку – извршен член
- Булент Камбер – неизвршен член
- Јасна Оровчанец Аранѓеловиќ – неизвршен член
- Светлана Тодоровска – неизвршен член
- Сања Цековска – неизвршен член
- Доган Тахир – неизвршен член

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Во извештајниот период за 2022 година функцијата Генерален Директор на Друштвото ја извршува Шеваљ Цеку, кој е назначен врз основа на Одлука за избор на извршен член бр.02-2114/3 од 05.08.2021 година.

Во текот на 2022 година исплатениот надомест на извршните и неизвршните членови на Одборот на Директори на Друштвото е искажан во следната табела:

Ред бр.	Име и Презиме	Годишен паушал	Годишна нето плата	Годишен надомест за одвоен живот	Вкупно
1	Шеваљ Цеку		862.064		862.064
2	Булент Камбер	70.000			70.000
2	Јасна Оровчанец Аранѓеловиќ	144.000			144.000
3	Светлана Тодоровска	120.000			120.000
4	Сања Цековска	120.000			120.000
5	Доган Тахир	50.000			50.000

	Вкупно	503.130	862.064		1.365.194

ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

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

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

Органи на Друштвото се Одборот на Директори и Директорот на Друштвото

ОСНОВНА ДЕЈНОСТ СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

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

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

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

СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

Во текот на 2022 година во делот кој што се однесува на стопанисувањето со деловен простор, после подолг временски период, може да се забележи тренд на зголемување на паричниот прилив по основ на наплатена закупнина за стопанисување на деловен простор, што се должи на започнатиот процес на давање под закуп на деловен простор со кој стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна

сопственост-Скопје, како и редовното телефонско јавување на закупците, кои должат повеќе од две закупнини, од страна на референтите задолжени за стопанисување со деловниот простор.

Инаку, започнатиот процес на давање под закуп на нов деловен простор и тоа во поголемиот дел од тековната 2022 год се должи на неколку компоненти, и тоа:

Првата и можеби најважна компонента поради која се чуствува зголемување во наплатата на закупнината е запирањето на постапката за продажба на деловен простор со кој стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје, која што се спроведуваше согласно Законот за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија објавен во Службен весник на Република Македонија во Јануари 2012 година, како и фактот со кој е предвидено издавањето на деловниот простор согласно Член 5 од Законот да се врши исклучиво преку електронско јавно наддавање, што значи дека со донесувањето на погоренаведениот Закон, престанаа да важат одредбите од Правилникот бр.02-958/2 за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, усвоен од страна на Одборот на директори на Друштвото од 06.09.2011 година, иако издавањето на деловниот простор беше регулиран преку постапка за позитивно усно јавно наддавање.

Со стапувањето на сила на новиот Закон, за кој што од страна на Министерствот за транспорт и врски, како негов предлагач, иако воопшто не беше побарана стручна помош ниту пак мислење од А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, се дојде до ситуација во која долги години неможеше да се издава постоечкиот деловен простор по пат на позитивно усмено наддавање, а бидејки до Септември 2012 год, се уште не беше имплементиран компјутерскиот софтвер во Министерството за транспорт и врски, преку кој се одвива електронското јавно наддавање, А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост не беше во можност да реализира ниту една постапка за издавање на деловниот простор под закуп, се до втората половина на тековната 2016 година кога после 5 години се одржа првото електронско издавање на деловен простор на територијата на Република Македонија, а истиот тренд на издавање на деловен простор продолжи и во тековната 2017 година, 2018 година, 2019 година, 2020 година, 2021 година и 2022 година.

А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје, во периодот од последната четвртина на 2016 година до крајот на 2022 година а пред се поради големиот интерес за барање за давање на деловен простор под закуп, има објавено 11 Огласи за истото и тоа:

а) Оглас бр. 1 за давање на деловен простор под закуп со траење од 13.10.2016 година до 27.10.2016 година)

б) Оглас бр. 1 објавен по втор пат за давање под закуп на недоиздаден деловен простор , согласно Оглас бр. 1 со траење од 05.01.2018 година до 25.01.2018 година)

в) Оглас бр. 2 за давање на деловен простор под закуп со траење од 08.02.2018 година до 28.02.2018 година

г) Оглас бр. 2 објавен по втор пат за давање на деловен простор под закуп согласно Оглас бр. 2 со траење од 13.04.2018 година до 30.04.2018 година)

д) Оглас бр. 3 за давање на деловен простор под закуп со траење од 13.10.2018 година до 27.10.2018 година

ѓ) Оглас бр. 4 за давање на деловен простор под закуп со траење од 21.03.2019 година до 04.04.2019 година

е) Оглас бр.4 по втор пат за давање на деловен простор под закуп со траење од 30.05.2019 година до 13.06.2019 година

ж) Оглас бр. 5 за давање на деловен простор под закуп со траење од 07.10.2019 година до 24.04.2019 година

з) Оглас бр.5 по втор пат за давање на деловен простор под закуп со траење од 28.11.2019 година до 12.12.2019 година

ѕ) Оглас бр. 6 за давање на деловен простор под закуп со траење од 06.07.2020 година до 22.07.2020 година

и) Оглас бр.6 по втор пат за давање на деловен простор под закуп со траење од 23.09.2019 година до 07.10.2019 година

ј) Оглас бр.7 за давање на деловен простор под закуп со траење од 30.12.2020 година до 14.04.2021 година

к) Оглас бр.7 по втор пат за давање на деловен простор под закуп со траење од 05.03.2021 година до 19.03.2021 година

л) Оглас бр.8 за давање на деловен простор под закуп со траење од 22.06.2021 година до 06.07.2021 година

м) Оглас бр.8 по втор пат за давање на деловен простор под закуп со траење од 12.11.2021 година до 26.12.2021 година

н) Оглас бр.9 за давање деловен простор под закуп со траење од 28.01.20222 година до 11.02.2022 година

о) Оглас бр.9 по втор пат за давање деловен простор под закуп со траење од 25.03.20222 година до 08.04.2022 година

п) Оглас бр.10 за давање деловен простор под закуп со траење од 04.07.2022 година до 20.07.2022 година

р) Оглас бр.10 по втор пат за давање деловен простор под закуп со траење од 02.09.2022 година до 16.09.2022 година

с) Оглас бр.11 за давање деловен простор под закуп со траење од 04.11.20222 година до 18.11.2022 година

т) Оглас бр.11 по втор пат за давање деловен простор под закуп со траење од 17.01.2023 година до 01.02.2023 година

Согласно аналитиката и финансиските показатели, после завршувањето на погоре наведените 11 Огласи за давање на деловен простор под закуп, вкупно под закуп се дадени **290 деловни простории** и тоа:

Скопје	69 деловни простории
Битола	36 деловни простории
Кавадарци	18 деловни простории
Кичево	13 деловни простории
Кочани	11 деловни простории
Куманово	25 деловни простории
Охрид	20 деловни простории
Прилеп	16 деловни простории
Штип	29 деловни простории
Струмица	07 деловни простории
Тетово	10 деловни простории

Велес 16 деловни простории

Доколку се анализираат пак економските параметри од издадениот деловен простор за период 13.10.2016 год-01.02.2023 год, може да се заклучи дека вкупниот прилив по основ на закупнина од објавените огласи за давање деловен простор под закуп изнесува 2.697.531,00 денари без пресметан ДДВ од 18% или 3.183.086,00 денари со пресметан ДДВ од 18%.

Или изразено на годишно ниво тоа значи прилив од 58.550.873,00 денари без пресметан ДДВ од 18% или 69.090.030,00 денари со пресметан ДДВ од 18%.

Поради големиот интерес од страна на правните лица за изнајмување на деловен под закуп, А.Д. за стоапнисвање со деловен простор под закуп во државна сопственост-Скопје, во текот на Април 2023 година, ке се објави нов оглас бр.12 за давање на деловен простор под закуп по Втор пат, како и:

Оглас бр. 12 по Прв пат за давање на деловен простор под закуп

Инаку, според финансиската аналитичка картичка, АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост Скопје, на месечно ниво само за давање на деловен простор под закуп фактурира 4.879.239,00 денари без ДДВ од 18% или 5.757.503,00 денари со пресметан ДДВ од 18%, односно на годишно ниво тоа би изнесувало 58.550.873,00 денари без пресметан ДДВ од 18%, односно 69.090.030,00 денари со пресметан ДДВ од 18%.

Поради големиот интерес од страна на правните лица за барање за давање на деловен под закуп, АД за стопанисување со деловен простор под закуп во државна сопственост-Скопје, во текот на Јануари 2023 година, ке биде објавен Огласот бр. 11 за давање на деловен простор под закуп по Втор пат, додека при крајот на месец Март ке биде објавен Оглас бр. 12 за давање на деловен простор под закуп.

Втора компонента која битно влијае врз тековното издавање на деловниот простор под закуп, претставуваат одредбите пропишани во член 4 точка 1 и точка 2 од Законот за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија, каде е регулирано дека проценката на деловниот простор кој се издава под закуп нетреба да биде постара од 12 месеци, пред да се објави Оглас за нивно издавање, како тоа дека проценета на почетната вредност на закупнината по м2 за секој деловен простор поединечно, ја вршат исклучиво Овластени проценувачи на недвижен имот, што дополнително го усложни издавањето на деловните простории, ако се знае дека за спроведување на истото се потребни посолеми парични средства, кои на годишно ниво се движат околу 4.000.000 денари, што на некој начин негативно влијае врз економската моќ на самото Друштво.

Третата компонента, која се спој на првата и втората компонента, може да се види преку фактот дека, при поделбата на некогашното Јавно претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор во државна сопственост-Скопје на две Акционерски друштва, на А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје, на стопанисување и е доделен и голем број неквалитетен простор, кој иако е наречен деловен простор, неможе да се класифицира како таков.

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

ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА

Во текот на 2022 година во Друштвото се остварени следните приходи и расходи, кои по видови се прикажани во следниот преглед:

1. Приходи од работењето

Р. бр.	Вид на приход	Остварено 2022	%на учество во вк.приход
1	Приход од продажба (наемнина)	58.550.873	63.15%
2	Останати приходи	19.520.105	21.05%
Вкупно финансиски приходи		14.561.437	15.70%
Вкупно		**92.722.415**	**100%**

2. Трошоци на работењето

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

Р. бр.	Вид на трошок	Остварено во 2022	% на учество во вк.приход
1	Матријали и енергија	5.915.486	6.94%
2	ПТТ и транспорт. услуги	2.969.212	3.48%
3	Останати оперативни трошоци	5.981.772	7.01%
4	Финансиски трошоци	12.972	0.01%
5	Трошоци за вработени	40.658.069	47.71%
6	Депрецијација	22.850.350	26.81%
7	Други трошоци од работењето	6.846.955	8.03%
	Вкупно	**85.234.816**	**100%**

	Добивка (загуба) пред оданочување	7.397.599	
	Данок на добивка		
	Нето добивка	5.908.458	
	Данок на непризнати расходи	1.489.141	

КАДРОВСКА СТРУКТУРА НА АД ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

Во Друштвото во почетокот на 2022 година, во редовен работен однос беа вработени 75 лица а на 31.12.2022 год бројот на вработените е намален и истиот изнесува 71 лица.

Квалификационата структура на вработените во Друштвото на 31.12.2022 година е прикажана во следната табела

Табела со квалификациона структура

Стручна спрема	Скопје	Битола	Куманово	Прилеп	Струмица	Кичево	Штип	Кавадарци	Велес	Охрид	Тетово	Кочани	Вкупно
М-р	4					1							5
ВСС	11	2	0	0	0	3	1	0	0	0	0	0	16
ВШС	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
ССС (IV степен)	25	3	0	2	1	6	3	2	1	2	1	0	47
ВКВ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ССС (III степен) –КВ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НК	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
вкупно:	43	5	0	2	1	10	4	2	1	3	1	0	71

Одбор на Директори
Претседател
Јасна Оровчанец - Аранѓеловиќ, дипл.правник

Бр.02-743/5-1
Скопје,14.3.2023 год.

Изработил:Аријана Раман-Рустеми
Кирил Ѓоргов
Одобрил:Ген.директор Sheval Ceku