

## СОДРЖИНА

ВОВЕД	2
ОРГАНИ НА ЈАВНОТО ПРЕТПРИЈАТИЕ	2
ОСНОВНА ДЕЈНОСТ	6
ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ	8
КАДРОВСКА ПОЛИТИКА	10
ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2009 ГОДИНА	11
- <i>Биланс на состојба</i>	11
- <i>Биланс на успех</i>	12
- <i>Извештај за промени на капиталот</i>	13
- <i>Консолидиран биланс на состојба</i>	15
- <i>Извештај за парични текови</i>	16
ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2009 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	17
- <i>Показатели на профитабилност</i>	17
- <i>Показатели на деловна активност</i>	18
- <i>Показатели на ликвидност</i>	19
- <i>Показатели на финансиската стабилност</i>	20
- <i>Показатели на економичноста</i>	21
АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ТЕКОВИ ЗА 2009 ГОДИНА ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО - ФИНАНСИСКОТО РАБОТЕЊЕ ЗА 2009 ГОДИНА	22
- <i>Станови за стопанисување</i>	26
- <i>Стопанисување со деловни единици</i>	30
- <i>Станбена изградба</i>	35
- <i>Финансиски показатели</i>	40
- <i>Утврдување на добивката</i>	46
- <i>Заклучоци</i>	47

## ВОВЕД

Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија Скопје, својата дејност во својство на правно лице ја отпочна од 1 јули 1994 година.

Седиштето на претпријатието е на ул. "Орце Николов" бр. 138 во Скопје.

Правната основа за воспоставување и функционирање на Јавното претпријатие е дефинирана со следните законски прописи:

- 1) Закон за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија ("Службен весник на РМ", бр. 2/94);
- 2) Закон за продажба на деловните згради и деловните простории на РМ ("Службен весник на РМ", бр. 2/94; У. суд - 64/94);
- 3) Закон за продажба на станови во општествена сопственост ("Службен весник на СРМ", бр. 36/90; "Службен весник на РМ" бр. 62/92, 8/93 (пречистен текст), 11/93-одлука на У. суд на РМ, 49/93 автентични толкувања и 7/98 и бр. 24/03);
- 4) Закон за јавни претпријатија ("Службен весник на РМ", бр. 38/96, 6/2002, 40/2003, 49/2006, 22/2007 и 83/2009; У. суд - 19/20, 49/06, 22/07);
- 5) Закон за домување ("Службен весник на РМ", бр. 99/2009);
- 6) Закон за денационализација ("Службен весник на РМ", бр. 20/98, 18/99-У. суд на РМ, 31/2000 43/00-пречистен текст, 42/03 и 44/07).

Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ, согласно Законот за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, (во натамошен текст: Претпријатие) во 1994 година ги превзема правата, обврските и одговорностите, опремата, инвентарот, архивата, документацијата, средствата за работа и средствата на фондовите, просториите, како и средствата за станбена изградба и за надоместоците за станбените субвенции во областа на станувањето, станбениот и деловниот простор на Република Македонија, од Самоуправната интересна заедница на станувањето, врз основа на завршен биланс, односно врз основа на делбен биланс со другите основани субјекти за уредување и изградба на станбен и деловен простор, градежно земјиште и друго. Работниците на стручните служби на самоуправните интересни заедници на станувањето и другите основани субјекти за уредување и изградба на станбен и деловен простор, исто така, ги превзема Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, согласно општиот акт за систематизација на работите и задачите.

## ОРГАНИ НА ЈАВНОТО ПРЕТПРИЈАТИЕ

Органи на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија се: Управен одбор, Одбор за контрола на материјално-финансиското работење (Надзорен одбор) и Директор на Претпријатието.

1. **Управниот одбор** на Претпријатието ги врши работите определени со Законот за јавните претпријатија и Статутот на Претпријатието. Управниот одбор во извештајниот период за 2009 година работи во состав со членови именувани од страна на Владата на Република Македонија согласно Законот за јавните претпријатија и тоа со следните членови:

**Претседател: Тони Димитриоски** именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 31.Октомври 2006 година и за Претседател избран со одлука на Управниот одбор на 07.11.2006 година;

**Заменик претседател: Ристе Новачевски** именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 10.септември 2006 година и за Заменик Претседател избран со одлука на Управниот одбор на 18.12.2006 година;

**Мери Јаневска** -именувана со Решение на Владата на Република Македонија од 21.октомври 2008 година;

**Исљам Ибраими**- именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 16.октомври 2008 година;

**Ристо Пејоски**- именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 19.септември 2006 година;

**Киро Тодоровски**- именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 22.септември 2006 година;

**Драган Маџиров**- именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 22.септември 2006 година;

**Марија Павловиќ**- именувана со Решение на Владата на Република Македонија од 22.септември 2006 година;

**Решат Менга**- именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 21.октомври 2008 година

**Исмет Рушити**-именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 16.октомври 2008 година до 26 ноември 2009 година, на кој му престана мандатот поради смрт, а на негово место е именуван **Шукри Лимани** со Решение на Владата на Република Македонија од 22.декември 2009 година.

Управниот одбор работи во состав од 10 членови, со мандат од 4 години.

- Одбор за контрола на материјално-финансиското работење (Надзорен одбор)** врши контрола на материјално-финансиското работење на Претпријатието и задолжително ги прегледува годишните сметки и извештајот на работа на Претпријатието, дава мислење на Управниот одбор и врши други работи согласно Законот за јавни претпријатија и Статутот на Претпријатието. Одборот за контрола на материјално-финансиското работење, во извештајниот период за 2009 година работи во состав од членови именувани од страна на Владата на Република Македонија и тоа со следните членови:

**Претседател: Златко Јанковски** именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 24. октомври 2006 година и за претседател избран на 18.12.2006 година;

**Мурат Љамалари** - именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 16.октомври 2008 година;

**Анета Стојановска** - именувана со Решение на Владата на Република Македонија од 10.септември 2006 година до 18 август 2009 година кога е разрешена со Решение бр. 33-3632/2 од 18.08.2009 година и на нејзино место до крај на 2009 година никој не е именуван за член на Одборот за контрола на материјално-финансиското работење (Надзорен одбор);

**Соња Тулиева** - именувана со Решение на Владата на Република Македонија од 10.септември 2006 година;

**Кирил Пецаков** - именуван со Решение на Владата на Република Македонија од 18.ноември 2008 година;

- Директорот на Претпријатието** раководи со работата на Претпријатието и ги врши работите утврдени со Законот за јавните претпријатија, Статутот на Претпријатието и Договорот за уредување на односите на Директорот со Претпријатието кој е склучен помеѓу Директорот и Управниот одбор на Претпријатието.

Во извештајниот период за 2009 година **функцијата Директор** на Претпријатието ја обавуваше **Ивица Коневски** дипл.правник до 13.04.2009 година кога Управниот одбор донесе Одлука за утврдување на престанувањето на функцијата Директор на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија на Ивица Коневски, бр.02-6185/1-2 од 13.04.2009 година заради изборот за Градоначалник на Општина Аеродром, согласно Уверението бр.11-438/1 од 04.04.2009 година за избран Градоначалник на Општина Аеродром од Општинската изборна комисија Аеродром.

Согласно член 24-а став 3 од Законот за јавни претпријатија („Службен весник на Република Македонија”, бр. 38/96, 6/2002, 40/2003, 49/2006, 22/2007 и 83/2009), Управниот одбор на Јавното претпријатие ја именуваше Дијана Јованоска за Вршител

на должноста Директор на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија со Одлука бр.02-6185/3-2 од 13.04.2009 година.

**Врз основа на член 19 став 2 точка 10 и 19-а од Законот за јавни претпријатија, Управниот одбор на својата 23-та вонредна седница одржана на 25.04.2009 година донесе Одлука за избор на Владимир Бахчовановски, Директор на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, бр.02-6796/2 од 25.04.2009 година со мандат од 4 години.**

Во извештајниот период за 2009 година, согласно член 25 од Законот за јавните претпријатија, врз основа на овластувањата од Директорот на Претпријатието, во отсуство на Директорот на Претпријатието, тековното работење го водеше **Дијана Јованоска** дипл.економист на работно место Помошник Директор во Секторот за стопанисување со станбен и деловен простор во Дирекцијата на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија.

**Други раководни работници** според Статутот на Претпријатието се: Помошници Директори во Дирекцијата на Претпријатието, Директори на Подрачни единици и **заменик на Директорот на Подрачна единица Скопје** Диме Спасов од 08.07.2009 година. Овие работници ги именува и разрешува Директорот на Претпријатието.

Други раководни работници во Претпријатието во периодот кој го опфаќа извештајот беа:

#### **1. Во Дирекцијата на Претпријатието Помошници Директори:**

**- на Сектор за финансии,информатика и комерција:**

Јадранка Јовановска од 23.12.2008 година;

**- на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор:**

Дијана Јованоска до 15.12.2008 година;

**- на Сектор за правни и општи работи:**

Билјана Костовска (со наредба) од 01.12.2008 година до 01.03.2009 година;  
Марија Тортоска (со наредба) од 02.03.2009 година до 19.06.2009 година;  
Билјана Костовска (со наредба) од 22.06.2009 година до 07.10.2009 година и  
Јане Јанкуловски (со наредба) од 08.10.2009 година.

**- на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште:**

Зоран Мисовски од 05.02.2007 година;

**- на Сектор за деловни средства по основ на трансформација:**

Надица Антоновска од 05.11.2008 година до 15.02.2009 година и Дијана Јованоска (со наредба) од 16.02.2009 година;

#### **2.Директори на Подрачни единици:**

**- на Подрачна единица Скопје**

**Директор:** Љубе Чаловски од 22.01.2008 година;

**- на Подрачна единица Битола**

**Директор:** Иван Јолевски од 15.02.2007 година;

**- на Подрачна единица Охрид**

**Директор:** Кирил Луканов од 15.02.2007 година;

**- на Подрачна единица Куманово**

**Директор:** Гоце Кузмановски Вршител на должноста од 20.06.2008 година;

**- на Подрачна единица Штип**

**Директор:** Власта Панева од 16.02.2007 година;

**- на Подрачна единица Велес**

**Директор:** Марјан Стефановски Вршител на должноста од 21.04.2008 година;

**- на Подрачна единица Прилеп**

**Директор:** Владимир Сапунџиевски од 15.02.2007 година;

**- на Подрачна единица Кавадарци**

**Директор:** Ристаки Чадамов од 15.02.2007 година;

**- на Подрачна единица Тетово**

**Директор:** Братислав Ковачевиќ од 27.02.2007 година до 08.07.2009 година и Илир Камбери од 08.07.2009 година;

**- на Подрачна единица Струмица**

**Директор:** Зоран Трајков од 16.02.2007 година;

**- на Подрачна единица Кочани**

**Директор:** Анче Трифунов од 15.02.2007 година;

**- на Подрачна единица Кичево**

**Директор:** Вршител на должноста Директор Добре Цветаноски од 03.02.2007 година.

## ОСНОВНА ДЕЈНОСТ

Дејноста на Јавното претпријатие е стопанисување со станбениот и деловниот простор на кои правото на користење, управување и располагање го има Република Македонија, во рамките на што Јавното претпријатие ги врши особено следните работи:

- *инвестиционо и тековно одржување на станбениот и деловниот простор;*
- *подобрување на условите на станувањето во постојните станбени згради и станови;*
- *утврдување на висината на закупот, односно склучување на договори за закуп на станбен и деловен простор;*
- *продажба на станбен и деловен простор на Република Македонија;*
- *водење единствена евиденција на станбениот и деловниот простор со кој стопанисува;*
- *врши распределба на закупнината по видови на намени;*
- *продажба на станбен и деловен простор;*
- *организирање, изградба на станбен и деловен простор чиј инвеститор е Република Македонија;*
- *уредување на градежното земјиште доверено од единиците на локалната самоуправа;*
- *други работи што ќе ги довери Републиката (субвенционирање на закупнина и слично за што ќе се склучи договор);*
- *одделни работи за стопанисување на станбениот и деловниот простор и други работи што со договор ќе му ги доверат други заинтересирани субјекти на пазарот*
- *стопанисување со гранични премини ( до 02.09.2008 година, од 03.09.2008 година граничните премини ги превзема Царинската управа)*
- *и останати дејности утврдени со Статутот на Претпријатието*

Врз основа на одредбите на член 8 од Законот за изменување и дополнување на Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал (Службен весник на Република Македонија број 31/03) правата, обврските и надлежностите на Агенцијата на Република Македонија за приватизација утврдени во член 89-а од Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал и Законот за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во коишто Република Македонија и агенцијата на РМ за приватизација имаат акции и удели, преминуваат на Претпријатието, согласно на што правата, обврските и надлежностите на Агенцијата

кои се однесуваат на деловните средства по основ на трансформација преминуваат на Претпријатието почнувајќи од 01.10.2005 година.

ДИ Р Е К Ц И Ј А	ПО Д Р А Ч Н И Е Д И Н И Ц И	Скопје	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	Уредување на град. ЗЕМ.
		Битола	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	Уредување на град. ЗЕМ.
		Велес	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Кавадарци	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Кичево	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Кочани	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Куманово	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Охрид со РЕ Струга	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Прилеп	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Струмица со РЕ Гевгелија	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Тетово	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	
		Штип	Сопствено Работење	Станарина	Закупнина	

## ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Претпријатието одлучува Управниот одбор. Заради вршење на работите од дејноста во Претпријатието се организира:

- Дирекција

- Подружници со назив Подрачни единици

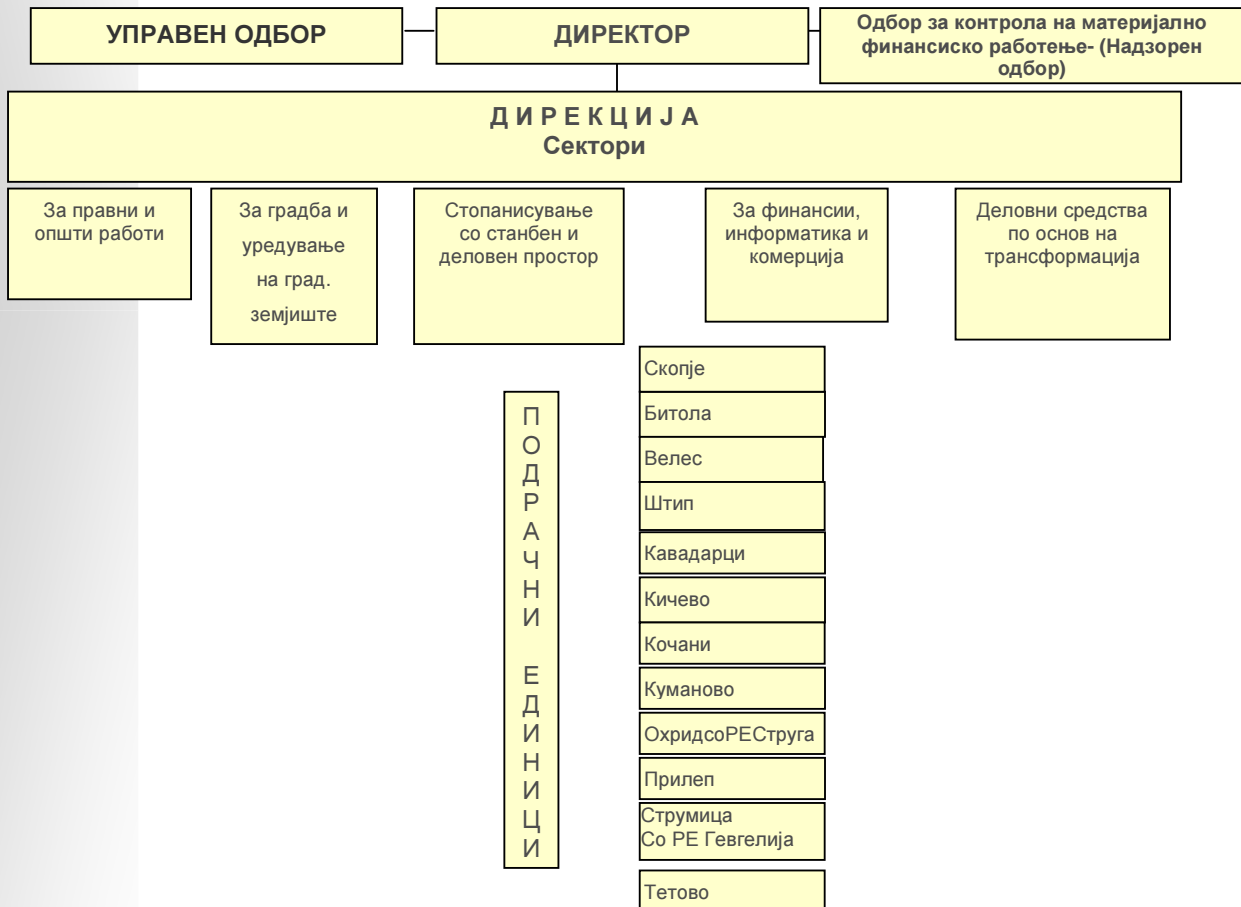
Претпријатието своето работење го врши преку Сектори во Дирекцијата, Сектори и други организациони делови во Подрачните единици чие седиште се определува со општиот акт за организација и систематизација на Претпријатието.

На организационен план, Јавното претпријатие е составено од 12 Подрачни единици и Дирекција со седиште во Скопје.

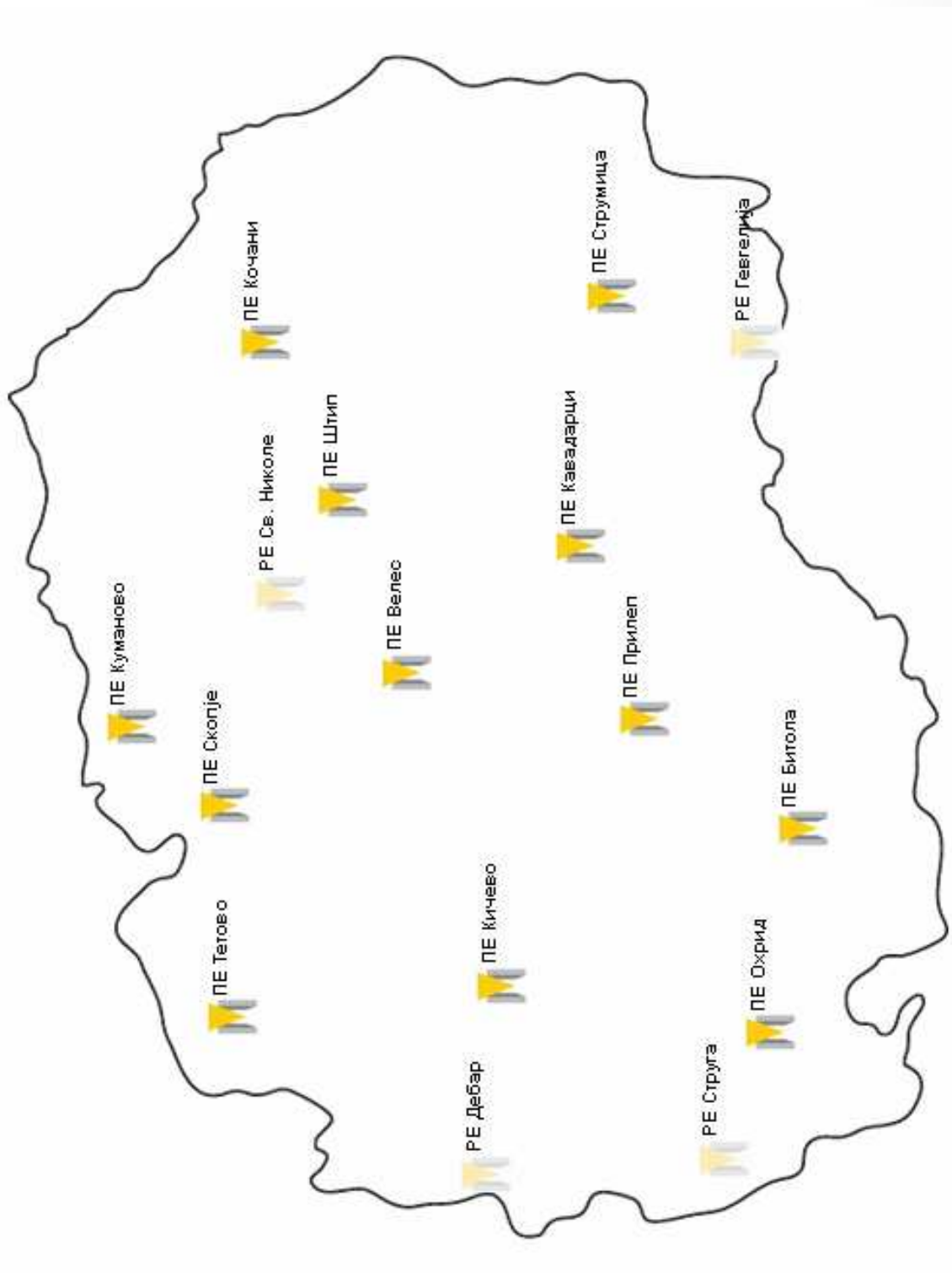
Подрачните единици немаат својство на правно лице, но нивните дејности, права и обврски во настапувањето во правниот промет се запишуваат во трговскиот регистар.

Претпријатието 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 Претпријатието како целина, се организираат стручни служби во секторите.

Органи на Претпријатието се Управен одбор, Одбор за контрола на материјално-финансиско работење (Надзорен одбор) и Директор на Претпријатието, кои со организационите делови на Претпријатието се прикажуваат во следната табела.



**МРЕЖА НА ПОДРАЧНИ И РАБОТНИ ЕДИНИЦИ НА ЈАВНОТО ПРЕТПРИЈАТИЕ ЗА  
СТОПАНISУВАЊЕ СО СТАНБЕН И ДЕЛОВЕН ПРОСТОР НА РМ**



## КАДРОВСКА ПОЛИТИКА

Бројот на вработените на Јавното претпријатие во 2008 и 2009 година се прикажува во следниот преглед:

Р. бр	Месец	2008 година		2009 година	
		Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата	Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата
1	Јануари	589	13,077,384	395	12,279,450
2	Фебруари	569	12,768,662	388	12,065,918
3	Март	576	12,969,349	385	12,015,596
4	Април	599	13,439,018	386	11,988,274
5	Мај	591	13,301,930	385	12,130,140
6	Јуни	587	13,254,050	375	11,887,663
7	Јули	578	13,061,696	375	11,824,204
8	Август	588	13,290,569	376	11,803,628
9	Септември	411	10,846,383	378	11,883,383
10	Октомври	395	10,538,665	380	11,902,333
11	Ноември	393	10,385,022	373	11,751,849
12	Декември	391	10,386,381	376	11,847,202
	<b>ВКУПНО:</b>		<b>147,319,109</b>		<b>143,379,642</b>

**ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2009 ГОДИНА**  
**БИЛАНС НА СОСТОЈБА**

	(денари)	
	Тековна година 31.12.2009	Претход. година 31.12.2008
<b>A СРЕДСТВА</b>		
Нетековни средства		
Нематеријални средства - нето		
1) Материјални средства – нето	7.815.818.651	5.306.871.550
Финансиски вложувања	6.588.419.445	6.433.805.598
<b>Вкупно долгорочни средства</b>	<b>14.404.238.096</b>	<b>11.740.677.148</b>
<b>Тековни средства</b>		
Залихи	1.551.275.037	1.232.345.396
Побарувања од купувачи	454.181.149	481.666.740
Други краткорочни побарувања	2.494.851.564	2.396.698.788
Финансиски вложувања	102.837.301	116.389.388
2) Пари и парични средства	1.311.339.921	2.194.123.616
АВР	9.901.548	9.901.549
<b>Вкупно обртни средства</b>	<b>5.924.386.520</b>	<b>6.431.125.477</b>
<b>ВКУПНИ СРЕДСТВА</b>	<b>20.328.624.616</b>	<b>18.171.802.625</b>
<b>B КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ</b>		
3) Запишан капитал	16.150.018.140	6.797.349.081
Законски резерви	445.637.274	431.007.280
Акумулирана добивка	167.481.788	206.808.747
<b>Вкупно капитал и резерви</b>	<b>16.763.137.202</b>	<b>7.435.165.108</b>
<b>V ОБВРСКИ</b>		
4) Долгорочни обврски	88.257.906	7.308.091.156
Краткорочни обврски спрема добавувачи	133.246.874	196.008.340
Други краткорочни обврски	3.075.964.263	2.466.914.475
Резерв. за обврски и трошоци	11.651.650	11.651.650
ПВР	256.366.721	753.971.896
<b>Вкупно обврски</b>	<b>3.565.487.414</b>	<b>10.736.637.517</b>
<b>ВКУПНО КАПИТАЛ, РЕЗЕРВИ И ОБВРСКИ</b>	<b>20.328.624.616</b>	<b>18.171.802.625</b>

- 1) Зголемување на материјалните средства произлегува од евиденција на имотот на Агенција за приватизација која во 2008 година се водеше вон билансно.
- 2) Со реализирање на проектите изградба на Северна трибина и изградба на социјалните станови имаме намалување на паричните средства
- 3) Запишаниот капитал е подетално образложен по позиции на страна 13
- 4) Кај долгорочните обврски намалувањето произлегува од прекинување на обврски на капиталот, истото се однесува и на краткорочните обврски

**БИЛАНС НА УСПЕХ**

	Тековна година 31.12.2009	(во денари) Претходна година 31.12.2008
Приходи од продажба	918.857.263	729.097.216
Трошоци од продажба	360.067.849	172.037.432
<b>Бруто добивка од продажба</b>	<b>558.789.414</b>	<b>557.059.784</b>
Останати деловни приходи	178.086.614	95.648.374
Администрација и продажба	217.363.518	237.171.117
Амортизација	156.107.453	191.339.697
Вредн. усогл. на кратк. средства	161.609.927	66.818.457
Останати трош. на работење	195.749.560	122.906.472
<b>ДОБИВКА ОД РЕДОВНО РАБОТЕЊЕ</b>	<b>6.045.570</b>	<b>34.472.415</b>
Приходи од учество во влож.	12.464.534	10.564.334
Прих./расходи по осн. на камати и курсни разлики	89.059.508	127.030.166
<b>Добивка од ред. раб. пред оданочување</b>	<b>107.569.612</b>	<b>172.066.915</b>
<b>Данок од добивка</b>	<b>10.036.323</b>	<b>17.276.795</b>
<b>НЕТО ДОБИВКА ПО ОДАНОЧУВАЊЕ</b>	<b>97.533.289</b>	<b>154.790.120</b>

**ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНА НА КАПИТАЛОТ ЗА ГОДИНАТА ШТО  
ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА**

Позиција	(денари)			
	Состојба 01.01.2009 год.	Зголемувања	Намалување	Состојба 31.12.2009 год.
Запишан капитал	6.797.349.081	9.530.135.061	177.467.000	16.150.018.140
Акумулирана добивка	206.808.747	92.244.643	131.571.602	167.481.788
Ревалоризациона резерва	-	-	-	-
Законски резерви	431.007.280	14.629.993	-	445.637.274
Вкупно капитал и резерви	7.435.165.108	9.637.009.697	309.038.602	16.763.137.202

Остварено е нето зголемување на капиталот и резервите во износ од 9.327.972.095 денари, односно:

Вкупно зголемување	9.637.009.697
Вкупно намалување	309.038.602
<b>Нето зголемување</b>	<b>9.327.972.095</b>

Кај запишаниот капитал остварено е нето зголемување во износ од 9.352.668.061 денари. Зголемувањето на запишаниот капитал во износ од **9.530.135.061** денари е резултат на:

Активирани станови (ПЕ Скопје)	29.773.000
Воведени станови во евиденција во ПЕ	16.042.000
Воведен деловен простор од Агенција за трансформација на претпријатијата со општествен капитал	2.385.493.000
Прекнижени акции од Градски трговски центар	5.510.448.000
Вложувања во социјални станови	426.069.000
Вложувања во Национална Арена Филип II Македонски (Градски стадион )	1.007.212.000
Вложувања во спортска сала „Борис Трајковски“	122.340.000
Воведување деловни простории во евиденција во подрачни единици	32.758.061
<b>ВКУПНО ЗГОЛЕМУВАЊЕ</b>	<b>9.530.135.061</b>

Намалувањето на запишаниот капитал во износ од **177.467.000** денари е резултат на:

Продажбата на државни станови по Законот за продажба на општествени станови	-56.960.000
Вратени станови по Закон за денационализација	-9.893.000
Вратени деловни простории по Закон за денационализација	-4.709.000
Продаден деловен простор ПЕ Битола	-15.428.000
Отстапен деловен простор на Државна Лотарија (по Одлука на Влада на РМ)	-25.224.000
Рушен станбен и деловен простор (ПЕ Скопје и ПЕ Кичево)	-14.417.000
Останато	-50.836.000
<b>ВКУПНО НАМАЛУВАЊЕ</b>	<b>177.467.000</b>

Кај акумулираната добивка остварено е нето намалување во износ од 39.326.959 денари. Акумулираната добивка е зголемена за остварената добивка (нераспределена) од 2009 година во износ од 82.903.296 денари и во ПЕ Битола во износ од 9.341.347 денари по основ на корегирана добивка по Решение за контрола на УЈП на данокот на добивка, односно вкупното зголемување изнесува 92.244.643 денари.

Акумулираната добивка намалена е за распределената добивка од 2008 година во износ од 131.571.602 денари.

Кај законските резерви остварено е зголемување за износ од 14.629.993 денари, по основ на законска обврска за издвојување на 15% од нето добивката.

**КОНСОЛИДИРАН БИЛАНС НА СОСТОЈБА**

(изземени се ставките на кои се евидентирани односите помеѓу Подрачните единици и Дирекцијата на претпријатието)

	(во денари)	
	Тековна година	Претходна година
	31.12.2009	31.12.2008
<b>A СРЕДСТВА</b>		
Нетековни средства		
Нематеријални средства - нето		
Материјални средства - нето	7.815.818.651	5.306.871.550
Долгорочни финансиски вложувања	6.588.419.445	6.433.805.598
<b>Вкупно долгорочни средства</b>	<b>14.404.238.096</b>	<b>11.740.677.148</b>
<b>Тековни средства</b>		
Залихи	1.551.275.037	1.232.345.396
Побарувања од купувачи	454.181.149	481.666.740
Други краткорочни побарувања	768.481.663	873.055.285
Краткорочни финансиски вложувања	102.837.301	116.389.388
АВР	9.901.548	9.901.549
Парични средства	1.311.339.921	2.194.123.616
<b>Вкупно обртни средства</b>	<b>4.198.016.619</b>	<b>4.907.481.974</b>
<b>ВКУПНО СРЕДСТВА</b>	<b>18.602.254.715</b>	<b>16.648.159.122</b>
<b>B КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ</b>		
Запишан капитал	16.150.018.140	6.797.349.081
Законски резерви	445.637.274	431.007.280
Акумулирана добивка	167.481.788	206.808.747
<b>ВКУПНО КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ</b>	<b>16.763.137.202</b>	<b>7.435.165.108</b>
<b>B ОБВРСКИ</b>		
Долгорочни обврски	88.257.906	7.308.091.156
Крат. обвр. спрема добавувачи	133.246.874	196.008.340
Други краткорочни обврски	1.349.594.362	943.270.972
Резерв. за обврски и трошоци	11.651.650	11.651.650
ПВР	256.366.721	753.971.896
<b>Вкупно обврски</b>	<b>1.839.117.513</b>	<b>9.212.994.014</b>
<b>ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ</b>	<b>18.602.254.715</b>	<b>16.648.159.122</b>

**ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИ ТЕКОВИ**  
за 2009 година

<b>Готовински тек од оперативни активности</b>		
<b>Нето добивка по оданочување</b>		<b>97.533.289</b>
Усогласување / корегирање на нето добивката		
Амортизација	156.107.453	
Намалување на побарувања од купувачи	27.485.591	
Намалување на останатите краткорочни побарувања	104.573.622	
Зголемување на побарувања за дадени аванси	(2.045.770 )	
Зголемување на залихите	(333.400.422 )	
Зголемување на обврски спрема поврзани субјекти	69.975.351	
Намалување на обврски спрема добавувачи	(62.761.466 )	
Зголемување на обврски за примени аванси, депозити	7.504.692	
Намалување на обврски по заеми и кредити	(10.892.249 )	
Зголемување на останати краткорочни обврски	25.455.857	
Намалување на ПБР	(426.870.140 )	
<b>Вкупно корегирање</b>		<b>(444.867.481 )</b>
<b>Нето готовински тек од оперативни активности</b>		<b>(347.334.192 )</b>
<b>Готовински тек од инвестициони активности</b>		
Намалување на долгорочни побарувања за кредити	75.379.136	
Намалување на краткорочни финансиски вложувања	13.552.088	
Набавки на материјални средства	(624.173.000 )	
<b>Нето готовински тек од инвестициони активности</b>		<b>(535.241.776 )</b>
<b>Готовински тек од финансиски активности</b>		
Намалување на долгорочни обврски по кредити	(207.727 )	
<b>Нето готовински тек од финансиски активности</b>		<b>(207.727 )</b>
<b>НЕТО НАМАЛУВАЊЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА</b>		<b>(882.783.695 )</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА ПОЧЕТОК НА ГОДИНАТА</b>		<b>2.194.123.616</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА КРАЈОТ ОД ГОДИНАТА</b>		<b>1.311.339.921</b>

## ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2009 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Со анализата на финансиските извештаи се утврдува финансиската и економската состојба на претпријатието. За анализата се користени индикатори добиени од финансиските извештаи: биланс на состојба, биланс на успех, извештај на готовински текови, извештај за промени на капиталот и консолидираниот биланс на состојба.

При подготовката на консолидираните финансиски извештаи, финансиските извештаи на претпријатието и подрачните единици се составуваат ставка по ставка, се собираат ставките на средства, обврски, главнина, приходи и расходи согласно меѓународниот сметководствен стандард 27. Салдата во рамките на претпријатието и трансакциите во рамките на подрачните единици во финансиските извештаи се целосно елиминирани, односно заради веродостојно финансиско известување во изземени се ставките на кои се евидентирани односите помеѓу подрачните единици и Дирекцијата на претпријатието.

За потребите на овој сегмент од годишниот извештај на претпријатието анализирани се показателите за:

- 1) профитабилност,
- 2) деловна активност,
- 3) ликвидност,
- 4) финансиска стабилност и
- 5) економичност.

### 1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ

Рентабилноста на вкупните или на сопствените вложувања се изразува преку показателите на профитабилноста.

Показатели на профитабилноста		2009	2008
1	Враќање на сопствен капитал (РОЕ) - Однос на добивката за финансиската година и капитал и резерви	0.58%	2.08%
2	Враќање на средства (РОА) - Однос на нето добивката и вкупната актива	0.55%	0.94%
3	Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	7.93%	15.45%
4	Добивка за финансиската година по работник (во денари)	255.323	296.533

#### 1.1. Враќање на сопствен капитал - Однос на добивката за финансиската година и капитал и резерви (РОЕ)

Показателот ја претставува способноста на претпријатието со расположливиот сопствен капитал да остварува добивка односно тој е мерило за силата на претпријатието. Во 2009 година изнесува 0.58% и не е на задоволително ниво во однос на идеалниот од 9.0%, истиот е под влијание на зголемувањето на капиталот по основ на воведени во евиденција објекти од Агенција за приватизација, станovi и гаражи и други вложувања. Во 2008 година истиот изнесува 2.08%. Ваков показател имаат компании

со голем капитал каков што е случајот со ЈПССДП кое стопанисува со станбен и деловен простор на РМ.

**1.2. Враќање на средства (РОА) - Однос на нето добивката и вкупната актива**

Показателот на односот на нето добивката и вкупната актива на претпријатието во 2009 година изнесува 0.55%. Показателот е значително под контролната мерка која изнесува 6.8% и ја покажува ниската профитабилност на претпријатието од истите причини. Во 2008 година показателот изнесува 0.94% .

**1.3. Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи**

Показателот на односот на нето добивката и вкупните приходи ја претставува профитабилноста во однос на вкупните приходи, односно стапката на учество на нето добивката во вкупните приходи, при што за 2009 година тоа учество изнесува 7.93% , а во 2008 година 15.45% и покажува тенденција на намалување . Имајќи во предвид дека контролната мерка според идеални односи изнесува 11.2% може да се каже дека показателот за 2009 година не е задоволителен.

**1.4. Добивка за финансиската година по работник**

За 2009 година нето добивката на ЈП за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ по работник изнесува 255.323 денари, додека во 2008 година истата изнесуваше 296.533 денари. Намалувањето произлегува од помал приход од гранични премини поради нивното превземање од Царинска Управа.

**2. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ**

<b>Показатели на деловната активност</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Коефициент на обрт на вкупните средства	0.07	0.06
Динамика на приходи	122.67%	58.43%
Приход по вработени	3.217.967	1.919.630
Денови на плаќање на обврските	454.17	506.14
Врзување на залихите во денови	456.77	513.94

**2.1. Коефициент на обрт на вкупните средства**

Овој показател за 2009 година изнесува 0.07 и покажува дека приходот изнесува 7% во однос на користените средства, додека за 2008 година изнесува 6% во однос на користените средства.

**2.2. Динамика на приходи**

Овој показател го прикажува односот на приходите од тековната и претходната година и за 2009 година изнесува 122.67%, додека за 2008 година бил понизок и изнесувал 58.43%. Показателот покажува тенденција на зголемување , но сепак е испод контролната мерка според идеални односи која изнесува 167.

### 2.3. Приход по вработени

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2009 година изнесува 3.217.967 денари, додека за 2008 година тој износ е 1.919.630 денари при што покажува пораст како резултат на намалување на бројот на вработените.

### 2.4. Денови на плаќање на обврските

Овој показател се добива како однос на краткорочните обврски и трошоците од редовно работење, при што го претставува периодот во кој претпријатието ги плаќа своите обврски.

Показателот е под влијание на обврските што ги има претпријатието по основ на реализација на Одлуки од Владата на РМ за изградба на северна трибина на Градскиот стадион во Скопје како и за изградба на социјални станovi, обврски спрема државата по основ на продажба на државни станovi (временскиот рок за плаќање е 90 дена)

### 2.5. Врзување на залихите во денови

Овој показател добиен како однос меѓу производот на вредноста на залихите и бројот на деновите во годината спрема приходите од продажба за 2009 година изнесува 456.77 дена додека во 2008 година изнесувал 513.94 дена, и е висок поради фактот што претпријатието остварува приходи од продажба на станovi и деловни простории и залихи од изградба на станovi и деловни простории чија градба трае повеќе од 15 месеци.

## 3. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Показатели за ликвидноста	2009	2008
Моментна ликвидност	88.43%	192.59%
Тековна ликвидност	1.78	3.22
Општа ликвидност	2.83	4.31
Работен Капитал	2.715.175.383	3.768.202.662

### 3.1. Моментна ликвидност

Се утврдува како однос на готовите пари на жиро сметка и Благајна и краткорочните хартии од вредност спрема краткорочните обврски. Високата стапка од 88.43% покажува дека неадекватно се управува со готовината, ако се има во предвид дека овој показател во пракса најчесто се движи околу 10%-20%. Висината на овој показател за 2009 година покажува намалување на моментната ликвидност на претпријатието од 104.16 процентни поени во однос на претходната година но сепак ги надминува рамките на референтната вредност.

### 3.2. Показател на тековна ликвидност

Се утврдува како однос меѓу обртните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и побарувањата спрема краткорочни обврски. Коефициентот од 1.78 во 2009 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и бележи намалување во однос на преходната година кога изнесувал 3.22, но сепак се движи над контролната мерка од 1.00 .

### 3.3. Општа ликвидност

Вредноста на овој показател за 2009 година изнесува 2.83 и во споредба со 2008 година кога изнесувал 4.31 бележи намалување на општата ликвидност и се движи над контролната мерка од 2.00. Показателот укажува на добра ликвидност на претпријатието.

### 3.4. Работен капитал

Вредноста на овој показател за 2009 година изнесува 2.715.175.383 денари и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2008 година кога изнесува 3.768.202.662 денари бележи намалување. Бидејќи истиот ја пречекорува контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 2.099.008.310 денари, тоа дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на претпријатието.

Сите показатели на ликвидноста за 2009 година споредени со истите од 2008 година покажуваат намалување, но бидејќи и понатаму се движат над контролните мерки укажуваат дека претпријатието има способност да ги намирава навремено своите обврски, да ги исплатува платите и да набавува сировини и материјали.

## 4. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ

Анализата на финансиската стабилност е направена со цел да се дополни сликата за ликвидноста на Јавното претпријатие. Показателите на задолженоста го покажуваат обемот на ангажирањето на туѓи средства во претпријатието. Затоа, анализата на задолженоста е сконцентрирана на долгорочните долгови на претпријатието од кои произлегуваат обврски за плаќање на камата, но и за враќање на позајмената главнина.

<u>Показатели за финансиска стабилност</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Коефициент на финансиска стабилност	1.05	1.13
Степен на самофинансирање (%)	90.11%	44.66%
Фактор на задолженост (број на години)	6.19	24.43
Однос на покривање на каматите	3.49	4.33

### 4.1. Коефициент на финансиска стабилност

Овој показател за 2009 изнесува 1.05, а за 2008 година изнесува 1.13 и покажува во која мерка постојаните средства зголемени за залихите се покриени од долгорочните изворина финансирање. Споредено со контролната мерка за овој показател од 1.00 покажува дека финансиската стабилност на претпријатието е добра.

### 4.2. Степен на самофинансирање

Овој показател за 2009 година изнесува 90.11% додека за 2008 година изнесувал 44.66% што споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува задоволителен показател и упатува на фактот дека претпријатието е финансиски стабилно.

#### 4.3. Фактор на задолженост

Овој показател за 2009 година изнесува 6.19 години и покажува колку години би биле потребни со остварување на тековната добивка и амортизацијата да се подмират вкупните обврски. Бидејќи контролна мерка за овој показател е 5 години факторот на задолженост од 6.19 години се смета за поволен. Истиот во 2008 година изнесувал 24.43 години, покажувал превисока задолженост бидејќи бил под влијание на обврските за акции од ГТЦ кои во 2009 година се усогласени на проценета вредност.

#### 4.4. Однос на покривање на каматите

Овој показател говори за тоа колку пати трошоците за камата се покриени со износот на оперативната добивка. Тој покажува способност на претпријатието да им ги плати на кредиторите со камата позајмените пари, односно способност за задолжување. Показателот за 2009 година изнесува 3.49, а во 2008 година изнесувал 4.33, што споредено со вредноста 3.0 која се смета за задоволителна покажува дека претпријатието има одличен однос на покривање на каматите. Колку показателот е поголем толку е поголема сигурноста на кредиторите.

### 5. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

Показатели на економичност	2009	2008	2007
Однос меѓу приходите и расходите	103.15%	120.73%	113.82%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	8.75%	17.17%	12.14%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	7.93%	15.44%	10.53%

#### Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2009 година, работењето на ЈП за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ е успешно, при што овој показател, добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење, изнесува 103.15%. Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е : подеднакви приходи и расходи. Показателот покажува дека претпријатието има услови да продолжи во континуитет и понатаму да работи со остварување на поголеми приходи и поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

#### Однос на добивката пред оданочување и приходите

Овој показател за 2009 година изнесува 8.75% и го покажува учеството на добивката во приходите, истиот упатува на успешно работење на претпријатието. Во 2008 година изнесувал 17.17%.

#### Однос на добивката за финансиската година и приходите

Показателот за 2009 година изнесува 7.93% и го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите, истиот е на задоволително ниво и упатува на успешно работење на претпријатието. Во 2008 година показателот изнесувал 15.44%.

## **6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ТЕКОВИ ЗА 2009 ГОДИНА (CASH FLOW)**

Извештајот за парични текови ги прикажува изворите кои на претпријатието му обезбедуваат готовина (парични приливи) и употреба на таа готовина од негова страна (парични одливи). Информациите за паричните (готовинските) текови на претпријатието им користат на корисниците на финансиските извештаи како основа за вршење на проценки на можностите на претпријатието да остварува парични средства и парични еквиваленти, како и за согледување на начинот на кој се користат (се управува со) паричните средства – текови. Извештајот за парични текови дава важни информации за квалитетот на добивката и финансиската способност на претпријатието, како и за структурата на финансиските средства, поточно дали ликвидноста се темели врз сопствени или туѓи извори на средства. Тој е значаен, како за тековното одлучување, така и за планирање и контрола на идните деловни активности.

Во 2009 година претпријатието покажува намалување на нето готовински текови во износ од (882.783.695) денари, што значи дека вкупните парични текови се негативни, бидејќи во текот на годината се исплатени повеќе пари отколку што се наплатени.

Остварен е негативен готовински тек од оперативни активности во износ од (347.334.192) денари, што значи дека во годината се остварени повеќе исплати отколку наплати, односно поголеми одливи, отколку приливи на парични средства.

Готовинските текови од оперативни активности се добиени со усогласување на нето добивката во износ од 97.533.289 денари за:

- Амортизација во износ од 156.107.453 денари бидејќи истата евидентирана како трошок се одзема од приходите и делува на намалување на нето добивката без да се јави вистински одлив на пари. Со нејзиното враќање кон износот на нето добивката, всушност, се додава износот што е наплатен како приход при продажбата, а претпријатието го задржува за себе без обврска да го исплати сè до моментот на замена на постојаните средства.
- Намалувањето на побарувањата од купувачите во износ од 27.485.591 денари доведува до зголемување на готовинските текови преку наплата на побарувањата, па тоа претставува паричен прилив.
- Намалувањето на останати краткорочни побарувања во износ од 104.573.622 денари доведува до зголемување на готовинските текови, односно паричен прилив.
- Зголемувањето на побарувањата за дадени аванси во износ од 2.045.770 денари доведува до намалување на готовинските текови, поради паричните одливи за таа намена.
- Зголемувањето на залихите во износ од 333.400.422 денари (*вкупното намалување од 316.883.871 денари е намалено за извршени прекнижувања од konto 021, износ од 115.554.000 денари и зголемено за книжење во ПЕ Скопје за стари објекти во износ 131.970.531 денари, кои се непарични трансакции*), доведува до намалување на готовинските текови поради одливите на парични средства за нивна набавка.
- Зголемувањето на обврски спрема поврзани субјекти во износ од 69.975.351 денари ги зголемува готовинските текови поради зголемениот износ на обврските од износот на паричните одливи.
- Намалувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 62.761.466 денари доведува до намалување на готовинските текови поради одливите на парични средства за плаќање на обврските спрема добавувачите.
- Зголемувањето на обврските за примени аванси и депозити во износ од 7.504.692 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски од износот на паричен одлив за нивно плаќање.

- Намалувањето на обврските по заеми и кредити во износ од 10.892.249 денари го намалува готовинскиот тек поради паричните одливи за плаќање на кредитите.
- Зголемувањето на останатите краткорочни обврски во износ од 25.455.857 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на обврските од износот на паричниот одлив за нивно плаќање.
- Намалувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди (ПВР) во износ од 426.870.140 денари, доведува до намалување на готовинските текови поради што се додава на нето добивката за да се усогласи со нето паричните текови од оперативни активности.

Остварен е негативен готовински тек од инвестициони активности во износ од (535.241.776) денари, што покажува дека готовината е намалена поради набавката на материјални средства, но зголемени се средствата од кои се очекуваат идни приходи.

- Намалувањето на долгорочните побарувања за кредити во износ 75.379.136 денари, доведува до зголемување на готовинските текови, од приливите на парични средства по основ на наплата на кредитите.
- Намалувањето на краткорочните финансиски вложувања во износ од 13.552.088 денари доведува до зголемување на готовинските текови од наплата на ануитет.
- Набавките на материјални средства во износ од 624.173.000 денари доведува до намалување на готовинските текови поради одливот на парични средства за нивна набавка и тоа:

Зголемување на инвестиции во тек (изградба на социјални станови и др)	617.247.000
Набавка на опрема (сите ПЕ)	2.332.000
Набавка на земјиште (ПЕ Охрид и ПЕ Тетово)	2.249.000
Останати вложувања во станови и деловни простории	2.345.000
<b>Вкупно</b>	<b>624.173.000</b>

Остварен е негативен готовински тек од финансиски активности во износ од (207.727) денари, што произлегува од парични одливи за плаќање на обврски по кредити.

Од Анализата на готовинските текови на претпријатието заклучуваме дека **нето готовинскиот тек на претпријатието во 2009 година е негативен и изнесува (882.783.695) денари нето намалување на паричните средства**, колку што изнесува и разликата меѓу завршната и почетната состојба на ставката парични средства во Билансот на состојбата за 2009 година.

## **ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО - ФИНАНСИСКОТО РАБОТЕЊЕ ЗА 2009 ГОДИНА**

Стопанисувањето во 2009 година на претпријатието се одвиваше во услови на усвоени програмски задачи по поделни дејности како што се: Програмите за стопанисување со становите и деловните простории, Програмата за изградба и довршување на станбените и деловните објекти, како и Програмата за граничните премини, План за економско финансиското работење и сл.

Поаѓајќи од законските одредби, во овој Извештај, се прават напори за дефинирање на глобалните состојби во Јавното претпријатие, а во одредени прилики и во Подрачните единици, со предлог на излезни решенија за отворените прашања и проблеми во рамките на утврдените законски обврски.

При искажување на состојбата во претпријатие во 2008 година, се користени податоците од 14-те Подрачни единици и Дирекцијата вклучувајќи ги и соодветните пописни листи.

Извештајот ја опфаќа состојбата на:

- станови за стопанисување
- стопанисување со деловни простории
- станбена изградба
- финансиски показатели
- утврдување на добивката

## I. СТАНОВИ ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ

### 1. Број на станови и гаражи

Бројот на становите и нивната површина со кои стопанисува Јавното претпријатие утврдено согласно Подрачна единици и на ниво на Јавното претпријатие за 2008 и 2009 година искажан е во следнава табела:

Реден број	Подрачна единица	Вкупно		Собност								Опожарени и делумно рушени 2008	Гаражи со попис 2009	Површина	
				1 и гарсоњера		2		3		4				2008	2009
		2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009			2008	2009
1	Скопје	2.045	2.287	1.048	992	630	605	307	309	60	56	0	325	98.399,51	99.407,00
2	Битола	402	383	150	144	174	173	56	52	14	14	8	0	21.776,04	20.836,00
3	Охрид	45	45	14	14	26	26	5	5	0	0	0	0	2.275,92	2.275,92
	Струга	71	71	25	25	42	42	4	4	0	0	0	0	3.502,40	3.502,40
4	Прилеп	407	400	175	175	182	176	46	45	4	4	0	0	21.955,00	21.498,00
5	Кичево	155	153	26	26	93	91	34	34	2	2	0	0	7.379,00	7.405,00
6	Кочани	138	114	33	27	79	64	25	22	1	1	0	0	8.735,28	7.053,00
7	Куманово	218	218	109	114	67	59	34	28	8	17	0	0	11.065,75	10.982,00
8	Штип	500	497	227	226	229	228	36	36	8	7	0	0	25.164,00	24.943,00
9	Кавадарци	115	110	11	11	95	90	8	8	1	1	0	0	6.087,00	5.839,00
10	Струмица	105	101	35	33	65	63	5	5	0	0	0	0	5.663,25	5.345,94
	Гевгелија	256	258	114	115	131	133	11	10	0	0	0	0	12.347,25	12.781,06
11	Тетово	242	274	84	82	106	130	38	49	14	13	0	0	11.772,59	13.741,00
12	Велес	293	297	106	102	141	149	41	42	5	4	0	0	17.573,32	16.352,00
	<b>Вкупно:</b>	<b>4.992</b>	<b>5.208</b>	<b>2.157</b>	<b>2.086</b>	<b>2.060</b>	<b>2.029</b>	<b>650</b>	<b>649</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>8</b>	<b>325</b>	<b>253.696,31</b>	<b>251.961,00</b>

Бројот на становите во 2009 година во ПЕ Скопје изнесува 1.962, а 325 единици се гаражи со вкупна површина од 4,652,76 м<sup>2</sup>, кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис. На ниво на ЈПССДП бројот на станови изнесува 4.883 стана и 325 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 5.208.

## 2. Квалитет на станови

Квалитетот на станите мерено преку елементите на градбата од тврд материјал, монтажни елементи, односно супстандардна градба по Подрачни единици и на ниво на Јавното претпријатие е прикажана во следнава табела:

Реден број	Подрачна Единица	Квалитет на градба						Опожарени 2008	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард			2008	2009
		2008	2009	2008	2009	2008	2009			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1.231	1.177	243	237	571	548	0	2.045	1.962
2	Битола	387	353	7	7	0	23	8	402	383
3	Охрид	35	35	10	10	0	0	0	45	45
	Струга	68	68	0	0	3	3	0	71	71
4	Прилеп	407	400	0	0	0	0	0	407	400
5	Кичево	108	106	18	18	29	29	0	155	153
6	Кочани	138	114	0	0	0	0	0	138	114
7	Куманово	103	105	6	6	109	107	0	218	218
8	Штип	471	468	0	0	29	29	0	500	497
9	Кавадарци	48	47	2	1	65	62	0	115	110
10	Струмица	90	86	6	6	9	9	0	105	101
	Гевгелија	205	208	4	4	47	46	0	256	258
11	Тетово	211	243	0	2	31	29	0	242	274
12	Велес	247	251	18	18	28	28	0	293	297
	Вкупно:	3.749	3.661	314	309	921	913	8	4.992	4.883

Во структурата на вкупниот број на станови, станите изградени од тврд материјал се застапени со 75,00%, станите изградени од монтажни елементи учествуваат со 6,5%, субстандардните станови учествуваат со 18,5%.

Разликата од 325 гаражи не е прикажана во оваа табела поради сеуште неутврдена категорија на припадност во квалитет на градба.

### 3. Број на станови според статусот на користење

Ред.бр.	Подрачна Единица	Со станарско право		Времено решение		Без документација		Диво вселен		Друг вид на корисник		Вкупно	
		2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Скопје	533	366	313	337	419	384	364	384	439	514	2.068	1.985
2	Битола	209	160	92	96	20	33	63	71	18	23	402	383
3	Охрид	27	27	0	0	0	0	8	8	10	10	45	45
	Струга	18	18	31	45	1	0	5	6	16	2	71	71
4	Прилеп	302	294	60	59	5	0	35	38	5	9	407	400
5	Кичево	70	69	30	29	27	27	3	3	25	25	155	153
6	Кочани	69	65	52	32	7	7	7	7	3	3	138	114
7	Куманово	120	107	49	52	29	8	12	21	8	30	218	218
8	Штип	262	252	70	68	60	54	3	7	105	116	500	497
9	Кавадарци	52	39	0	7	21	27	29	25	13	12	115	110
10	Струмица	48	36	30	31	1	13	14	10	12	11	105	101
	Гевгелија	154	107	78	80	9	31	5	5	10	35	256	258
11	Тетово	92	73	25	30	22	45	21	20	82	106	242	274
12	Велес	58	61	166	166	17	5	7	15	45	50	293	297
	<b>Вкупно:</b>	<b>2.014</b>	<b>1.674</b>	<b>996</b>	<b>1.032</b>	<b>638</b>	<b>634</b>	<b>576</b>	<b>620</b>	<b>791</b>	<b>946</b>	<b>5.015</b>	<b>4.906</b>

Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови се разликува од претходната табела (каде што вкупниот број на станови е 4,883), заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подрачна Единица Скопје.

Бројот на станови со станарско право изнесува 1,674 станови. 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.

**Носители на станарско право** – со договори за користење, како и закупци од категорија со трансформирани Решенија за закуп на станови, доделувања по основ на денационализација или доделувања согласно Законот за бранителите, но заедничко во сите случаи е што тие станови можат да се откупат согласно Законот за продажба на општествени станови.

Во втората категорија **Времени решенија** во претходните пописи биле евидентирани само решенија во кои е наведен временски рок за користење на станот, додека со најновиот попис во оваа категорија се категоризирани станови времено доделени согласно Закон за домување, каде времето за користење е врзано со „завршување на функцијата“ или „работното ангажирање“ или до решавање на нивно станбено прашање и слично.

За категоријата **Без соодветна документација** – евидентирани се станови во кои живеат блиски сродници на починат носител на станарско право, а кои имаат можност да го регулираат користењето на станарското право во постапката пред Министерството за транспорт и врски, сите корисници на времени решенија на кои им е истечен рокот (основот) за користење или поништени решенија, за кои постапките за исселување сеуште не се правосилно завршени.

Категоријата на **Бесправно вселени станови** е бројно зголемена од причина што при продажбата на општествените станови навремено Јавното претпријатие не ги добива оригиналните купопродажни договори од Министерството за транспорт и врски (што е услов за бришење); се водат судски постапки со кои се докажува дека лицата не се бесправно вселени, односно поседуваат документи кои Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ ги нема на увид; нерегулиран статус на носители на станарско право поради претходен долг во Јавното претпријатие.

Во категоријата **Друг вид на корисник** спаѓаат празни, делумно срушени и опожарени станови.

#### 4. Книговодствена вредност на станбениот простор

Книговодствената вредност на станбениот простор со кој стопанисува Јавното претпријатие, заклучно со 31.12.2009 по Подрачни единици е прикажана во следнава табела:

Р. бр.	Подрачна Единица	бр. на станови	Површина	набавна вредност 31.12.2009	исправка на вредноста 31.12.2009	Сегашна вредност 31.12.2009
1	Скопје	2.287	99.407	1.241.196.412	372.995.680	868.200.732
2	Битола	383	20.836	309.569.089	93.105.787	216.463.302
3	Струмица	359	18.127	294.156.226	71.007.930	223.148.296
4	Куманово	218	10.982	145.414.192	42.402.219	103.011.973
5	Тетово	274	13.741	328.178.460	60.594.218	267.584.242
6	Прилеп	400	21.498	265.545.396	80.263.760	185.281.636
7	Кичево	153	7.405	105.382.804	23.293.582	82.089.222
8	Кочани	114	7.053	106.663.648	19.989.507	86.674.141
9	Кавадарци	110	5.839	56.792.687	20.631.445	36.161.242
10	Охрид	116	5.778	79.264.855	17.545.184	61.719.671
11	Велес	297	16.352	342.106.408	45.114.080	296.992.328
12	Штип	497	24.943	305.245.033	75.330.142	229.914.891
	<b>ВКУПНО</b>	<b>5.208</b>	<b>251.961</b>	<b>3.579.515.210</b>	<b>922.273.534</b>	<b>2.657.241.676</b>

Набавната вредност на становите изнесува 3.579.515.210 денари, исправката на вредност 922.273.534 денари и сегашната вредност изнесува 2.657.241.676 денари.

## II. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

Бројот на деловните единици и нивната површина искажан според можноста за нивна продажба согласно Законот, како и според податоците од Подрачните единици и на ниво на Јавното Претпријатие се искажуваат во Табелата што следува:

Вид на деловен простор според извор на стекнување	Остварено 2008		Остварено 2009		Индекс (5:3)	2009 Структура %
	Број на деловни единици	Површина во м <sup>2</sup>	Број на деловни единици	Површина во м <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7
<b>А) Деловен простор што не е предмет на продажба и тоа:</b>						
Стектат по основ на присилни прописи	378	20.834,67	94	7.148,07	0,34	3,57
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	435	78.551,64	214	65.581,89	0,83	8,13
Објекти од културно – историско значење	287	12.660,00	607	31.416,45	2,48	23,05
Од времен карактер	676	42.863,02	439	29.996,53	0,69	16,67
За отпис	8	1.009,00	1	63,00	0,06	0,04
Недефинирана сопственост	419	39.887,57	668	68.881,63	1,72	25,37
На располагање на совет на денационализација	41	1.128,38	121	30.211,95	26,77	4,60
<b>Вкупно А:</b>	<b>2.236</b>	<b>195.925,29</b>	<b>2.144</b>	<b>233.299,52</b>	<b>1,19</b>	<b>81,43</b>
<b>Б): Деловен простор што може да се продаде:</b>						
<b>Вкупно Б:</b>	<b>425</b>	<b>22.118,37</b>	<b>489</b>	<b>29.270,63</b>	<b>1,32</b>	<b>18,57</b>
<b>Вкупно А+Б:</b>	<b>2.661</b>	<b>218.043,66</b>	<b>2.633</b>	<b>262.570,15</b>	<b>1,20</b>	<b>100</b>

Промената на бројот на деловни единици и нивните површини стекнати по основ на присилни прописи по Подрачни единици е настаната од причина што дел од деловниот простор е вратен на поранешни сопственици.

Разликата во деловни единици по основот културно историско значење се должи на тоа што во 2009 година се внесени деловни единици од културно историско значење од Регистарот на објекти особено на ПЕ Скопје и ПЕ Битола.

Заради остварување на приход, деловните простории кои според неатрактивност за продажба не може да се продадат се отстапени на стопанисување т.е. истите се издадени под закуп. Големиот број на подруми и гаражи, исто така се издаваат под закуп и се третираат како деловни простории.

Вкупната површина на деловни единици не се совпаѓа заради изложувањето на деловните единици од Агенцијата за катастар на недвижности на Република Македонија.

**2. Книговодствена вредност на деловните простории**

Р. бр.	Подрачна Единица	бр. на деловни единици	Површина	набавна вредност 31.12.2009	исправка на вредноста 31.12.2009	Сегашна вредност 31.12.2009
1	Скопје	859	111.576	877.531.943	349.730.356	527.801.587
2	Битола	739	38.802	410.536.110	206.547.312	203.988.798
3	Струмица	72	4.895	34.024.403	15.089.567	18.934.836
4	Куманово	265	11.072	124.737.761	55.013.671	69.724.090
5	Тетово	99	3.517	95.302.938	31.055.552	64.247.386
6	Прилеп	70	9.552	188.317.147	32.686.853	155.630.294
7	Кичево	65	2.680	135.056.611	56.617.565	78.439.046
8	Кочани	45	1.591	12.436.713	4.044.489	8.392.224
9	Кавадарци	65	2.395	82.254.863	24.771.534	57.483.329
10	Охрид	107	6.869	132.004.549	46.382.272	85.622.277
11	Велес	88	3.022	45.661.239	20.436.469	25.224.770
12	Штип	114	6.693	50.428.914	29.278.567	21.150.347
13	Дирекција	45	59.905	2.800.035.815	54.821.949	2.745.213.866
	<b>ВКУПНО</b>	<b>2.633</b>	<b>262.570</b>	<b>4.988.329.006</b>	<b>926.476.156</b>	<b>4.061.852.850</b>

За вкупниот број на деловни простории – 2.633, набавната вредност изнесува 4.988.329.006 денари, исправката на вредност - 926.476.156 денари и сегашната вредност е 4.061.852.850 денари. Површината на деловните простории изнесува 262.570 м<sup>2</sup>.

**3. Залиха на станови, деловен простор, подруми и гаражи**

**3.1. Физички показатели**

Согласно податоците од Подрачните единици, заклучно 31.12.2009 година, становите на залиха, деловниот простор, подрумите и гаражите се прикажани во продолжение.

Р.бр.	Подрачна Единица	Станови		Деловен простор		Гаражи		Подруми	
		Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	34	2.006,34	30	1.333,66	14	225,94	51	298,25
2	Битола	2	79,95	6	187,82	0	0	0	0
3	Охрид	9	317,00	0	0	0	0	0	0
	Струга	6	374,87	8	169,39	0	0	2	11,23
4	Прилеп	11	859	20	569	0	0	7	410,60
5	Кичево	5	291,46	9	293,18	0	0	0	0
6	Кочани	21	1.502,28	0	0	0	0	0	0
7	Куманово	5	390	0	0	11	155,90	0	0
8	Штип	2	156	2	60	8	162	2	22
9	Кавадарци	0	0	9	254	0	0	0	0
10	Струмица	3	153	1	71	0	0	5	32
	Гевгелија	14	992	14	464	15	147	10	36

11	Тетово	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Велес	0	0	0	0	0	0	0	0
	Дирекција	0	0	4	130	29	368	0	0
	Вкупно:	112	7.121,90	103	3.532,05	77	1.058,84	77	810,08

Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија на залиха има 112 станови со површина од 7,121,90 м<sup>2</sup>, 103 деловни простории со површина од 3,532,05 м<sup>2</sup>, 77 гаражи во површина од 1.058,84 м<sup>2</sup> и 77 подруми со површина од 810,08 м<sup>2</sup>.

### 3.2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражите и подрумите се прикажуваат во следниов преглед:

Ред.бр.	Подрачна Единица	Вкупна вредност (денари без ДДВ)				Севкупна вредност
		Станови	Деловен простор	Гаражи	Подруми	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	38.559.520,00	34.655.336,00	2.535.138,00	2.591.458,00	78.341.452,00
2	Битола	1.700.135,00	7.656.355,00	0	0	9.356.490,00
3	Охрид	16.284.847,00	0	0	0	16.284.847,00
	Струга	8.374.051,00	4.778.385,00	0	459.918,00	13.612.354,00
4	Прилеп	18.158.401,00	22.170.319,00	0	4.863.000,00	45.191.720,00
5	Кичево	7.322.208,00	9.984.240,00	0	0	17.306.448,00
6	Кочани	20.295.097,00	0	0	0	20.295.097,00
7	Куманово	12.041.362,00		1.357.640,00		13.399.002,00
8	Штип	3.766.945,00	1.817.704,00	1.850.732,00	313.602,00	7.748.983,00
9	Кавадарци		11.076.267,00			11.076.266,50
10	Струмица	3.513.656,00	676.157,00	0	365.130,00	4.554.943,00
	Гевгелија	30.459.110,00	10.769.596,00	2.256.555,00	590.768,00	44.076.029,00
11	Тетово	0	0	0	0	0
12	Велес	0	0	0	0	0
13	Дирекција	0	4.287.193,00	3.034.014,00	0	7.321.207,00
	<b>Вкупно:</b>	<b>160.745.332,00</b>	<b>107.871.551,00</b>	<b>11.034.079,00</b>	<b>9.183.876,00</b>	<b>288.564.838,00</b>

Вкупната вредност на залиха на станови, деловен простор, гаражи и подруми изнесува 288.564.838,00 денари, од кои вредноста на становите е 160.745.332,00 денари, деловни простории – 107.871.551,00 денари, гаражи со вредност од 11.034.079,00 денари и подруми со вредност од 9,183,876,00 денари

#### IV. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2009 година се реализирани преку следниве активности:

- 4.1. Довршување на станови во градба од претходни програми, наменети за продажба;
- 4.2. Станови за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени лица);
- 4.3. Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;
- 4.4. Довршување и изградба на објекти по Одлуки на Влада на Република Македонија;

##### 4.1. Довршување на станови во градба од претходни програми, наменети за продажба

###### 4.1.1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подрачна единица за објекти во градба од претходните години и заклучно со 31.12.2009 година се прикажува во следниот преглед:

ред. бр.	Подрачна единица	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	број	површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Битола	1	149	8.218,06	0,00	0,00	149	888,52
2	Прилеп	1	56	3.729,64	635,88	0,00	56	517,40
3	Штип	1	48	3.303,00	0,00	0,00	48	347,36
4	Охрид	1	70	3.681,16	0,00	0,00	72	444,78
	Вкупно	4	323	18.931,86	635,88	0,00	325	2.198,06

###### 4.1.2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на претходните физички показатели се прикажани во следниот преглед:

ред. број	Подрачна единица	бр на објек.	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2009 год	Вложувања во 2009 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Битола	1	242.711.266	178.517.117	12.070.305
2	Прилеп	1	110.645.497	70.548.643	19.321.075
3	Штип	1	83.770.411	78.298.985	50.583.796
4	Охрид	1	97.574.832	77.503.867	77.503.867
	Вкупно	4	534.702.006	404.868.612	159.479.043

Според прегледот 1 за искажаниот број на станови, деловен простор, гаражи и подруми, пресметковната вредност изнесува 534.702.006 денари од кои заклучно со 2009 година се инвестирани 404.868.612 денари, додека во 2009 година вложени се средства во износ од 159.479.043 денари.

#### 4.2. Станови за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени лица)

##### 4.2.1. Физички показатели

бр. р.	Подрачна единица	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	број	површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Дирекција	2	112	6.813,36	0	0	112	721,24
2	Битола	1	70	2.963,04	0	0	70	661,60
	Вкупно	3	182	9.776,40	0	0	182	1.382,84

##### 4.2.2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на претходните физички показатели се прикажани во следниот преглед:

ред. број	Подрачна единица	бр на објек.	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2009 год	Вложувања во 2009 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Дирекција	2	201.703.177	195.101.929	136.984.490
2	Битола	1	129.800.000	42.479.368	41.038.724
	Вкупно	3	331.503.177	237.581.297	178.023.214

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

##### 4.3.1. Физички показатели

Р. Бр	Подрачна единица	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	број	површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Дирекција	2	102	4.013,36	132,76	626,86	102	268,12
2	Битола	1	78	3.197,71	0,00	0,00	78	750,12
3	Охрид	1	71	2.912,50	0,00	0,00	71	471,18
4	Кичево	1	32	1.216,16	269,60	0,00	32	113,45
5	Кочани	2	58	2.614,00	0,00	0,00	58	311,00
6	Куманово	1	46	1.897,80	358,00	0,00	46	188,09
7	Штип	1	91	3.434,52	0,00	0,00	91	649,92
8	Кавадарци	1	30	1.234,50	203,10	0,00	30	194,40
	Вкупно	10	508	20.520,55	963,46	626,86	508	2.946,28

4.3.2. Вредносни показатели

ред. број	Подрачна единица	бр на објек.	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2009 год	Вложувања во 2009 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Дирекција	2	129.853.274	128.193.665	47.852.624
2	Битола	1	105.403.906	26.245.566	24.956.759
3	Охрид	1	115.924.684	100.956.413	100.956.113
4	Кичево	1	55.124.308	42.443.571	37.245.352
5	Кочани	2	76.476.528	61.965.268	23.773.628
6	Куманово	1	89.249.795	63.257.437	60.023.808
7	Штип	1	131.401.923	8.684.775	8.684.775
8	Кавадарци	1	52.777.360	47.764.831	42.188.134
	<b>Вкупно</b>	<b>10</b>	<b>756.211.778</b>	<b>479.511.526</b>	<b>345.681.193</b>

4.4. Довршување и изградба на објекти по Одлуки на Влада на Република Македонија

4.4.1 Одлуки за изградба, реконструкција, адаптирање и санирање

Владата на РМ со низа Одлуки го задолжи Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија да ги гради, реконструира, адаптира и санира следните објекти во тек на 2009 година:

	ОБЈЕКТ / Локација	Предмет на договор	Вредност на договор и анекс договор без ДДВ	Исплата на ситуации без ДДВ заклучно со 31.12.2009
1	1.с. Јелошник 5 куќи	Реконструкција на оштетени куќи	2.558.481,00	2.558.041,00
	7. с.Виштица 1 куќа		407.039,83	0,00
	8. с.Арачиново 1 куќа		1.086.217,80	1.086.217,80
2	Станбена населба во село Стење	изградба на станови за лица привремено сместени во туристичко одморалиште Царина	47.155.084,75	0,00
		изведба на инфраструктура	/	0,00
3	Отешеви и Царина	рушење на постоечки објекти	4.613.327,97	2.800.431,36
4	Градски Стадион Скопје во Скопје	Рушење на Северна трибина и изградба на нова северна трибина на Градски стадион Скопје	682.012.729,00	545.968.631,35
5	Национална Арена ФИЛИП II Македонски Скопје	Рушењена западна и источна трибина; изградба на источна и западна трибина	3.065.498.137,34	36.620.338,98
		<b>Вкупно</b>	<b>3.803.331.017,69</b>	<b>589.033.662,49</b>

## V. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

### 1. Приходи од продажба на учиноци

Приходите од продажбата на учиноци по видови во извештајниот период во споредба со претходната година се прикажуваат во следниот преглед:

(денари)

Р. бр.	Вид на приход	Остварено 2008	Остварено 2009	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>1. Фактурирани приходи</b>				
1.1	од станарина	67.368.564	63.509.801	0,94
1.2	од закупнина	234.697.458	223.888.552	0,95
1.3	од граничен премин	259.659.564	0	0,00
Вкупно 1:		<b>561.725.587</b>	<b>287.398.353</b>	<b>0,51</b>
<b>2. Други приходи</b>				
2.1	од станарина	33.100.718	25.659.345	0,78
2.2	од закупнина	61.126.677	55.448.415	0,91
Вкупно 2:		<b>94.227.396</b>	<b>81.107.760</b>	<b>0,86</b>
Вкупно 1+2:		<b>655.952.983</b>	<b>368.506.114</b>	<b>0,56</b>
<b>3. Приходи од сопствено работење</b>				
3.1	од изградба	131.987.286	590.292.457	4,47
3.2	од уредување на град земјиште	0	0	
3.3	од вложувања	10.298.728	12.464.534	1,21
3.4	од камати и курсни разлики	158.764.265	119.850.178	0,75
3.5	од дотации		0	
3.6	други сопствени приходи	45.043.706	138.150.308	3,07
Вкупно 3:		<b>346.093.985</b>	<b>860.757.477</b>	<b>2,49</b>
Вкупно (1+2+3):		<b>1.002.046.969</b>	<b>1.229.263.593</b>	<b>1,23</b>

Вкупниот приход во 2009 година по сите основи изнесува 1.229.263.593 денари и во споредба со претходната година бележат зголемување за околу 23%.

Во 2009 година нема остварени приходи од граничните премини поради тоа што дејноста „стопанисување со граничните премини“ од 03.09.2008 година премина под надлежност на Царинската Управа на Република Македонија.

Приходите од продажба на станбен и деловен простор во 2009 година се резултат на предавање во употреба на објекти и продажба на станови во подрачните единици Скопје, Куманово, Прилеп, Кичево, Кавадарци, Охрид, Велес и во Дирекцијата на претпријатието и во однос на 2008 година тој вид на приход бележи значително зголемување.

Зголемувањето на приходите од сопствено работење во подточката 3.3. „од вложувања“ се однесува на приход од дивиденди.

Намалувањето на приходите од сопствено работење во подточката 3.4. „од камати и курсни разлики“ се однесува на намалениот приход од каматите од ануитетите на дадените кредити за продадени станпови и деловен простор поради тоа што дел од кредитните партии се згаснати.

Зголемувањето на приходите од сопствено работење во подточката 3.6. „други сопствени приходи“ се однесува на приход од минати години.

## 2. Трошоци на работењето

Вкупните трошоци за стопанисувањето со становите и деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата - инвестиции во градба, односно трошоците наменети за одржување на граничните премини разврстени по видови на елементи, (согласно податоците од завршните сметки на Подрачните единици) збирно на ниво на Јавното претпријатие, се прикажуваат во следниот преглед:

Р. бр.	Вид на расходи	Остварено 2008	Остварено 2009	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>I Материјални трошоци</b>				
<b>1. Тековно одржување</b>				
	- на станбени згради	1.068.188	527.059	0,49
	- на деловни простории	777.502	5.207.138	6,70
	- на сопствено работење	1.245.661	2.677.884	2,15
	- на граничен премин	2.456.094	0	0,00
<b>Вкупно 1:</b>		<b>5.547.445</b>	<b>8.412.082</b>	<b>1,52</b>
<b>2. Инвестиционо одржување</b>				
	- на станбени згради	181.397	1.814.615	10,00
	- на деловни простории	370.147	89.711	0,24
	- на сопствено	109.724	39.713	0,36
	- на граничен премин	275.126	0	0,00
<b>Вкупно 2:</b>		<b>936.394</b>	<b>1.944.039</b>	<b>2,08</b>
<b>3. Законска амортизација</b>				
	- на станбени згради	88.596.117	88.501.794	1,00
	- на деловни простории	64.401.955	57.785.219	0,90
	- на сопствени средства	12.626.150	9.820.438	0,77
	- на граничен премин	25.715.474		0,00
<b>Вкупно 3:</b>		<b>191.339.697</b>	<b>156.107.452</b>	<b>0,82</b>
<b>4. Отпис на побарувања по извршни решенија</b>				
	- станарина	34.038.618	61.215.677	1,80
	- закупнина	14.077.902	18.333.588	1,30
	- сопствено работење	18.701.935	82.060.660	4,39
<b>Вкупно 4:</b>		<b>66.818.456</b>	<b>161.609.926</b>	<b>2,42</b>
<b>Вкупно I (1+2+3+4):</b>		<b>264.641.992</b>	<b>328.073.499</b>	<b>1,24</b>
<b>II Нематеријални трошоци</b>				
<b>5. Нето маса на платите</b>		147.319.109	143.379.642	0,97
<b>6. Надоместоци на плата</b>		89.852.008	73.983.876	0,82
<b>Вкупно II (5 + 6):</b>		<b>237.171.117</b>	<b>217.363.518</b>	<b>0,92</b>
<b>III Останати трошоци од редовно работење</b>				
<b>7. Набавна вредност на објектите</b>		84.935.923	305.479.696	3,60
<b>8. Материјали и енергија</b>		55.347.415	40.454.312	0,73
<b>9. Услуги и други трошоци</b>		187.883.605	230.322.955	1,23
<b>Вкупно (7+8+9)</b>		<b>328.166.944</b>	<b>576.256.963</b>	<b>1,76</b>
<b>Се Вкупно (I+II+III):</b>		<b>829.980.054</b>	<b>1.121.693.980</b>	<b>1,35</b>
<b>IV Добивка-загуба пред одданочување</b>		<b>172.066.915</b>	<b>107.569.613</b>	<b>0,62</b>

Вкупните расходи на работењето во 2009 година изнесуваат 1.121.693.980 денари и во однос на претходната година бележат зголемување за околу 35% и тоа во делот на отписот на побарување кој се должи на редовно тужење како и набавната вредност на објектите затоа што објектите се ставени во употреба во подрачните единици Дирекција, Скопје, Велес, Охрид и Куманово.

## 2.1. Анализа на расходи по видови

Р. бр	Вид на расход	2008 год	2009 год	Индекс 4:3
1	2	3	4	5
1	Бруто плати	237.171.117	217.363.518	0,92
2	Др. надоместоци за вработените	30.875.372	11.744.802	0,38
3	Надоместоци и патни трошоци за Управен одбор и Одбор за контрола на материјално финансиско работ.	2.596.728	2.635.448	1,01
4	Репрезентација и спонзорство реклама и пропаганда	2.311.388	2.672.789	1,16
5	Договор за дело	1.505.675	1.644.042	1,09
6	Струја, парно и гориво за возила	32.164.497	17.608.375	0,55
7	Телефон	13.164.497	10.604.749	0,81
8	Тековно и инвестиционо одржување	6.483.839	10.356.121	1,60
9	Вода и комунални услуги	23.344.380	4.806.246	0,21
10	Камати и курсни разлики	39.706.851	30.795.674	0,78
11	Амортизација	191.339.696	156.107.452	0,82
12	Отпис	66.818.456	161.609.926	2,42
13	Останато	96.829.465	188.265.142	1,94
14	Набавна вредност на објектите	84.935.924	305.479.696	3,60
	<b>Вкупно:</b>	<b>829.980.054</b>	<b>1.121.693.980</b>	<b>1,35</b>

Подетална структурна анализа на расходите по видови е дадена во прегледите дадени во прилог на Извештајот.

## 3. Приходи и расходи по Подрачни единици

Преглед на вкупните приходи и расходи по Подрачни единици

р.	П. Единици	Приходи	Расходи	Добивка/Загуба
1	2	3	4	5
1	Скопје	657.317.328	423.466.190	233.851.137
2	Битола	74.030.135	68.826.922	5.203.213
3	Струмица	17.571.473	34.059.656	-16.488.183
4	Куманово	88.817.330	69.808.796	19.008.534
5	Тетово	12.040.616	19.452.102	-7.411.486
6	Прилеп	20.541.329	34.697.634	-14.156.304
7	Кичево	15.909.922	20.476.085	-4.566.162
8	Кочани	15.071.729	12.765.732	2.305.997
9	Кавадарци	10.760.964	16.566.651	-5.805.687
10	Охрид	59.100.943	46.708.821	12.392.121
11	Велес	55.157.279	54.191.144	966.134
12	Штип	19.625.812	36.562.460	-16.936.647
13	Дирекција	183.318.728	284.111.782	-100.793.054
	<b>ВКУПНО</b>	<b>1.229.263.593</b>	<b>1.121.693.980</b>	<b>107.569.613</b>

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подрачни единици може да се констатира дека Подрачните единици: Струмица, Тетово, Прилеп, Кичево, Кавадарци, Штип и Дирекција со остварените приходи не се во состојба да ги покријат расходите на работењето.

#### 4. Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи

##### 4.1. Преглед на планирани и остварени приходи

Вкупните приходи од продажбата на учиноците по видови согласно податоците од Подрачните единици на Јавното претпријатие (вклучувајќи го и приходот од Дирекцијата на Претпријатието), во деловната 2009 година, како и Планот за 2009 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р. бр.	Вид на приход	Планирано 2009	Остварено 2009	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>1. Фактурирани приходи</b>				
1	од станарина	67.194.344	63.509.801	0,95
2	од закупнина	245.390.592	223.888.551	0,91
	<i>Вкупно 1:</i>	<b>312.584.936</b>	<b>287.398.353</b>	<b>0,92</b>
<b>2. Други приходи</b>				
1	од станарина	35.336.000	25.659.342	0,73
2	од закупнина	58.900.000	55.448.415	0,94
	<i>Вкупно 2:</i>	<b>94.236.000</b>	<b>81.107.758</b>	<b>0,86</b>
	<b>Вкупно 1+2:</b>	<b>406.820.936</b>	<b>368.506.111</b>	<b>0,91</b>
<b>3. Приходи од сопствено работење</b>				
1	од изградба	1.126.091.668	590.292.457	0,52
2	од уредување на град земјиште	0	0,	
3	други сопствени приходи	168.700.000	270.465.020	1,60
	<b>Вкупно 3:</b>	<b>1.294.791.668</b>	<b>860.757.477</b>	<b>0,66</b>
	<b>Вкупно (1+2+3):</b>	<b>1.701.612.604</b>	<b>1.229.263.593</b>	<b>0,72</b>

Според податоците искажани во прегледот, за 2009 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од 1.701.612.604 денари, а остварени се вкупни приходи во износ од 1.229.263.593 ден со што планот не е реализиран во целост.

Реализираниот износ на приходи од изградба бележи потфрлување на планот поради тоа што во подрачните единици: Дирекција, Кичево, Штип, Битола, Охрид, Прилеп и Кавадарци било планирано да се пуштат во употреба станбено и станбено-деловни објекти но истото не е реализирано во 2009 година.

Зголемувањето во други сопствени приходи произлегува од наплатени приходи од минати години.

##### 4.2 Преглед на планирани расходи и остварени расходи

Трошоците на стопанисувањето со становите и деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата “градба” разврстени во неколку видови на елементи за 2009 година и планот за 2009 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р. бр.	Вид на расходи	План за 2009	Остварено 2009	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	<b>Материјални трошоци</b>			
1	<b>Тековно одржување на:</b>			
	- станбени згради	2.320.000	527.059	0,23
	- деловни простории	9.355.000	5.207.138	0,56
	- сопствено	3.040.000	2.677.884	0,88

	<b>ВКУПНО 1:</b>	<b>14.715.000</b>	<b>8.412.081</b>	<b>0,57</b>
<b>2</b>	<b>Инвест. одржување на:</b>			
	- станбени згради	4.415.000	1.814.614	0,41
	- деловни простории	14.920.000	89.711	0,01
	- сопствено	7.360.000	39.713	0,01
	<b>ВКУПНО 2:</b>	<b>26.695.000</b>	<b>1.944.039</b>	<b>0,07</b>
<b>3</b>	<b>Закон. амортизација на:</b>			
	- станбени згради	70.043.000	88.501.794	1,26
	- деловни простории	64.789.378	57.785.219	0,89
	- сопствени средства	13.726.000	9.720.862	0,71
	<b>ВКУПНО 3:</b>	<b>148.558.378</b>	<b>156.107.452</b>	<b>1,05</b>
<b>4</b>	<b>Отп.на побар.по извршни реш:</b>			
	- станарина	21.350.000	61.215.677	2,87
	- закупнина	18.100.000	18.333.589,	1,01
	- останато	30.300.000	82.060.660	2,71
	<b>ВКУПНО 4:</b>	<b>69.750.000</b>	<b>161.609.926</b>	<b>2,32</b>
<b>5</b>	<b>Други материјални трошоци</b>			
	- станарина,закупнина и сопствено	57.177.746	46.405.279	0,81
	<b>ВКУПНО 5:</b>	<b>57.177.746</b>	<b>46.405.279</b>	<b>0,81</b>
	<b>Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4 и 5):</b>	<b>316.462.450</b>	<b>374.478.778</b>	<b>1,18</b>
<b>II</b>	<b>Нематеријални трошоци</b>			
<b>6</b>	<b>Станбен,деловен и сопствено работење</b>			
	- бруто плати	240.004.786	217.363.518	0,91
	- надоместоци (превоз,храна,К-15)	40.169.470	11.744.801	0,29
	<b>ВКУПНО 6:</b>	<b>280.174.256</b>	<b>229.108.319</b>	<b>0,82</b>
<b>7</b>	<b>Други нематеријални трошоци</b>			
	- станарина,закупнина и сопствено	111.857.400	212.627.186	1,90
	<b>ВКУПНО 7:</b>	<b>111.857.400</b>	<b>212.627.186</b>	<b>1,90</b>
	<b>Вкупно нематеријални трошоци (6,7 ):</b>	<b>392.031.656</b>	<b>441.735.505</b>	<b>1,13</b>
	<b>Вкупно I и II (трошоци)</b>	<b>708.927.780</b>	<b>816.214.283</b>	<b>1,15</b>
<b>III</b>	<b>Набавна вредност на продадени учиноци</b>			
<b>1</b>	<b>Набавна вредност на продадени учиноци</b>	847.631.546	305.479.696	0,36
	<b>СЕ ВКУПНО (I, II и III):</b>	<b>1.556.559.326</b>	<b>1.121.693.980</b>	<b>0,72</b>
<b>IV</b>	<b>Добивка - загуба пред одданочување</b>	<b>145.053.278</b>	<b>107.569.613</b>	

Вкупниот износ на трошоците класифицирани како материјални трошоци и амортизацијата, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина за 2009 година изнесуваат 374.478.778 денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу 33,38%. Со Планот за 2009 година се планирало овој вид на трошок да изнесува 316,462,450 денари.

Во други нематеријално трошоци има зголемување по основ на трошоци од по основ на минати години и решенија од УЈП.

Нематеријалните трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2009 год. изнесуваат 229.108.319 ден. а планирани биле

280.174.256,00 ден што претставува намалување за околу 18% во однос на планираните.

Износот за други нематеријални трошоци во тековната 2009 ваквото зголемување произлегува од трошоци од минати години како и по решенија од УЈП. Реализираниот износ на набавна вредност на продадени учиноци бележи потфрлување на планот поради тоа што во подрачните единици: Дирекција, Кичево, Штип, Битола, Охрид, Прилеп и Кавадарци било планирано да се пуштат во употреба станбено и станбено-деловни објекти но истото не е реализирано.

## VI. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА

Врз основа на утврдениот вкупен приход и расход, Јавното претпријатие по годишната сметка за 2009 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

(денари)				
Р. бр.	Елементи	Остварена добивка/загуба 2008 година	Остварена добивка/загуба 2009 година	Индекс 4:3
1	2	3	4	5
<b>I Финансиски показатели</b>				
1	Вкупно приходи	1.002.046.969	1.229.263.593	1,23
2	Вкупно расходи	829.980.054	1.121.693.981	1,35
3	Добивка	<b>172.066.915</b>	<b>107.569.612</b>	<b>0,62</b>
<b>II Распоред на добивката</b>				
1	Остварена добивка	172.066.915	107.569.612	0,62
2	Данок од добивка	17.276.795	10.036.323	0,58
3	Добивка по оданочување	154.790.120	97.533.289	0,63
4	Покривање на загуба од минатата година			
5	Законски резерви (15%)	23.218.518	14.629.993	0,63
6	Остаток од добивка	<b>131.571.602</b>	<b>82.903.296</b>	<b>0,63</b>

Остварената добивка во 2009 година по оданочување изнесува 97.533.289 денари а нето добивката изнесува 82.903.296 денари и во однос на минатата година бележи намалување од околу 37%.

## VII. Заклучоци

Мерки за подобрување на работењето:

- Заострување на личната и колективната одговорност кај секој работник без исклучок;
  - Зацврстување на авторитетот на водечките луѓе во претпријатието;
  - Задолжително одржување состанок на колегиум на Претпријатието еднаш неделно на кои ќе се разгледаат резултатите од остварените задачи за измината недела и ќе се издадат задолженија за идната недела. Колегиумот разгледува и расправа по прашањата од негова надлежност определени во Статутот;
  - За незадоволително извршување на работните задачи кон секој поединец без исклучок треба да се постапи според одредбите од Законот и општите акти на претпријатието;
  - Дополнување на сите служби со стручни и способни луѓе, за што се извршени измени во наградувањето на работата;
  - Развивање на самоиницијатива кај вработените ;
  - Изработка на месечни оперативни планови;
  - Подобро и поефикасно организирање на техничко - технолошката подготовка на оперативните работи;
  - Воспоставување на поголема и посигурна контрола на време на работа.

Контрола на трошоците, штедење и економска анализа:

- Посебно внимание да се посвети на оние трошоци кои значајно учествуваат во вкупните трошоци;
- Контрола на материјалните трошоци, гориво, ситен инвентар, дневници и плати;
- Контрола на нематеријални трошоци

Планирање и контрола на извршените работи:

- Долгорочно планирање на сите фактори;
- Следење на годишните и тримесечните планови;
- Месечните и оперативните планови се изготвуваат врз основа на објективни податоци утврдени со сметководствени и други анализи.