



ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА
ENTI SHTETËROR I REVIZIONIT
STATE AUDIT OFFICE

ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА
- Соопштение за медиуми-

Скопје, 30.05.2024 година

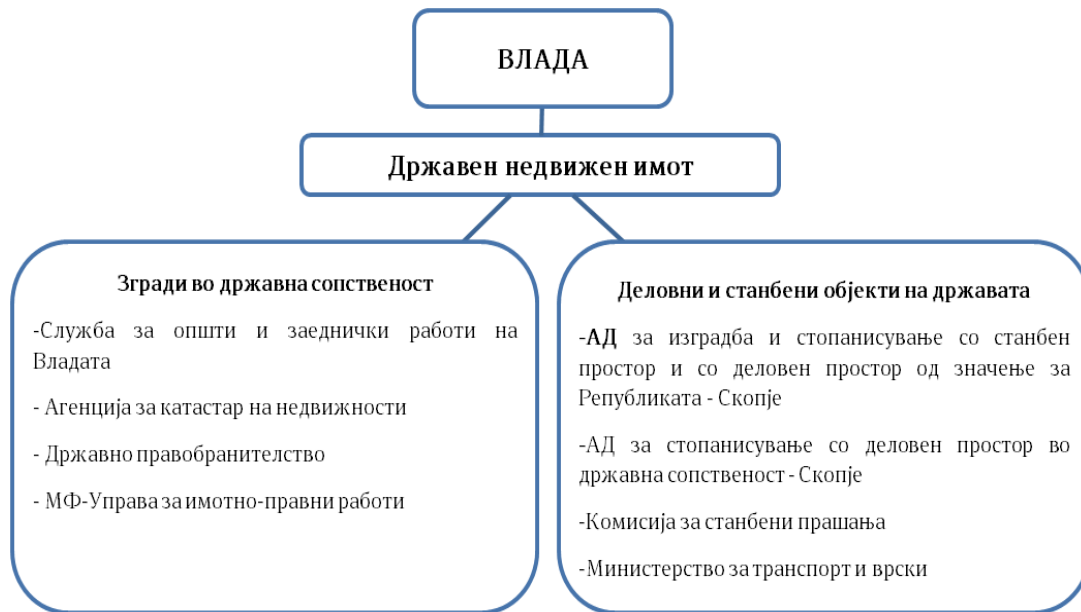
Неефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот

Законската регулатива не создава услови, а активностите на надлежните институции не обезбедуваат ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот – станбен и деловен имот

Државниот завод за ревизија изврши ревизија на успешност на тема „Управување со државниот имот“ со цел да се даде одговор на прашањето „Дали надлежните институции управуваат и стопанисуваат со државниот недвижен имот – деловни и станбени објекти на државата на ефикасен начин?“

Со ревизијата е оценето дека постојната законска регулатива, мерките и активностите кои се преземани од Владата и другите надлежни институции не овозможуваат ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот – деловни и станбени објекти на државата.

Постоечката законска регулатива има воспоставено систем со разграничени надлежности меѓу институциите во однос на одлучување, управување, располагање и евидентирање со државниот недвижен имот прикажан во следниот графикон:



Утврдено е дека законската регулатива:

✚ Не предвидува обврска за изработка и донесување на стратешки документи за управување со државниот имот, поради што Владата на РСМ нема донесено национална стратегија за управување, користење, одржување и отуѓување со државниот недвижен имот, ниту државна стратегија во областа на домувањето, иако има законска обврска за истото.

✚ АДССПДП и АДСДП немаат изготвено стратешки документи со долгорочни приоритети и цели, активности и расположливи ресурси; немаат изготвено програми за инвестиционо вложување.

✚ Не воспоставува воедначен начин на постапување на надлежните институции, а во отсуство на стратешко планирање, не се донесени ниту акти, процедури/упатства/прирачници за работните процеси поврзани со управување со недвижниот имот на ниво на држава.

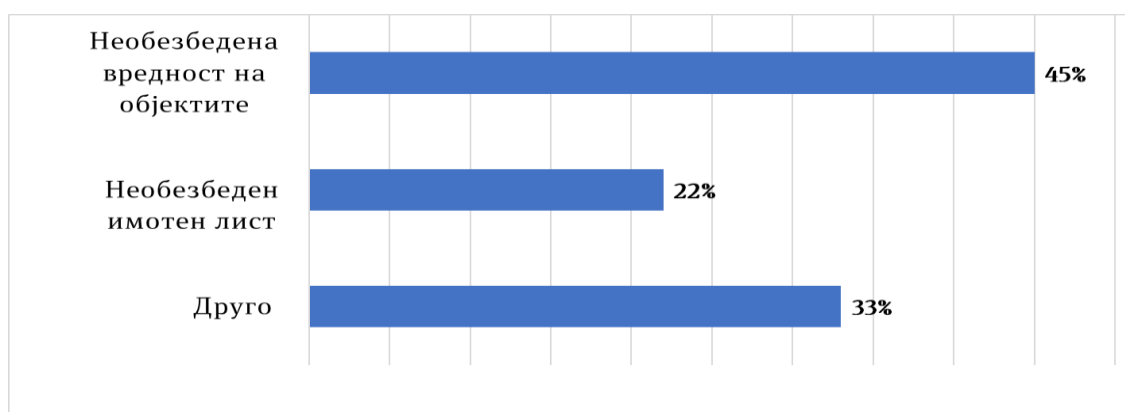
✚ Не предвидува централизирана евиденција односно сеопфатен регистар на државен недвижен имот со финансиски и нефинансиски податоци, ниту е определен орган или тело надлежно за воспоставување на истиот.

✚ Евиденцијата на недвижниот имот се води во СОЗР, АДССПДП, АДСДП, но и во секој државен орган на кој Владата со одлука му има доделено право на времено или трајно користење запишани во Катастарот на недвижности.

Владата која располага со недвижниот имот во државна сопственост, може со одлука да го даде на времено или трајно користење, со или без надоместок, на државни органи, на правни лица основани од државата, општините, општините во градот Скопје, градот Скопје, здруженија на граѓани и фондации. Но со ревизијата констатирано е дека Одлуките на Владата немаат унифицирана содржина која ќе обезбеди целосни и следливи податоци и информации за институциите од кои се зема, односно на кои се дава правото на користење на имотот, начинот на примопредавање, со цел негово соодветно евидентирање.

Како резултат на ова утврдивме различно постапување кај **9** министерства при евидентирањето на деловниот простор што го користат:

- од вкупно 1.214 објекти кои ги користат, за 1.002 објекти или за 83% имаат обезбедено одлука од Владата за право на користење, додека за 212 објекти, односно **17% немаат обезбедено одлука**;
- 49% од објектите што се користат се сметководствено евидентирани, 29% се евидентирани во вонбилансната евиденција, додека преостанатите 22% од објектите воопшто не се евидентирани. Причините за не евидентирање на објектите во сметководствената евиденција, процентуално се прикажани во графиконот подолу:



Причини за сметководствено не евидентирање на објектите кои ги користат министерствата

- четири министерствата искажале потреба од дополнителен простор, за сметување на вработените, за чување на расходувана опрема, а три министерства располагаат со објекти/делови од објекти кои не ги користат (празен простор), ниту имаат потреба од користење на истите;
- во периодот од 2019 заклучно со 30.10.2023 година по **основ за закуп на простор само за потребите на две министерства, исплатени се средства во вкупен износ од 47.918 илјади денари односно 779 илјади евра, што е значителен одлив на буџетски средства.**

Со увид во доставената документација и евиденција за деловниот простор во државна сопственост со кој стопанисуваат АДССПДП и АДСДП, со ревизијата се утврди дека:

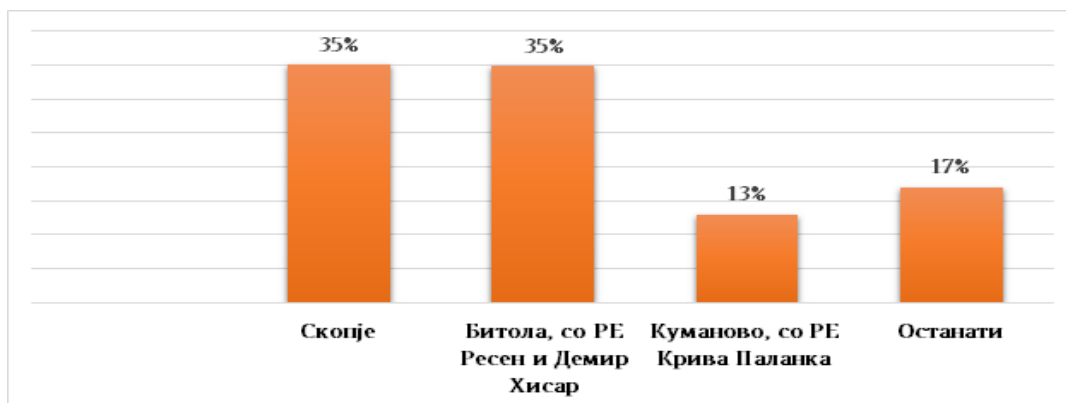
- имаат воспоставено „единствена евиденција“ на деловниот простор, во софтверска апликација со финансиски и нефинансиски податоци, информации за локацијата, површината, дали истиот е даден под закуп, и други технички и катастарски податоци, **но не секогаш и податоци за физичката и функционалната состојба на објектите, иако софтверската апликација го овозможува истото;**
- воспоставена е **материјална евиденција** за објектите **но податоците не се ажурирани и усогласени** со податоците содржани во „единствената евиденција“ и со **помошните евиденции** кои ги водат одделните организациони единици, по градови.

- сеуште е евидентиран имот кој е отуѓен или за кој е одземено правото на користење, кој согласно податоците во помошните евиденции е срушен и слично, а за истиот иако реално не постои, сеуште се прават трошоци за осигурување како и трошоци за амортизација



Деловен простор - поранешна барака од 181 м2, кој сеуште е во евиденцијата на АДССПДП, иако истиот физички не постои

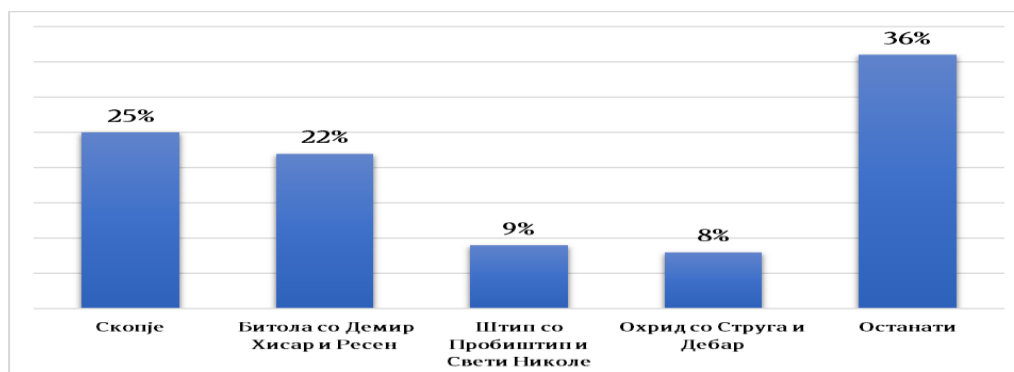
АДССПДП стопанисува со 1.163 деловни објекти од кои 51% не се издадени под закуп. Со најголем дел односно 818 објекти стопанисуваат подружница Скопје и Битола, односно Скопје со 35% и Битола 35%, Куманово со РЕ Крива Паланка – 13% објект, а со преостанатите 17% од објекти располагаат другите девет подружници.



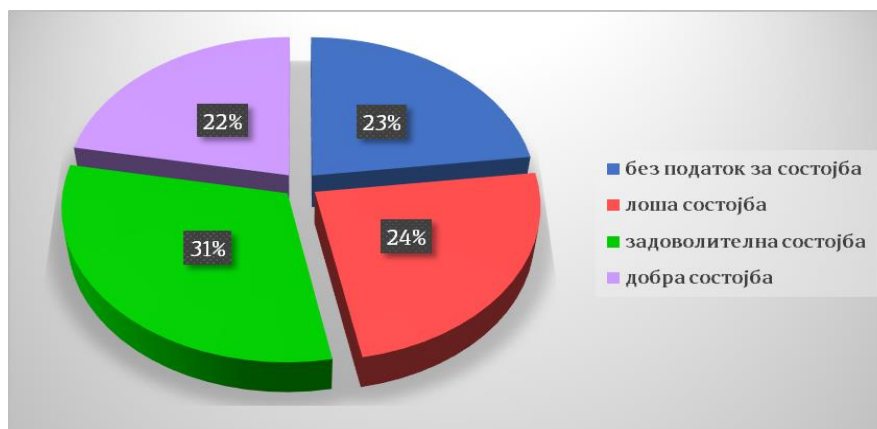
Податоците од помошната евиденција упатуваат дека 51% од деловен простор се третира како „спорен“ поради нерешени имотно-правни спорови, бесправно користење или неосновано запишани права на сопственост од други правни и физички лица, срушени и руинирани објекти, како и објекти кои се отуѓени или за кои е изземено правото за стопанисување, а сеуште се водат во евиденцијата на Друштвото.

АДССПДП стопанисува и со службени станови за кои е доделено право на користење на избрани и именувани лица, како и службени лица кои вршат посебно должности во државните органи. Заклучно со 2023 година, од вкупно 86 корисници на службени станови, 33 корисници не ги исполнуваат условите за користење на доделените службени станови. Контрола на користењето на службени станови не е направена после 2019 година.

Исто така, АДСДП стопанисува со 1.171 објекти од кои 51% не е издаден под закуп. Со најголем дел, односно 545 објекти стопанисува регионален центар Скопје и работна единица Битола, а од извршената анализа утврдено е дека со најголем дел од деловните објекти односно 25% стопанисува регионалниот центар Скопје, а со 22% од објектите стопанисува работна единица Битола.



Во текот на ревизијата беа изготвени прегледи со податоци за функционалната состојба за деловниот простор по одделните работни единици и од извршената анализа на структурата на не издадениот деловен простор кој претставува 43% од деловните објекти со кои располага АДСДП се утврди дека околу 24% се во лоша состојба.



Причина за ваквите состојби во АДИСПДП и АДСДП се:

- Недоволен број на вработени во организационите единици надлежни за стопанисување со деловниот простор: кај АДИСПДП е од 25% до 69%, додека кај АДСДП околу 50%, со непропорционална распределба на вработените во однос на бројот на објекти по одделните градови.
- АДСДП располага со 14 возила, од кои само 6 се во исправна состојба.

- Најголем дел од приходите кои друштвата ги остваруваат од продажба или закуп на деловен простор сопственост на Друштвата или со кој стопанисуваат, се користат за исплата на плати и надоместоци за плати на вработените.
- Вложувања се вршат само за објекти за кои има интерес за изнајмување, по што истите се објавуваат на оглас за нивно издавање под закуп.
- Теренските контроли не се вршат на системски и однапред дефиниран начин, а податоците од контролите се внесуваат во записници во хартиена форма, но не и во софтверската апликација.

Исто така со ревизијата е утврдено дека не се вршат доволно анализи за идентификување на нефункционалниот деловен простор, за можните алтернативи за отуѓување и информирање на Владата за понатамошно постапување со истиот.



АДИССПДП –Објект во Прилеп



АДИССПДП – Објект во Скопје

Недостасува ефикасен механизам за споделување на информации меѓу надлежните институции, за обезбедување на релевантни податоци за навремено идентификување на проблемите и спроведување на корективни одлуки за ефикасното управување со недвижниот имот.

Друштвата немаат воспоставено ефикасен начин за информирање на јавноста: **веб страните не содржат** целосни и ажурирани податоци за целокупниот деловен простор кој е слободен за издавање за слободниот деловен простор .

Годишните извештаи за работата на друштвата **не содржат податоци за физичката и функционалната состојба на деловниот простор**, како и информации за проблемите со кои се соочуваат друштвата, што оневозможува Владата на РСМ да носи конкретни одлуки.

Во извештајот е истакнато дека почнувајќи од 2025 година МФ ќе има обврска да дава предлог Годишна програма за продажба на нефинансиски средства до Владата, која ќе биде надлежна за управување со истите, односно користење на средства, нивно одржување, продажба и закуп. Исто така, МФ ќе има обврска да

подготви и консолидиран биланс на состојба на државата и на општините, како составен дел на Завршната сметка на Буџетот на државата.

Во таа насока, МФ има отпочнато активности за воспоставување на Интегриран информациски систем за управување со јавни финансии (ИФМИС) кој би требало да содржи и модул кој би го олеснил начинот на изготвување на наведениот биланс на состојба за што е потребно поголемо координирање на активностите меѓу државните органи и институции кои користат и располагаат со државен имот за обезбедување на целосни, точни и релевантни информации за истиот.

Прес контакт:

Албиона Мустафа Мухацири +389 72228 203 albiona.mustafa@dzt.gov.mk

Мијалче Дургутов +389 70 358 486 mijalce.durgutov@dzt.gov.mk

Мартин Дувњак +389 75 268 517 martin.duvnjak@dzt.gov.mk