



ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА
ENTI SHTETËROR I REVIZIONIT
STATE AUDIT OFFICE

КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ
ЗА ИЗВРШЕНА РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ НА ТЕМА
„УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ“



02 2023 00 01



Скопје, март 2024 година

СО Д Р Ж И Н А

Опис	Страна
Список на кратенки	
Поимник	
РЕЗИМЕ	1
1. ВОВЕД	5
1.1. Основ и причини за извршување на ревизијата	5
1.2. Предмет на ревизија	5
1.3. Законска регулатива	7
1.5. Финансирање на дејноста	11
2. ЦЕЛИ, ОПФАТ И МЕТОДОЛОГИЈА НА РЕВИЗИЈАТА	13
2.1. Цели на ревизијата	13
2.2. Ревизорски прашања	13
2.3. Опфат на ревизијата	14
2.4. Критериуми за ревизија	15
2.5. Методологија на ревизијата	15
3. РЕВИЗОРСКИ НАОДИ	17
3.1. Создадени нормативни услови	17
3.2. Активности на надлежните институции	26
3.3. Известување, мониторинг и евалуација	49
4. ЗАКЛУЧОК	51
5. ПРЕПОРАКИ	52
ПРИЛОЗИ	
Прилог 1 - Критериуми и индикатори за оценка	
Прилог 2 - Податоци за неиздаден деловен простор на АДССПДП	
Прилог 3 - Податоци за неиздаден деловен простор на АДСДП	
Прилог 4 - Анализа на ресурсите и активностите на АДССПДП	
Прилог 5 - Анализа на ресурсите и активностите на АДСДП	
Прилог 6 - Забелешки на Нацрт извештајот на овластениот државен ревизор	
Прилог 7 - Одговор на забелешки на Нацрт извештајот на овластениот државен ревизор	

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Список на кратенки

АДИССПДП	Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје
АДСДП	Акционерско друштво стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје
АКН	Агенција за катастар на недвижности
Влада	Влада на Република Северна Македонија
ДП	Државно правобранителство
ЕИБ	Единствен идентификационен број
ИФМИС	Интегриран информациски систем за управување со јавни финансии
МИОА	Министерство за информатичко општество и администрација
МФ	Министерство за финансии
МФ-УИПР	Министерство за финансии-Управа за имотно-правни работи
СОЗР	Служба за општи и заеднички работи на Влада на Република Северна Македонија
ISO	International Organization for Standardization – Меѓународна организација за стандардизација

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Поимник

Државни органи	Се органите на државната управа и органите на законодавната, извршната и судската власт
Правни лица основани од државата	Се јавни установи од областа на здравството, образованието и науката, културата, детската заштита, социјалната заштита, агенциите, дирекциите, јавните претпријатија основани од државата, независни регулаторни тела основани од државата, трговски друштва во целосна државна сопственост и други институции основани од државата
Недвижни ствари во државна сопственост што ги користат државните органи и правни лица основани од државата	Згради посебни делови од згради (надворешни и кровни површини на згради), инфраструктурни објекти и други објекти кои државните органи и правните лица ги користат за извршување на работите во земјата и во странство или се стекнати во сопственост со средства од Буџетот на Република Северна Македонија, во стечајни постапки, судски постапки, по основ на наплата на побарувања, врз основа на доделени кредити, економска помош од странство, согласно со начинот и условите утврдени во договорите за кредит, односно договорите за економска помош од странство
Користење на ствари	Право на непосредна употреба на стварите од страна на државните органи, правните лица основани од државата, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје
Времено користење на ствари	Користење на стварите за период до десет години
Трајно користење на ствари	Користење на стварите за период над десет години
Располагање со ствари	Право да се одлучува за сопственоста на стварите што ги користат државните органи и правните лица основани од државата
Нефинансиски средства	Основни средства, залихи, скапоцености и земјиште, природни богатства и други непроизведени средства
Деловен простор согласно Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Северна Македонија	деловниот простор: 1) даден на стопанисување на трговски друштва основани од државата; 2) во сопственост или даден на користење на фондови, агенции, дирекции, јавни претпријатија, јавни установи, независни регулаторни тела основани од државата и други институции основани од државата и 3) во сопственост или даден на користење на трговски друштва во доминантна сопственост на државата

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Катастар на недвижности	јавна книга во која се врши запишување на правото на сопственост и на другите стварни права на недвижностите, на податоците за недвижностите, како и на други права и факти чие запишување е утврдено со закон
Станови за службени потреби	Станови во сопственост на Република Северна Македонија кои се издаваат под закуп за привремено решавање на станбените потреби на лица избрани и именувани за вршење на јавни и други функции утврдени со Уставот и закон и на лица вработени во државните органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот, доколку нивното место на живеење е оддалечено најмалку 30 км од местото каде што ја извршуваат функцијата, а во тоа место немаат сопствен стан без право на откуп на станот



ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА
ENTI SHTETËROR I REVIZIONIT
STATE AUDIT OFFICE

Број:11-218/11

Дата: 25.03.2024

РЕЗИМЕ

Извршивме ревизија на успешност на темата „Управување со државниот имот“ со цел да дадеме одговор на прашањето „Дали надлежните институции управуваат и стопанисуваат со државниот недвижен имот – деловни и станбени објекти на државата на ефикасен начин?“

Ревизијата на успешност е извршена согласно Годишната програма за работа на Државниот завод за ревизија за 2023 година.

Со ревизија на успешност опфативме период од 2019 до 2023 година, при што беше опфатен период пред и период по завршување на ревизијата, до денот на изготвување на овој извештај.

За да одговориме на главното ревизорско прашање, ги определивме следните специфични прашања:

- Дали се создадени нормативни услови за ефикасно спроведување на активностите на државните органи за управување и стопанисување со државниот недвижен имот?
- Дали активностите на надлежните институции придонесуваат за ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот?
- Дали постои ефикасен систем за известување, мониторинг и евалуација на управувањето и стопанисувањето со државниот недвижен имотот?

Со спроведената ревизија и применетата ревизорска Методологија, прибраните ревизорски докази, стекнавме разумно уверување дека не се преземени доволно активности за ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот – деловни и станбени објекти на државата.

За целосно уредување на системот на управување и стопанисување со државниот недвижен имот, со јасна визија за приоритетите, целите и активностите не се донесени стратешки документи, стандардизирани политики и процедури на државата за управување со имотот. Не е воспоставена централизирана база со податоци за државниот недвижен имот, а запишувањето на имотот во катастарот на недвижности не е навремено. Размената на информациите меѓу надлежните

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор

1

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

институции за потребата од недвижен имот не овозможува утврдување на реалната состојба за распределениот и слободниот недвижен имот во државна сопственост и ефикасност во неговото користење. Една половина од деловниот простор е неиздаден, што укажува на некоординиран пристап во неговата распределба. За користењето на државните службени станови не е воспоставен контролен механизам, што влијае на ефикасно стопанисување со дел од станбениот простор на државата. Кадровското доекипирање, надградбата на знаењата и вештините на вработените и нивна соодветна распределба, зајакнување на техничките и финансиските ресурси, се состојби кои може да придонесат за ефикасно управувањето и стопанисувањето со деловните објекти на државата. Поради недоволната соработка и недостатокот на координација помеѓу институциите, воспоставениот систем за известување, мониторинг и евалуација не обезбедува доволна сигурност за ефикасно управување и стопанисување со недвижниот имот.

Ревизорските активности беа насочени кон утврдени ризици во три области при што се констатирани следните состојби:

Создадени нормативни услови

Во услови на непропишана законска обврска за донесување на национална стратегија за управување со државниот недвижен имот, Владата нема преземено конкретни активности за долгорочно планирање на стекнувањето, евидентирањето, користењето, одржувањето и отуѓувањето на недвижниот имот. Не е креирана унифицирана и сеопфатна политика за управување со државниот имот, ниту е определен единствен владин орган за управување со недвижниот имот на државно ниво. Владата нема донесено државна стратегија во областа на домувањето, иако има законска обврска за истото.

Активностите за стопанисување со деловниот и станбениот простор кои се во надлежност АДИССПДП и АДСДП, се планираат на годишно ниво, без долгорочно планирање со дефинирани стратешки приоритети и цели и акциски планови за реализација на истите.

Со постојната законската регулатива недоволно е уредено интегрираното евидентирање и управување со недвижниот државен имот кој го користат органите на државната управа, како и определувањето на орган надлежен за водење евиденција за недвижен имот на ниво на држава.

Регулативата која го опфаќа стопанисувањето со деловниот простор на државата, не дава јасна дефиниција на поимот „деловен простор“, а исто така не се дефинирани ниту максималните рокови за издавање на истиот.

Постапката за давање под закуп на станови во сопственост на државата не е целосно уредена односно не е утврдена законска обврска за известување за доделеното право на закуп на службен стан на институцијата каде службеното лице ја извршува функцијата, како и не е воспоставен механизам за известување на АДИССПДП за престанокот на правото на закуп.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

2

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Активности на надлежните институции

За спроведување на активностите за ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот потребно е воспоставување на целосна и точна евиденција за имотот, рационално користење на ресурсите и следење на потребите на корисниците.

Во однос на евидентирањето, утврдивме дека не постои централизирана евиденција, односно сеопфатен регистар на државен недвижен имот, ниту е определен орган или тело надлежно за воспоставување на истиот.

Владата, распределбата на недвижниот имот по одделни институции, ја врши со донесување на одлуки за доделување на право на користење на недвижностите, но без да се извршени анализи во однос на законски дефинираните критериуми.

Одлуките на Владата за престанување или за давање на правото на користење на државен недвижен имот, немаат унифицирана содржина, со целосни податоци и информации за институциите од кои се зема односно на кои се дава правото на користење, начинот на примопредавање и размена на информациите, со цел соодветно евидентирање на имотот.

За деловниот простор со кој стопанисуваат, АДССПДП и АДСДП немаат воспоставено централизирана евиденција со точни, сеопфатни и ажурирани податоци за фактичката состојба на деловниот простор и функционалноста на истиот.

Во однос на запишување на правото на сопственост на недвижниот имот на државата во Катастарот на недвижности, констатиравме дека активностите за унифицирање и стандардизирање на податоците, се реализираат без системски пристап и со забавена динамика. Во услови на отсуство на донесен подзаконски акт за утврдување на ЕИБ, АКН има утврдено ЕИБ само на државните органи и правните лица основани од државата за кои се доставени податоци од МИОА, во кои не се опфатени трговските друштва во државна сопственост, бидејќи не се составен дел на регистарот за вработени во јавниот сектор.

Активностите на АДССПДП и АДСДП во однос на стопанисување со деловниот простор во државна сопственост не обезбедуваат доволна ефикасност за негово оптимално користење. Имено, високиот процент на неиздаден деловен простор, од кој дел е во добра или задоволителна состојба, укажува на отсуство на целосни и сеопфатни преземени активности за утврдување, анализа и надминување на причините, со цел зголемување на ефикасноста на стопанисување со имотот.

Во однос на стопанисувањето со државните станови за службени потреби, утврдивме отсуство на континуирана и навремена комуникација помеѓу Комисијата за станбени прашања која го доделува правото за користење на службен стан и институциите во кои се избрани или именувани лицата или вршат посебни должности, како и со АДССПДП во чија надлежност е стопанисувањето со истите. Утврдивме потреба од соодветна распределба на човечките ресурси, со континуирана надградба на нивните знаења и вештини, како и зајакнување и соодветно користење на техничките и финансиските ресурси.

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 3

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Известување, мониторинг и евалуација

Воспоставениот систем за известување, мониторинг и евалуација не обезбедува доволна сигурност за навремено следење и известување за активностите во сите фази на управувањето со државниот недвижен имот, за предлагање на корективни мерки за отстранување на слабостите кои влијаат на ефикасното управување и стопанисување со државниот недвижен имот.

Препораките дадени во овој извештај се однесуваат на активностите кои надлежните институции треба да ги преземат со цел отстранување на причините од утврдените неправилности, утврдени состојби или потенцијални ризици прикажани во овој извештај во продолжение, да преземат активности со кои ќе создадат услови за подобрување на целокупната активност за управување и стопанисуваат со државниот недвижен имот – деловни и станбени објекти на државата на ефикасен начин.

Од страна на директорот на Агенцијата за катастар на недвижности, доставени се забелешки по Нацрт извештајот на Овластениот државен ревизор, истите се разгледани и е утврдено дека едната забелешка не се прифаќа, а една забелешка претставува известување за активности кои ќе бидат преземени .

Нагласуваме дека во текот на целиот процес на вршење на ревизијата, ревизорскиот тим на ДЗР имаше постојана стручна и професионална соработка од назначеното лице за комуникација со ревизорскиот тим/надлежните и одговорни лица кај сите институции вклучени во низата на активности кои беа предмет на ревизија и кои изразија и покажаа позитивен однос кон ревизијата.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

4

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

1. ВОВЕД

1.1. Основ и причини за извршување на ревизијата


Согласно Годишната програма за работа на Државниот завод за ревизија за 2023 година планирана е ревизија на успешност на тема „Управување со државниот имот“. Ревизијата на успешност е планирана како дел од активностите во рамки на соработката за ревизија на успешност во организација на Врховната ревизорка институција на Шведска.

Темата за ревизија е значајна од аспект на тоа да се оцени дали надлежните институции управуваат и стопанисуваат со државниот недвижен имот – деловни и станбени објекти на државата на ефикасен начин, имајќи предвид дека професионалното управување и стопанисување со истиот треба да осигура одржување на неговата вредност и може да влијае на угледот на Владата за обезбедување добри услуги за општеството.

Темата на ревизијата е поврзана и со остварување на целите за одржлив развој како една од приоритетните цели на Државниот завод за ревизија согласно Стратешкиот план за ревизија за период 2021–2023 година. Имено, ревизијата е поврзана со Цел 16, во делот на развивање на ефикасни, отчетни и транспарентни институции на сите нивоа.

1.2. Предмет на ревизија

Управувањето и стопанисувањето со државниот недвижен имот, како компонента на нефинансиските средства на државата, се значајни бидејќи можат да придонесат за решавање на некои од приоритетните предизвици со кои се соочува Владата. Имено, доброто управување и стопанисување со државниот недвижен имот, од една страна може да придонесе за намалување на трошоците за одржување, реконструкција, закуп на имот, а од друга страна може да биде предвидлив извор за дополнување на приходите, на среден и долг рок. Исто така, зголемувањето на транспарентноста и отчетноста за јавните политики за ефективно и ефикасно управување со државниот имот, може да придонесе за зголемување на довербата на граѓаните во државата.

 **Управување со недвижни ствари**

Согласно Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост¹, **недвижни ствари** како ствари во државна сопственост што ги користат државните органи² и правните лица основани од

¹ „Службен весник на Република Македонија“ број 78/05, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 101/19, 275/19 и 122/21

² Органите на државната управа и органите на законодавната, извршната и судската власт

Ревизорски тим: **Овластен државен ревизор** **5**

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

државата ³ опфаќаат згради, инфраструктурни објекти и други објекти, кои државните органи и правните лица ги користат за извршување на своите надлежности, времено за период до десет години или трајно за период над десет години.

Владата, во името на Републиката има право да располага со стварите, односно да одлучува за сопственоста на стварите што ги користат државните органи и правните лица основани од државата.

Државните органи и правните лица основани од државата ги користат недвижните ствари во државна сопственост во согласност со нивната намена и работите и задачите што ги вршат. Истите се должни да обезбедат чување и заштита на недвижните ствари, нивно економично и соодветно користење и уредно и навремено извршување на обврските што произлегуваат од користењето на стварите. Недвижните ствари кои државните органи или правните лица основани од државата, престанале времено или трајно да ги користат поради промена на надлежностите, намалување на работите и задачите или поради други околности, може да се дадат на користење на друг државен орган или правни лица основани од државата, можат да се продадат, разменат или дадат во закуп, за што одлучува Владата. Притоа, недвижните ствари Владата треба да ги дава на користење според: карактерот и специфичноста на работите и задачите, извршување работи и задачи во објект во закуп, специфичноста на опремата потребна за вршење на работите и задачите и бројот на вработените.

 **Управување и стопанисување со деловни и станбени објекти на државата**

Дејностите за **стопанисување со деловниот простор и станбениот простор** ги вршат две акционерски друштва основани од Владата, како правни следбеници на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија. Во надлежност на **АДИССПДП** се дејностите што се однесуваат на изградба и стопанисување со станбениот и со деловниот простор од значење за Републиката, додека **АДСДП** има надлежности поврзани со стопанисување со деловниот простор во државна сопственост. Владата, како основач на наведените акционерски друштва, има одредени права, должности и одговорности во поглед на користењето, управувањето и стопанисувањето со деловните и станбените објекти на државата.

Согласно Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија⁴, **деловните згради и деловните простории**

³ Јавните установи од областа на здравството, образованието и науката, културата, детската заштита, социјалната заштита, агенциите, дирекциите, јавните претпријатија основани од државата, независни регулаторни тела основани од државата, трговски друштва во целосна државна сопственост и други институции основани од државата

⁴ „Службен весник на Република Македонија“ број 13/13 69/13, 104/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16 и 21/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија број 98/19

Ревизорски тим: _____ **Овластен државен ревизор** **6**

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

над кои права, должности и одговорности во поглед на користењето, управувањето и располагањето има РСМ, се однесуваат на деловниот простор:

- даден на стопанисување на трговски друштва основани од државата;
- во сопственост или даден на користење на фондови, агенции, дирекции, јавни претпријатија, јавни установи, независни регулаторни тела основани од државата и други институции основани од државата и
- во сопственост или даден на користење на трговски друштва во доминантна сопственост на државата.

Владата одлучува за продажба на деловен простор, на предлог на субјектот во чија сопственост е деловниот простор односно на кој му е даден на стопанисување или користење, а давањето под закуп се врши врз основа на одлука донесена од страна на погоре наведените субјекти.

Согласно Законот за домување⁵ **објектите за домување** можат да бидат станбени, станбено-деловни и деловно-станбени.

Во областа на домувањето, меѓу другото Владата има надлежност да ја утврдува и спроведува политиката за развој на домувањето, да донесува државна стратегија и годишна програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Републиката и да обезбедува средства за нејзино остварување, како и да спроведува други активности.

За давање под закуп станови во сопственост на државата, одлучува **Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Северна Македонија** .

1.3. Законска регулатива

Правната рамка која го уредува управувањето и стопанисувањето со државниот недвижен имот опфаќа низа законски, подзаконски и други акти, во кои се дефинирани надлежностите на Владата, како и на другите институции инволвирани во процесот на управување и стопанисување со деловните и станбените објекти на државата.

Како најзначајни закони и подзаконски акти кои произлегуваат од истите ги издвојуваме следните:

- Закон за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост⁶;
- Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија⁷;

⁵ „Службен весник на Република Македонија“ број 99/09, 57/10, 98/10, 127/10, 36/11, 54/11, 13/12, 38/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 302/20 и 150/22

⁶ „Службен весник на Република Македонија“ број 78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 101/19, 275/19 и 122/21

⁷ „Службен весник на Република Македонија“ број 13/13, 69/13, 104/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 98/19

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор **7**

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

- Закон за домување⁸;
- Закон за Владата на Република Македонија⁹;
- Закон за катастар на недвижности¹⁰;
- Закон за Државното правобранителство¹¹;
- Одлука за основање на Службата за општи и заеднички работи на Владата на Република Македонија¹²;
- Закон за буџетите¹³;
- Уредба за Методологија за утврдување на вредноста на станот, како и Методологија за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп и закупот на станови за определена намена¹⁴ и
- други подзаконски и интерни акти.

1.4. Институционална рамка

Владата, во името на Републиката располага со зградите во државна сопственост што ги користат државните органи и правните лица основани од државата, а исто така има и одредени права, должности и одговорности во поглед на користењето, управувањето и располагањето со деловните и станбените објекти на државата.

Генералниот секретаријат како стручна служба на Владата, согласно одредбите од Законот за Владата, меѓу другото обезбедува координација и стручна поддршка за потребите на Владата, претседателот на Владата, неговите заменици, како и на членовите на Владата во остварувањето на нивните надлежности, остварува соработка и координација со министерствата и другите органи на државната управа за прашањата за стратешките приоритети на Владата и ги обезбедува неопходните информации и стручни совети и мислења во врска со креирањето и анализа на политиките на Владата. Клучните институции во управувањето и стопанисувањето со државниот имот се прикажани во следниот дијаграм:

⁸ „Службен весник на Република Македонија“ број 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 302/20 и 150/22

⁹ „Службен весник на Република Македонија“ број 59/00, 26/01, 13/03, 55/05, 37/06, 115/07, 19/08, 82/08, 10/10, 51/11, 15/13, 139/14, 196/15, 142/16, 140/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 98/19

¹⁰ „Службен весник на Република Македонија“ број 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 124/19

¹¹ „Службен весник на Република Македонија“ број 87/07 и 104/15

¹² „Службен весник на Република Македонија“ број 37/98, 45/98, 28/99, 61/99, 21/01, 30/01, 21/02, 69/03, 147/07, 139/08, 67/10, 37/11, 136/12, 95/13, 34/14, 38/14, 90/14, 88/15, 45/16 и 188/18

¹³ „Службен весник на Република Македонија“ број 203/22

¹⁴ „Службен весник на Република Македонија“ број 13/10, 30/10, 151/11 и 157/12 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 175/21

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор **8**

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**



Дијаграм број 1: Институции кои управуваат и стопанисуваат со државниот имот

🚧 Управување со зградите во државна сопственост

Владата, во името на Републиката има право да располага со стварите, односно да одлучува за давање и престанок на времено или трајно користење на недвижните ствари на државни органи, на правни лица основани од државата, општините, општините во градот Скопје, градот Скопје, здруженија на граѓани и фондации. Исто така, Владата одлучува за набавка на недвижни ствари, продажба на недвижните ствари кои државните органи трајно престанале да ги користат, како и за давање во закуп на недвижни ствари кои државните органи ги користат.

За потребите на државните органи, а заради извршување на надлежностите за кои се основани, може да се спроведе набавка со непосредна спогодба на недвижни ствари кои се во сопственост, со кои стопанисуваат или се дадени на користење на АДССПДП и АДСДП, за што Владата носи одлука за давање согласност за набавка.

СОЗР, покрај останатите работи и услуги, за потребите на Владата води внатрешна евиденција на недвижностите кои таа ги користи, се грижи за тековно одржување и реконструкција на објектите и деловните простории што ги користат органите на државната управа и репрезентативните и резиденцијалните објекти, за изградба на градежни објекти, просторно сместување на органите на државната управа, вклучувајќи и набавка на недвижни ствари – објекти за таа намена и друго.

АКН е надлежна за запишување на податоци за недвижностите кои се сопственост на РСМ или за кои државните органи и правните лица основани од државата имаат право на сопственост или право на користење, како и за воспоставување на единствена евиденција врз основа на Единствен идентификационен број (ЕИБ) за истите, утврден од Владата по предлог на АКН.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

9

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

ДП е државен орган кој презема мерки и правни средства заради правна заштита на имотните права и интереси на државата. Државните органи и правните лица основани од државата, кои користат недвижни ствари за кои не може да се утврди основот за стекнување на правото на сопственост поднесуваат барање до Државното правобранителство заради спроведување на постапка за запишување на правата на недвижностите во корист на државата во Катастарот на недвижности. Правата и интересите на државата, односно на државните органи, во постапката за запишување на правата на недвижностите ги застапува Државното правобранителство.

МФ – УИПР управува и оперира со електронскиот систем за јавно наддавање, преку кој се врши продажбата на недвижните ствари што ги користат државните органи. До мај 2015 година, УИПР имала обврска да води евиденција на недвижните ствари што државните органи престанале да ги користат и евиденција за потребите од користење на недвижни ствари на државните органи, но со измените во законската регулатива во 2015 година не е предвидена ваква обврска за УИПР, односно истата повеќе не е надлежен орган за водење на наведената евиденција.

 **Управување и стопанисување со станбени и деловни објекти на државата**

Во однос на управувањето и стопанисување со деловни и станбени објекти на државата, **Владата** има надлежност:

- да ја утврдува и спроведува политиката за развој на домувањето;
- да донесува државна стратегија и годишна програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Републиката и да обезбедува средства за нејзино остварување и
- да одлучува за продажба на деловен простор, на предлог на субјектот во чија сопственост е деловниот простор, односно на кој му е даден на стопанисување или користење.

АДИССПДП е надлежно за стопанисувањето со станбениот простор и деловниот простор од значење за Републиката во однос на:

- инвестиционо и тековно одржување на станбениот и деловниот простор;
- утврдување на висината на закуп и склучување на договори за закуп за станбениот и деловниот простор;
- продажба на станови и деловен простор;
- водење на единствена евиденција на станбениот и деловниот простор и
- организирање и изградбата на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Републиката, како и за реализирање на годишните програми за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на државата, донесени од Владата, со кои се утврдени активности поврзани со стопанисување со станбениот и деловниот простор на државата.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 10

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

АДСДП, ги врши дејностите што се однесуваат на стопанисување со деловниот простор во државна сопственост и тоа за:

- инвестиционо и тековно одржување и подобрување на условите за користење на деловниот простор;
- утврдување на висината на закуп и склучување на договори за закуп на деловниот простор;
- продажба на деловен простор во државна сопственост и
- водење на единствена евиденција на деловниот простор.

Комисијата за станбени прашања при Владата на РСМ, одлучува за давање под закуп станови во сопственост на РСМ и тоа за:

- избрани и именувани лица за вршење на јавни функции и други лица утврдени со посебен акт на Владата донесен врз основа на закон;
- лица во социјален ризик и други ранливи групи кои не се станбено обезбедени;
- лица од подрачја прогласени за погодени од природни непогоди и епидемии и слично;
- вработени во државни органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот и
- одредени проекти и програми на Владата.

Министерството за транспорт и врски дава предлог до Владата за донесување на Годишна програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Републиката. Исто така, Министерството управува и оперира со електронскиот систем за јавно наддавање за продажба и давање под закуп на деловен простор.

1.5. Финансирање на дејноста

Согласно Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост, средствата остварени од продажбата, размената, закупот или давањето на користење на стварите во државна сопственост се приход на Буџетот на Републиката, ако со друг закон поинаку не е определено.

Согласно Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија, остварените средства од закупнина или од продажба на станбен или деловен простор се уплаќаат на сметка на горенаведените акционерски друштва кои стопанисуваат со истиот или на сметка на државниот буџет, во зависност од основот по кој се остварени.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

11

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Имено, во Буџетот се уплаќаат средствата остварени од:

- продажба на деловен простор, даден на стопанисување или на користење на акционерските друштва и
- средствата остварени од закупнина на деловен простор, даден на користење на акционерските друштва.

На сметките на акционерските друштва се уплаќаат средствата остварени од:

- продажба, односно од закупнина на деловен простор кој е во сопственост на акционерските друштва;
- од закупнина на деловен простор даден на стопанисување на акционерските друштва и
- продажбата на становите, кои се уплаќаат на посебна наменска сметка, отворена за оваа намена од АДИССПДП, а кои се наменети исклучиво за изградба на нови станови во сопственост на Републиката.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

12

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

2. ЦЕЛИ, ОПФАТ И МЕТОДОЛОГИЈА НА РЕВИЗИЈАТА

2.1. Цели на ревизијата

Целта на ревизијата е да се даде оценка за начинот на кој Владата на Република Северна Македонија и надлежните институции управуваат со државниот недвижен имот, вклучително и стопанисувањето со станбениот и деловниот простор на државата, како и да се процени ефикасноста на мерките и политиките за управување со имотот во делот на:

- создадените нормативни услови и планирањето;
- деловните процеси и активности и
- известувањето, мониторингот и евалуацијата на активностите.

Со ревизијата идентификувавме повеќе ризици и можности за подобрување на ефикасноста на активностите и процесите поврзани со управување со државниот недвижен имот. Со препораките кои ќе произлезат од оваа ревизија, додадената вредност од истата ќе биде во насока на подобрување на дејностите на надлежните институции за спроведување на политиките за ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот, односно подобрување на:

- законските решенија и донесување на потребните подзаконски акти и целосна имплементација на истите, со што ќе се обезбеди остварување на целите за утврдување и управување со имотот;
- нивото на планирање и идентификување на долгорочните барања за управување со имотот, согласно идентификуваните приоритети и расположливите ресурси;
- управувањето со финансиските и нефинансиските информации поврзани со имотот, вклучително и обезбедување на целосна и точна евиденција за имотот во одделните институции, како и на ниво на држава;
- периодичното оценување на активностите за управување со имотот, за да се осигура нивната релевантност и доволност согласно тековните околности и барањата на корисниците и
- мониторингот над вршењето на активностите согласно надлежностите на институциите, навремено откривање на слабостите и преземање на мерки за надминување на истите.

2.2. Ревизорски прашања

Ревизијата на успешност е активност која ја спроведовме со цел да дадеме оценка на ефикасното управување со државниот недвижен имот и да дадеме одговор на главното ревизорско прашање:

„Дали надлежните институции управуваат и стопанисуваат со државниот недвижен имот – деловни и станбени објекти на државата на ефикасен начин?“

Ги утврдивме следниве **специфични прашања** и потпрашања, во три области:

Ревизорски тим:	Овластен државен ревизор	13
1. _____	_____	
2. _____		
3. _____		

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

1. Дали се создадени нормативни услови за ефикасно спроведување на активностите на државните органи за управување и стопанисување со државниот недвижен имот?
 - 1.1. Дали постои јасна визија за управување и стопанисување со државниот недвижен имот?
 - 1.2. Дали нормативните акти целосно и јасно го регулираат системот на управување и стопанисување со државниот недвижен имот?

2. Дали активностите на надлежните институции придонесуваат за ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот?
 - 2.1. Дали надлежните институции располагаат со целосни и точни податоци за носење на соодветни управувачки одлуки за имотот?
 - 2.2. Дали се обезбедени доволно ресурси за управување и стопанисување со државниот недвижен имот и нивна соодветна распределба?
 - 2.3. Дали постои ефикасна комуникација и соработка помеѓу надлежните институции, како и со други заинтересирани страни?

3. Дали постои ефикасен систем за известување, мониторинг и евалуација на управувањето и стопанисувањето со државниот недвижен имотот?
 - 3.1. Дали постои механизам за известување од страна на институциите вклучени во системите за управување и стопанисување со недвижниот имот?
 - 3.2. Дали постои систем на мониторинг и мерење на резултатите од управување и стопанисување со имотот?

2.3. Опфат на ревизијата

Со ревизијата на успешност ги опфативме ефектите од политиките и преземените мерки и активности за управување и стопанисување со недвижниот имот – деловни и станбени објекти на државата во периодот од 2019 до 2023 година, а одредени прашања и настани се опфатени претходно и последователно до денот на известување за ревизијата.

Со ревизијата се насочивме кон надлежностите на АДССПДП и АДСДП, а преку прашалници ги опфативме и министерствата кои ги користат деловните објекти, како и станбените објекти наменети за закуп за службени потреби, односно за привремено решавање на станбените потреби на лица избрани и именувани за вршење на јавни и други функции и на лица вработени во државните органи.

Согласно утврдените ризици по добиените прелиминарни информации, ревизорската екипа изврши теренска посета на АДССПДП и АДСДП, како надлежни за стопанисување со деловниот, односно станбениот простор на државата. Владата на РСМ, СОЗР, АКН, ДП, МФ и други поврзани субјекти ги опфативме со прашалници, интервјуа со одговорните лица и увид во доставената

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 14

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

документација. За целите на ревизијата, со избор на примерок, преку прашалници ги опфативме и министерствата, како дел од органите на државната управа кои користат недвижен имот за остварување на нивните надлежности.

Ревизорските активности кои ревизорскиот тим ги спроведе во субјектите опфатени со ревизијата беа насочени кон три области:

- нормативните услови за стратешко планирање и спроведување на активностите за управување и стопанисување со државниот недвижен имот;
- активностите на надлежните институции за ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот и
- системот за известување, мониторинг и евалуација на управувањето и стопанисувањето со државниот недвижен имотот.

2.4. Критериуми за ревизија

За оценка на ефикасноста на управувањето со државниот недвижен имот се искористени критериумите и показателите за оценка прикажани во Прилог бр.1 кон ревизорскиот извештај.

2.5. Методологија на ревизијата

2.5.1. Ревизијата на успешност е извршена во согласност со стандардите на ISSAI за ревизија на успешност и Кодексот на етика на Државниот завод за ревизија.

2.5.2. Кај оваа ревизија на успешност избравме и применивме комбиниран пристап од пристапот ориентиран кон системите и пристапот ориентиран кон резултатите. Ревизијата беше насочена кон проверка, анализа и испитување на ефектите на донесените политики, законски, подзаконски акти, стратешки и плански документи, институционални капацитети, евиденцијата, известувањето, мониторингот и евалуацијата во врска со управувањето и стопанисувањето со државниот недвижен имот, детектирање на причините за проблемите кои се јавуваат, како и да даде одговор за степенот на реализацијата на потребните активности и дали целите се исполнети.

2.5.3. Со цел добивање на релевантни и доволни ревизорски докази кои водат кон ревизорските наоди, заклучоци и препораки ги користевме методологијата и техниките на ревизија на успешност:

- проучување на законска и друга регулатива од областа предмет на ревизија,
- разговори/интервјуа со лица релевантни за темата на ревизијата,
- прашалници до релевантните субјекти,
- проверка на документација,
- анализа на податоци и информации,
- физичко набљудување и увид на лице место со фотографирање и
- интернет истражување.

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 15

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

2.5.4.Ревизијата на успешност е извршена во периодот од 15.06.2023 до 29.12.2023 година од тим на Државниот завод за ревизија.

2.5.5.Резултатите од спроведената ревизија на успешност беа презентирани на завршен состанок со претставници на субјектите предмет на ревизија на ден 26.01.2024 година.

Од страна на одговорното лице на Агенцијата за катастар на недвижности доставени се забелешки на Нацрт извештајот на овластениот државен ревизор. Забелешките се однесуваат на точка 5, препораки број 12 и 29. Истите се разгледани и е утврдено дека забелешката која се однесува на препораката број 12, не се прифаќа, додека забелешката која се однесува на препораката број 29, претставува известување за идни активности на Агенцијата.

Забелешките и содржината на одговорот на забелешките се прилог на Конечниот извештај.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

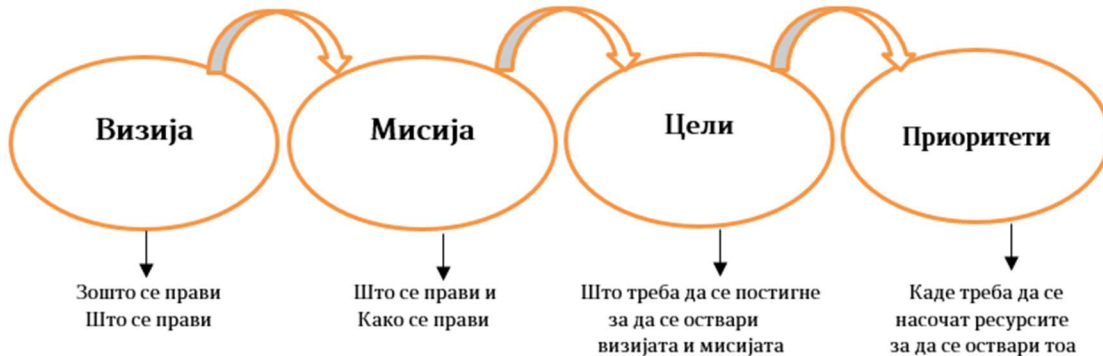
Овластен државен ревизор 16

3. РЕВИЗОРСКИ НАОДИ

3.1. Создадени нормативни услови

3.1.1. Стратешки и плански документи

За ефикасно управување со државниот имот, Владата и надлежните институции треба да имаат јасна визија, мисија и стратегија со дефинирани цели, активности и приоритети.



Стратешкото планирање за управување со државниот недвижен имот, вклучително и за стопанисување со деловните и станбените објекти на државата е од особено значење за нивното ефикасно користење, како и за подобрување на финансиската одржливост на државата. Јасните стратешки политики за управување, со дефинирани приоритети и активности, овозможуваат рационално и ефикасно користење на имотот и ресурсите, во функција на остварување на долгорочната визија за управување со државниот недвижен имот.

Воспоставувањето на системски пристап, стандардизирана методологија и процедури со дефинирани процеси и постапки со јасно утврдени и разграничени одговорности е од особено значење за ефикасно управување и стопанисување со државниот недвижен имот.

- **Национални стратегии, политики и процедури**

3.1.1.1. Со извршената анализа на процесот на стратешко планирање на управувањето со државниот имот, вклучително и со деловните и станбените објекти на државата, ги утврдивме следните состојби:

- Владата нема донесено национална стратегија за управување со државниот недвижен имот, како важен предуслов за воспоставување на ефикасен систем за негово управување.

Имено, стратегијата како акт на стратешко планирање од национално значење, треба да претставува рамка на кохерентни стратешки мерки, проекти и активности кои се насочени кон остварување на развојната компонента на управувањето со државниот имот како и остварување на стратешките и

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

17

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

посебните цели на управувањето со државниот имот.

Во услови на отсуство на пропишана законска обврска за носење на стратешки и плански документи за управување со државниот имот, Владата во чија надлежност е располагањето со недвижниот имот нема преземено конкретни активности за долгорочно планирање на стекнувањето, евидентирањето, користењето, одржувањето и отуѓувањето на истиот;

- Генералниот секретаријат како стручна служба на Владата пропишано е дека треба да ги обезбедува неопходните информации и стручни совети и мислења во врска со креирањето и анализа на политиките на Владата.

Во периодот предмет на ревизија, не се добиени мислења од Секретаријатот, ниту е креирана унифицирана и сеопфатна политика за управување со државниот имот, која ќе ја следи долгорочната визија и ќе го воедначи управувањето со истиот. Исто така, не е определен единствен владин орган, односно тело одговорно за спроведување на политиката на управување со недвижниот имот на државно ниво;

- во однос на станбените и деловните објекти на државата, Владата има законска обврска¹⁵ да утврди и спроведе политика за развој на домувањето, како и да носи државна стратегија и годишна програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост државата.

Во периодот опфатен со ревизијата, Владата нема донесено државна стратегија во областа на домувањето. Утврдивме дека од страна на Владата донесени се годишни програми, во кои дел од утврдените цели се поврзани со изградбата и стопанисувањето со станбениот и деловниот простор, неговото инвестиционо и тековно одржување, политиката за закуп, како и водењето на единствена евиденција на станбен и деловен простор со кој стопанисува АДССПДП;

- Владата односно Генералниот секретаријат на Владата нема иницирано активности за донесување на акт, процедура/упатство/прирачник за работните процеси поврзани со управување со недвижниот имот на ниво на држава и тоа во однос на планирање-утврдување на потребата од недвижен имот, стекнување, користење и престанок на потребата од користење на недвижен имот, што создава ризик за невоедначен пристап во управувањето со имотот од страна на одделните органи, како и за донесување несоодветни управувачки одлуки од страна на Владата.

Со примена на интернет истражување, утврдивме дека некои земји имаат изготвено прирачници/упатства за управување до државните средства, што може да се искористи како добра пракса за изготвување на рамка за управување со имотот, со насоки за унифициран пристап од страна на институциите, со цел негово рационално и ефикасно користење;

- Владата како надлежна за располагање со државниот недвижен имот, како и АДССПДП и АДСДП кои се надлежни за стопанисување со државниот имот, немаат воведено систем за ISO-стандардизација на управувањето со истиот. Истакнуваме дека Институтот за стандардизација на Република Северна

¹⁵ Член 99 од Законот за домувањето

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 18

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Македонија, како национално тело за стандардизација, надлежно за подготвување, одобрување или усвојување на стандарди од сите области, во 2017 година има подготвено Македонски национален стандард „МКС ISO 55001:2017 - Управување со имот - Системи за управување – Барања“, кој е компатибилен со меѓународниот „ISO 55001:2014 - Asset management – Management systems – Requirements“. Стандардот ги специфицира барањата за систем за управување со средства во контекст на организацијата, а може да се примени за сите видови средства и за сите видови и големини на организации.

Имајќи ги предвид надлежностите на Владата и на надлежните институции, ревизијата процени дека и покрај тоа што примената на наведениот стандард е на доброволна основа, имплементацијата на истиот може да придонесе за обезбедување на рамка за воспоставување политики и процедури за стандардизирано управување со имотот, кои ќе го олеснат постигнувањето на поставените национални стратешки цели. Дополнително, имплементацијата на стандардите може да им помогне на институциите да ја подобрат контролата врз секојдневните активности, да постигнат поголем приход од своите средства и да ги намалат вкупните трошоци за истите.

Отсуството на јасни стратешки цели, стандардизирани политики и процедури на државата за управување со имотот, со утврдени носители на активности, рокови за реализација со потребни ресурси и индикатори за следење на резултатите, влијае на системското и координирано управување со имотот од одделните институции, а со тоа и на ефикасно, транспарентно и одговорно управување со државниот недвижен имот, што може да предизвика корупција и злоупотреба на истиот и да ја намали довербата на граѓаните.

- **Стратешко и оперативно планирање на АДССПДП и АДСДП**

3.1.1.2. Со извршената ревизија на процесот на планирање на активностите за стопанисување со деловниот и станбениот простор кој е во надлежност АДССПДП и АДСДП ги констатиравме следните состојби:

- акционерските друштва, во периодот предмет на ревизија, немаат изготвено стратешки документ, со долгорочни приоритети и цели, активности и расположливи ресурси за остварување на истите со индикатори за мерење на нивната реализација.

Во актите за систематизација и организација АДСДП нема предвидена организациона единица/работно место со работни задачи поврзани со стратешкото планирање, додека АДССПДП во текот на 2022 година има предвидено и пополнето работно место, за кое меѓу другото се предвидени и работни задачи насочени кон координацијата на секторите, подружниците и другите организациони делови на институција, но не и кон активностите за стратешко планирање;

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 19

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

- активностите за краткорочно планирање се утврдуваат во оперативни документи, пропишани со Статутите на друштвата¹⁶. Притоа, АДСДП носи двегодишен документ¹⁷, додека АДИССПДП своите активности ги утврдува со донесување на годишни програми и планови за работа.

Со увид во донесените плански документи утврдивме дека дефинирани се општи приоритетни цели поврзани со дејноста на друштвата, без подетални анализи за конкретните активности и без индикатори преку кои би се мерела реализацијата на истите. Истакнуваме дека на ревизијата не и беа дадени на увид годишните планови и програми за 2023 година. Исто така, во периодот предмет на ревизија, друштвата немаат изготвено програми за инвестиционо вложување, со податоци за планирани инвестициони активности и анализа на финансиските, техничките, организационите и други услови неопходни за реализација на вложувањата во деловниот и станбениот простор, освен во делот на вложувања во изградбата на станбен простор, уреден во годишните инвестициони програми на АДИССПДП за период 2019-2021 година.

Носењето на годишни програми за работа, без акти за долгорочно планирање, со дефинирани стратешки приоритети и цели, со изготвен акциски план со носители на активностите, динамика на реализација, финансиски показатели и очекувани резултати, влијае врз ефикасно управување и стопанисување со деловниот и станбениот простор во државна сопственост, додека отсуството на податоци и анализи за планирани инвестициони активности во годишната програма, влијае врз одржување на состојбата и функционалноста на деловниот и станбениот простор, што може да резултира со зголемени трошоци за нивно одржување и намалени приходи по основ на закуп на истиот.

3.1.1.3. АДИССПДП и АДСДП имаат донесено интерни процедури со кои се опфатени дел од процесите поврзани со активностите за стопанисување со станбениот и деловниот простор кои се во нивна надлежност.

Со увид во доставената документација, утврдивме дека за начинот на спроведување на теренска контрола, како активност која е значајна за континуирано следење на состојбата на деловните и станбените објекти, АДСДП нема донесено пишана процедура, додека АДИССПДП има донесено интерна процедура¹⁸, во која покрај другото предвидено е вработено лице-референт за водење матична евиденција да ги ажурира податоците во базата на податоци согласно спроведената теренска контрола, кое пак работно место не е утврдено во постојните акти за организација и систематизација на Друштвото.

¹⁶ Програма за работа и развоен план, Годишен оперативен план за работа, Годишен финансиски план, Годишен план за јавни набавки и Програма за инвестициони вложувања

¹⁷ Програма за работа и развоен план, Годишен оперативен план на Друштвото

¹⁸ Работна процедура АДСДП-РП-05-004

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 20

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Отсуството на интерни акти за значајните процеси, како и примената на неусогласени интерни акти, оневозможува јасно разграничување на должностите и одговорните лица за спроведување на одделните активности.

Согласно наведените состојби утврдивме потреба од зајакнување на системот за стратешко планирање за управување и стопанисување со државниот недвижен имот, преку обезбедување на механизам за усогласување на долгорочните и краткорочните цели и активности, како и за интегрирање на клучните стратегии на одделните институции, во функција на остварување на стратешките приоритети на Владата. Донесувањето на стратешки планови и политики за управување со државниот недвижен имот, треба да придонесе за донесувањето на соодветни управувачки одлуки, зголемување на транспарентноста во управувањето, известување за постигнатите резултати, зголемена одговорност на надлежните институции, се со цел зголемување на ефикасноста при стопанисувањето со станбениот и деловниот простор.

3.1.2. Нормативни акти

За успешно воспоставување на процесот на управување со државниот недвижен имот, потребна е јасна и концизна правна и институционална рамка, со јасно утврдени надлежности и одговорности на одделните институции кои се дел од процесот.

Моделот за управување со државниот недвижен имот во однос на евиденцијата, набавката, користењето и располагањето со недвижните ствари во државна сопственост кои ги користат државните органи, како и во однос на користењето и размената на недвижни ствари кои ги користат правните лица основани од државата е уреден во Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост кој е во примена од 2015 година.

Стопанисувањето и користењето на деловните и станбените објекти на државата во најголем дел се уредени во Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Северна Македонија и во Законот за домување.

Закон за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост

3.1.2.1. Со извршената анализа на одредбите на наведениот закон, утврдивме одредени недоречености и слабости во однос на клучните активности и надлежности поврзани со процесот на управување со државниот недвижен имот и тоа:

- не е утврдена законска обврска за изработка и донесување на стратешки документи за управување со недвижниот имот во сопственост на државата, како клучна компонента во неговото управување;

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 21

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

- не е определен орган, односно институција надлежна за водење на централизирана евиденција за недвижен имот на ниво на држава. Имено, до донесување на наведениот закон кој е во примена од 2015 година, МФ-УИПР била обврзана да води евиденција на недвижните ствари што државните органи престанале да ги користат и евиденцијата за потребите од користење на недвижни ствари, за што бил изготвен и подзаконски акт со кој се пропишува начинот, формата и содржината на евиденцијата. Со донесување на законот во 2015 година, изземена е обврската за водење на наведената евиденција на МФ-УИПР, при што не е определен друг орган за водење на евиденцијата на недвижните ствари.

Истакнуваме дека со измените на Одлуката за основање¹⁹, СОЗР е задолжена за потребите на Владата да води „внатрешна евиденција за недвижностите кои таа ги користи“, но не е дефинирано што ќе содржи наведената евиденција, за која намена и цел ќе се води, како и кои ќе бидат надлежностите и обврските на СОЗР во однос на евидентираните објекти во истата;

- до октомври 2016 година, АКН била обврзана да воспостави и води евиденција, како Евидентна книга за недвижните ствари во државна сопственост што ги користат државните органи, додека државните органи биле должни да востановат и водат внатрешна евиденција на недвижни ствари кои ги користат, како и да доставуваат податоци за сметководствената вредност на истите до АКН.

По измените на законската регулатива во 2016 година²⁰, наведените активности не се уредени, односно АКН има обврска само за воспоставување единствена евиденција врз основа на Единствен идентификационен број (ЕИБ) за недвижниот имот во државна сопственост, како и недвижниот имот во државна сопственост што го користат државните органи и правните лица основани од државата, при што Владата на предлог на АКН го утврдува ЕИБ за истите. Притоа, било предвидено во рок од шест месеци од денот на влегување во сила на измената на законот, да се донесе подзаконски акт за утврдување на ЕИБ, согласно кој АКН ќе воспостави единствена евиденција врз основа на ЕИБ. Утврдивме дека наведениот подзаконски акт не е донесен, поради тоа што не е дефинирано кој орган е надлежен за негово донесување, ниту е прецизирана содржината на истиот, што влијае на целосното уредување на активностите на Владата и АКН во однос на утврдување и доделување на ЕИБ. Во отсуство на наведениот подзаконски акт, АКН преземала активности за доделување на ЕИБ на секоја институција одделно (детално образложено во точка 3.2.1.4. од Извештајот);

- во одредбите кои го регулираат давањето во закуп на недвижните ствари, не е уреден максималниот временски период на нивното издавање;

¹⁹ Одлука за изменување на Одлуката за основање на Службата за општи и заеднички работи на Владата на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ број 147/07

²⁰ Закон за изменување и дополнувањето на Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост („Службен весник на Република Македонија“ број 190/16) – влегува во сила на 25.10.2016 година

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

- не е определен орган за надзор над примена на одредбите од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост, која надлежност во претходното законско решение ја имаше МФ.

Наведените состојби укажуваат дека со постојната законска регулатива во однос на управувањето на недвижниот имот, сопственост на државата, кој го користат органите на државната управа за вршење на нивните надлежности, нецелосно се уредува и афирмира интегрираното евидентирање и управување со имотот, што не овозможува хармонизацијата на целокупниот систем за ефикасно располагање и користење на истиот.

📌 Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија

3.1.2.2. Условите, начинот и постапката за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории над кои права, должности и одговорности во поглед на користењето, управувањето и располагањето има државата се уредени со Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија.

Во однос на наведениот закон, подзаконските и интерните акти, ги утврдивме следните состојби:

- во законот под деловен простор се смета деловниот простор: даден на стопанисување на трговски друштва основани од државата; во сопственост или даден на користење на фондови, агенции, дирекции, јавни претпријатија, јавни установи, независни регулаторни тела основани од државата и други институции основани од државата; и во сопственост или даден на користење на трговски друштва во доминантна сопственост на државата.

Со анализа на законот утврдивме дека не е дадена дефиниција што се подразбира под поимот „деловен простор“, односно што истиот опфаќа, како и не е уреден максималниот временски период на издавањето под закуп, односно не се дефинирани роковите за издавање во зависност од природата на дејноста за издадените објекти.

Наведените состојби создаваат ризик за несоодветна класификација на објектите како деловни објекти во однос на нивните карактеристики и намена, а неутврдениот максимален рок за нивно издавање овозможува субјективизам при издавањето, а во зависност од природата на дејноста на заинтересираните страни може да влијае и на интересот за закуп на просторот.

- АДССПДП и АДСДП имаат донесено интерни акти, односно правилници²¹ во кои поблиску се уредени условите, начинот и постапката за издавање под

²¹ АДССПДП-Број 02-9321/3-1 од 10.11.2021 година; АДСДП - Број 02-2718/3 од 23.12.2011 година

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

закуп на деловниот простор со кој стопанисуваат. Во правилниците наведено е дека деловниот простор со кој стопанисуваат друштвата може да се даде под закуп на правни лица, како и на физичките лица, исклучиво доколку се регистрирани за вршење на стопанска или друга дејност. Притоа, во правилникот на АДСДП уредено е дека физичките лица може да се пријават за учество на јавното наддавање за гаражи и подрумски простории, но не и за останатите деловните простории со кои стопанисува друштвото, додека во правилникот на АДИССПДП дадена е можност за учество на јавното наддавање на трговските друштва/трговци поединци, занаетчии, адвокати, нотари, лекари, политички партии, но од постапката за издавање под закуп целосно се изземени физичките лица. Наведените состојби отстапуваат во однос на законски предвидените²² каде е уредено дека за закуп на деловниот простор можат да се пријават сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица и кои ги исполнуваат условите дадени во објавата. Роковите за издавање под закуп се уредени во интерните акти, при што АДСДП има утврдено максимален рок од 2 години со можност за обновување, додека АДИССПДП со донесениот интерен акт од 2021 година рокот го ограничува на 5 години, што согласно извршените разговори со надлежните лица не секогаш се поволни, имајќи ги предвид потребните инвестиции на потенцијалните закупци на деловниот простор.

Примената на наведените критериуми за учество на јавно наддавање влијаат на ограничување на правото за учество на јавното наддавање, влијаат на намалување на интересот за закуп на истите, на конкуренцијата и можноста за постигнување на повисока цена за имотот кој е предмет на издавање како и ја намалуваат ефикасноста на постапката на издавање под закуп.

Закон за домување

3.1.2.3. Надлежностите на Комисијата за станбени прашања при Владата која одлучува за давање под закуп на станови во сопственост на државата на одредени категории на лица, висината на закупот, склучувањето на договорите за закуп на станбен простор, како и водењето на единствена евиденција за истиот од страна на АДИССПДП, се законски регулирани²³.

Меѓу останатите категории, станови под закуп се даваат и за избрани и именувани лица за вршење на јавни функции и други лица, како и за вработени во државни органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот, заради привремено решавање на станбените потреби, која

²² Член 6 став 1 од Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија

²³ Член 99 од Законот за домување

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 24

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

постапка е дефинирана со подзаконски акт²⁴, доколку избраните и именуваните лица не добиваат паричен надоместок по овој основ.

Со извршените интервјуа, како и со увид во доставената документација, утврдивме дека Комисијата има воспоставено пракса за одлучување по поднесените барања за закуп, по претходно доставен преглед на слободни станови од страна на АДИССПДП, каде се доставува и решението од Комисијата за доделување на службен стан, како основ за склучување на договорите за закуп помеѓу закупецот и АДИССПДП.

Со анализа на наведената законска и подзаконска регулатива утврдивме:

- не е уреден составот, изборот, мандатот, како и начинот на работа и одлучување на Комисијата;
- во однос на постапката, не е утврдена законска обврска за известување за доделеното право на закуп на службен стан на институцијата каде службеното лице ја извршува функцијата. Од страна на Комисијата, воспоставена е пракса актот за доделено право да се доставува само до корисникот, како закупец и до АДИССПДП, како закуподавач;
- корисникот е должен во рок од 15 дена по престанок на функцијата, да го врати станот на закуподавачот, но не е дефиниран органот и начинот на мониторинг над доделеното право на закуп на службен стан и известување на Комисијата за престанок на функцијата или за неисполнување на некој од утврдените критериуми, како основ за одземање на правото и
- не е воспоставен механизам за известување на АДИССПДП за престанокот на правото на закуп, како основ за раскинување на договорот и преземање на понатамошни дејства за враќање на станот на АДИССПДП.

Наведените состојби влијаат на можноста за користење на државните станбени објекти од страна на лица кои престанале да ја извршуваат функцијата по основ на која го добиле правото или повеќе не ги исполнуваат условите за истото, како и создава ризик за исплата на средства за иста намена и од страна на институцијата каде лицето ја извршува функцијата или службената должност.

Согласно наведените состојби утврдивме потреба од доуредување на нормативните акти односно правната рамка заради соодветно поддржување на управувањето со недвижните ствари сопственост на Република Северна Македонија, се со цел зголемување на ефикасноста на мерките и активностите на сите институции кои користат и управуваат со државен недвижен имот.

²⁴ Уредба за Методологија за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп и закупот на станови за определена намена („Службен весник на Република Македонија“ број 13/10, 30/10, 151/11 и 157/12 и „Службен весник на Република Македонија“ број 175/21)

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор

25

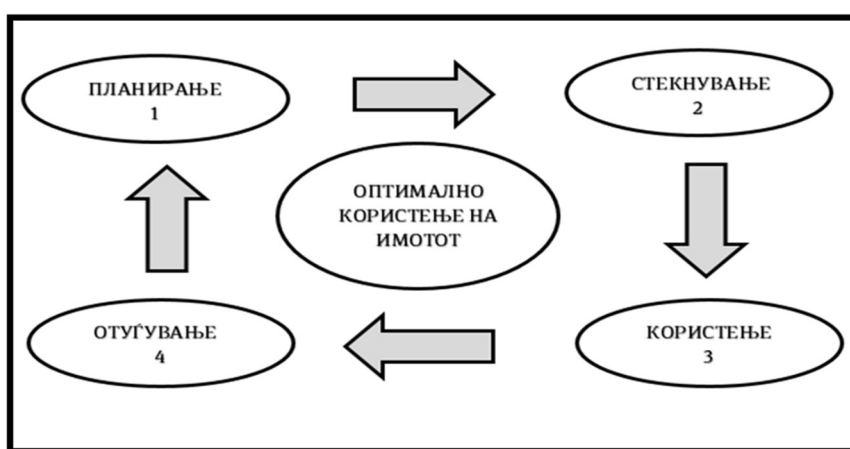
1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

3.2. Активности на надлежните институции

Активностите за управување и стопанисување со државниот недвижен имот потребно е да се спроведуваат во сите фази од „животниот циклус на имотот“, со донесување на одлуки кои ќе обезбедат негово ефикасно користење. При тоа, воспоставувањето на целосна и точна евиденција за имотот, рационалното користење на ресурсите, проценката на ризиците поврзани со истиот, како и следењето на потребите на корисниците е од големо значење за ефикасно управување со недвижниот имот на државата.

Во областа на управувањето со средствата, вклучително и недвижниот имот, се идентификуваат фази во животниот циклус на средствата, прикажано на следниот дијаграм:



Дијаграм број 2: Фази од животниот циклус на средствата (имотот)

Процесот на управување со имотот опфаќа активности од фазите на планирање, стекнување, користење и одржување, како и отуѓување на истиот кога не постои потреба од негово користење или пак истиот не создава економска корист.

Системскиот пристап во спроведување на активностите, со достапни релевантни податоци за имотот, воспоставени информациски системи, рационално користење на ресурсите, како и со размена, користење и анализа на информациите меѓу институциите, може да влијае на зголемување на ефикасноста на управувањето со државниот недвижен имотот.

3.2.1. Евиденција и податоци за државниот недвижен имот

Владата, која во името на Републиката располага со државниот недвижен имот, како и АДССПДП и АДСДП кои се надлежни за стопанисување со деловните, односно станбените објекти како дел од недвижниот имот на државата, за донесување на соодветни управувачки одлуки во однос на истиот, мора да располагаат со навремени, целосни и веродостојни податоци.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

26

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Во таа насока, неминовна е потребата од интегриран систем за централизирано управување со државниот недвижен имот, во кој ќе бидат вклучени сите државни органи и правни лица основани од државата, сеопфатен регистар на државен недвижен имот со финансиски и нефинансиски податоци, периодична проценка на имотот заради континуирано потврдување на фактичката состојба на истиот, како и механизам за размена, користење и анализа на информации и податоци, во и меѓу надлежните институции.

🏠 Централизирана база на податоци за државниот недвижен имот

3.2.1.1. Евиденција за недвижностите во државна сопственост воспоставува и води секој државен орган на кој Владата со одлука му има доделено право на времено или трајно користење, врз основа на која се спроведуваат промени во Катастарот на недвижности, кој содржи податоци за недвижниот имот (место, улица, број, катастарска општина, катастарска парцела, број на имотен лист, површина на земјиште, основ за стекнување право на сопственост/користење, оптоварувања, ограничувања и сл.).

Во однос на евидентирање на имотот на државно ниво, утврдивме дека **не постои** 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.

Притоа, не е воспоставен механизам кој на Владата ќе и обезбеди информации, дали корисниците на недвижниот имот во целост ги имаат спроведено активностите за евидентирање на имотот во сметководствената евиденција и во Катастарот на недвижности. Имајќи предвид дека дел од државниот недвижен имот не е распределен по одделни институции, определувањето на орган или тело каде ќе се концентрира управувањето со имотот кое ќе биде надлежно за негово евидентирање, попис, одржување и осигурување до моментот на доделување на правото на користење на одделните институции, е од особено значење за обезбедување на навремени, целосни и реални податоци за неговата состојба, соодветната грижа за истиот, како и одговорност за резултатите од неговото управување.

Невоспоставување на комплетна и точна евиденција со веродостојни информации и податоци за вредноста на државниот недвижен имот, како и за реалната состојба на истиот потврдена со физички попис, го отежнува процесот на негово ефикасно системско управување и мониторирање на активностите на надлежните институции.

Истакнуваме дека почнувајќи од 2025 година²⁵ МФ ќе има обврска да дава предлог Годишна програма за продажба на нефинансиски средства²⁶ до Владата, која ќе

²⁵ Закон за буџети („Службен весник на Република Северна Македонија“ број 203/22 и 59/23)

²⁶ Основни средства, залихи, скапоцености и земјиште, природни богатства и други непроизведени средства

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор **27**

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

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 реализација на наведените активности, во декември 2022 година МФ има формирано Работно тело за имплементација на ИФМИС²⁷. Согласно извршените разговори со претставници од работното тело, утврдивме дека активностите поврзани со воспоставувањето на решение за интегрирано изготвување на билансот на состојба преку ИФМИС сеуште не се започнати и истите би се одвивале во подоцнежна фаза од воспоставување на ИФМИС.

3.2.1.2. 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.

Со увид во дел од донесените одлуки за престанување или за давање на правото на користење на државен имот ги утврдивме следниве состојби:

- одлуките 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, како и размена на информациите меѓу институциите, со цел негово соодветно евидентирање. Исто така, воспоставена е и пракса на донесување на поединечни одлуки за давање и за одземање на правото на користење на конкретна недвижност, со што се отежнува следењето на распределбата на имотот и утврдување на моменталниот корисник на истиот.

Наведените состојби создаваат можност за нецелосно спроведување на активностите на одделните институции во однос на запишување на правото на користење на недвижноста во имотен лист, како и обезбедување на вредност на истата, врз основа на кои ќе се изврши соодветно сметководствено евидентирање, кои состојби се констатирани и во одделните ревизорски извештаи од спроведени ревизии на регуларност;

- давањето на правото на користење на недвижностите Владата треба да го врши според: карактерот и специфичноста на работите и задачите; извршување работи и задачи во објект во закуп; специфичноста на опремата потребна за вршење на работите и задачите и бројот на вработените.

Со ревизијата утврдивме дека не е воспоставена пракса пред донесување на одлуките за доделување на право на користење на недвижностите на одделните институции, да се вршат анализи во однос на дефинираните критериуми, што

²⁷ Број 04-9730/1 од 01.09.2023 година

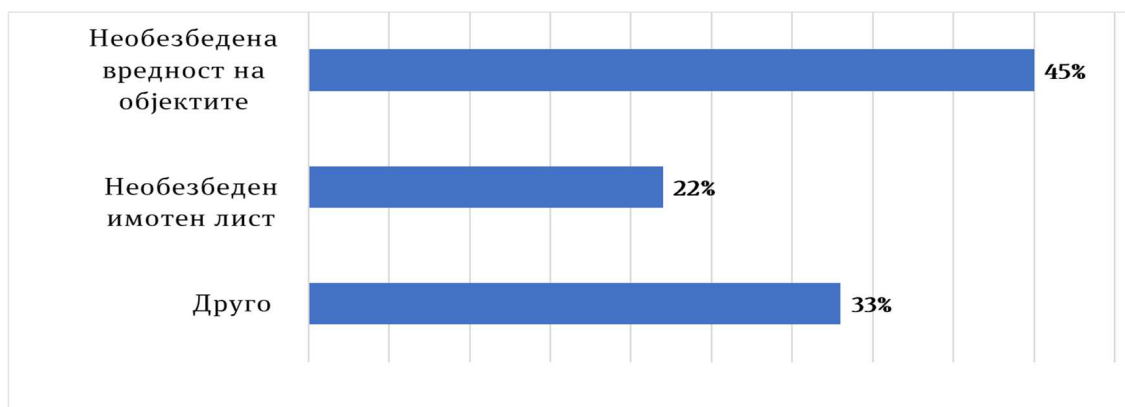
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ

создава можност од несоодветна распределба на недвижниот имот, како и ризик од нерационално и неефикасно користење на истиот;

- со цел обезбедување на податоци за недвижниот имот - објекти кои ги користат министерствата, како значителен дел од органите на државната управа, доставивме 16 прашалници, на кои добиен е повратен одговор од 7 министерства (44%), додека 9 министерства²⁸ не доставија одговор на прашалникот.

Со извршената анализа на податоците и информациите во доставените одговори на прашалниците, ги констатиравме следниве состојби:

- од вкупно 1.214 објекти кои ги користат министерствата, за 83% имаат обезбедено одлука од Владата за право на користење, додека за 212 објекти, односно 17% немаат обезбедено таква одлука;
- 49% односно 595 објекти кои ги користат министерствата се сметководствено евидентирани, 353 се евидентирани во вонбилансната евиденција, додека преостанатите 266 објекти односно 22% од објектите воопшто не се евидентирани. Причините за не евидентирање на објектите во сметководствената евиденција, процентуално се прикажани во графиконот подолу:



Графикон број 1: Причини за сметководствено не евидентирање на објектите кои ги користат министерствата

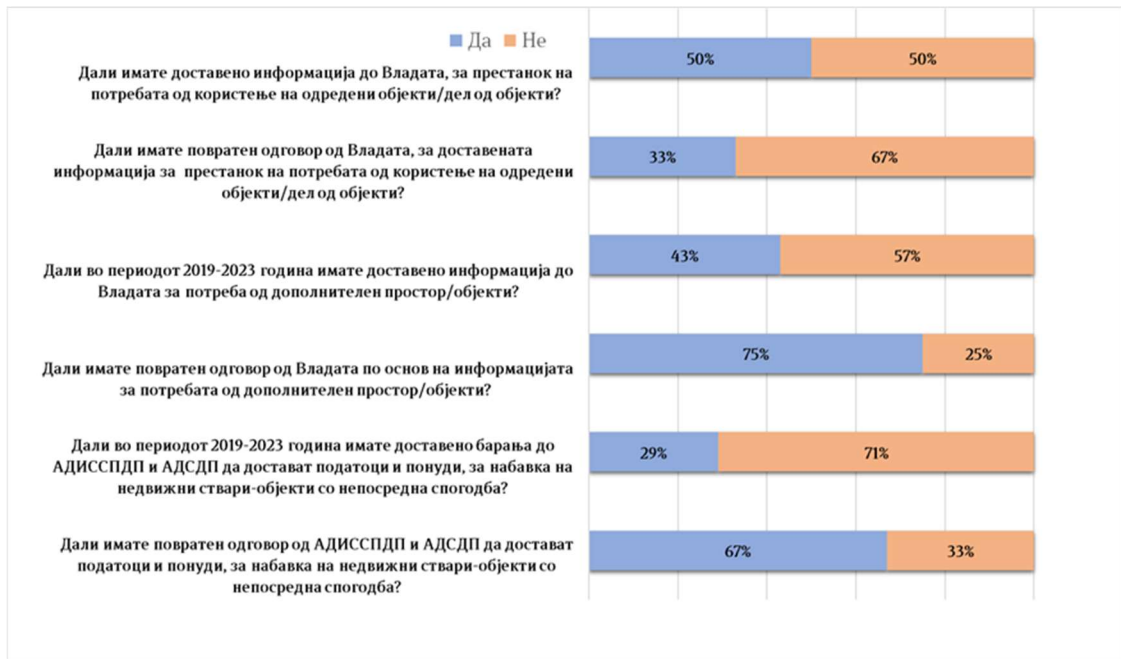
- 58% од министерствата одговориле дека имаат потреба од дополнителен простор, кој во најголем дел би го намениле за сместување на вработени лица и чување на расходуванa опрема. Од друга страна, 43% од министерствата одговориле дека располагаат со објекти/делови од објекти кои не ги користат (празен простор), ниту имаат потреба од користење на истите. Наведеното укажува дека Владата нема воспоставено систем за прибирање и анализа за податоците за слободен државен простор и негово давање на користење согласно потребата од истиот;
- 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

²⁸ Министерство за транспорт и врски, Министерство за економија, Министерство за земјоделство, шумарство и водостопанство, Министерство за труд и социјална политика, Министерство за образование и наука, Министерство за здравство, Министерство за локална самоуправа, Министерство за политички систем и односи меѓу заедниците и Министерство за надворешни работи

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

вкупен износ од 47.918 илјади денари односно 779 илјади евра, што е значителен одлив на буџетски средства, кој би се намалил со преземање на активности за поефикасно управување со имотот;

- во однос на размената на информациите за потреба од недвижниот имот - градежни објекти, помеѓу министерствата и Владата, како и со правните лица кои стопанисуваат со деловниот простор на државата, утврдивме дека постои потреба од подобрување на комуникацијата и размената на информации меѓу наведените субјекти, детално прикажани подолу во Графиконот:



Графикон број 2: Размена на информации и податоци помеѓу Владата, министерствата и акционерските друштва кои стопанисуваат со деловниот простор

Податоците во наведениот графикон покажуваат дека само половина од министерствата доставиле информација до Владата дека им престанала потребата од користење на одреден простор, при што повратен одговор од Владата добиле 33%. За потреба од дополнителен простор, Владата ја информирале 43% од министерствата, при што 75% добиле повратен одговор. Во однос на доставените барања до АДССПДП и АДСДП за понуди за набавка на објекти со непосредна спогодба, од добиените податоци може да се заклучи дека интересот е помал, односно само 29% од министерствата побарале информација за истото и во најголем број случаи добиле повратен одговор од друштвата.

Невоспоставена централизирана база со податоци односно евиденција за државниот недвижен имот со финансиски и нефинансиски податоци за истиот, распределба на објектите по одделни корисници без почитување на пропишаните критериуми, ненавременото запишување на имотот во катастарот на недвижности

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 30

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

како и нецелосната и ненавремена размена на информациите меѓу надлежните институции за потребата од недвижен имот, не овозможува утврдување на реалната состојба за распределениот и слободниот недвижен имот во државна сопственост, оптимална распределба, рационалност и ефикасност во користење на имотот.

📌 Евиденција и податоци за стопанисување со деловни објекти

3.2.1.3. За донесување соодветни одлуки за ефикасно стопанисување со деловните објекти како дел од недвижниот имот на државата кој е во надлежност на АДССПДП и АДСДП, потребна е евиденција со доволни, релевантни и достапни податоци и информации за целосноста и реалната состојба на имотот, периодична проценка на вредноста на имотот како и размена и анализа на податоците.

Со увид во доставената документација и евиденција за деловниот простор во државна сопственост со кој стопанисуваат друштвата, ги утврдивме следниве состојби:

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

Имено, во евиденцијата 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, што влијае на реалното искажување на добивката на друштвата;



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

- во однос на годишниот попис на имотот истакнуваме дека дел од пописните

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 31

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

листи не содржат детални податоци, информации, визуелна и друга документација за секој простор одделно, преку кои ќе се потврди фактичката состојба на имотот, како и ќе се дадат препораки за понатамошно постапување со истиот и

- продажбата и давањето под закуп на деловен простор се врши според процената пазарна вредност од овластен проценувач на недвижен имот, која претставува почетна цена за јавно наддавање и не треба да биде постара од една година²⁹. Со ревизијата утврдивме дека АДССПДП има вработени лица кои се сертифицирани за проценка на недвижен имот, додека АДСДП не располага со таков кадар, поради што АДСДП ангажира надворешни проценители. Воспоставена е пракса да се вршат проценки само на деловен простор за кој има конкретен интерес за купување или закуп од заинтересирана страна, со цел да не се создаваат трошоци за вршење на проценки за целокупниот имот.

Отсуството на централизирана евиденција со точни, сеопфатни и ажурирани податоци за фактичката состојба на деловниот простор и функционалноста на истиот, потврдена со податоци од спроведен попис, како и со периодична проценка на неговата вредност, влијае на оптималното искористување и на ефикасното управување на имотот.

Евиденција во Катастарот на недвижности

3.2.1.4. Во периодот предмет на ревизија, дел од стратешките и оперативни активности на АКН се насочени кон вршење премер на недвижности сопственост на државата, во функција на запишување во катастарот на недвижности како и за подобрување на квалитетот на податоците во катастарот на недвижности, поради неусогласености настанати како резултат на преземање на податоци од стар во нов систем, измени на законската регулатива, како и различни постапки на запишување во катастарот на недвижности, кои придонеле до нестандардизирана структура на записите во катастарот на недвижности.

Во таа насока, АКН спроведува активности за:

- унифицирање и стандардизирање на записите, особено во делот на податоците каде носител на правото на сопственост е Република Северна Македонија или во делот на запишаните кориснички права на државните органи и правните лица основани од државата. Утврдивме дека стандардизирањето на записите се реализира по поднесена пријава од носителот на сопственичко/корисничко право или се врши системско односно автоматизирано прочистување на податоците кога истото се прави по службена должност, што ја забавува динамиката за реализација на наведената активност во периодот.

Имајќи ги предвид оценките на АКН дека во електронската база - Е-кат базата на податоци само за усогласување со новото име на државата има околу 68.000

²⁹ Член 4 од Законот за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 32

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

документи односно записи, како и потребата од усогласување на друг вид на податоци, проценивме дека потребно е да се разгледа можноста, наместо по поднесена пријава, да се пристапи кон целосно системско усогласување на истите;

- за премерот и запишувањето на згради, посебни делови од згради и други објекти во сопственост на Република Северна Македонија, кои останале со незапишани права, била предвидена временска рамка од 2020-2021 година. За таа цел, во 2018 година АКН доставила Информација³⁰ до Владата за планираните активности кои ќе можат да се спроведат само по претходно извршен внатрешен (етажен) премер кој АКН ќе го спроведе по донесувањето на Одлука/и од страна на Владата. Исто така, во Информацијата е наведено дека за реализација на запишувањето, ќе биде потребно органите на државната управа како дел од извршната власт да подготват и достават листа со податоци/информации за објектите (згради/делови од згради/други објекти) со кои располагаат. Со цел реализација на активностите, Владата на 102-та седница донела Заклучок со кој ги задолжила сите органи на државната управа до 31.12.2018 година до АКН и до ДП да достават листа со потребните податоци со кои располагаат.

Од доставените податоци на АКН, утврдивме дека заклучно со наведениот рок, до АКН податоци доставиле само 18 субјекти, меѓу кои органи на државната управа и јавни претпријатија, иако истите не биле задолжени со заклучокот на Владата. Притоа, дел од органите кои постапиле по заклучокот на Владата, доставиле нецелосни податоци за објектите со кои располагаат.

Наведените состојби влијаат на динамиката на реализацијата на активностите за запишување на правото на сопственост на недвижностите на РСМ во Катастарот на недвижности, а со тоа и на реалната состојба на државниот недвижен имот, како предуслов за ефикасно управување со истиот:

- во однос на запишување на **државното земјиште** согласно податоците од годишниот извештај 2022 година, АКН реализирала активности за запишувањето на правата на недвижностите (парцели) во сопственост на Република Северна Македонија за кои пред ставање во примена на катастарот на недвижности во примена *бил премерен катастар на земјиште*, како и ги продолжила активностите за запишување парцели во кои Република Северна Македонија се јавува како сосопственик. Заклучно со 31.12.2022 година завршено е запишувањето во сите 129 катастарски општини, детално прикажано во следниот преглед:

³⁰ Број 0309-40410/1 од 05.11.2018 година

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 33

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Одделенија по Сектори	Вкупно КО	Досега завршени КО	КО во тек	Планирани КП за запишување	Досега запишани КП	Површина на запишаните КП (м2)	КП кои не се предмет на запишување	Површина на незапишаните КП (м2)	Вкупна површина предмет на запишување (м2)
ЦКН Скопје	129	129	0	12.024	11.387	85.824.277	637	1.548.249	87.372.526

Табела број 1: Запишување на државното земјиште по катастарски парцели ³¹

- почнувајќи од октомври 2016 година АКН има обврска да воспостави единствена евиденција врз основа на ЕИБ. Во таа насока, Владата во 2020 година³² го усвоила предлогот на АКН за начинот на доделување на ЕИБ и го задолжила МИОА како надлежно за водење на единствен регистар на вработени во јавниот сектор, да ги достави до АКН потребните податоци за сите државни органи и правните лица основани од државата. Со извршената ревизија утврдивме дека АКН има доделено ЕИБ само на државните органи и правните лица основани од државата за кои се доставени податоци од МИОА³³, во кои не се опфатени трговските друштва во државна сопственост, бидејќи не се составен дел на регистарот за вработени во јавниот сектор, за кој е надлежно МИОА.

Наведените состојби на отсуство на ЕИБ за сите државни органи и правните лица основани од државата не создаваат предуслови за ефикасното управување и стопанисување со недвижниот имот.

Во јуни 2023 година, АКН доставила Известување³⁴ до Владата дека е воспоставена единствената евиденција врз основа на ЕИБ за недвижниот имот во која е овозможен увид само за институциите со кои АКН склучува договор за користење на апликацијата „Е-Кат шалтер“.

Утврдивме дека од вкупно 1.342 институции на кои им е доделен ЕИБ, само 25 министерства односно 1,86% имаат склучено договор со АКН, што укажува на многу мала заинтересираност на институциите за електронски увид и споредба на податоците во сопствената евиденција со податоците во единствената евиденција на државен имот, а со тоа и на можноста за утврдување на реалната состојба на државниот недвижен имот, како основа за негово ефикасно управување.

Активности на АДССПДП и АДСДП за стопанисување со деловни објекти

Ефикасното стопанисување со деловниот простор, како една од главните дејности на друштвата, претставува значајна компонента за обезбедување на средства за

³¹ Извор: Годишен извештај за работа на АКН за периодот јануари-декември 2022 година

³² Нацрт - Записник од Осумнаесеттата седница на Владата на Република Северна Македонија одржана на 9 ноември 2020 година

³³ Вкупно 1342 субјекти

³⁴ Број 0839-8436/1 од 15.06.2023 година

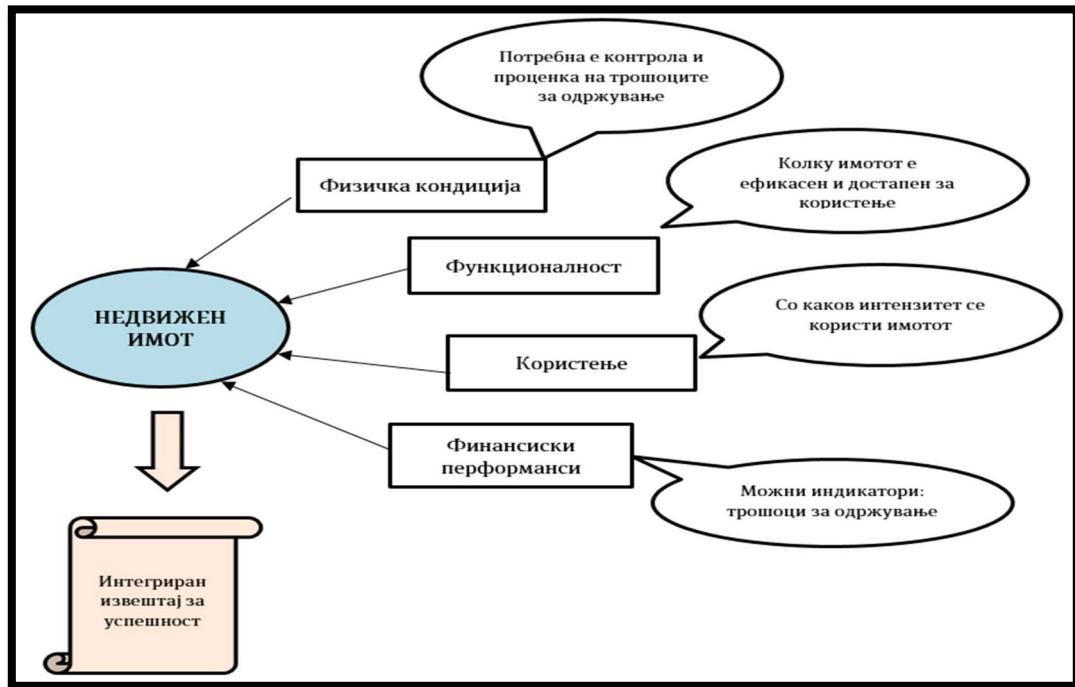
Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 34

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

успешно функционирање на истите. За добро стопанисување со деловниот простор потребни се координирани активности, почнувајќи од фазата на планирање на потребата од истиот, преку континуирано следење и анализа на неговата состојба, проценка на потребата од негово стопанисување или отуѓување, со цел спречување на непотребните трошоци за одржување на нефункционалниот деловен простор. Друштвото треба да се грижи за физичката состојба, употребата, функционалноста и финансиските перформанси на деловниот простор со кој стопанисува, како и соодветно да известува за успешноста на активностите за истото, како што е прикажано на следниот дијаграм:



Дијаграм број 3: Активности за ефикасно управување со имотот

Со извршениот увид и анализа на доставените податоци за деловниот простор даден на стопанисување на друштвата, како и со извршените интервјуа со надлежните лица, ги утврдивме следните состојби:

3.2.1.5. АД ИССПДП своите активности за стопанисување со деловниот простор ги реализира преку Дирекција и 12 подружници, со работни единици организирани според територијален принцип, односно по градови. Дирекцијата преку секторите врши советодавно-инструктивни и контролни работи од дејноста на Друштвото како целина и за подружниците, во насока на унифицирано работење на истите. Подружниците се одговорни за непосредно стопанисување со станбениот и деловниот простор на Друштвото, како и за водење на евиденции и обезбедување на податоци за наплата на побарувања од закуп на истиот.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

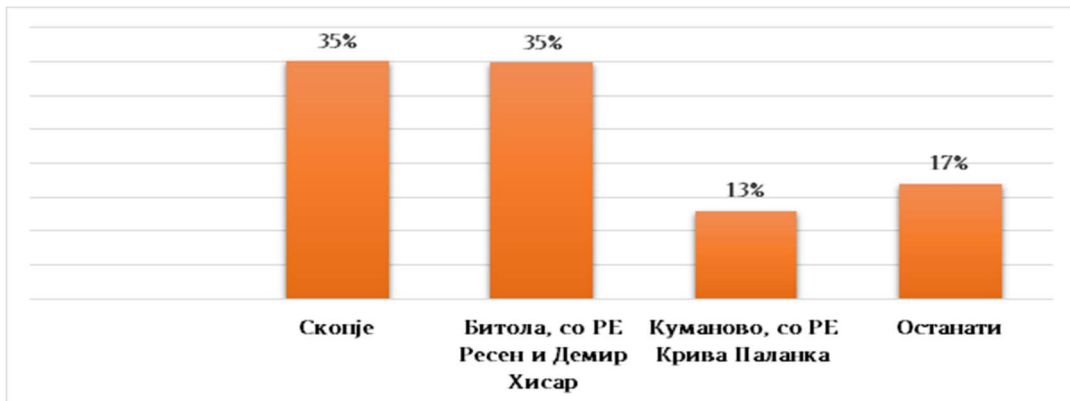
Овластен државен ревизор

35

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Согласно податоците од доставените евиденции за деловниот простор по одделни подружници, заклучно со декември 2023 година, утврдивме:

- Друштвото стопанисува со 1.163 објекти од кои 51% не се издадени под закуп;
- од вкупно 1.163 деловни објекти на Друштвото, со најголем дел односно 818 објекти стопанисуваат подружница Скопје и Битола од кои Скопје со 413 и Битола со 405, детално прикажано во графиконот подолу:



Графикон број 3: Учество на подружница во вкупен број на деловен простор на АД ИССПДП

Од извршена анализа утврдивме дека од вкупниот број на деловни објекти на друштвото, со најголем дел стопанисуваат подружниците Скопје и Битола, односно 35% подружница Скопје и 35% подружница Битола;

- согласно интерната категоризација на состојбата во која се наоѓаат деловните објекти и нивната функционалност, без подружница Скопје, истите се категоризирани во следните групи: „добра“, „задоволителна“, „лоша“ и „разрушени објекти“. Извршивме анализа на неиздадениот деловен простор, при што утврдивме дека најголем дел односно 41% е во добра состојба, 31% се во задоволителна состојба, 24% во лоша состојба, а 3% се категоризирани како разрушени објекти, детално по подружници прикажано во Прилог број 2;
- за подружница Скопје доставени се податоци за состојбата на објектите, но истата не е во целост класифицирана според горенаведените категории, поради што извршивме анализа на деловниот простор, согласно расположливите податоци во доставената евиденција³⁵, при што утврдивме дека помалку од половина од деловниот простор е издаден под закуп додека повеќе од половина од деловниот простор се категоризира во „спорен“ и истиот не е предмет на издавање ниту продажба, прикажано во графиконот подолу:

³⁵ Помошна евиденција со податоци за деловен простор, доставена од подружница Скопје

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

36

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**



Графикон број 4: Структура на деловен простор во подружница Скопје на АДИССПДП

Со анализата на податоците од помошната евиденција утврдивме дека 51% од деловен простор се третира како „спорен“ поради повеќе причини, во најголем дел 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.

Во извршените интервјуа со надлежните лица, беше наведено дека дел од спорниот имот е наследен од претходниот правен субјект од кој произлегува Друштвото, без документација поради што не може да се запише во Катастарот на недвижности. Исто така, беа потенцирани и проблеми со кои се соочуваат референтите за спроведување на теренската контрола кај дел од објектите, особено кај објекти кои бесправно се користат од други правни и физички лица, објекти кај кои се вршени промени (рушење, спојување на повеќе локали и сл.) без одобрение на Друштвото.

Истакнуваме дека во однос на мерките што се преземаат за решавање на проблемите со „спорниот“ деловен простор, особено во делот на незапишани права на сопственост, стопанисување или користење во Катастарот на недвижности, утврдивме дека и покрај тоа што се преземаат одредени мерки за решавање на проблемите, постои потреба од зајакнување на размената и анализата на податоците во рамки на друштвото, особено помеѓу организационите единици надлежни за стопанисување со деловниот простор и за правните работи, со цел интензивирање на активностите за заштита на недвижниот имот од нелегални активности, како и оспособување на истиот за ефикасно стопанисување.

3.2.1.6. Стопанисувањето на деловниот простор, АДСДП го врши преку Дирекција и два Регионални центри со работни единици низ повеќе градови во државата.

Со анализа на доставените евиденции за деловниот простор по одделни подружници со состојба декември 2023 година, утврдивме:

- Друштвото стопанисува со 1.171 објекти од кои 51% не е издаден под закуп;

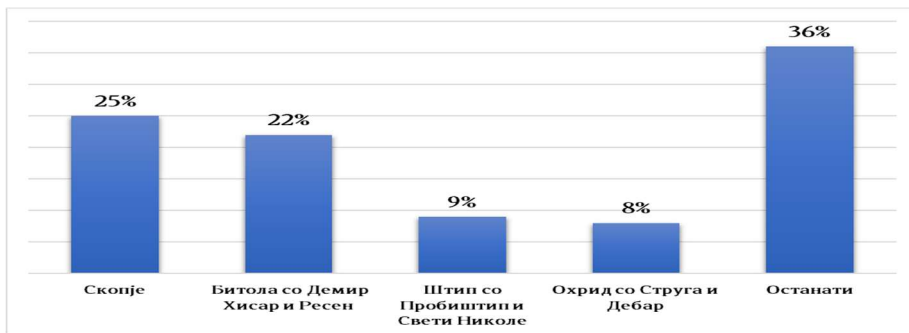
Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 37

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

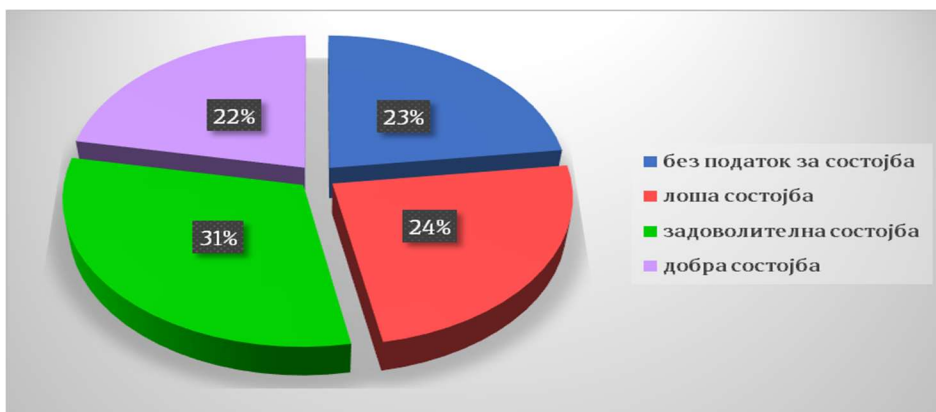
- од вкупно 1.171 деловни објекти на Друштвото, со најголем дел односно 545 објекти стопанисува регионален центар Скопје и работна единица Битола од кои Скопје со 288 и Битола со 257, детално прикажано во графиконот подолу:



Графикон број 5: Учество на подружница во вкупен број на деловен простор на АДСДП

Од анализата утврдивме 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, категоризирана како „добра состојба“ за која не се неопходни инвестиции, „задоволителна состојба“ за која потребни се одредени инвестиции и „лоша состојба“, за која потребни се поголеми инвестиции, додека за дел од објектите Друштвото не располага со податок за состојбата на истите (детално прикажано во Прилог број 3 кон Извештајот). Извршивме анализа на структурата на неиздадениот деловен простор кој претставува 43% од деловните објекти и во однос на неговата функционалност, состојбите се прикажани во графиконот подолу:



Графикон број 6: Функционална состојба на неиздаден деловен простор на АДСДП

Високиот процент на неиздаден деловен простор за кој друштвото нема информација за сегашната состојба, укажува на потреба од зајакнување на теренската контрола со цел утврдување на фактичката состојба на истиот и

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 38

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

разгледување на можните алтернативи и давање на препораки за постапување, се со цел негово ефикасно стопанисување.

Согласно анализата и извршените разговори со надлежните лица во Друштвото утврдивме дека активностите за подобрување на состојбата на неиздадениот деловен простор е на незавидно ниво. Одредени вложувања се вршат само за објекти за кои има интерес за изнајмување, по што истите се објавуваат на оглас за нивно издавање под закуп.

Не е воспоставена пракса за континуирани анализи на фактичката состојба на објектите со предлози за подобрување на истата со цел нивно издавање под закуп, продажба или пак друга алтернативна употреба на деловниот простор, особено за објектите кои се во добра или задоволителна состојба во насока на ефективно управување со истите, кои состојби ги потврдивме со теренска посета на дел од неиздадениот деловен простор со кој стопанисува АДСДП, прикажан на фотографиите подолу:



Деловен простор, 118 м² – Прилеп



Гаражи- Охрид



Влез во магацин, 95м² – Прилеп

3.2.1.7. Со анализа на доставената документација и спроведените интервјуа во однос на спроведување на **теренската контрола на деловниот простор** на Друштвата, утврдивме:

- нема унифициран пристап од страна на работните единици во однос на опфатот и периодот за спроведување на контролите и

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 39

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

- податоците од контролите се внесуваат во записници во хартиена форма, но не и во софтверската апликација.

Имајќи го предвид обемот на деловниот простор, наведениот начин на вршење на теренска контрола не овозможува добивање на навремени, ажурирани и релевантни податоци за деловниот простор, како и целосно искористување на можностите што ги нуди наведениот софтвер, со цел генерирање на интегрирани извештаи со релевантни податоци, потребни за успешно и ефикасно стопанисување со имотот.

Во насока на потребата од редовна контрола во однос на статусот и користењето на деловните објекти, сопственост на државата е и состојбата дека пред надлежните органи се води постапка за преземени активности за бесправно рушење на деловен објект на територијата на Скопје во Старата Скопска чаршија, која согласно закон е прогласена за културно наследство од особено значење и како таква е подложна на посебни прописи и третмани.

3.2.1.8. Во однос на нефункционалниот деловен простор утврдивме дека не се вршат доволно анализи за негово идентификување, за можните алтернативи за отуѓување и информирање на Владата за понатамошно постапување со истиот, имајќи предвид дека нефункционалниот имот создава дополнителни трошоци за одржување и осигурување и не генерира приход за Друштвата, а од друга страна може да биде соодветен за одредена намена кај одредени државни органи. Исто така, руинираниот деловен простор, без соодветна заштита и одржување, може негативно да влијае врз животната средина, безбедноста на луѓето и јавната перцепција на граѓаните за грижата и начинот на одржување на државниот имот.



АДИССПДП – Објект во Скопје



АДИССПДП –Објект во Прилеп

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

40

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

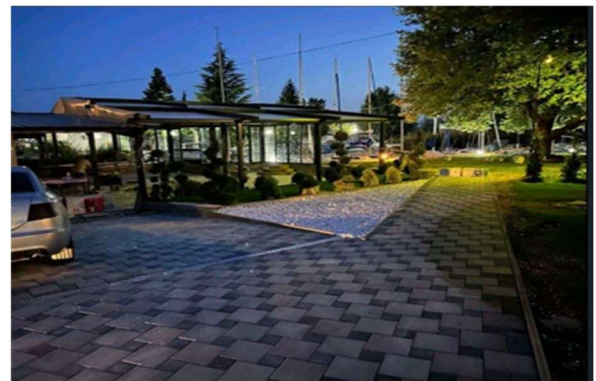


АДСДП – Објект во Охрид



АДСДП – Објект во Охрид

Со теренска посета на дел од деловните објекти со кои стопанисуваат Друштвата, констатиравме дека има неиздадени објекти во многу лоша состојба, но и објекти во задоволителна или добра состојба. Функционалната состојба на просторот не секогаш е пресудна за негово издавање под закуп, при што влијание имаат и други фактори како локација или намена, што може да предизвикаат интерес за закуп или продажба на просторот, на што укажува примерот од следните фотографии, каде е прикажан деловниот простор пред и по издавање:



АДИССПДП - Деловен простор во Охрид (пред и по издавање)

Наведените состојби во однос на деловниот простор во одделните подружници покажуваат дека преземените оперативни активности за негово стопанисување не обезбедуваат целосна контрола, безбедност и пристап до истиот, како и не гарантираат одговорно однесување во однос на имотот. Високиот процент на неиздаден деловен простор, од кој дел во добра или задоволителна состојба, укажува на недоволно преземени активности за утврдување и анализа на причините за истото, како и за координиран пристап за отстранување на причините, со цел зголемување на ефикасноста на стопанисување со имотот. Исто така, не целосноста на податоците и не преземањето на соодветни активности за запишување на правото на сопственост, користење или стопанисување со имотот на Друштвата, создава ризик и услови за коруптивни дејствија или незаконско постапување со државниот имот.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

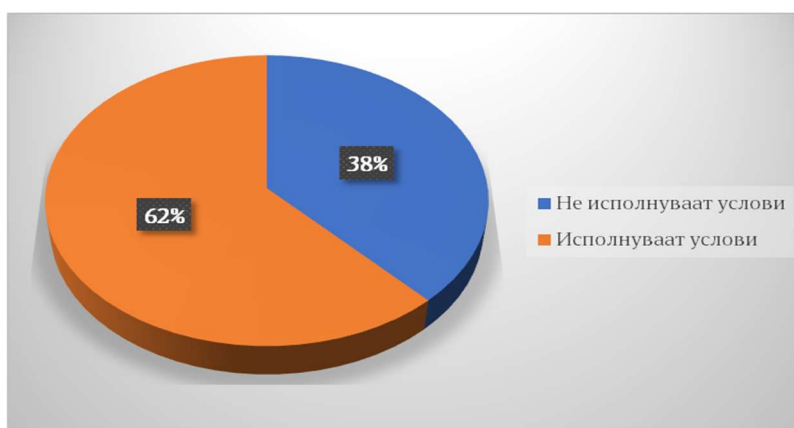
41

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

✚ Стопанисување со станбените објекти за службени потреби

3.2.1.9. Покрај стопанисување со деловен простор во државна сопственост, АДССПДП исто така стопанисува и со станбен простор, кој согласно намената на истите е класифициран во повеќе категории, меѓу кои и службените станови за кои е доделено право на користење на избрани и именувани лица, како и службени лица кои вршат посебно должности во државните органи (детално образложено во точка 3.1.2.3. од Извештајот).

Врз основа на доставената документација и евиденција за наведените станови со податоци заклучно со 2023 година, утврдивме дека од вкупно 86 корисници на службени станови, 33 корисници не ги исполнуваат условите за користење на доделените службени станови, прикажано на следниот графикон:



Графикон број 7: Исполнетост на условите за користење на службени и функционерски станови со состојба на 31.12.2023 година

Утврдивме дека до моментот на вршење на ревизијата, освен во 2019 година не е спроведена контрола на корисниците на службени станови, со цел да се утврди дали истите сеуште ги исполнуваат условите за стекнатото право на користење на становите, со што не се овозможува основ за понатамошно постапување од страна на друштвото за ослободување на станбениот простор, како и ажурирање на податоците во евиденцијата.

Имено, во текот на 2019 година Комисијата за станбени прашања со допис се обратила до државните органи во кои лицата се избрани или именувани на одредени функции, односно каде вршат посебни должности, за добивање на информации дали истите сеуште ги исполнуваат условите за користење на службените станови. Согласно доставените известувања од органите, било утврдено дека од вкупно 73 корисници на службени станови, 46 корисници односно 63% не ги исполнуваат условите за користење на станот, односно не ја извршуваат функцијата/посебните должности по кој основ го стекнале правото за користење на станот. Добиените известувања Комисијата ги доставила до АДССПДП, како надлежно за стопанисување со истите, со цел ажурирање на податоците и преземање понатамошни дејствија за ослободување на становите. По преземените

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор **42**

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

активности од страна на АДИССПДП, од 46 корисници на становите на кои им престанала функцијата, само 8 постапиле по известувањата за ослободување на становите.

Невоспоставениот контролен механизам како и отсуство на континуирана и навремена комуникација помеѓу Комисијата за станбени прашања која го доделува правото за користење на службен стан и институциите во кои се избрани или именувани лицата или вршат посебни должности, овозможува користење на службени станови и по престанок на правото за нивно користење, што влијае на ефикасно стопанисување со дел од станбениот простор на државата.

3.2.2. Обезбедени ресурси и нивна распределба

3.2.2.1. Обезбедените човечки, технички и финансиски ресурси и нивната соодветна распределба се од особено значење за ефикасно управување со државниот недвижен имот, вклучително и за стопанисувањето со деловните објекти во надлежност на друштвата.

Согласно организационата поставеност, АДИССПДП и АДСДП своите надлежности ги реализираат преку регионални центри односно подружници, организирани според територијален принцип.

Со анализа на доставената документација и податоците за ресурсите и активностите на друштвата во делот на стопанисување со објектите, ги утврдивме следните состојби:

- во организационите единици на АДИССПДП, кои имаат надлежности поврзани со стопанисување со деловниот простор, пополнетоста на работните места се движи од 25% до 69%, додека кај АДСДП околу 50%, што покажува недоволна кадровска екипираност;
- утврдивме дека постои непропорционална распределба на вработените во однос на бројот на објекти по одделните градови;
- во периодот предмет на ревизија, од страна на друштвата не се преземени активности за спроведување на обуки за унапредување на вештините на вработените, во делот на стопанисување со објектите;
- за спроведување на теренска контрола, како активност која е значајна за континуирано следење на состојбата на објектите, утврдивме дека кај дел од организационите единици во одделните градови нема вработени референти за теренска контрола, а наведените активности се извршуваат од страна на вработени кои се распределени на други работни места;
- опременоста на подружниците на АДИССПДП со возила не е на задоволително ниво, а според информациите од одговорните лица, возилата во подружниците се стари, дотраени и повеќепати сервисирани. Во подружниците каде нема службено возило, теренската контрола се врши со јавен или приватен превоз, со цел исполнување на наведените активности. Истакнуваме дека во тек е постапка за набавка на 7 возила, чија соодветна распределба може да влијае на

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

43

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

подобрување на наведената состојба;

- АДСДП располага со 14 возила, од кои само 6 се во исправна состојба, при што 3 возила се распределени во регионалниот центар Скопје, едно возило во Дирекција и 2 возила во регионалниот центар Кичево, но истите не се доволни за континуираното спроведување на теренските контроли во одделните градови во рамки на регионалните центри.

Податоците од извршената анализа на ресурсите и активностите за стопанисување со објектите детално се прикажани во Прилог број 4 и Прилог број 5 кон Извештајот.

3.2.2.2. Основната дејност на друштвата е стопанисување со деловниот простор во државна сопственост, а АДИССПДП има надлежности и во делот на стопанисување со станбениот простор на државата. Финансиските средства остварени од дејноста на друштвата, како и нивната наменска распределба, се од особена важност за успешно и ефикасно реализирање на тековните активности на друштвата како и на државниот буџет. Имено, остварувањето на поголема добивка од работењето е значајно за приходите на државниот буџет, поради тоа што делот од добивката на друштвата, како дивиденда се уплаќа во Буџетот на државата. Исто така, средствата остварени од продажбата на деловниот простор даден на стопанисување или на користење во друштвата, се приход во Буџетот на државата.

Согласно доставените податоци од друштвата, за периодот 2019-2022 година во државниот буџет се уплатени средства во вкупен износ од 393.793 илјади денари и тоа 371.001 илјади денари од продажба на деловен простор³⁶ и 22.792 илјади денари по основ на дивиденда³⁷.

Средствата остварени по основ на продажба или закуп на деловен простор кој е во сопственост на Друштвата или со кој стопанисуваат, се нивни приходи и се користат за финансирање на тековните активности.

Извршивме анализи на приходите од закупнина на деловен простор и намената за кои истите се трошат во друштвата во периодот 2019-2022 година, прикажани во графиконите подолу:

³⁶ АДИССПДП – 127.279 илјади денари; АДСДП – 243.722 илјади денари

³⁷ АДСДП – 20.130 илјади денари (за четири години); АДИССПДП – 2.662 илјади денари (уплатена е дивиденда само за 2022 година, поради донесена одлука за реинвестирање на средствата во претходниот период

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор

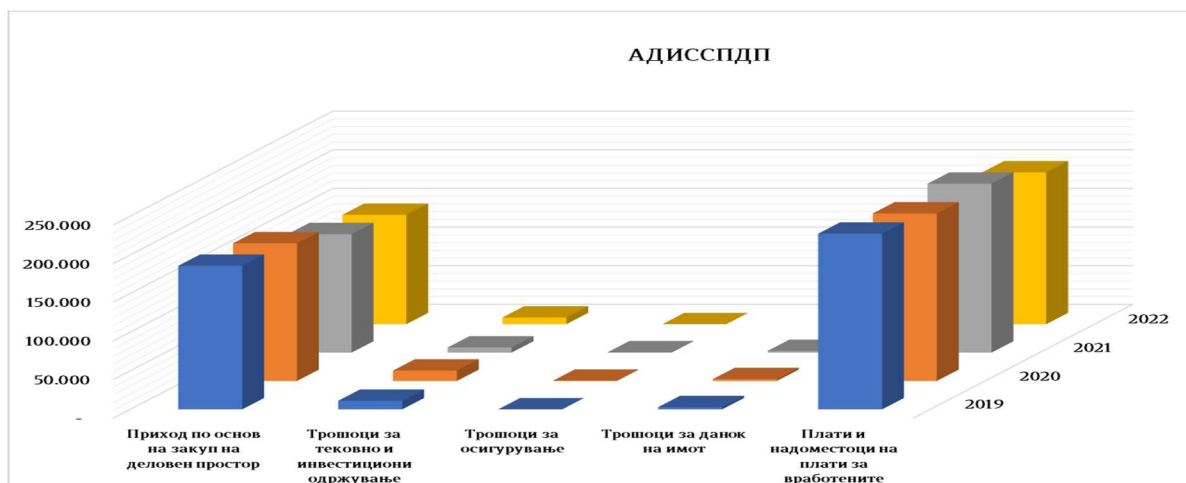
44

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**



Графикон број 8: Приходи од закупнина на деловен простор и трошоци за периодот 2019-2022 година



Графикон број 9: Приходи од закупнина на деловен простор и трошоци за периодот 2019-2022 година

Податоците презентирани во графиконите укажуваат дека најголем дел од приходите по основ на закуп на деловниот простор се наменети за покривање на трошоците за плати и надоместоци за плати на вработените, додека трошоците за тековно и инвестиционо вложување во деловниот простор учествуваат со низок процент во однос на вкупно остварените приходи. Притоа, Друштвата немаат утврдено политика за распределба на приходите од закупнина на деловен простор за тековно и инвестиционо вложување во истиот, во насока на подобрување на неговата физичка и функционална состојба.

Истакнуваме дека, значајно учество во структурата на трошоците од работењето на Друштвата има и трошокот за амортизација, кој иако не претставува одлив на парични средства, влијае на финансискиот резултат, односно на делот од добивката кој претставува потенцијален приход во државниот буџет.

Подобрувањето на кадровската екипираност, надградбата на знаењата и вештините

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

45

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

на вработените и нивна соодветна распределба, зајакнување на техничките и финансиските ресурси, се состојби кои може да придонесат за квалитетно, навремено и континуирано извршување на активностите на надлежните институции, а со тоа да ја зголемат и ефикасноста на управувањето и стопанисувањето со деловните објекти на државата.

3.2.3. Комуникација, соработка, координација и транспарентно информирање

3.2.3.1. Комуникацијата, соработката и координацијата помеѓу институциите надлежни за креирање и имплементација на политиките од областа на управување со државниот недвижен имот, има значајна улога при донесување на одлуки, како и преземање на мерки и активности за ефикасно и одговорно управување, кое ќе доведе до оптимално искористување на ресурсите и рационално користење на државниот имот во целост.

Комплексноста на управувањето со државниот имот ја наметнува потребата од координирано делување на надлежни институции, со воспоставување на ефикасна вертикална и хоризонтална меѓуинституционална комуникација и соработка. Владата, како надлежна за располагање со државниот недвижен имот има клучна улога во воспоставување и одржување на ефикасен систем на комуникација и соработка на одделните институции кои спроведуваат активности за управување и стопанисување со државниот недвижен имот.

Со ревизијата утврдивме дека недостасува ефикасен механизам за споделување на информации, како и континуирана соработка за обезбедување на релевантни податоци кои би овозможиле навремено идентификување на проблемите, како и донесување и спроведување на корективни одлуки во однос на ефикасното управување со недвижниот имот. Иако Владата има воспоставено комуникација со одделните институции за одредени тековни прашања поврзани со недвижниот имот, не се склучени меморандуми за соработка помеѓу клучните институции вклучени во процесот на управување и стопанисување со државниот недвижен имот, за дефинирање на меѓусебната соработка, размената на податоци, информации, знаења и искуства, како и за дефинирање на области во кои се можни подобрувања.

Недоволната соработка и недостатокот на координација помеѓу институциите може да предизвикаат неефикасно управување со недвижниот имот на државата, губење на ресурси, а може да влијаат и на намалување на довербата на јавноста во институциите.

3.2.3.2. Комплексот „Македонско село“ во Нерези-Скопје е изграден согласно стратешките определби за развој и унапредување на туризмот, во стилот на традиционалната македонска архитектура, составен од 12 тематски куќи кои претставуваат различни региони од државата, а истиот е пуштен во употреба во 2016 година.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 46

КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ



Заради поефикасно и поквалитетно управување и стопанисување, одлучено е Комплексот да биде доделен на приватен партнер кој ќе управува и стопанисува со истиот. Во таа насока, склучен е договор за јавно-приватно партнерство за период од 20 години, но по две години односно во 2018 година договорот е раскинат.

Со цел да се најде решение за понатамошното стопанисување со Комплексот, во октомври 2018 година³⁸ Владата донела заклучок за формирање комисија³⁹ за разгледување на сите аспекти на новонастанатата фактичка состојба, која ќе треба, врз основа на анализата на сите законски решенија, да предложи постапката со која ќе се обезбеди продолжување на стопанисувањето и управувањето со комплексот „Македонско село“. Притоа, Владата ги задолжила институциите до СОЗР да достават номинации за членови на комисијата, со цел СОЗР да достави до Владата предлог - решение за формирање на Комисијата и истата во рок од 30 дена од нејзиното формирање да подготви извештај со конкретни насоки и динамика за продолжување на стопанисувањето и управувањето со комплексот „Македонско село“. До изнаоѓање на соодветно решение, Владата ја задолжила СОЗР да обезбеди континуирано 24 часовно физичко обезбедување на комплексот со цел заштита од противправно отуѓување на имотот на државата.



Со извршените разговори со надлежните лица, утврдивме дека до моментот на спроведување на ревизијата, задолженијата дадени од страна на Владата не се реализирани односно не се доставени предлози за членови и не е формирана горенаведената комисија, додека СОЗР, согласно задолжението од Владата има ангажирано континуирано 24 часовно физичко обезбедување на комплексот.

³⁸ Записник од Деведесет и осмата седница на Владата на Република Македонија одржана на 30.10.2018 година

³⁹ Со претставници од Министерство за финансии, Министерство за економија, Министерство за култура, Канцеларијата на претседателот на Владата и Службата за општи и заеднички работи на Владата

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор

47

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Со анализа на доставените податоци од страна на СОЗР, каде сметководствено се евидентира комплексот „Македонско село“⁴⁰, утврдивме дека во периодот 2019-2023 година во кој комплексот целосно не функционира, за истиот направени се расходи во вкупен износ од 6.070 илјади денари односно околу 100 илјади евра, по основ на:

- електрична енергија за период од 2019 до 2023 година, во износ од 868 илјади денари;
- физичко обезбедување за период од 2021 до 2023 година, во износ од 4.843 илјади денари и
- осигурување на имот за период од 2020 до 2023 година, во износ од 359 илјади денари.

Непостапувањето по дадените насоки од Владата како и невоспоставената комуникација и координација помеѓу Владата и одделните институции за спроведување на активностите за понатамошно стопанисување и управување со Комплексот придонесуваат за неефикасно управување, како и создаваат дополнителни расходи за негово одржување, без генерирање на приходи и искористување на придобивките од користење на истиот.

3.2.3.3. За ефикасна реализација на давањето под закуп или продажба на деловен простор во државна сопственост, како основна дејност на АДССПДП и АДСДП, од особено значење е воспоставување на механизам за информирање на јавноста за слободниот деловен простор со кој истите стопанисуваат, како и планирање на маркетинг активности за приближување на информациите до потенцијалните закупци, односно купувачи.

Со ревизијата утврдивме дека АДССПДП има организациона единица⁴¹ во рамки на која се опфатени маркетинг активностите на друштвото, додека АДСДП во рамки на програмите за работа утврдува маркетинг план со конкретни активности и алатки за информирање, како и за вклучување на јавноста, односно граѓаните со свои идеи за реновирање, пренамена или доградба на деловниот простор, но истите не ги реализира на задоволително ниво.

Во однос на транспарентноста и достапноста на релевантните информации, утврдивме дека веб страните на Друштвата не содржат целосни и ажурирани податоци за целокупниот деловен простор кој е слободен за издавање, поткрепени со фотографии за неговата моментална состојба, а не се преземаат ниту активности за поставување на ознаки на објектите, со потребни податоци кои ќе ги упатат заинтересираните страни каде може да добијат дополнителни информации, која состојба ја потврдивме со теренски увид на деловен простор со кој стопанисуваат Друштвата, а во моментот се слободни.

⁴⁰ Сегашна вредност на 31.12.2022 година: 360.921 илјади денари

⁴¹ Одделение за маркетинг и односи со јавноста

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

48

КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ



АДСДП - објект во ТЦ Скопјанка
Скопје



АДИССПДП – Објект во катна гаража
„Разловечко востание“ -Скопје

Планирањето на маркетинг активности без задоволителен степен на нивно спроведување и недоволно транспарентно информирање на јавноста за слободниот деловен простор со кој стопанисуваат друштвата, влијае на ефикасното стопанисување со деловен простор во државна сопственост.

Недоволната соработка и недостатокот на координација помеѓу институциите, недоволно транспарентно информирање на јавноста за слободниот деловен простор со кој стопанисуваат друштвата, предизвикуваат неефикасно управување со недвижниот имот на државата, губење на ресурси, а може да влијаат и на намалување на довербата на јавноста во институциите.

3.3. Известување, мониторинг и евалуација

За воспоставување на ефикасен и транспарентен систем за интегрирано управување со државниот недвижен имот од суштинско значење е редовното и навремено известување меѓу институциите, како и мониторингот и евалуацијата на активностите за управување. Располагањето со навремени, точни и целосни информации и нивна меѓуинституционална размена е предуслов за тековно следење и евалуација на управувањето и стопанисувањето со имотот.

3.3.1. Владата како основач на АДИССПДП и АДСДП, има обврска да ја разгледува и усвојува годишната сметка, финансиските извештаи и годишниот извештај за работата на друштвата⁴². Меѓу другото, податоците од извештаите треба да овозможат квантитативни и квалитативни информации за Владата, во однос на состојбите на имотот, како и за евентуалните проблеми со кои се соочуваат во текот на спроведување на активностите за стопанисување со истиот.

Утврдиме дека 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, а кои влијаат на ефикасното стопанисување со имотот.

⁴² Согласно Законот за трговски друштва и Статутите на АДИССПДП и АДСДП

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 49

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

Во однос на информирање на Владата како надлежен орган за управување со државниот имот, утврдивме дека во периодот предмет на ревизија од 2019 до 2023 година, од страна на АДИССПДП, во март 2019 година до Комисијата за економски систем и тековна економска политика при Владата доставено е информација⁴³, по барање на Владата за податоци за:

- целокупниот слободен простор кој институциите може да го купат, а е во сопственост на друштвото;
- планирани активности на друштвото со слободниот простор;
- државни институции кои бараат простор и вид на простор;
- проблемите во однос на запишан и незапишан имот и
- начин на „поврзување“ на потребата од деловен простор на институциите со слободниот имот со кој располагаат.

Од страна на АДИССПДП до Комисијата доставени се податоци и информации само за комерцијалниот деловен простор кој е во негова сопственост, додека за деловниот простор за кој Друштвото има добиено право на стопанисување, нема доставено податоци, бидејќи истите не се побарани од страна на Комисијата. Истакнуваме дека по доставување на бараните податоци, не се преземени понатамошни мерки и активности, од причина што Комисијата го одложила разгледувањето на доставената информација, односно во јануари 2020 година ги прекинала отпочнатите активностите, со образложение „предметот не е актуелизиран подолг временски период“.

Од доставената документација, како и со извршените интервјуа со надлежните лица, утврдивме дека во периодот предмет на ревизија, Владата нема донесено заклучоци со конкретни задолженија на Друштвата, кои ќе придонесат за рационално и ефикасно стопанисување со државниот деловен простор.

Ваквата состојба не овозможува доволно податоци за реалната состојба на имотот, како основа за донесување на корективни одлуки од страна на Владата, давање насоки и препораки за понатамошно постапување, со цел зголемување на ефикасноста на стопанисување со државниот деловен простор.

3.3.2. Државните органи и правните лица основани од државата, кои користат недвижни ствари за кои не може да се утврди основот за стекнување на правото на сопственост треба да поднесат барање до ДП како надлежен орган кој презема мерки и правни средства заради правна заштита на имотните права и интереси на државата, со цел спроведување на постапка за запишување на правата на недвижностите во корист на државата, во Катастарот на недвижности.

Со увид во доставената документација и податоци од страна на ДП, утврдивме дека истото во рамки на своите надлежности презема активности за постапување по доставени барања од државните органи и од други правни лица, кои се непосредни

⁴³ „Информација за извршена контрола на целокупниот деловен простор со кој стопанисува и кој е во сопственост на АДИССПДП и список со преглед за состојбата и начинот на користење поединечно за секој деловен простор“

Ревизорски тим:

Овластен државен ревизор 50

1. _____
2. _____
3. _____

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

корисници на имотот или пак стопанисуваат со истиот, а за кои не може да се утврди основот за стекнување на правото на сопственост на државата.

Утврдивме дека во периодот 2019-2023 година до ДП доставени се 617 барања од државни институции за запишување на правото на сопственост, од кои акционерските друштва имаат доставено само 52 барања односно 43 од АДССПДП и 9 од АДСДП, што претставува само 8% од вкупно доставените барања до ДП, имајќи предвид проблемите со кои се соочуваат АДССПДП и АДСДП при стопанисување со државниот деловен простор, особено во делот на нерешени имотно-правни работи и можноста за запишување на правото на сопственост на државата. Имено, дел од деловниот простор кој Друштвата го имаат наследено со поделбата на претходниот правен субјект од кој произлегуваат, не можат да го објавуваат на јавен оглас и да склучуваат договори за закуп на истиот, бидејќи немаат запишани права на сопственост, стопанисување или користење во Катастарот на недвижности. Дополнително, бидејќи наведениот имот е стекнат врз основа на делбен биланс, за дел од истиот Друштвата не располагаат со одлука од Владата за дадено право на користење или стопанисување, како правен основ за негово запишување во Катастарот на недвижности.

Наведените состојби на невостановена меѓусебна соработка и вклученост на надлежните институции за донесување на систематско решение за запишување на правото на сопственост на недвижниот имот во корист на државата, влијаат на целосното запишување на сопственоста на државниот недвижен имот како предуслов за ефикасно управување со државниот недвижен имот.

Востановениот систем за известување, мониторинг и евалуација не обезбедува доволна сигурност за навремено следење и известување за активностите во сите фази на управувањето со државниот недвижен имот, вклучувајќи ги идентификацијата, евидентирањето, одржувањето, отуѓувањето, како и системски мониторинг кој ќе овозможи предлагање на корективни мерки за отстранување на слабостите и ќе ги намали ризиците од неефикасно управување и стопанисување со недвижниот имот.

4. ЗАКЛУЧОК

Веруваме дека спроведената ревизија ни даде основа да го изразиме следниот заклучок:

За управувањето со државниот недвижен имот, како процес во кој краткорочните активности на институциите се во функција на остварување на стратешките приоритети на државата, со донесувањето на соодветни управувачки одлуки, транспарентност, одговорност во работењето и известување за постигнатите резултати, не се преземени доволно активности за интегрирано постапување, со цел ефикасно располагање, стопанисување и користење на државниот недвижен имот.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 51

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

За целосно уредување на системот на управување и стопанисување со државниот недвижен имот, со јасна визија за приоритетите, целите и активностите не се донесени стратешки документи, стандардизирани политики и процедури на државата за управување со имотот заради непречена имплементација на надлежностите на сите институции. Невоспоставената централизирана база со податоци за државниот недвижен имот, вклучително и за деловниот простор, ненавременото запишување на имотот во катастарот на недвижности, нецелосната и ненавремена размена на информациите меѓу надлежните институции за потребата од недвижен имот, не овозможува утврдување на реалната состојба за распределениот и слободен недвижен имот во државна сопственост и ефикасност во неговото користење. Високиот процент на неиздаден деловен простор укажува на некоординиран пристап во неговата распределба, со цел зголемување на ефикасноста на стопанисување со имотот. Невоспоставениот контролен механизам врз правото на користење на државните службени станови, овозможува користење и по престанок на правото за нивно користење, што влијае на ефикасно стопанисување со дел од станбениот простор на државата.

Кадровското доекипирање, надградбата на знаењата и вештините на вработените и нивна соодветна распределба, зајакнување на техничките и финансиските ресурси, се состојби кои може да придонесат за ефикасно управување и стопанисување со деловните објекти на државата.

Поради недоволната соработка и недостатокот на координација помеѓу институциите, воспоставениот систем за известување, мониторинг и евалуација не обезбедува доволна сигурност за ефикасно управување и стопанисување со недвижниот имот.

5. ПРЕПОРАКИ

Од ревизијата произлегоа препораки за надлежните институции во насока на надминување на утврдените состојби за ефикасно управување со државниот недвижен имот.

Влада на Република Северна Македонија, во соработка со надлежните органи:

1. Да се преземат активности за:

- донесување на стратешки документ со акциски план, во кој ќе се дефинираат цели, мерливи и временски определени активности, носители на планираните активности, очекувани резултати и индикатори за мерење на реализацијата на активностите;
- донесување на владина политика за управување со државниот имот на државно ниво, со определување на владин орган/тело/организациона единица, одговорна за спроведување на истата и
- иницирање на активности за донесување на процедура/ упатство/ прирачник за работните процеси поврзани со планирањето на потребата од недвижен имот, стекнување, користење и престанок на потребата од истиот (точка 3.1.1.1.).

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 52

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

2. Да се утврди политика за развој на домувањето и да донесе државна стратегија за изградба, продажба и одржување на станбениот простор (точка 3.1.1.1.).

3. Преземање на иницијатива за носење на измени и дополнувања во законската регулатива и носење на подзаконски акти за надминување на утврдените недоречености и слабости и тоа:

- во Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост, во делот на (точка 3.1.2.1.):
 - пропишување на законска обврска за изработка и донесување на стратешки документи за управување со недвижниот имот во сопственост на државата;
 - определување на органи за водење на централизирана евиденција за недвижен имот на ниво на држава;
 - носење на подзаконски акт за утврдување на Единствен идентификационен број (ЕИБ);
 - утврдување на максималниот временски период на давање под закуп на недвижните ствари во државна сопственост и
 - одредување на надлежен орган за вршење на надзор над примената на одредбите од законот.
- во Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија, во делот на (точка 3.1.2.2.):
 - дефинирање и уредување на поимот „деловен простор” и
 - пропишување на максималниот временски период за издавање на деловниот простор во зависност од природата на дејноста за издадените објекти.
- во Закон за домување, во делот на (точка 3.1.2.3. и точка 3.2.1.9.):
 - уредување на составот, изборот, мандатот, начинот на работа и одлучување на Комисијата за станбени прашања при Владата;
 - дефинирање на орган и начин на мониторинг над доделеното право на закуп на службен стан и
 - пропишување на механизам за известување за доделеното право на закуп на службен стан, на институцијата каде службеното лице ја извршува функцијата и до АДИССПДП за престанокот на правото на закуп.

4. Да се воспостави централизирана евиденција/регистар на целокупниот државен недвижен имот со финансиски и нефинансиски податоци (точка 3.2.1.1.).

5. Определување на тело/орган за евидентирање, попис, одржување и осигурување на нераспределениот државен недвижен имот до моментот на неговото доделување на користење на одделни институции (точка 3.2.1.1.).

6. Спроведена контрола на корисниците на службени станови, со цел да се утврди дали истите сеуште ги исполнуваат условите за стекнатото право на користење на становите, со што не се овозможува основ за понатамошно постапување од страна на друштвото за ослободување на станбениот простор, како и ажурирање на податоците во евиденцијата (точка 3.2.1.9.).

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор 53

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

7. Во координација со МФ и со другите надлежни органи, да се разгледа можноста преку модулите на ИФМИС да се овозможи хомогенизација на податоците од сите институции и автоматско воспоставување на евиденција за истиот (точка 3.2.1.1.).

8. Одлуките за престанување или за давање на правото на користење на државниот недвижен имот, на времено или трајно користење, со или без надоместок да содржат унифицирани податоци за институциите од кој се зема и на кои се дава имотот, начинот на примопредавање, со повратни информации за неговото сметководствено евидентирање и запишување во Катастарот на недвижности (точка 3.2.1.2.).

9. Преземање активностите и донесување одлука за понатамошно стопанисување и управување со Комплексот „Македонско село“ (точка 3.2.3.2.).

10. Одговорните лица на АДССДП и АДСДП да покренат иницијатива за разгледување на можноста за имплементација на Македонскиот национален стандард „МКС ISO 55001:2017 - Управување со имот - Системи за управување – Барања“ (точка 3.1.1.1.).

11. Одговорните лица во Министерство за финансии да ја разгледаат можноста за хомогенизација на податоците и автоматско воспоставување на евиденција на недвижниот имот преку модулите на ИФМИС (точка 3.2.1.1.).

12. Агенцијата за катастар на недвижности да преземе мерки и активности за утврдување на Единствен идентификационен број (ЕИБ) и за трговските друштва во државна сопственост.

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и деловен простор од значење за Републиката да преземе мерки и активности за:

13. Усогласување на работната процедура за вршење на теренска контрола за следење на состојбата на деловните и станбените објекти со актите за систематизација и организација на Друштвото (точка 3.1.1.3.).

14. Зајакнување на размената и анализата на податоците помеѓу организационите единици надлежни за стопанисување со деловниот простор и за правните работи за навремено преземање на активности за нерешените имотно-правни спорови, бесправно користење или неосновано запишани права на сопственост од други правни и физички лица (точка 3.2.1.5.).

АД за стопанисување со деловен простор да преземе мерки и активности за:

15. Носење на пишана процедура со која ќе се утврди начинот на спроведување на теренска контрола за следење на состојбата на деловните објекти (точка 3.1.1.3.).

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

54

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

16. Преиспитување на можноста за сертифицирање на дел од вработени лица за проценка на недвижен имот (точка 3.2.1.3.).

17. Утврдување на фактичката состојба на неиздадениот деловен простор за кој друштвото нема информација за сегашната состојба на истиот (точка 3.2.1.6.).

АДИССПДП и АДСДП да ги преземат следниве мерки и активности:

18. Донесување на долгорочен документ за управување со деловниот простор, со конкретни приоритети и цели, активности и расположливи ресурси за остварување на целите со индикатори за мерење на реализацијата на истите (точка 3.1.1.2.).

19. Редовно изготвување на годишните планови и програми пропишани со Статутите на Друштвата (точка 3.1.1.2.).

20. Усогласување на одредбите од интерните акти со кои се уредени условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор на физики лица со Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Северна Македонија. (точка 3.1.2.2.).

21. Спроведување на годишниот попис на имотот со потврдување на фактичката состојба на објектите, нивната функционална состојба поткрепена со фотографии и опис за секој објект поединечно, имотен лист со право на користење или стопанисување и нивно усогласување на фактичката со материјалната и сметководствената евиденција (точка 3.2.1.3.).

22. Воспоставување на унифициран пристап за вршење на теренска контрола за следење на реалната состојба на имотот, со редовно ажурирање на сите финансиски и нефинансиски податоци и информации на единствена евиденција на деловниот простор, во софтверска апликација (точки 3.2.1.3. и 3.2.1.7.).

23. Континуирано следење и вршење на анализи на функционалноста на целокупниот деловен простор со предлози за негова адекватна распределба, алтернативна употреба и доставување на информација до Владата за отуѓување на нефункционалниот деловен простор (точка 3.2.1.8.).

24. Зајакнувањето на човечките ресурси преку континуирано унапредување на знаењата и вештините на вработените и нивната соодветна распределба по организационите облици; (точка 3.2.2.1.).

25. Утврдување на политика за распределба на намената на средствата остварени од издаден или продаден деловен простор (точка 3.2.2.2.).

26. Интензивирање на активностите на друштвата за известувањето на ДП, во делот на нерешени имотно-правни работи и можноста за запишување на правото на сопственост на државата (точка 3.3.2.).

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

55

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ ОД РЕВИЗИЈА НА УСПЕШНОСТ
УПРАВУВАЊЕ СО ДРЖАВНИОТ ИМОТ**

27. Интензивирање на маркетинг активности за информирање на јавноста за слободниот деловен простор со кој стопанисува друштвото (точка 3.2.3.3).

28. Годишните извештаи за работењето на Друштвата да содржат податоци за физичката и функционалната состојба на деловниот простор и информации за проблемите со кои се соочуваат при стопанисување со истиот (точка 3.3.1).

Агенција за катастар на недвижности

29. Да се интензивираат активностите за стандардизирање на записите во Е-кат базата на податоци (точка 3.2.1.4.).

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

56



ДО:
Државен завод за ревизија
ул. „Павел Шатев“ бр. 2
Палата „Емануел Чучков“
1000 Скопје

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА - REPUBLIKA E MAQEDONISE SË VERIUT
ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА
ENTI SHTETËROR I REVIZIONIT
SKOPJE - SHKUP

Примено: Rrugalet më:	02 03 2024		
Орг. Едн. Nj. org.	Број: №	Принт: Shtypje	Вредност: Vlera:
	11-218/10		

Бр. / Nr. 1201-2611/4
Датум: / Ale date: 29 FEB 2024
Скопје / Shkup

Трифун Хаџи Јанев бр.4
/ Trifun Haxhi Janev nr.4
1000 Скопје / Shkup
Тел. / Tel. (02) 3204 801
Факс: / Fax. (02) 3171 668
Е пошта: / Posta e :
info@katastar.gov.mk
Сајт: / Faqja: www.katastar.gov.mk

Предмет: Забелешки по Нацрт-извештај

**Врска: Ваш бр. 11-218/5 од 07.02.2024 год.
Наш бр. 1201-2611/1 од 13.02.2024 год.**

Почитувани,

Со допис под горенаведениот број и датум, до Агенцијата за катастар на недвижности доставивте примерок од Нацрт-извештајот на овластениот државен ревизор за извршена ревизија на успешност на тема „Управување со државниот имот“, со барање во рок од 30 (триесет) дена од денот на приемот да доставиме забелешки.

Во врска со вашето барање, ве известуваме за следното:

Согласно со извршената ревизија, од утврдените состојби за Агенцијата за катастар на недвижности произлезени се две препораки, и тоа:

- Препорака бр. 12 - Агенцијата за катастар на недвижности да преземе мерки и активности за утврдување на единствен идентификациски број (ЕИБ) и за правните лица основани од државата;
- Препорака бр. 29 - да се интензивираат активностите за стандардизирање на записите во еКат базата на податоци.

По однос на препораките кои се однесуваат на нашата Агенција, го доставуваме следното мислење:

Препораката бр. 12 е неоснована бидејќи активната за утврдување на единствен идентификациски број (ЕИБ) е завршена и за правните лица основани од државата.

Имено, согласно со одредбите од член 57 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска Место за Дигитални потписи

Изработил

Контролирал

Одобрил

Согласен

Директор



сопственост („Службен весник на Република Македонија“ бр. 78/2015, 106/2015, 153/2015, 190/2016, 21/2018, 101/2019, 275/2019 и 122/2021), Агенцијата за катастар на недвижности воспостави единствена евиденција врз основа на единствен идентификациски број (ЕИБ) за недвижниот имот во државна сопственост, како и за недвижниот имот во државна сопственост што го користат сите државни органи и правни лица основани од државата, по претходно доставена и усвоена Информација за начинот на доделување на единствен идентификациски број (ЕИБ) од страна на Владата на Република Северна Македонија во 2020 година, а врз основа на доставените податоци од Министерството за информатичко општество и администрација. Доставената евиденција од Министерството за информатичко општество и администрација не содржеше податоци за трговските друштва во државна сопственост, така што за истите не е доделен единствен идентификациски број (ЕИБ).

Агенцијата за катастар на недвижности ќе додели единствен идентификациски број (ЕИБ) на трговските друштва во државна сопственост, доколку надлежен орган ги достави податоците за истите.

По однос на Препорака бр. 29, ве известуваме дека Агенцијата за катастар на недвижности ќе продолжи со подобрување на квалитетот на податоците во атрибутната база на податоци во катастарот на недвижности согласно со Годишната програма за реализација на стратешкиот план за 2024 година.

Со почит,


Директор
д-р Борис Тунцев

Изготвил: Рајна Бошњакоска, раководител на Одделение за внатрешна ревизија
Лекторирал: Марија Костовска 



Место за Дигитални потписи

Изработил

Контролирал

Одобрил

Согласен

Директор

**Одговор
на забелешки на
Нацрт извештај на Овластениот државен ревизор**

На ден 07.03.2024 година добиени се забелешки на Нацрт извештајот за извршената ревизија на успешност на тема „Управување со државниот имот“ број 11-218/1 од 07.02.2024 година, од раководното лице д-р Борис Тунцев, директор на Агенцијата за катастар на недвижности, заведени во Државниот завод за ревизија под број 11-218/10 од 07.03.2024 година.

Забелешките се разгледани од страна на Овластениот државен ревизор и констатирано е следното:

1. Забелешката на **точка 5** која се однесува на препораката број 12, **не се прифаќа** поради не доставени дополнителни докази кои ќе предизвикаат промени во дадената препорака, а информациите дадени во забелешките беа земени во предвид во текот на извршувањето на ревизијата, поради што спроведувањето на препораката е насочено кон Владата на Република Северна Македонија, во соработка со надлежните органи, односно за конкретната препорака во соработка со Агенцијата за катастар на недвижности.
2. Забелешката на **точка 5** која се однесува на препораката број 29, претставува **известување** дека Агенцијата за катастар на недвижности ќе продолжи со подобрување на квалитетот на податоците во атрибутната база на податоци во катастарот на недвижности согласно Годишната програма за реализација на стратешкиот план за 2024 година, чија реализација ќе биде предмет на наредна ревизија.

Ревизорски тим:

1. _____
2. _____
3. _____

Овластен државен ревизор

1