



Програмски извештај на остварени резултати за 2024 година
во друштвото за управување со станбени згради
Хабидом ДООЕЛ Скопје

Скопје, јуни, 2025 година

Вовед

Друштвото за управување со станбени згради Хабидом е основано во јули 2015 година со лиценца заведена под број 03-403/3 од 10.09.2015 година издадена од Регулаторна комисија за домување на Република Македонија. Лиценцата е продолжена на дополнителни пет години на 09.09.2020 година, со оглед на тоа што претходната истекуваше на истиот датум. Хабидом се занимава со вршење на управувачки услуги: редовно тековно и инвестиционо одржување на станбените згради, нивно застапување пред управните органи и во правниот промет со цел за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбените згради. Хабидом се стреми кон подобрување на квалитетот на услугите во областа на управување и одржување на станбени згради на ниво на Македонија. На тој начин им се овозможува на сите сопственици на посебни делови на станбени згради кои имаат интерес, да имаат директна соработка со Хабидом и да се создадат подобри услови за домување во рамки на станбените згради.

Извештајот ги содржи преземените активности и остварените резултати на Хабидом за 2024 година.

Целна група

Целна група на Хабидом се сопственици на посебни делови во станбени згради кои имаат потреба од подобрување на квалитетот на испорака на управувачките услуги, од поголема информираност за законот за домување и обезбедување на соодветна форма на управување односно Управител. Согласно тековните активности и капацитети на Хабидом управувачките услуги се испорачуваат на ниво на град Скопје, а во иднина со проширување на организациската структура, планирано е да се стави посебен акцент и на дополнителни општини.

Работни активности

Во 2024 г. Хабидом продолжи да ја остварува својата основна дејност – управување со станбени згради, водејќи континуирана грижа за зградите кои се под тековно управување (со претходно склучени договори), со истовремена посветеност на склучување нови договори. Истовремено, Хабидом имаше и низа дополнителни ангажмани. Хабидом успешно ја заврши годината со склучување на нови договори со станбени згради и зачувување на постоечките.

Згради под тековно управување

Согласно законот за домување, за зградите со кои има склучено договори Хабидом ги остварува следните активности:

- ги следи и ги извршува одлуките на сопствениците што во основа се во насока на редовно одржување и функционирање на заедничките делови на зградата;

- ги застапува сопствениците во работите на управување и во свое и/или во име на одделни сопственици;
- поведува соодветна постапка пред надлежен нотар или суд за наплата на побарувањата на име на неплатени сметки за одржување на зградата и/или други евентуални побарувања на сопствениците;
- ги застапува сопствениците пред управните органи во работите на издавање на дозволи и согласности и во постапките за упис на недвижностите и други управни постапки, во врска со станбената зграда и земјиштето, подготвува план за одржување на станбената зграда,
- се грижи за спроведување на планот, по усвојување од мнозинството на сопственици; да подготвува пресметка на трошоците на управување на зградата и ги распоредува трошоците меѓу сопствениците;
- ги прима уплатите на сопствениците врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;
- ги информира сопствениците за својата работа и им доставува месечни пресметки, при што задолжително им доставува годишен извештај за управување со станбената зграда;
- формира фонд за редовно одржување и резервен фонд и стопанисува и управува со истите согласно одлуките на сопствениците и законот за домување;
- ги известува и опоменува сопствениците за неплатените сметки;
- свикува собир на сопственици и раководи со истиот, било на барање на сопствениците или по свое наоѓање, а со претставникот на зградата задолжително одржува средби еднаш месечно заради меѓусебно известување и координација на активностите.

Заклучно со 31 декември 2024 г. Хабидом има склучено договори за управување со 241 станбена зграда, со вкупно 5.853 семејства (Табела 1), кои се лоцирани во девет (9) општини на територијата на град Скопје, односно: општина Карпош, Аеродром, Центар, Ѓорче Петров, Чаир, Кисела Вода, Сопиште, Гази Баба и Илинден.

Табела 1. Преглед/процент потпишани договори по општини во досегашното работење на Хабидом

Општина	Вкупно	%	Број на посебни делови (станови)
Карпош	69	29	1.781
Аеродром	50	21	1.273
Центар	41	17	703
Ѓорче Петров	28	11	552
Кисела Вода	20	8	638
Чаир	19	8	410
Гази Баба	7	3	373
Сопиште	6	2	69
Илинден	1	1	54
ВКУПНО	241	100	5.853

Важно е да се нагласи дека Хабидом практикува финансиско транспарентно работење, конкретно за сметките на станбените згради. Електронското банкарство е достапно за

овластените претставници, со цел следење на сите трансакции за нивните сметки. Токму оваа активност на Хабидом е од клучно значење за стекнување на меѓусебна доверба на долг рок и предност во однос на конкуренцијата на пазарот.

Тимот на Хабидом создаде пракса на утврдување на тековната состојба на станбените згради, преку посета на станбените згради од лице одговорно за таа активност. Оттаму, Хабидом располага со база на податоци која е од исклучително значење за понатамошното работење, односно за спроведување на акција за санации/реконструкции во станбените згради. Имено, во поголем дел од зградите беа спроведени следните санации/реконструкции: промена на влезна врата, молерисување на влезови, ситни електрични поправки, поставување сензори, монтажа/санација на домофони, проверка на електрична инсталација, поправка на лифтови и одржување на зеленило околу влезот на станбената зграда.

Понатаму, основен предуслов за добро работење на Хабидом во насока на навремена и квалитетна испорака на услугите до станарите е добра соработка со компаниите специјализирани во областа на домувањето (градежните компании, лиценцирани компании за сервис на лифтови, хидрофори, одржување на хигиена и сл.). Во континуитет расте бројот на компании со оглед на бројот на управувани станбени згради. Континуирано унапредување на нашите капацитети во овој дел води кон можност за плаќање на нивните услуги на одложено плаќање, особено за интервенциите од поголема вредност. Од клучно значење за постигнување на задоволство кај станарите е токму оваа практика на Хабидом, но и проширување на тимот во иднина со електричар поради идентификацијата на недостаток на компании кои прифаќаат ангажман за ситни поправки на станбените згради, а од друга страна потребата постои.

Остварени резултати во 2024 г.

Преглед на планирани/услужени семејства

Иницијалниот годишен деловен план за 2024 е да се изврши испорака на управувачки услуги на 400 семејства. Во 2024 година Хабидом има склучено договори за управување со 20 станбени згради, со вкупно 528 семејства (Табела 2 и 3). Во Табела 4 е прикажан процент на реализација на услужени семејства наспроти годишниот план.

Табела 2. Планиран број на управувани посебни делови (станови)

	Јан.	Фев.	Мар.	Апр.	Мај	Јун.	Јул.	Авг.	Сеп.	Окт.	Ное.	Дек.	Вкупно
Семејства	40	40	40	40	40	20	20	20	20	40	40	40	400

Табела 3. Услужени број на посебни делови (станови)

	Јан.	Фев.	Мар.	Апр.	Мај	Јун.	Јул.	Авг.	Сеп.	Окт.	Ное.	Дек.	Вкупно
Семејства	68	0	52	0	48	15	95	18	118	12	26	76	528

Табела 4. Процент на реализација на планирани/услужени во 2024 година

	Планирано	Реализирано	% на реализација
Семејства	400	528	132

Во 2024 година, Хабидом успешно испорачуваше квалитетни услуги во областа на управување и одржување на станбени згради на територија на град Скопје, на начин на кој им се овозможува на сите сопственици на посебни делови кои имаат интерес, да имаат директна соработка со Хабидом и да се создадат подобри услови на домување.

Управуваните станбени згради се лоцирани во осум (8) општини на територијата на Скопје, односно: општина Карпош, Центар, Ѓорче Петров, Кисела Вода, Гази Баба, Илинден, Аеродром и Чаир (Табела 5).

Табела 5. Преглед/процент на потпишани договори по општини во 2024 година

Општина	Вкупно	%
Карпош	7	35
Центар	4	20
Ѓорче Петров	3	15
Кисела Вода	2	10
Гази Баба	1	5
Илинден	1	5
Аеродром	1	5
Чаир	1	5
Вкупно	20	100

Преглед на наплата

Хабидом подготвува месечни фактури за трошоците за тековно и инвестиционо одржување на станбените згради и истите поединечно ги испорачува. Во Табела 6 се прикажани износите по основ на фактури испорачани од Хабидом наспроти уплатите од страна на сопствениците на посебни делови/семејства и процент на наплата за 2024 година.

Табела 6. Преглед на реализирана наплата во период од 01.01.2024 до 31.12.2024 година

	Фактуриран износ	Наплатен износ	Ненаплатен износ	% на наплата
Јануари	3.337.561,00	3.204.809,00	132.752,00	96
Февруари	3.142.263,00	3.040.210,00	102.053,00	97
Март	3.352.373,00	3.227.414,00	124.959,00	96
Април	3.225.868,00	3.088.780,00	137.088,00	96
Мај	3.242.130,00	3.099.640,00	142.490,00	96
Јуни	3.180.103,00	3.026.253,00	153.850,00	95

Јули	3.493.807,00	3.312.108,00	181.699,00	95
Август	3.645.423,00	3.426.285,00	219.138,00	94
Септември	3.629.954,00	3,399.391,00	230.563,00	94
Октомври	3.596.498,00	3.352.202,00	244.296,00	93
Ноември	3.810.836,00	3.496.145,00	314.691,00	92
Декември	3.798.444,00	3.415.393,00	383.051,00	90
Вкупно	41.455.260,00	39.088.630,00	2.366.630,00	95

Проектни активности

Проектот EnergyMeasures заврши во месец февруари каде последно беше спроведена анализа на потрошувачката на електрична енергија после инсталација на уредите. Се забележа заштеда на електрична енергија кај поголем дел од семејствата, која се докажува со споредба на потрошувачката и износите што ги имале минатата година во сметките на ЕВН.

Договор за заем

Хабидом во 2024 година реализираше 46 заеми за санација на два лифтови со станари лоцирани во општина Кисела Вода. Вкупниот износ на заемот изнесува 1.142.416,00 денари, со 4% камата и рок на отплата две години. Заклучно со месец декември, 2024 година важно е да се напомени дека со исклучок на еден станар, сите преостанати станари ги плаќаат своите рати.

Резиме

1. Хабидом располага со база на податоци која е од исклучително значење за понатамошното работење, односно за спроведување на акција за санации/реконструкции во станбените згради. Имено, во поголем дел од зградите беа спроведени следните санации/реконструкции: промена на влезна врата, ситни електрични поправки, поставување сензори, монтажа/санација на домофони, проверка на електрична инсталација, поправка на лифтови и одржување на зеленило околу влезот на станбената зграда.
2. Во 2024 година Хабидом успешно испорачуваше квалитетни услуги во областа на управување и одржување на станбени згради на територија на град Скопје, на начин на кој им се овозможува на сите сопственици на посебни делови на станбени згради кои имаат интерес, да имаат директна соработка со Хабидом и да се создадат подобри услови на домување во рамки на станбените згради.
3. Хабидом практикува висок степен на транспарентност во работењето и меѓусебна доверба со сопствениците на посебни делови, на начин што овластениот претставник има електронски увид во сметките за редовно и инвестиционо одржување на станбената зграда.