



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Pajtueshmërisë

**“DHËNIA NË SHFRYTËZIM E PRONAVE
KOMUNALE DHE MONITORIMI I TYRE
NË KOMUNËN E FERIZAJT”
PËR PERIUDHËN
01.01.2022 – 30.09.2023**

Prishtinë, korrik 2024

Tabela e përmbajtjes

Përmbledhje e përgjithshme	3
I. HYRJE	4
1. Titulli dhe subjekti i audituar	4
2. Periudha e audituar	5
3. Arsyetimi dhe baza ligjore për kryerjen e auditimit	5
4. Standardet e auditimit të aplikuara	5
5. Objektivat e auditimit	5
6. Fushëveprimi i auditimit	6
7. KRITERET E AUDITIMIT	7
II. GJETJET E AUDITIMIT	8
1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	8
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	9
3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës	12
III. REKOMANDIME.....	21
Kuvendit të Komunës dhe Kryetarit i janë dhënë rekomandimet e mëposhtme:.....	21
1. Kryetari i Komunës siguron që:.....	21
2. Kuvendi i Komunës:	22
Konkluzionet	23
Letërkonfirmimi.....	24

Zyra Kombëtare e Auditimit, në përputhje me standardet e njohura ndërkombëtare të auditimit të sektorit publik kryen auditime vjetore financiare dhe pajtueshmërisë të detyrueshme me ligj dhe auditime të performancës.

ZKA përmes auditimeve ofron informacion cilësor mbi përdorimin e fondeve publike të cilat ndihmojnë entitetet e audituara të përmirësojnë sistemet e tyre të menaxhimit financiar dhe kontrollit, duke rritur transparencën dhe llogaridhënien, parandalimin e korrupsionit dhe përmirësimin e efikasitetit dhe efektivitetit të fondeve publike. Njëkohësisht, kjo do të shtojë vlerë veprimtarisë së tyre operative dhe strategjike. Në këtë mënyrë, ne rrisim besimin në shpenzimin e fondeve publike dhe luajmë një rol aktiv në sigurimin e interesit të taksapaguesve dhe të palëve tjera të interesit në rritjen e përgjegjësisë publike.

Ne përmes raporteve të auditimit kemi ofruar një pamje të qartë se si qeveria dhe institucionet publike kanë menaxhuar me shpenzimet dhe të ardhurat, pasurinë publike dhe qeverisjen në nivel të vendit.

Ne kemi vlerësuar efektivitetin dhe efikasitetin e sistemeve të kontrollit të brendshëm, përdorimin e drejtë të burimeve dhe sistemeve tjera në Komunën e Ferizajt

Fushë me rëndësi të cilës Zyra Kombëtare e Auditimit i kushton vëmendje çdo vit, është edhe ajo e manaxhimit të pronës Komunale, kjo duke pasur parasysh që është ndër fushat kryesore të pasurive. Këto auditime kanë rol të rëndësishëm me ndikim që të rritet transparenca dhe efikasiteti në menaxhimit të pasurisë komunale si dhe me qëllim që të rritet edhe vlera e pasurisë komunale.

Ky auditim është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA 4000). Auditimet e pajtueshmërisë të ndërmarra nga Zyra Kombëtare e Auditimit janë shqyrtime objektive dhe të besueshme që vlerësojnë nëse veprimet qeveritare, sistemet, operacionet, programet, aktivitetet ose organizatat veprojnë në përputhje me autoritetet.

Auditorja e Përgjithshme ka vendosur në lidhje me përmbajtjen e raportin të auditimit “Dhënia në shfrytëzim e pronave komunale dhe monitorimi i tyre në komunën e Ferizajt” në konsultim me Ndihmës Auditorin e Përgjithshëm, Agron Fetiu, i cila e ka mbikëqyrur auditimin.

Përbërja e ekipit të auditimit:

Lavdim Maxhuni, Drejtor i departamentit të auditimit;

Elvir Krasniqi, Udhëheqës i ekipit;

Arian Zenelaj, Anëtar i ekipit dhe

Albana Sahiti, Anëtare e ekipit.

PËRMBLEDHJE E PËRGJITHSHME

Zyra Kombëtare e Auditimit ka kryer auditimin e pajtueshmërisë me temën “Dhënia në shfrytëzim e pronave komunale dhe monitorimi i tyre në Komunën e Ferizajt”. Objektivi i këtij auditimi është të vlerësohet nëse Komuna e Ferizajt ka përcaktuar procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës si dhe menaxhimin e pronave dhe asetëve të dhëna me qira në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Ky auditim përfshinë procesin e dhënies me qira për periudhën janar 2022 deri në shtator 2023 dhe procesin e menaxhimit të kontratave aktive të pronave me qira. Subjekt i këtij auditimi ishte Komuna e Ferizajt me njësitë vartëse të saj.

Konkluzioni i auditimit është se Komuna e Ferizajt nuk ka arritur të ruajë dhe të rrisë vlerën e pronave të dhëna me qira, të cilat ishin nën administrimin e saj. Rreth 66% e mostrave të testuara, kanë rezultuar me parregullsi.

Kryetari i Komunës së Ferizajt nuk kishte paraqitur asnjë raport Kuvendit Komunal lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme.

Në gjashtë (6) raste për mostrat e shqyrtuara lidhur me menaxhimin e kontratave, për pronat që komuna kishte dhënë në shfrytëzim, shfrytëzuesit nuk kishin realizuar investimet sikurse ishin të përcaktuara me kontratë. Duhet theksuar se këto probleme datojnë që nga viti 2017, kur komisioni komunal për monitorimin e pronave të dhëna në shfrytëzim kishte raportuar për to. Megjithatë, komuna nuk ka ndërmarrë asnjë veprim për të siguruar zbatimin e kontratave deri në shtator 2023.

Tre (3) raste janë identifikuar që shfrytëzuesit/qiramarrësit e pronës komunale kishin bartur të drejtën e shfrytëzimit tek palët e treta, pa marrë parapakisht një miratim nga komuna dhe nuk kishte arritur që ta identifikoj këtë dukuri për të ndërmarr veprime parandaluese.

Në shtatë (7) raste kemi identifikuar që komuna nuk mbanë kartela financiare të sakta për kontratat e qirasë dhe në të gjitha këto raste personi përgjegjës për mbajtjen e kartelave për çdo kontratë kishte nënvlerësuar llogaritë e arkëtueshme.

Në shtatë (7) raste kemi identifikuar se qiramarrësit nuk kishin paguar qiranë sipas afatit të përcaktuar me kontratë. Vetëm në një rast, shuma e papaguar arrin vlerën prej 64,525.56€. Komuna nuk kishte ndërmarr asnjë veprim për ti arkëtuar këto shuma të papaguara nga qiraja.

Për të eliminuar mangësitë e identifikuara, kërkohen veprime konkrete dhe për këtë kemi dhënë rekomandime për Kuvendin Komunal dhe Kryetarin e Komunës .

I. HYRJJE

1. Titulli dhe subjekti i audituar

Komuna e Ferizajt është person juridik bazuar në nenin 5 të Ligjit për vetëqeverisje lokale. Si person juridik, komuna ka aftësinë juridike, ndër të tjera, të zotërojë dhe menaxhojë pronën dhe të lidhë kontrata. Komuna ka të drejtë të posedojë dhe administrojë prona të paluajtshme dhe të luajtshme. Komunitat kanë të drejtë të japin me qira pronën e paluajtshme sipas ligjit.

Sipas nenit 10 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, organet e komunës janë Kuvendi i Komunës dhe Kryetari i Komunës. Kuvendi i Komunës dhe Kryetari i Komunës kanë të drejtë të nxjerrin akte dhe të ndërmarrin çfarëdo mase zbatuese brenda fushës së kompetencave të tyre. Kryetari i Komunës ka të drejtë të nxjerrë udhëzime dhe vendime nga fusha e kompetencave të tij. Të gjitha aktet komunale duhet të jenë në përputhje me sistemin kushtetues dhe ligjor të Republikës së Kosovës.

Funksionet, rolet dhe përgjegjësitë e komunës rregullohen me Statutin e Komunës , të miratuar nga Kuvendi i Komunës në qershor 2013.

Proceset e planifikimit, procedurat e qiradhënies dhe monitorimi i kontratave zbatohen nga Drejtoria e Pronës dhe Drejtoria e Zhvillimit Ekonomik.

Për periudhën e audituar, buxheti i Komunës për vitin 2022 ishte 36,872,116€ prej të cilave 85,289€ janë të hyra nga qiraja e pronës komunale. Ndërsa, buxheti për vitin 2023 ishte 45,615,583€ prej të cilave 91,800€ ishin të hyra nga qiraja e pronës komunale.

2. Periudha e audituar

Periudha e audituar është 01.01.2022 – 30.09.2023

3. Arsyetimi dhe baza ligjore për kryerjen e auditimit

Zyra Kombëtare e Auditimit ka mandat kushtetues dhe ligjor, për t'i audituar programet dhe projektet e menaxhuara nga organizatat buxhetore dhe të financuara nga buxheti i Kosovës. Auditimi kryhet në bazë të paragrafi 2, nenit 21, të Ligjit për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës.

4. Standardet e auditimit të aplikuara

Auditimi është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA). Në përputhje me ONISA-P-10, SNISA 130 Kodin e Etikës,, 400 Parimet e auditimit të pajtueshmërisë, dhe 4000 Standardet e auditimit të pajtueshmërisë dhe manuali i auditimit financiar dhe të pajtueshmërisë së ZKA-së, si dhe kërkesat e tjera relevante për auditimin e pajtueshmërisë, ZKA-ja është e pavarur nga subjekti i auditimit. Besojmë se dëshmitë e auditimit që kemi marrë janë të mjaftueshme dhe të duhura për dhënien e konkluzioneve të auditimit.

5. Objektivat e auditimit

Të përcaktojë shkallën e pajtueshmërisë së vendimeve dhe veprimtarisë së menaxhmentit me kërkesat e kuadrit rregullator përkatës, akteve të brendshme dhe kontratave në fushën e audituar: “Dhënia në Shfrytëzim e Pronës Komunale”.

1. Nëse për pronat dhe asetet të cilat janë dhënë me qira nuk ka konteste pronësore, gjinden në regjistrin kadastral të komunës, është marrë aprovimi paraprak nga ana e Kuvendit Komunal dhe është bërë publike lista e pronave në dispozicion për dhënie në shfrytëzim siç kërkohet me legjislacionin në fuqi;
2. Nëse pronat dhe asetet të cilat janë dhënë me qira, janë në përputhje me legjislacionin në fuqi;

3. Nëse për kontratat e nënshkuara, procesi i monitorimit ka qenë i vazhdueshëm dhe sipas kritereve ligjore, për tu siguruar se faturimi dhe arkëtimi i të hyrave, është bërë sipas kushteve të kontratës, nëse prona e dhënë në shfrytëzim, shfrytëzohet për qëllimin e përcaktuar në kontratë.

6. Fushëveprimi i auditimit

6.1. Fushëveprimi i auditimit

Objektivi i auditimit përfshin tre proceset e mëposhtme

Këtu përfshihen informacionet për tre proceset që ishin në kuadër të auditimit:

1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronave komunale;
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronave komunale;
3. Monitorimi i kontratave.

Gjatë këtij auditimi ne nuk kemi pasur ndonjë kufizim që do të ndikonte në punën tonë audituese.

Derisa në aspektin e procedurave do të ketë shtrirje nga faza e planifikimit të dhënies së pronave në shfrytëzim deri tek menaxhimi i kontratave të dhëna dhe marrja e sigurisë se kushtet e kontratës janë duke u respektuar në tërësi.

6.2. Përzgjedhja e mostrave të auditimit

6.2.1. Planifikimi i dhënies së pronave në shfrytëzim procedura, Ofertimi dhe Kontraktimi.

Nën-procesi “ Planifikimi i pronës komunale për dhënie në shfrytëzim, ofertimit dhe kontraktimit” – popullacioni për përcaktimin e mostrës formohet nga gjithsej 9 procedura të realizuara nga viti 2022 deri më 30.09.2023. Duke qenë se numri procedurave është i vogël, kemi testuar të gjitha procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale gjatë kësaj periudhe.

6.2.2. Menaxhimi Pronës

Dhënia me qira e pronave nga komuna» - popullacioni përbëhet nga 41 kontrata aktive (të lidhura para dhe gjatë periudhës së audituar), ne i kemi përzgjedhur 18 mostra për testim. Mostrat në këtë nën-proces do të përzgjedhim përmes metodës statistikore të shtresëzimit.

7. KRITERET E AUDITIMIT

Lista e ligjeve dhe rregulloreve me anë të të cilave rregullohen procedurat dhe menaxhimi i pronave të dhëna në shfrytëzim janë:

1. Ligji nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen lokale;
2. Ligji nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
3. Ligji Nr. 06/L-021 Për Kontrollin e Brendshëm të Financave Publike.

Aktet nënligjore:

1. Rregullore (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

II. GJETJET E AUDITIMIT

ZKA, në auditimin e kryer ka identifikuar mangësi në procesin e dhënies me qira të pronës komunale si dhe në menaxhimin e kontratave nga ana e komunës. Mangësitë e identifikuara pasqyrohen përmes gjetjeve të auditimit të cilat reflektojnë për mënyrën e menaxhimit duke filluar nga procedura e shpalljes publike për dhënie me qira të pronës komunale, procesi i vlerësimit të qirasë, mbikëqyrja e respektimit të kushteve të kontratës si dhe arritja e qëllimit. Gjetjet e identifikuara bazohen në analizimin e dokumenteve relevante të pranuar nga komuna, si dhe akterët tjerë relevant të përfshirë në këtë projekt. Në vijim shpalosim çështjet e identifikuara:

1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale

Kriteret: Kriteret e auditimit lidhur me fazën e Planifikimit për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale të aplikuara për këtë fushë të audituar burojnë nga Ligji n

nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës dhe Rregullores (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

Gjendja e konstatuar/ bazuar në auditimin e kryer, është konstatuar se:

- a. Për periudhën e audituar, komuna ka publikuar lista të përgjithshme dhe të veçanta të pronave të paluajtshme për vitin 2022 dhe 2023;
- b. Listat e publikuara të pronave të paluajtshme përmbajnë të dhënat përkatëse sipas nenit 13 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës dhe paragrafi 2, neni 6 i Rregullores nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- c. Kryetari i Komunës ka propozuar pronën e paluajtshme të komunës të ndarë në shfrytëzim për miratim paraprak në Kuvendin e Komunës duke i paraqitur nevojat dhe interesin publik sipas nenit 14 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës. Listat e përgjithshme janë miratuar paraprakisht nga Kuvendi Komunal.

2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale

Në fushën e audituar “Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale”, ekipi i auditimit ka ekzaminuar 9 procedura të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme komunale që janë kryer gjatë periudhës së audituar dhe kanë qenë pjesë e mostrës së auditimit. Gjatë ekzaminimit, ekipi i auditimit ka konstatuar si vijon:

- a. Të gjitha pronat që janë dhënë me qira gjatë periudhës së audituar janë miratuar paraprakisht nga Kuvendi Komunal për ndarje në shfrytëzim në përputhje me nenin 6 të Rregullores nr. 09/2020. Me përjashtim të dy rasteve të identifikuar kur Kryetari i Komunës ka dhënë pronën e paluajtshme pa miratim paraprak nga Kuvendi Komunal;
- b. Komuna ka vendosur për dhënien e pronës së paluajtshme komunale në shfrytëzim sipas nenit 6 të Ligji nr. 06/L-092 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale;
- c. Të gjitha pronat e paluajtshme komunale të dhëna në shfrytëzim gjatë periudhës së audituar kishin përmbushur kriteret e përcaktuara në nenin 5 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale;
- d. Të gjitha pronat që janë ndarë në shfrytëzim gjatë periudhës së audituar janë dhënë përmes procedurave për ndarjen në shfrytëzim të pronës së paluajtshme sipas nenit 8 të Ligjit nr. 06/L-092. Me përjashtim të dy rasteve të identifikuar kur kryetari ka dhënë pronën e paluajtshme komunale pa procedurë konkurruese.

Bazuar në testimet e kryera të përputhshmërisë, ekipi i auditimit ka identifikuar çështjet/mospërputhjet e mëposhtme në procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale:

Çështja 1: Dhënia e pronave nga komuna pa aprovim nga Kuvendi Komunal dhe pa procedurë konkurrimi

Kriteri: Sipas paragrafit 2, neni 11 të Ligjit nr. 06/L-092, për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, Kryetari i Komunës ka të drejtë pa zhvilluar procedurat paraprake të negocioj ofertat e paraqitura nga palët e interesuara dhe të paraqet propozimin final për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, për miratim përfundimtar në Kuvendin e Komunës.

Gjendja: Kryetari kishte nënshkruar marrëveshje për dhënien në shfrytëzim të Qendrës së trajnimeve në Greme dhe Qendrës së inovacionit dhe ndërmarrësisë pa një aprovim paraprak nga ana e Kuvendit Komunal dhe pa zhvilluar procedura të konkurrimit.

Shkaku: Kjo kishte ndodhur si rezultat i anashkalimit të procedurave të cilat e përcaktojnë mënyrën e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës.

Rreziku: Dhënia e pronës komunale pa aprovim të Kuvendit Komunal dhe pa procedura konkurruese është e kundërligjshme. Gjithashtu, mungesa e transparencës nuk lejon të identifikohet qëllimi dhe përfitimi i komunës.

REKOMANDIMI 1:

Kryetari duhet të sigurojë që të gjitha pronat komunale të cilat pretendohet të ipen në shfrytëzim të kërkojë aprovimin paraprak nga Kuvendi Komunal. Gjithashtu, duhet të sigurohet që marrëveshjet e tilla të miratohen përfundimisht nga Kuvendi Komunal për të garantuar transparencën dhe ligjshmërinë e veprimeve të komunës.

Çështja 2: Dobësi në procesin e Ofertimit/kontraktimit

Kriteri: Sipas ankandit publik të datës 28.04.2023 për dhënien në shfrytëzim afatshkurtër për periudhën prej 15 viteve të pronës – lokaleve afariste me nr. të pronave P-72217092-1-3-1-0, me sipërfaqe 101.62 m² dhe lokalit nr. P-72217092-00714-4-22-2-1-0, që gjendet në rrugën “ Uran Tinova “ me sipërfaqe 22.88m², ku kriteret për kualifikim ishin “Dëshmitë e nevojshme për aplikim” ndër të tjera kërkon: Dëshmi mbi numrin aktual të punësuarve (për kompanitë ekzistuese).

Pala e cila përfiton në Ankandin Publik para se të nënshkruaj kontratën me komunën duhet të bëjë pagesën e qirasë për (3) tre muaj paraprakisht. Pagesa duhet të bëhet sipas vlerës së ofertuar nga pala përfituese në xhirollogarinë e komunës. Sipas paragrafit 5, nenit 3 të kontratës “Sigurimi i kontratës duhet të bëhet çdo vit dhe fillon prej momentit të nënshkrimit të kontratës. Ai dorëzohet me datën e njëjtë të operimit dhe dorëzohet çdo vit në datën e njëjtë kur skadon afati i sigurimit.»

Po ashtu sipas Rregullores (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, paragrafi 2.4, neni 11 “Pjesëmarrësit në ankand kanë të drejtë të tërhiqen nga ankandi jo më vonë se tre ditë para mbajtjes së ankandit publik”.

Gjendja: Komuna kishte shpërblyer me kontratë përfituesit që nuk i kishin përmbushur kriteret e thirrjes në ankandin publik si në vijim:

- a. Me rastin e ankandit publik dhe shpërbilimin me kontratë për pronën me sipërfaqe 101.62 m² kemi hasur parregullsitë si në vijim:

- Komuna kishte shpërblyer me kontratë ofertuesin sipas rekomandimit të komisionit vlerësues edhe pse në ofertën e tij nuk kishte dorëzuar dëshminë mbi numrin aktual të punësuarve (për kompanitë ekzistuese).
 - Përfituesi i kontratës, nuk kishte bërë pagesën e qirasë për (3) tre muaj paraprakisht ashtu siç kërkohej në thirrjen e ankandit, përkundër kësaj, kryetari kishte lejuar që qiramarrësit t'i nënshkruaj kontratën dhe ti jep të drejtën e shfrytëzimit të pronës publike me specifikat e përshkruara në ankand publik.
 - Shfrytëzuesi nuk kishte dorëzuar policë të sigurimit të kontratës, që duhej të bëhej për çdo vit dhe fillon prej momentit të nënshkrimit të kontratës. Nënshkrimit të kontratës nuk i kishte paraprirë një rishikim nga zyra ligjore e komunës.
 - Po ashtu, sipas ankandit publik dhe procesverbalit për dhënien në shfrytëzim të kësaj prone komunale, pas procesit të vlerësimit ishte shpallur përfituesi i ankandit me ofertën me vlerën prej 1,051€. Në të njëjtën ditë përkundër që mundësia e tërheqjes sipas rregullores në fuqi ishte e pa mundur, fituesi i thirrjes së bashku me (3) tre ofertues tjerë bëjnë kërkesë për tërheqje e cila edhe i aprovohet nga ana e komisionit. Pas tërheqjes së ofertuesve më të shtrenjtë, komuna shpërblen me kontratë ofertuesin e pestë (5) me renditje për nga çmimi pra ofertën me vlerë prej 540€/muaj.
- b. Me rastin e nënshkrimit të kontratës për dhënie të lokalit afarist që gjendet në rrugën «Uran Tinova» me sipërfaqe 22.88 m², fituesi i ankandit nuk kishte bërë pagesën e qirasë për tre (3) muaj paraprakisht, siç kërkohej në ankandin publik të datës 28.04.2022. Kryetari kishte lejuar që qiramarrësi të nënshkruante kontratën dhe ti jepte të drejtën e shfrytëzimit të pronës publike. Po ashtu, ky shfrytëzues nuk kishte dorëzuar policën e sigurimit të kontratës, e cila duhet të dorëzohet çdo vit dhe fillon prej momentit të nënshkrimit të kontratës.

Shkaku: Shkaku i mos përmbushjes së kriterëve të përcaktuara në kontratë dhe shkeljet procedurale ishte mungesa e vendosjes së kriterëve kufizuese me rastin e shpalljes së njoftimit për dhënie në shfrytëzim të pronave publike e cila do të pamundësonte tërheqjen e ofertuesve nga procesi i ankandit pasi të bëhet vlerësimi i ofertave dhe rekomandimi për dhënie të kontratës si dhe pakujdesia nga zyrtarët përgjegjës përkatësisht komisionit vlerësues duke bërë rekomandime jo në harmoni me ligjin për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale.

Rreziku: Shpërblimi me kontratë i përfituesit i cili nuk përmbush kushtet e ankandit publik, rrit rrezikun që të mos përmbushet qëllimi për të cilën prona në fjalë është dhënë në shfrytëzim. Gjithashtu, tërheqja e ofertuesve më të shtrenjtë nga ankandi duke shkelur procedurat ligjore përkatësisht pas procedurës së vlerësimit dhe njoftimit për përfituesin përbënë rrezik që komuna të humb vlerën për parane sikur ka ndodhur në rastin specifik.

REKOMANDIMI 2:

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë që procedura e vlerësimit është bërë në pajtueshmëri të plotë me kërkesat e ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale dhe shpërblimit me kontratë vetëm pasi të jenë plotësuar të gjitha kërkesat e thirrjes të ankandit publik për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale.

3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës

Mbikëqyrja e kontratave rregullohet me nenin 22 të Ligjit nr. 06/L-092 i cili kërkon që:

- Komuna mbikëqyrë zbatimin e kontratave për ndarjen në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik të zbatimit.
- Kryetari i Komunës është i obliguar që brenda raporteve të rregullta gjashtë (6) mujore t'i paraqesë Kuvendit të Komunës raportin specifik për monitorimin e zbatimit të kontratave dhe përmbushjen e qëllimit për ndarjen në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e zbatimit dhe arritjen e qëllimit për ndarjen e pronës në shfrytëzim.
- Në rast të dështimit të zbatimit të planit dinamik të kontratës për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës me tejkalim të afateve të përcaktuara në kontratë, kryetari do të nxjerrë vendimin për zgjidhjen e kontratës. Me këtë vendim do të njoftohet Kuvendi i Komunës.
- Në rast të identifikimit të shkeljes së kontratës ose devijimit të shfrytëzuesit nga qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës, kryetari i komunës është i obliguar që në çdo kohë të informojë me shkrim Kuvendin e Komunës, së bashku me rekomandimin e tij për ndërprerje të kontratës ose ndërmarrjes së masave të vendosura ndaj përdoruesit për zbatimin e kontratës.

Kontratat e qirasë që ishin pjesë e fushës së auditimit përmbanin klauzola/kushte të veçanta kontraktuale të cilat gjithashtu u shqyrtuan për zbatimin e tyre.

Bazuar në kontrollet/testet e kryera të pajtueshmërisë/ ekipi i auditimit ka përcaktuar si vijon:

Çështja 3: Mungesa e evidencave të sakta financiare dhe shkelje e kushteve të kontratës

Kriteri: Sipas nenit 3 të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, paragrafi 1 thekson "Shfrytëzuesi obligohet që për shfrytëzimin e pronës afatshkurtër nga neni 1, paragrafi 1.1 i kësaj kontrate me kushtet e parapare të paguaj shumën e lartcekur në nenin 1 paragrafi 1 për shfrytëzimin e hapësirës deri me datën 05 të muajit rrjedhës; paragrafi

3 “Nëse shfrytëzuesi nuk e paguan qiranë në tërësi apo ndonjë pjesë të saj për të cilën është i obliguar sipas kësaj kontrate, komuna mund t’ia shkëputë njëanshëm kontratën me paralajmërimin prej 1 muaji paraprakisht.

Gjendja: Komuna nuk kishte siguruar mekanizëm për monitorimin e kontratave derisa përkundër shkeljeve të kushteve të kontratës, menaxhmenti nuk kishte marrë asnjë veprim për shkëputjen e kontratës. Nga testimi i mostrave gjendja pasqyrohet si më poshtë:

- a. Për pronën e dhënë në shfrytëzim afatshkurtër për periudhën prej 10 viteve të pronës e cila ka qenë në shfrytëzim nga “Abetarja”, i cili gjendet në rrugën “Dëshmorët e Kombit”, me sipërfaqe prej 44m² dhe çmim të qirasë 2,503.60€/muaj, komuna nuk kishte evidenca të sakta lidhur me vlerën e obligimit të qirasë për qiramarrësin në fjalë. Nga kartelat financiare të prezantuar ndër vite, kishte fatura dhe pagesa të cilat nuk figuronin në kartelat përkatëse. Në vitin 2020 dhe 2021 mungonin kartelat financiare derisa për vitin 2023 kishte pagesë të regjistruar në kartelë, derisa për të njëjtën nuk kishte dëshmi pagese. Sipas zyrtarit përgjegjës, qiramarrësi në fund të muajit shtator 2023 rezultonte me një obligim prej 65,258.60€, ndërsa nga dokumentacioni të cilin e kemi analizuar siç janë kontrata, faturat dhe pagesat, obligimi financiar në fund të muajit shtator 2023 rezulton të jetë 80,746.80€. obligimi financiar ishte nënvlerësuar për 15,488.20€.
- b. Për pronën e dhënë në shfrytëzim afatshkurtër për periudhën prej 10 viteve të pronës e cila ka qenë në shfrytëzim nga “Drita”, e cili gjendet në rrugën “Dëshmorët e Kombit”, me sipërfaqe prej 44.70 m² dhe çmimi të qirasë 1,408.05€/muaj, komuna nuk kishte evidenca të sakta lidhur me vlerën e obligimit të qirasë për qiramarrësin në fjalë. Nga kartelat financiare të prezantuar ndër vite, kishte fatura dhe pagesa të cilat nuk figuronin në kartelat përkatëse. Në vitin 2020 dhe 2021 mungonin kartelat financiare derisa për vitin 2023 kishte pagesë të regjistruar në kartelë, derisa për të njëjtën nuk kishte dëshmi pagese. Sipas zyrtarit përgjegjës, qiramarrësi në fund të muajit shtator 2023 rezultonte me një obligim prej 23,936€, ndërsa nga dokumentacioni të cilin e kemi analizuar siç janë kontrata, faturat dhe pagesat, obligimi financiar në fund të muajit shtator 2023 rezulton të jetë 46,471€. Obligimi financiar ishte nënvlerësuar për 22,535€.
- c. Për pronën e dhënë në shfrytëzim afatshkurtër për periudhën prej 15 viteve e cila gjendet në fshatin Varosh – Zona Kadastrale – P72217011-01708, me sipërfaqe 3000m² dhe çmimi të qirasë 102.60€/muaj, komuna nuk kishte evidenca të sakta lidhur me vlerën e obligimit të qirasë për qiramarrësin në fjalë. Nga kartelat financiare të prezantuar ndër vite, kishte fatura dhe pagesa të cilat nuk figuronin në kartelat përkatëse. Në vitin 2017, 2020 dhe 2021 mungonin kartelat financiare. Sipas zyrtarit përgjegjës, në fund të muajit shtator 2023, qiramarrësi rezultonte me një obligim prej 5,950.80€, ndërsa nga dokumentacioni të cilin e kemi analizuar siç janë kontrata, faturat dhe pagesat, obligimi financiar në fund të muajit shtator 2023 rezulton të jetë 6,874.20€. Pra obligimi financiar ishte nënvlerësuar për 923.40€.
- d. Për pronën e dhënë në shfrytëzim afatshkurtër për periudhën prej 10 vitesh të lokalit afarist i cili gjendet në rrugën “Dëshmorët e Kombit” përballë bibliotekës së qytetit, me sipërfaqe 42.20m² dhe çmim të qirasë 1,761.00€/muaj, komuna nuk kishte evidenca të sakta

- lidhur me vlerën e obligimit të qirasë për qiramarrësin në fjalë. Nga kartelat financiare të prezantuar ndër vite, kishte fatura dhe pagesa të cilat nuk figuronin në kartelat përkatëse. Në vitin 2018, 2020 dhe 2021 mungonin kartelat financiare. Sipas zyrtarit përgjegjës, në fund të muajit shtator 2023, qiramarrësi rezultonte me një obligim prej 35,220€, ndërsa nga dokumentacioni të cilin e kemi analizuar siç janë kontrata, faturat dhe pagesat, obligimi financiar në fund të muajit shtator 2023 rezulton të jetë 38,742€. Pra obligimi financiar ishte nënvlerësuar për 3,522€.
- e. Për pronën e dhënë në shfrytëzim afatshkurtër për periudhën prej 10 vitesh të lokalit afarist i cili gjendet në rrugën "Dëshmorët e Kombit" përballë bibliotekës së qytetit, me sipërfaqe 20m² dhe çmim të qirasë 1,033.00€/muaj, komuna nuk kishte evidenca të sakta lidhur me vlerën e obligimit të qirasë për qiramarrësin në fjalë. Nga kartelat financiare të prezantuar ndër vite, kishte fatura dhe pagesa të cilat nuk figuronin në kartelat përkatëse. Në vitin 2018, 2020 dhe 2021 mungonin kartelat financiare. Sipas zyrtarit përgjegjës, në fund të muajit Shtator 2023, qiramarrësi rezultonte me një obligim prej 10,330€, ndërsa nga dokumentacioni të cilin e kemi analizuar siç janë kontrata, faturat dhe pagesat, obligimi financiar në fund të muajit shtator 2023 rezulton të jetë 13,429€. Pra obligimi financiar ishte nënvlerësuar për 3,099€.
- f. Për pronën e dhënë në shfrytëzim afatshkurtër, shfrytëzuesi lokalit afarist me nr. të pronës P-72217092-1-3-1-0, me sipërfaqe 101.62 m², nuk kishte përmbushur obligimet sipas kontratës. Nga vlerësimi i kartelës financiare, qiramarrësi për periudhat korrik 2022 deri shtator 2023 do të duhej të paguante obligimin financiar në vlerë prej 8,100€. Gjatë periudhës në fjalë i njëjti kishte kryer vetëm një pagesë në vlerë prej 540€ me datë 23.02.2023 e përshkruar si pagesë e qirasë për muajin Shkurt 2023. Me këtë qiramarrësi nuk ka përmbushur kushtet e kontratës, ku në fund të muajit shtator 2023 kishte krijuar një obligim financiar prej 7,560.00€.
- g. Për pronën e dhënë në shfrytëzim afatshkurtër, shfrytëzuesi i lokalit afarist me nr. P-72217092-00714-4-22-2-1-0, që gjendet në rrugën "Uran Tinova" me sipërfaqe 22.88m², nuk kishte respektuar afatin e paraparë për pagesën e qirasë mujore siç ishte përcaktuar me kontratë dhe si shkak i kësaj gjendja e salldos së papaguar deri me 30.09.2023 ka arritur në vlerë 1,116€.

Shkaku: Shkaku i mos përmbushjes së kriterëve të përcaktuara në kontratë ishte mos përmbushja e detyrave me përgjegjësi dhe mungesa e vendosjes së një mekanizmi efektiv për monitorimin e procesit të pronave komunale të cilat janë dhënë me qira.

Rreziku: Komuna nuk ka një pasqyrë të qartë për shumat totale të obligimeve të cilat janë në vonesë dhe të papaguara pasi në të gjitha të rastet ka dallim nga deklarata e zyrtarit komunal dhe ajo që kemi identifikuar nga dokumentet e analizuar. Mos përmbushja e obligimit financiar rrit rrezikun që të pamundësohet arkëtimi i të hyrave i cili ndikon në përmbushjen e projeksioneve buxhetore, po ashtu mos mbajta e evidenca të sakta (kartelave financiare) për secilin shfrytëzues të pronës rrit rrezikun që obligimet financiare mos të raportohen

drejt dhe saktë dhe po ashtu të keqpërdorimit që me ose pa qellim të fshehën obligimet financiare ndaj komunës.

REKOMANDIMI 3:

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë që:

- 3.1. Janë vendosur kontrole efektive për monitorimin e pronave komunale të dhëna në shfrytëzim.
- 3.2. Gjithashtu, për qiramarrësit të cilët nuk përmbushin kushtet e kontratës të marrë veprimet e nevojshme ligjore për mbledhjen të qirasë së pa arkëtuar nga komuna dhe të shqyrtoj mundësinë e ndërprerjes së kontratës nëse kemi të bëjmë me një shfrytëzues të papërgjegjshëm në respektimin e kontratës.
- 3.3. Si dhe, të mbahen evidenca të sakta sipas kartelës financiare për çdo shfrytëzues në mënyrë që në çdo kohë të dihet saktë gjendja e obligimeve nga ana e shfrytëzuesve të pronës.

Çështja 4: Mos përmbushja e zotimeve investive sipas kushteve të kontratës

Kriteri: Sipas kushteve të Kontratave për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale përkatësisht, sipas paragrafit 5 neni 3 thekson se, shfrytëzuesit i ipet në shfrytëzim afatgjatë palujtshmëria nga neni 1.1 i kësaj kontrate me kushtet si vijon: shfrytëzuesi i pronës obligohet që sipas kontratës të përmbush vlerën e investimit të paraparë me planin ideor, planin e biznesit dhe planin dinamik të investimeve.

Gjendja: Nga ekzaminimi fizik i pronave komunale të dhëna në shfrytëzim ne kemi vërejtur se shfrytëzuesit nuk ishin duke zbatuar kushtet e kontratës lidhur me realizimin e investimeve të dakorduara me kontratë. Rastet e identifikuara janë si më poshtë:

- a. Sipas kontratës me nr. 68/23 të datës 08.08.2023 për dhënie në shfrytëzim të ngastrës kadastrale nr. 00228-2 me sipërfaqe prej 5,700m², përkatësisht sipas planit të biznesit si aneks i kontratës ishte paraparë që të bëhej investimi në zgjerimin e kapacitetit të prodhimit, qiramarrësi ndër të tjerash ishte zotuar se në vitin 2023 do të realizonte investimin në vlerë prej 85,000€ "Asfaltimi i gjithë hapësirës së fabrikës ku operojmë brenda 4,200m²". Nga ekzaminimi fizik në parcelën përkatëse, në shkurt të vitit 2024, kemi vërejtur se investimi ende nuk kishte filluar të realizohej.
- b. Sipas kontratës me nr. 70/23 të datës 08.08.2023 për dhënie në shfrytëzim të ngastrës kadastrale nr. 00228-2 me sipërfaqe prej 2,000m², përkatësisht sipas planit të biznesit si aneks i kontratës ishte paraparë që të bëhej investimi në zgjerimin e kapacitetit të prodhimit, qiramarrësi ndër të tjerash ishte zotuar se në vitin 2023 do të realizonte investimin në vlerë prej 50,000€ "Makinë CNC". Nga ekzaminimi fizik në parcelën përkatëse, në shkurt të vitit 2024, kemi vërejtur se investimi ende nuk kishte filluar të realizohej. Gjithashtu,

- përkundër kërkesës sonë ne nuk kemi pranuar ndonjë dëshmi e cila lidhet me zotimin e angazhimit të stafit shtesë.
- c. Sipas kontratës me nr. 71/23 të datës 08.08.2023 për dhënie në shfrytëzim të ngastrës kadastrale nr. 00228-2 me sipërfaqe prej 2,000m², përkatësisht sipas planit të biznesit si aneks i kontratës kishte parashikuar që qiramarrësi në vitin 2023 të investonte në blerjen e makinerive për montimin e kiperave dhe mekanizmave në vlerë prej 22,000€. Nga ekzaminimi fizik në parcelën përkatëse, në shkurt të vitit 2024, kemi vërejtur se investimi ende nuk kishte filluar të realizohej.
- d. Sipas kontratës me nr. 69/23 të datës 08.08.2023 për dhënie në shfrytëzim të ngastrës kadastrale nr. 00228-2 me sipërfaqe prej 4,000m², përkatësisht sipas planit të biznesit si aneks i kontratës kishte parashikuar në vitin 2023 investime vlerë prej 58,000€. Nga ekzaminimi fizik në këtë pronë, kemi vërejtur se shfrytëzuesi i kësaj prone kishte investuar vetëm 5,000€, pra qiramarrësi nuk e kishte realizuar planin investiv që ishte zotuar sipas kontratës.
- e. Sipas kontratës me nr. 248/17 të datës 29.06.2017 për dhënie në shfrytëzim të ngastrës kadastrale nr. 02121-0 dhe 02120-0 me sipërfaqe prej 80,063m² përkatësisht sipas planit të biznesit si aneks i kontratës kishte parashikuar investime vlerë prej 128,500€, dhe të punësonte 4 punëtor. Nga ekzaminimi fizik në parcelën përkatëse, në shkurt të vitit 2024, kemi vërejtur se investimi ende nuk kishte filluar të realizohej. Edhe pse komisioni i monitorimit kishte bërë vërejtjet e tij në raportin e vitit 2022, komuna nuk kishte ndërmarr asnjë veprim për ti marr pronën këtij shfrytëzuesi dhe ta kthej pronën në shfrytëzim të komunës.
- f. Sipas kontratës me nr. 329/16 të datës 02.11.2016 për dhënie në shfrytëzim afatgjatë (për një periudhë prej 90 vite) të ngastrës kadastrale nr. 806-1 me sipërfaqe prej 21,361m² përkatësisht sipas planit të biznesit si aneks i kontratës kishte parashikuar investime vlerë prej 1,945,646€. Gjithashtu, referuar dinamikës dhe kushtet e investimit, investitori ishte zotuar se investimet do të realizoheshin ndër tjerash në afat maksimal prej 18 muaj nga data e nënshkrimit të kontratës ku do të përfshiheshin: Punët e dheut në vlerë prej 131,000€, Punët e hekurit në vlerë prej 119,776€, Konstruksioni Metalik në vlerë prej 337,500€, Instalimet elektrike në vlerë prej 146,000€, Zyrat në vlerë prej 350,000€, Pajisjet dhe Makineritë në vlerë prej 665,000€. Nga ekzaminimi fizik në parcelën përkatëse vlerësuar se investimi në fjalë përkundër që tanimë është në vonesë, ende nuk kishte arritur të përmbylleshin punët e vrazhda të objektit. Në anën tjetër, komuna nuk kishte marrë masat e nevojshme për të identifikuar shkaktarët e ngecjes në realizim të projektit dhe të marrë masat e nevojshme ligjor në funksion të realizimit të kontratës.

Shkaku: Shkaku i mos përmbushjes së zotimeve të përcaktuara në kontratë ishte pakujdesia nga ana e zyrtareve përgjegjës për një monitorim dhe raportim efektiv të zbatimit të kontratave, si dhe mos ndërmarrja e masave nga ana e komunës siç kërkohet me kushtet e kontratës.

Rreziku: Mos përmbushja e zotimeve të përcaktuara në kontratë përmes planit të biznesit të dorëzuar nga qiramarrësi, rrit rrezikun që investimet të mos realizohen sipas planit dinamik dhe si pasojë prona e dhënë në shfrytëzim të mos e përmbush qëllimin për çka është dhënë në shfrytëzim.

REKOMANDIMI 4:

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë që:

- 4.1. Që të gjitha kontratat për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale të zbatohen sipas kushteve të përcaktuara në to. Është e domosdoshme të monitorohet vazhdimisht progresi i investimeve dhe të ndërmerren masa të menjëhershme në rast se qiramarrësit nuk përmbushin detyrimet e tyre kontraktuale. Të përmirësojë sistemin e monitorimit të pronave të dhëna në shfrytëzim, duke përfshirë kontrole të rregullta dhe të detajuara të përmbushjes së kushteve të kontratës nga ana e qiramarrësve. Raportet e monitorimit duhet të jenë të rregullta dhe të paraqiten për shqyrtim në Kuvendin Komunal.
- 4.2. Për qiramarrësit që nuk përmbushin kushtet e kontratës, komuna duhet të zbatojë masat ndëshkimore të përcaktuara në kontratë, duke përfshirë kthimin e pronës në shfrytëzim të komunës. Kjo duhet të bëhet në mënyrë transparente dhe në përputhje me ligjin.

Çështja 5: Shkelje e kushteve të kontratës.

Kriteri: Sipas paragrafit 5, neni 19 dhe paragrafit 4, nenit 22 të Ligjit 06/L-092 për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale, e drejta e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme nuk mund të bartet në shfrytëzim te personat e tretë. Ndërsa sipas neni 4.1 dhe neni 8.1 të kontratave për dhënie në shfrytëzim të pronave komunale, shfrytëzuesi i pronës nuk mund t'ia bartë personit fizik apo juridik të drejtën e shfrytëzimit të tokës (njësisë së marr në shfrytëzim), as të ndërmerr kurrfarë veprimi juridik që është në kundërshtim me kushtet dhe ligjet e dhënies në shfrytëzim të kësaj toke dhe me destinimin e caktuar me këtë kontratë.

Gjendja: Nga shqyrtimi i kontratave për pronat e dhëna në shfrytëzim ne kemi identifikuar në tri (3) raste se shfrytëzuesit e kontraktuar të pronës komunale, ju kishin dhënë ato prona palëve të treta pa një aprovim paraprak nga ana e komunës, rastet e identifikuar janë si më poshtë:

- a. Me vendim nr. 102 të datës 12.05.2017 të Kuvendit Komunal ju kishin dhënë në shfrytëzim/ menaxhim dy parcela me sipërfaqe prej 22,089m² në zonën kadastrale Ferizaj përkatësisht hapësira e tregut të gjelbër, NPL Ambienti SHA pa kompensim. Me vendim me nr. 69/21 të datës 15.04.2021 të bordit të drejtorëve të NPL Ambienti SHA, kishte vendosur që këtë

- pronë ta shpallte në ankand publik për ta dhënë shfrytëzim pa ndonjë aprovim paraprak nga ana e Komunës.
- b. Nga ekzaminimi fizik që kemi bërë tek prona e dhënë në shfrytëzim me sipërfaqe prej 3,000m² sipas kontratës të datës 28.06.2017, kjo pronë ishte duke u shfrytëzuar nga një subjekt tjetër juridik.
 - c. Gjatë ekzaminimit fizik tek prona e dhënë në shfrytëzim sipas kontratës me nr. 71/23 të datës 08.08.2023 me numër të ngastrës kadastrale 00228-2 me sipërfaqe prej 2,000m², kemi identifikuar që në atë pronë aktualisht është duke operuar biznesi tjetër që nuk ka marrëdhënie kontraktuale me komunën dhe pa aprovim nga ana e komunës.
 - d. Gjatë ekzaminimit fizik tek prona e dhënë në shfrytëzim sipas kontratës të datës 26.04.2016 e cila gjendet në rrugën “Dëshmorët e Kombit” me sipërfaqe prej 44 m², kemi identifikuar që në atë pronë aktualisht është duke operuar biznesi tjetër që nuk ka marrëdhënie kontraktuale me komunën dhe pa aprovim nga ana e komunës.

Shkaku: Mungesa e vendosjes së një mekanizmi efektiv për monitorimin e procesit të pronave komunale të cilat janë dhënë në shfrytëzim ka bërë që shfrytëzuesit e kontraktuar të pronës komunale ta japin tek palët e treta.

Rreziku: Dhënia e pronës nga ana e pronarëve që janë lidhur kontrata palëve të treta, duke ndryshuar formën e biznesit dhe pronarëve jo në pajtim me ligjin, rrezikon që prona e dhënë në shfrytëzim të mos e arrij objektivin për të cilin është dhënë në shfrytëzim fillimisht apo edhe mund të keqpërdoret.

REKOMANDIMI 5:

Kryetari i komunës duhet të sigurojë menaxhim efikas të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, duke raportuar në raportet e tij gjashtë (6) mujore për mbikëqyrjen e realizimit të kontratave nga shfrytëzuesit e pronës në raport me kushtet e përcaktuara në kontratë, në mënyrë që të arrihen qëllimet dhe destinimi për të cilin është dhënë prona. Po ashtu, kryetari i komunës do të marrë masat e nevojshme për të informuar menjëherë me shkrim Kuvendin e Komunës, së bashku me veprimet e propozuara si, rekomandimi për ndërprerjen e kontratës apo masat e vendosura ndaj shfrytëzuesve.

Çështja 6: Shfrytëzimi i pronës komunale pas skadimit të kontratës

Kriteri: Sipas nenit 8 të kontratës, kontrata përfundon në rastin kur skadon afati i paraparë me kontratë për shfrytëzimin e paluajtshmërisë dhe me kontratë tjetër nuk mund të vazhdohet e drejta e shfrytëzimit të saj, shfrytëzuesi është i obliguar që t’ia paraqet Komunës kërkesën me shkrim për arritjen e Marrëveshjes për gjendjen e objekteve të ndërtuara. Ndërsa sipas nenit 23 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, pas përfundimit të afatit të përcaktuar në kontratën për dhënien

në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, prona i kthehet komunës. Kryetari i komunës obligohet që ta njoftoj Kuvendin e Komunës pas përfundimit të çdo kontrate të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, duke përshkruar gjendjen aktuale të pronës, si dhe të jap propozimet për destinimin e saj në të ardhmen.

Gjendja: Gjatë ekzaminimit fizik kemi vërejtur që pronat komunale me nr. të ngastrave kadastrale 626-1, 626/2, 627-2, ende ishin duke u shfrytëzuar nga përfituesi edhe pas skadimit të kontratës. Shfrytëzuesit e pronës kanë bërë kërkesën për vazhdimin e kontratës për shfrytëzimin e pronës. Mirëpo, komuna edhe përkundër kërkesave të pranuar, nuk ka ndërmarr veprimet e nevojshme për trajtimin e kërkesave të shfrytëzuesve të pronave, në mënyrë që të arrihet marrëveshja për vazhdimin e shfrytëzimit të paluajtshmerisë, apo të vazhdoj me largimin e objekteve të shfrytëzuesit nga prona sipas dakordimit dhe dorëzimit e tokës së Komunës në gjendjen se qysh ka qenë para marrjes në shfrytëzim. Gjithashtu, Kryetari i Komunës në Kuvendin Komunal nuk ka raportuar për kontratat e skaduara dhe destinimin e tyre pronave në të ardhmen.

Shkaku: Shfrytëzimi i pronës komunale edhe pas skadimit të kontratës është shkak i mos informimit të kryetarit nga ana e drejtorisë së zhvillimit ekonomik lidhur me kohën e skadimit të kontratave dhe mungesës së marrjes së hapave të nevojshëm nga menaxhmenti i komunës (Kryetari i Komunës), i cili është i obliguar që ta njoftoj Kuvendin e Komunës siç kërkohet që pas përfundimit të çdo kontrate të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, duke përshkruar gjendjen aktuale të pronës, si dhe të jap propozimet për destinimin e saj në të ardhmen.

Rreziku: Si shkak i mos raportimit të Kryetarit të Komunës në Kuvendin Komunal pas përfundimit të çdo kontrate dhe mungesës së ndërmarrjes së hapave të nevojshëm nga ana e komunës, pas skadimit të afatit të kontratës mund të rrisin rreziqet që pronat komunale të shfrytëzohen nga palët përfituese për përfitime të tyre biznesore, dhe rritjen e rrezikut që pronat komunale nuk po shfrytëzohet për qëllimet për të cilat janë dhënë.

REKOMANDIMI 6:

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë që:

- 6.1. Të gjitha kontratat për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale monitorohen në vazhdimësi që pas përfundimit të afatit të kontratës, pronat komunale t'i kthehen komunës.
- 6.2. Të miratohet një procedurë e brendshme për raportimin e rregullt të informacionit të nevojshëm për statusin e kontratave aktive/të skaduara nga Drejtoria e Zhvillimit Ekonomik me afate dhe përgjegjësi.
- 6.3. Të bëhet njoftimi në Kuvendin e Komunës pas përfundimit të çdo kontrate duke përshkruar gjendjen aktuale të pronës, si dhe të jap propozimet për destinimin e saj në të ardhmen, në

mënyrë që dhënia në shfrytëzim e pronës komunale të rezultojë me arritjen e qëllimeve për të cilën është destinuar prona.

Çështja 7: Mos raportimi i kryetarit në kuvendin komuna lidhur me pronat e dhëna në shfrytëzim

Kriteri: Sipas paragrafit 2, nenit 22 të Ligji nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, kryetari i komunës obligohet që në raportet e tij të rregullta gjashtë (6) mujore ti paraqet Kuvendit të Komunës edhe raportimin e veçantë për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e implementimit dhe arritjes së qëllimit të dhënies së pronës në shfrytëzim.

Gjendja: Kryetari i komunës nuk i kishte paraqitur asnjë raport në Kuvendin Komunal lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, edhe pse kryetari kishte formuar një komision në vitet 2021 dhe 2022 për të bërë monitorimin e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme komunale, të cilët kishin hartuar raporte ku kishin gjetur mos zbatim të kontratave sipas kushteve që u janë dhënë qiramarrësve, mirëpo komuna nuk kishte ndërmarr ndonjë veprim apo masë për ti obliguar këta përfitues që ti zbatojnë kontratat.

Rreziku: Mos raportimi i Kryetari i Komunës në Kuvendin Komunal lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, ka bërë që Kuvendit të mos jetë i informuar lidhur me realizimin e kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, dhe në këtë mënyrë të mos ndërmerr asnjë veprim në funksion të zbatimit të kontratave.

REKOMANDIMI 7:

Kryetarin i komunës duhet të siguroj që të bëjë raportime të rregullta, në mënyrë që Kuvendi Komunal të jetë i informuar dhe të ndërmerr veprimet e nevojshme në funksion të zbatimit të kontratave.

III. REKOMANDIME

Kuvendit të Komunës dhe Kryetarit i janë dhënë rekomandimet e mëposhtme:

1. Kryetari i Komunës siguron që:

- 1.1. Janë vendosur kontrollet e nevojshme të pajtueshmërisë për të siguruar që procedurat e vlerësimit dhe shpërblimit të kontratave të jenë në përputhje të plotë me kërkesat ligjore dhe me kriteret e thirrjeve të shpallura për ankand publik.
- 1.2. Të gjitha kontrollet e nevojshme për monitorimin e pronave komunale të dhëna në shfrytëzim janë vendosur dhe zbatohen në mënyrë efikase dhe të përshtatshme.
- 1.3. Të ndërmerren veprimet e nevojshme ligjore për mbledhjen e detyrimeve të papaguara të qirasë dhe shqyrtimin e mundësisë së ndërprerjes së kontratës për ata qiramarrës të paluajtshmërive komunale që nuk përmbushin kushtet e kontratave të nënshkruara. Gjithashtu, për qiramarrësit që nuk përmbushin detyrimet e përcaktuara në kontratë, të ndërmarrin veprimet e nevojshme ligjore në mënyrë që shfrytëzuesit e pronës komunale të zbatojnë të gjitha kushtet e kontratës siç janë parashikuar.
- 1.4. Kartelat/dosjet financiare të të gjitha qiramarrësve të pronës së paluajtshme komunale mbahen në atë mënyrë që në çdo kohë të dihet gjendja e detyrimeve të përdoruesve të pronës.
- 1.5. Procedurat e brendshme të futen me një akt të brendshëm (vendim/udhëzim) për të rregulluar procesin dhe zyrtarin/ët përgjegjës për:
 - I. Përgatitjen e raportit specifik për monitorimin e zbatimit të kontratave dhe përmbushjen e qëllimit për dhënien e pronave të paluajtshme në shfrytëzim, i cili do të paraqitet Kuvendit të Komunës në çdo 6 muaj.
 - II. Përgatitjen e informacionit për shkeljen e kontratës apo devijimin e destinimit të pronës nga qëllimi i shfrytëzimit, së bashku me propozimin e rekomandimit për ndërprerjen e kontratës apo masat e vendosura ndaj shfrytëzuesit dhe për informimin me shkrim të Kuvendit të Komunës.

III. Përgatitjen e informacionit për skadimin e çdo kontrate të dhënë në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës duke përshkruar gjendjen aktuale të pronës, dhe duke dhënë propozime për destinimin e saj në të ardhmen të cilat do t'i dorëzohen Kuvendit Komunal.

2. Kuvendi i Komunës:

2.1. Të ndërmerren veprimet/vendimet e nevojshme për shfrytëzimin e pronës së paluajtshme komunale në bazë të raporteve të dorëzuara nga Kryetari i Komunës siç është përshkruar më sipër (Rekomandimi nr. 1.5.)

KONKLUZIONET

Bazuar në gjetjet e auditimit konkludojmë se Komuna nuk ishte në pajtueshmëri me kërkesat e ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, si dhe monitorimin dhe menaxhimin e kontratave të qiradhënies.

Mungesa e veprimeve të duhura ka bërë që komuna të jep në shfrytëzim pronat komunale pa aprovim paraprak nga Kuvendi Komunal dhe në mungesë të konkurrencës.

Komuna nuk kishte ndërmarrë të gjitha veprimet e duhura në rrethanat aktuale për të gjetur, marrë në posedim, ruajtur, mbrojtur dhe aplikuar masa të arsyeshme të nevojshme për mirëmbajtje të pronave komunale. Si rezultat i mungesës së kontrolleve të brendshme efektive, komuna nuk e ka shqyrtuar qëllimin e shfrytëzimit me rastin e dhënies me qira të pronave komunale. Kjo ka rezultuar me zvogëlim të fondeve nga të hyrat e qirasë.

Dobësi janë identifikuar edhe gjatë zhvillimit të procedurave të qiradhënies, si mos respektimi i plotë i kriterëve të shpalljes publike për qiradhënie dhe mangësitë e tilla e shpijnë në nënshkrimin e kontratave me qiramarrës të papërshtatshëm.

Menaxhimi jo efektiv i kontratave ka ndikuar që shfrytëzuesit nga viti në vit të mos paguajnë borxhe të papaguara duke mos respektuar kushtet e kontraktuale.

Dobësi janë identifikuar edhe te mos mbajta e saktë e kartelevë financiare për secilin qiramarrës, dhe kjo ka ndikuar që mos të dihet saktë vlera e obligimeve që i kanë shfrytëzuesit e pronës ndaj komunës, pastaj kishte raste kur përfituesit nuk ju kishin përmbajtur kushteve të kontratës duke e kryer investimin siç edhe janë zotuar me kontratë.

Dobësi kishte ku shfrytëzuesit e pronave publike i kishin dhënë pronat komunale në shfrytëzim tek palët e treta dhe komuna nuk kishte identifikuar këtë papajtueshmëri me ligjin për dhënien e pronës komunale në shfrytëzim.

Letërkonfirmimi



REPUBLIKA E KOSOVES • REPUBLIKA KOSOVA • REPUBLIC OF KOSOVO

KOMUNA E FERIZAJT • OPŠTINA UROŠEVAC • MUNICIPALITY OF FERIZAJ

<http://kk.rks-gov.net/ferizaj>

REPUBLIKA E KOSOVES - REPUBLIKA KOSOVO - REPUBLIC OF KOSOVO		
KOMUNA E FERIZAJT - OPŠTINA UROŠEVAC - MUNICIPALITY OF FERIZAJ		
DIREKTORIA E ADMINISTRATIVES DHE PERSONELIT - UPRAVA ADMINISTRACIJE I OSOBLJA		
Date / Izlaze / Date / Dana 19 / 07 / 2024		
Nr. Org. / Org. red. 01	Nr. Prot. / Br. Prot. 218/24	Nr. Faqeve. / Br. Strana. 1
Ferizaj - Uroševac		



LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për vitin 2022,2023 dhe për zbatimin e rekomandimeve

Për: Zyrën e Kombëtare të Auditimit

Të nderuar,

Përmes kësaj shkrese, konfirmoj se:

- kam pranuar draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit për auditimin e pajtueshmërisë “Dhënia në shfrytëzim e pronave komunale dhe monitorimi i tyre në Komunën e Ferizajt” për periudhën 01.01.2022 – 30.09.2023. (në tekstin e mëtejme “Raporti”);
- brenda 30 ditëve nga pranimi i Raportit final, do t’ju dorëzoj një plan të veprimit për zbatimin e rekomandimeve, i cili do të përfshijë afatet kohore dhe stafin përgjegjës për zbatimin e tyre.

Z. Agim Aliu

Kryetar i Komunës së Ferizajt

Data: 19 Korrik 2024

Ferizaj





Zyra Kombëtare e Auditimit
Lagjja Arbëria
Rr. Ahmet Krasniqi, 210
10000 Prishtina
Republika e Kosovës