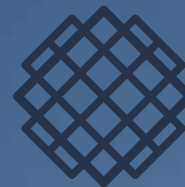




Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Performancës

VLERËSIMI I PROCEDURAVE TË SHITJES DIREKTE TË ASETETEVE NËN MENAXHIMIN E AGJENCISË KOSOVARE TË PRIVATIZIMIT

Prishtinë, korrik 2024

Auditori i Përgjithshëm i Republikës së Kosovës është institucioni më i lartë i kontrollit ekonomik e financiar, të cilit Kushtetua dhe Ligji¹ i garantojnë pavarësi funksionale, financiare dhe operative.

Zyra Kombëtare e Auditimit është institucion i pavarur, i cili e ndihmon Auditorin Përgjithshëm në kryerjen e detyrave të tij/saj. Misioni ynë është që përmes auditimeve cilësore të kontribuojmë në mënyrë efektive në llogaridhënien e sektorit publik, duke promovuar transparencën publike dhe qeverisjen e mirë, dhe duke nxitur ekonominë, efektivitetin dhe efikasitetin e programeve qeveritare për të mirën e të gjithëve. 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. Auditori i Përgjithshëm i jep llogari Kuvendit për ushtrimin e detyrave dhe kompetencave të përcaktuara në Kushtetutë, në Ligj, në aktet nënligjore dhe në standardet ndërkombëtare të auditimit të sektorit publik.

Ky auditim është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA 30001²).

Auditimet e performancës 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 parimet e ekonomisë³, efikasitetit⁴ dhe efektivitetit⁵ dhe nëse ka vend për përmirësim.

Auditorja e Përgjithshme ka vendosur në lidhje me përmbajtjen e raportit të auditimit “Vlerësimi i Procedurave të Shitjes Direkte të Aseteve nën menaxhimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit” në konsultim me Ndhmës Auditoren Përgjithshme, Myrvete Gashi Morina, e cila e ka mbikëqyrur auditimin.

Ekipi që e realizoi këtë raport:

Fatlinda Ramosaj, Drejtor i Departamentit të Auditimit të Prokurimit

Armin Bushati, Udhëheqës i ekipit; dhe

Ernes Beka, Anëtar i ekipit;

ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT – Adresa: Rr. Ahmet Krasniqi nr. 210, Lagjja Arbëria, Prishtinë 10000, Kosovë
Tel: +383(0) 38 60 60 04/1011
<http://zka-rks.org>

1 Ligji 05_L_055 për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës

2 Standardet dhe udhëzimet për auditimin e performancës bazuar në Standardet e Auditimit të ONISA-s dhe përvoja praktike

3 Ekonomia - Parimi i ekonomisë nënkupton minimizimin e kostos së burimeve. Burimet e përdorura duhet të jenë në dispozicion në kohën e duhur, në sasinë dhe cilësinë e duhur dhe në çmimin më të mirë të mundshëm.

4 Efikasiteti - Parimi i efikasitetit nënkupton marrjen e maksimumit nga burimet në dispozicion. Ka të bëjë me lidhjen mes burimeve të përfshira dhe rezultatit të dhënë në aspektin e sasisë, cilësisë dhe kohës.

5 Efektiviteti - Parimi i efektivitetit nënkupton arritjen e objektivave të paracaktuara dhe arritjen e rezultateve të pritshme.

Tabela e përmbajtjes

Përmbledhje e përgjithshme	1
1. Hyrje.....	5
2. Objektiva e auditimit	9
2.1.Pyetjet e auditimit.....	9
3. Gjetjet e auditimit.....	11
3.1.Ndërtimi pa leje mbi prona shoqërore si rezultat i veprimtarojve të mjaftueshëm nga Ndërmarrjet Shoqërore ose Agjencia Kosovare e Privatizimit	12
3.1.1. Mungesa e analizës për kosto përfitime para vendimit për shitje direkte.....	16
3.2.Mos efikasitet në trajtimin e lëndëve për shitje direkte.....	17
3.2.1. Vonesa të theksuara në trajtim të lëndëve për shitje direkte	17
3.2.2. Raport i ulët mes kërkesave të trajtuara krahasuar me ato të dorëzuara	19
3.2.3. Mos respektim i rendit kronologjik gjatë trajtimit të kërkesave	20
3.2.4. Mostrajtimi i kërkesave të subjekteve juridike	21
3.3.Mungesë e elementeve për klasifikim si shitje direkte	21
3.3.1. NSh Kooperativa Bujqësore “Agrokultura” – Zona kadastrale Bajgorë.....	22
3.3.2. NSh KBI “Kosova Export - NSh “Ratar” - zona kadastrale e Çagllavicës.....	23
3.3.3. NSh KB “Bujqësia” - Zona Kadastrale Obiliq	26
3.3.4. NSh “NBI Rahoveci” - Zona kadastrale Rahovec	27
3.4.Mos parcelimi i pronave të Ndërmarrjeve Shoqërore.....	28
3.5.Agjencia Kosovare për Privatizim nuk kishte procedurë të shkruar për përzgjedhjen e vlerësuesve të pasurisë.....	30
3.6.Mangësi tjetër që ka përcjellë procesin e shitjeve direkte – Baza e të dhënave	31
4. Konkluzionet	33
5. Rekomandimet.....	37
Shtojca 1. Motivi i auditimit, kriteret, pyetjet, fushëveprimi i auditimit dhe metodologjia	39
Shtojca 2: Ekstrakt nga Rregulloret e AKP-së lidhur me kategorizimin e aseteve... ..	45
Shtojca 3: Rastet e identifikuara për parcelim	47
Shtojca 4: Letër konfirmimi	48

Lista e Shkurtesave

AKP	Agjencia Kosovare e Privatizimit (ish Agjencia Kosovare e Mirëbesimit)
DShD	Divizioni i Shitjes Direkte (ish Njësia e Negocimit Direkt)
NSh	Ndërmarrjet Shoqërore
SHAL	Shitjet e Aseteve përmes Likuidimit (tenderim publik)
ZKA	Zyra Kombëtare e Auditimit
ZR	Zyrat Rajonale

Përmbledhje e përgjithshme

Agjencia Kosovare e Privatizimit është e autorizuar për administrimin e ndërmarrjeve shoqërore dhe asetëve të tyre, duke përfshirë autorizimin për shitjen, transferimin dhe/ose likuidimin e tyre. Zhvillimi ekonomik i Kosovës është më rëndësi jetike dhe një nga aspektet e këtij zhvillimi është edhe administrimi, privatizimi dhe likuidimi adekuat dhe me kohë i ndërmarrjeve në pronësi shoqërore.

Zyra Kombëtare e Auditimit ka audituar procedurat e Shitjeve Direkte të Aseteve nën menaxhimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit” për periudhën 2019-2021, ndërsa për qëllime të vlerësimit se a kanë ndryshuar praktikrat apo a është rritur efikasiteti, kemi audituar edhe shitjeve të përfunduara gjatë viteve 2022-2023. Ne kemi vlerësuar nëse procedurat e shitjes direkte të asetëve janë realizuar në mënyrën e duhur. Po ashtu kemi vlerësuar se si janë trajtuar dhe klasifikuar asetet për shitje direkte dhe mënyrën se si është bërë përzgjedhja e vlerësuesve për përcaktim të vlerës së asetëve.

Gjatë përmbylljes së shitjeve direkte të asetëve, Agjencia Kosovare e Privatizimit nuk ishte treguar efikase pasi që trajtimi i kërkesave për blerje nuk ishte bërë në kohë optimale. Dobësi kishe edhe procesi i kategorizimit të asetëve të klasifikuara për shitje direkte, nuk ishte bërë parcelimi si duhet i tokave për shitje dhe në vitet e fundit kategoria e vetme të cilës i ishin shqyrtuar kërkesat për blerje ishin ekonomitë familjare (persona fizik). Ndërsa në përzgjedhjen e vlerësuesve, ne nuk kemi vërejtur ndonjë dobësi, përveç që nuk kishte metodologji të përcaktuar për përzgjedhjen e tyre por që praktika e zbatuar ndër vite është inkorporuar më vonë në rregullore.

Agjencia Kosovare e Privatizimit nuk ishte treguar efikase në trajtimin e kërkesave për shitje direkte.

Trajtimi i kërkesave për shitje direkte është bërë me vonesa të konsiderueshme, të cilat kanë shkuar deri në 86 muaj për periudhën 2019-2021, ndërsa për periudhën 2022-2023 kjo kohë ishte reduktuar në 68 muaj. Mos efikasiteti në trajtimin e kërkesave ka rezultuar edhe me një numër tepër të madh të kërkesave të pashqyrtuara, ku ende në radhë presin edhe 1,675 kërkesa apo 75% nga kërkesat e dorëzuara. Me një ritëm të tillë të trajtimit, pjesa e mbetur e tyre nuk pritet të shqyrtohet edhe për një periudhë të afërt kohore.

Dështimi për të parandaluar ndërtimet pa leje çoi në shitje të asetëve me shitje direkte duke eliminuar konkurrencën.

Mos marrja e veprimeve të duhura për të parandaluar ndërtimet pa leje qoftë nga Ndërmarrjet Shoqërore respektive apo edhe nga Agjencia Kosovare e Privatizimit, ka ndikuar që këto asete të shiten me metodën direkte dhe pa iu nënshtruar konkurrencës. Arsye tjetër se pse një pjesë e asetëve nuk i janë nënshtruar konkurrencës së lirë, lidhet me mos identifikimin e rasteve ku mund të bëhej një analizë financiare për të vlerësuar kostot dhe përfitimet e mundshme nëse një pasuri do të rikthehej në gjendjen paraprake, e rrjedhimisht do të mund të shitej me tenderim publik që potencialisht do të rezultonte me e leverdishme.

Shitja e aseteve në disa raste ishte zhvilluar në mënyrë jo transparente duke eliminuar konkurrencën e mundshme. Raportet referuese/rekomanduese nuk ishin në përputhje me gjendjen faktike në terren gjë që ka ndikuar që asetet të kategorizohen gabimisht për shitje me metodën direkte duke humbur mundësitë për çmime më të mira. Ndërsa mos parcelimi i pronave në rastet kur kërkesat për blerje përfshijnë sipërfaqe të mëdha të aseteve (tokave pa ndërtim) ka ndikuar që me metodë direkte të shiten sipërfaqe të konsiderueshme duke eliminuar konkurrencën dhe shmangur ofertat potencialisht më të mira që mund të siguroheshin nëse shitja do të bëhej përmes tenderimit publik. Po ashtu, përjashtimi i kategorisë së bizneseve (persona juridik) nga shqyrtimi i kërkesave është në kundërshtim me rregulloren në fuqi dhe paraqet diskriminim ndaj tyre si palë pretenduese për blerje.

Platforma (Excel) e përdorur nga Agjencia Kosovare e Privatizimit ku bazohen informatat dhe raportet lidhur me shitjet direkte **nuk ofron integritet dhe besueshmëri** të të dhënave. Kjo platformë përdoret gjatë tërë procesit të shitjeve direkte, që nga regjistrimi i kërkesave të dorëzuara për blerje e deri në raportimin final të tyre.

Për të siguruar se shitjet direkte të ndërmarra nga Agjencia Kosovare e Privatizimit kryhen në përputhje me kërkesat rregullative, brenda kohës optimale për të përmbyllur procesin e likuidimit dhe me këtë metodë shiten vetëm asetet që i takojnë këtij kategorizimi, ne kemi dhënë shtatë rekomandime. Lista e plotë e rekomandimeve është paraqitur në kapitullin pesë të këtij raporti.

Përgjigja e palës së përfshirë në auditim

Agjencia Kosovare e Privatizimit është pajtuar me gjetjet dhe rekomandimet e auditimit. Letër konfirmimin për pranimin e gjetjeve dhe rekomandimeve mund ta gjeni në shtojcën IV.

Inkurajojmë institucionin e përfshirë në këtë auditim që të bëjë të gjitha përpjekjet për të adresuar rekomandimet e dhëna.

THE
R
Y
H

01

1. Hyrje

Privatizimi i ndërmarrjeve me pronësi shoqërore (tutje: NSh-të) nënkupton procesin e transformimit të aseteve që janë pronë e shtetit apo shoqërore në pronësi private. Qëllimi kryesor i këtij procesi është të rrisë efikasitetin dhe konkurrencën në ekonomi, duke krijuar kushte më të favorshme për zhvillim ekonomik.

Privatizimi i NSh-ve konsiderohet si një nga proceset më të ndërlikuara të vendeve në tranzicion. Procesi i privatizimit në Kosovë ka nisur në vitin 2003, fillimisht nga Agjencia Kosovare e Mirëbesimit (AKM-ja), kurse nga viti 2008 është pasuar nga Agjencia Kosovare e Privatizimit (tutje: AKP-ja).

Një nga qëllimet e AKP-së është që të trajtojë me shpejtësi ndikimet pozitive për ekonominë si dhe nxitjen e investimeve në NSh-të, përmes autorizimeve të gjera publike administrative që i ka mbi këto ndërmarrje dhe asetet e tyre, duke përfshirë, por pa u kufizuar, mandatin dhe autoritetin për shitjen ose bartjen e këtyre ndërmarrjeve dhe/ose aseteve tek investitorët privat, ose likuidimin e tyre përmes një procesi të hapur, transparent, konkurrues dhe pa vonesa.

Shumica e NSh-ve të shitura në Kosovë janë privatizuar me metodën e quajtur “spin-off i rregullt” (që lejon ndryshimin e destinimit të ndërmarrjes), kurse ndërmarrjet që janë konsideruar më të mëdha, janë privatizuar me metodën “spin-off special” (që nuk lejon ndërrimin e destinimit të ndërmarrjes). Gjatë këtij procesi janë shitur ndërmarrje, lokale, toka bujqësore, industriale dhe ndërtimore.

Përveç metodave të lartcekura të privatizimit, AKP-ja aplikon edhe metodën që njihet si shitje direkte e aseteve. Metoda e shitjeve direkte ka

lindur si nevojë, në mungesë të alternativave, - meqë AKP-ja përballet me një numër të konsiderueshëm të kërkesave nga personat fizik dhe/ose juridik me pretendime të caktuara pasurore ndaj NSh-ve. Transformimi pronësor i tyre nuk mund të zbatohet automatikisht sipas rregullave të tenderimit publik, duke u vënë në dukje se oferta drejtuar palëve të treta nuk mund të konsiderohet si e vetmja zgjidhje absolute për procesin e transformimit pronësor.

Për këtë çështje, AKP-ja ka të themeluar Divizionin e Shitjes Direkte (ish Njësia e Negocimit Direkt) i cili është kompetent për trajtimin e këtyre aseteve me pretendime. Për këtë metodë është përcaktuar baza ligjore e cila parasheh kritere të caktuara në bazë të cilave këto asete kategorizohen si asete të cilat nuk mund t'i nënshtrohen rregullave tjera (të tenderimit publik).

Përmes kësaj metode, AKP-ja për periudhën 2006 – 2023 ka shitur 361 asete (toka, objekte, fabrika) duke realizuar të hyra nga shitjet në vlerë 41.48 milion euro.

Përveç fabrikës “Sharrcem”, e cila është shitur me vlerë 30.1 milion euro (në vitin 2010), gjatë viteve 2019 -2021 AKP-ja kishte realizuar më së shumti shitje, rreth 327 shitje direkte në vlerë rreth 9.9 milion euro derisa për periudhën 2022-2023 vlera shitjeve ishte në vlerë 487,138 euro për 18 asete të shitura. Për shitjen e fabrikës “Sharrcem”, shitje e cila përbën rreth 74% të vlerës totale të shitjeve direkte të AKP-së, Zyra Kombëtare e Auditimit ka audituar këtë shitje në auditimin e Pasqyrave Vjetore Financiare të Fondit të Privatizimit për vitin e përfunduar me 31 Dhjetor 2010.

<i>viti 2010</i>	SHARRCEM <small>TITAN CEMENT GROUP</small>		30.1 milion €
<i>viti 2019-2021</i>	327 asete		9.9 milion €
<i>viti 2022-2023</i>	18 asete		487,138 €

OBJEKTIVA
E

ADDITIONAL
MIT

02

2. Objektiva e auditimit

Objektivë e këtij auditimi është të vlerësohet nëse procedurat e shitjes direkte të aseteve nën menaxhim të AKP-së gjatë viteve 2019-2021 janë realizuar në mënyrën e duhur. Kjo do të thotë se do të vlerësohet se sa AKP-ja ishte efikase në trajtimin e kërkesave për shitje direkte, si i kishte trajtuar dhe klasifikuar asetet për shitje direkte dhe mënyrën se si është bërë përzgjedhja e vlerësuesve për përcaktim të vlerës së aseteve.

Përmes këtij auditimi, ne synojmë të japim rekomandime relevante për përmirësimin e mangësive të mundshme në procesin e shitjeve direkte të aseteve nën menaxhim të AKP-së.

2.1. Pyetjet e auditimit

Për t'iu përgjigjur objektivës së auditimit, kemi formuluar pyetjet në vijim:

- I. Sa efikase ishte AKP-ja në trajtimin e kërkesave për shitje direkte?
- II. A janë klasifikuar si duhet asetet për shitje direkte?
- III. A është realizuar procesi i përzgjedhjes së vlerësuesve në mënyrë të rregullt dhe të duhur?

Për të pasur një mostër sa më përfaqësuese, për testim fillimisht kemi përzgjedhur 100 shitje të përfunduara gjatë viteve 2019-2021. Për qëllime krahasimi, ne kemi analizuar edhe shitjet e vitit 2022 dhe 2023. Përveç mostrave që kanë përfunduar me shitje, ne kemi analizuar edhe 10 mostra nga kërkesat drejtuar Divizionit të shitjeve, por të cilat janë refuzuar me arsyetimin se asetet përkatëse nuk i plotësojnë kriteret për t'u shitur me metodën e shitjeve direkte. Mostra e përzgjedhur prej 100 shitjeve direkte, përbënë

31% të shitjeve për periudhën 2019-2021 dhe 28% të shitjeve direkte në përgjithësi.

Përzgjedhja e mostrave është bërë duke përfshirë të gjitha regjionet që mbulon AKP-ja, dhe shpërndarja e mostrave për periudhën 2019-2021 është bërë në mënyrë proporcionale me shitjet për vitet e përzgjedhura. Shitjet në periudhën para vitit 2019 ishin në numër dhe vlerë të ulët, prandaj edhe nuk janë përfshirë në fushëveprim. Në mostër janë përfshirë persona fizik (ekonomi familjare) dhe persona juridik (biznese) që kishin blerë asete përmes metodës së shitjeve direkte.

Metodologjia e detajuar e aplikuar gjatë këtij auditimi, nën-pyetjet e auditimit kriteret e auditimit dhe fushëveprimi i auditimit janë paraqitur në Shtojcën I.

GENUINE
TIMOTHY

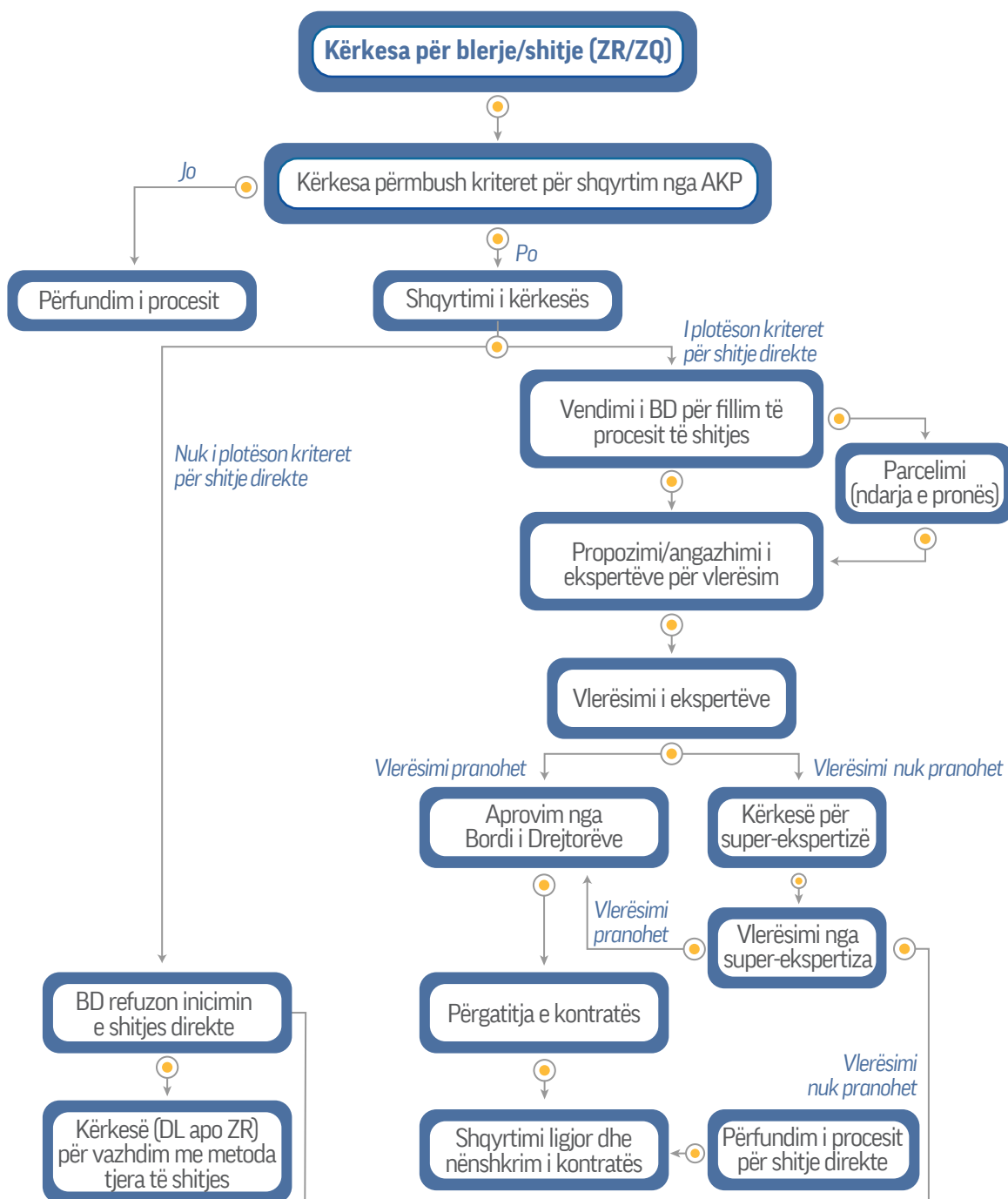
03

3. Gjetjet e auditimit

Procesi i shitjeve direkte ka synim arritjen e marrëveshjeve për shitblerjen e një aseti. Përfundimi i ciklit të shitblerjeve me këtë metodë është edhe përfundimi i ciklit të likuidimit të aseteve/privatizimit final të ndërmarrjeve me pronësi shoqërore.

Për të arritur këtë rezultat, AKP ka ligje dhe rregullore të brendshme si dhe një strukturë të caktuar me përgjegjësitë e saj.

Diagrami 1. Procesi i menaxhimit të kërkesave deri në shitjen direkte të aseteve



Në vijim janë paraqitur mangësitë e identifikuara gjatë procesit të shitjeve e për të cilat AKP-ja është dashur të ndërmarrë veprime për të siguruar mbarëvajtjen e procesit për shitje direkte.

3.1. Ndërtimi pa leje mbi prona shoqërore si rezultat i veprimit jo të mjaftueshëm nga Ndërmarrjet Shoqërore ose Agjencia Kosovare e Privatizimit

Ndërmarrjet shoqërore si dhe AKP-ja duhet të monitorojnë dhe ndërmarrin veprime për të parandaluar ndërtimet pa lejen e tyre në pronat me karakter shoqëror.

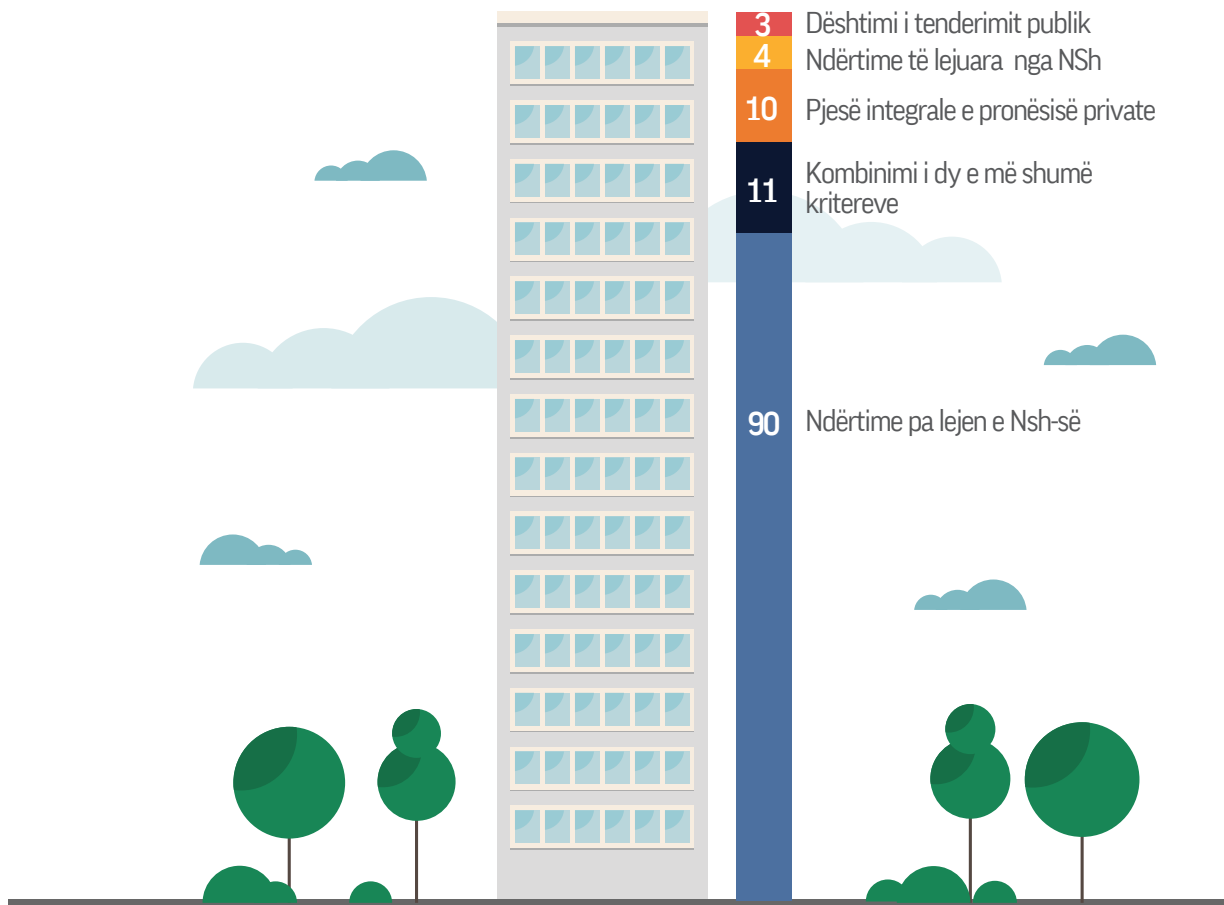
Në mënyrë që AKP-ja të ketë mundësi të realizoj shitjen e një aseti përmes metodës direkte, aseti duhet t'i përkas të paktën njërës prej kategorive të parapara me rregullore të AKP-së për klasifikim të aseteve për shitje direkte. Asetet e NSh-ve të shitura me metodë direkte nga AKP-ja kryesisht i kanë takuar katër prej shtatë⁶ kategorive të aseteve të parapara me rregullore.

Ne kemi analizuar bazën e të dhënave të Divizionit për shitje direkte (tash e tutje: Divizioni) dhe raportet rekomanduese për kategorizim të aseteve për të parë se si ato janë klasifikuar për shitje direkte.

Numri më i madh i aseteve të shitura i përket kategorisë “Ndërtimet ekzistuese të ngritura në ndonjë ngastër kadastrale të NSh-së ose pjesë të saj, pa lejen ose miratimin paraprak të NSh-së ose Agjencisë (AKP-së), me ç’rast rikthimi i gjendjes paraprake konsiderohet i pamundur ose sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit ose zhvlerësimin e tij”.

6 Shtojca 2 - Ekstrakt nga Rregulloret lidhur me kategorizimin e aseteve. Kriteret për kategorizim të aseteve për shitje direkte në tri rregulloret e AKP-së (2017,2019 dhe 2022) që mbulojnë shitjet direkte janë të njëjta.

Grafiku 1. Shitja direkte e aseteve sipas kategorive të parapara me rregullore



Siç shihet në grafikun më lart, 90 nga 118 shitje direkte të audituara i takojnë ndërtimeve të cilat janë bërë pa marrë lejen e NSh-ve përkatëse ose AKP-së. Vetëm në katër raste, NSh-ja kishte lejuar ndërtime në pronat përkatëse shoqërore, derisa 11 asete të shitura kishin kombinim të kategorive ⁷.

Ndërtimet pa leje të NSh-ve të cilat i kemi identifikuar, i takojnë tri periudhave të ndryshme kohore (periudhës kohore para vitit 1999, periudhës së “ri-ndërtimit”- mes viteve 1999 – 2005, dhe periudhës pas vitit 2005). Pas përfundimit të ekzekutimit të auditimit, ne kemi pranuar dokumente ⁸ shtesë lidhur me mostrat e audituara për periudhën së cilës i takojnë ndërtimet pa leje. Pas analizimit të dokumenteve kemi konstatuar se ato nuk ofrojnë siguri të mjaftueshme se të dhënat e paraqitura për periudhën e ndërtimeve korrespondojnë saktësisht me kohën kur ato janë ndërtuar. Sipas të dhënave të ofruara në formatin Excel (për 81 nga 90 mostra, ndërsa për nëntë mostra nuk kanë ofruar sqarime) këto ndërtime ndahen në periudha si në vijim:

⁷ Kombinim i disa kritereve (p.sh. ndërtim pa leje, me pjesë integrale të pronave private)

⁸ Dokument në Excel dhe Ortofoto

- Në periudhën para vitit 1999 janë 7 raste të ndërtimeve pa leje;
- Në periudhën 1999 – 2008 (UNMIK – AKM) janë gjithsej 32 raste; dhe
- Pjesa tjetër i takojnë periudhës së AKP-së (kryesisht deri në vitin 2014) dhe janë gjithsej 42 raste

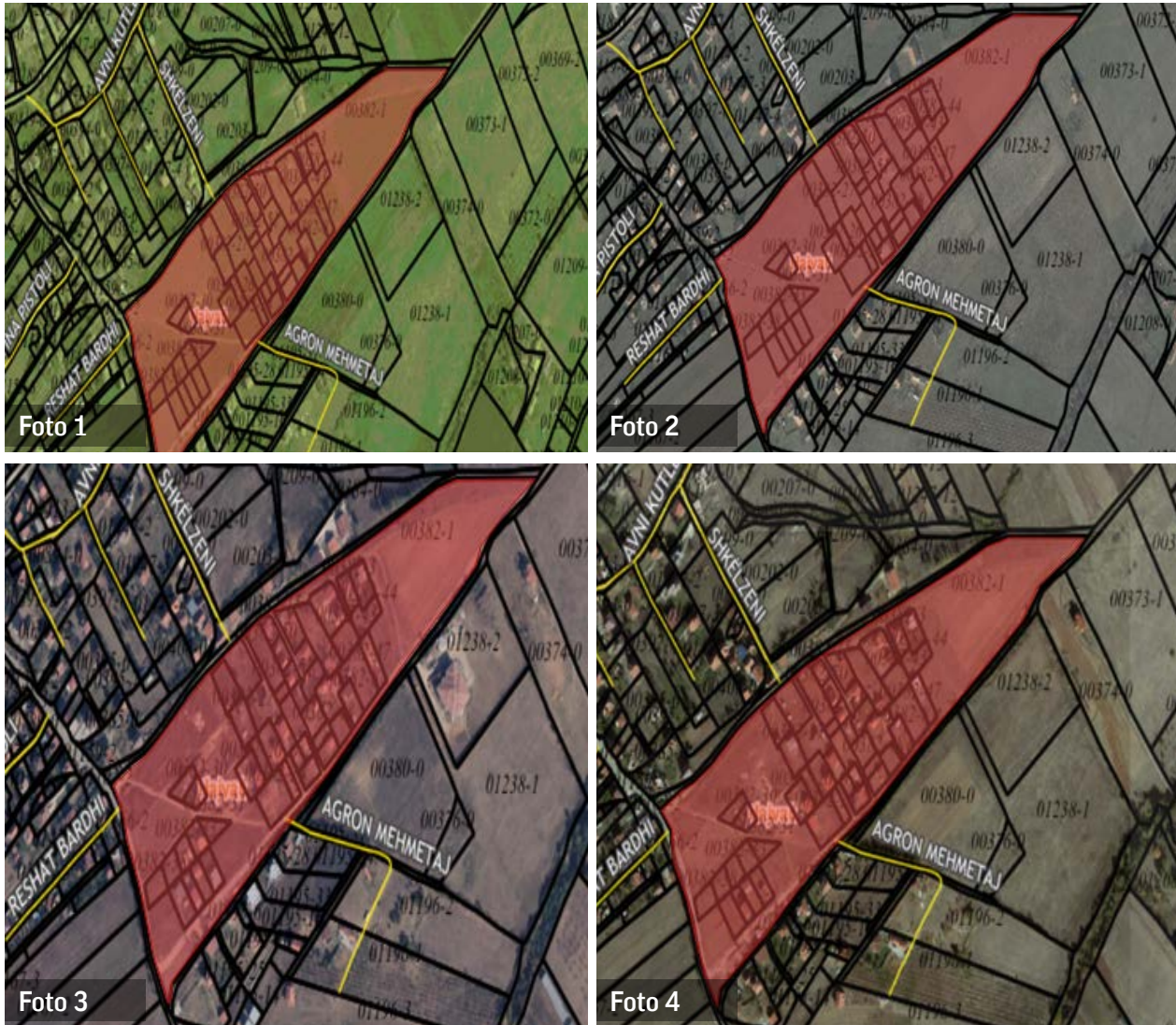
Grafiku 2 Marrja e masave ndaj ndërtimeve pa leje të NSh-ve



Siç shihet në grafik nga 90 mostrat e identifikuarra me ndërtime pa leje, në 76 raste NSh/AKP-ja nuk kanë marrë masa, ndërsa në 14 raste AKP-ja kanë ndërmarrë masa të ndryshme, si: padi gjyqësore, kërkesa për inspektoratin, kallëzim penal, masë të përkohshme etj.

Për të ilustruar çështjen e ndërtimeve të vazhdueshme pa leje të NSh⁹-ve në prona shoqërore të cilat më pastaj janë shitur përmes metodës së shitjes direkte, dhe mosveprimin e NSh-ve për parandalimin e tyre, si shembull kemi marrë parcelën amë¹⁰ e cila ishte pronë e NSh- "Ratar".

Foto 1. Ndryshimet në ngastrën kadastrale për periudhën 2004-2018



Burimi: Gjeoportali shtetëror

Në fotot më lartë shihet se si ndërtimet në këtë parcelë kanë filluar në mënyrë graduale pa leje të NSh-së përkatëse. Pra, siç shihet nga viti 2004-2009 (foto 1 dhe 2) nuk kishte ndërtime pothuajse fare, derisa

9 Që nga momenti kur pronat shoqërore hyjnë në likuidim, përgjegjësia për menaxhim me ato prona i takon Autoritetit të Likuidimit në kuadër të AKP-së

10 Parcela amë nënkupton parcelën e cila fillimisht ka qenë unike, mirëpo me vonë, për shkak të ndryshme (p.sh. shpronësimi për interes publik, shitja nga pronari apo forma tjera ligjore kanë ndikuar në krijimin e parcelave tjera.

gjatë periudhës 2012-2019 (foto 3 dhe 4) vërehet shtimi i dukshëm i ndërtimeve të kategorizuara pa leje (sipas Rregullores së AKP-së) në pronat e NSh "Ratar".

Kjo ka ndodhur për arsye se Menaxhmenti i NSh-së (për kohën para hyrjes në likuidim të ndërmarrjes) përkatëse e më pas edhe Autoriteti i likuidimit në kuadër të AKP-së (pas hyrjes në likuidim të këtyre ndërmarrjeve) nuk kanë ndërmarrë asnjë veprim për të parandaluar ndërtimet pa leje në këtë pronë shoqërore. Sipas zyrtarëve të AKP-së një nga arsyet që ka ndikuar në këtë gjendje ndërlidhet me faktin që sistemi kadastral në një periudhë të gjatë kohore, ishte në proces konsolidimi. Një arsye tjetër për mos veprim ka të bëjë me mungesë të kapaciteteve të NSh-ve ose AKP-së për t'ju kundërpërgjigjur trendit të ndërtimeve që nga pas lufta e këndeje

Mosveprimet me kohë të Menaxhmentit të NSh-ve ose AKP-së për parandalimin e ndërtimeve pa leje në pronat shoqërore ka ndikuar që gjendja në terren të përkeqësohet dhe si rrjedhojë e saj, të vijë deri te ky rezultat. Ndërmarrja e veprimeve të kufizuara ka rezultuar që AKP-ja të hartoj Rregulloren e cila e mundëson shitjen direkte të këtyre aseteve.

Prandaj, AKP-ja nga viti 2017 deri me 2023 kishte ndryshuar bazën ligjore e cila është ndryshuar tri herë për t'ju përshtatur rrethanave të cilat edhe mund t'i kishte parandaluar po të vepronte me kohë dhe si rrjedhojë ka prolonguar dukshëm procesin e përmbylljes së privatizimit, pra likuidimin e NSh-ve si hap i fundit në këtë proces.

3.1.1. Mungesa e analizës për kosto përfitime para vendimit për shitje direkte

AKP-ja para vendimit për shitje direkte duhet të konstatoj nëse gjendja paraprake e një aseti të NSh-së mund të rikthehet ose jo. Rikthimi i gjendjes paraprake në rastet kur konstatohet me analizë mund të ngritë vlerën e asetit.

AKP-ja nuk kishte bërë ndonjë analizë të kosto përfitimeve për të vlerësuar nëse rikthimi i gjendjes paraprake të aseteve në të cilat kishte ndërtime pa leje do të ishte i leverdishëm apo jo.

Në raportet referuese dhe rekomanduese të divizionit për secilin aset (në 90 asetet e shitura të NSh-ve ishin kategorizuar për shitje direkte për shkak të ndërtimeve pa leje në prona shoqërore) ishte konstatuar që rikthimi i asetit në gjendjen paraprake është i pamundur pa e mbështetur këtë konstatim me ndonjë analizë financiare. Për më tepër, AKP-ja nuk kishte bërë ndonjë veprim as për të identifikuar rastet potenciale¹¹ ku mund të ndërmerrej një analizë e tillë.

AKP-ja nuk e kishte parë të arsyeshme të ndërmerr një analizë të tillë financiare lidhur me kosto/përfitimet dhe nëse aseti mund të rikthehet në gjendjen paraprake pasi që sipas tyre rikthimi nuk mund të ndodhë pa vendim të gjykatës.

11 Rastet potenciale ndërlidhen me objekte/ndërtesa jo-rezidenciale (sipas klasifikimit të llojeve të ndërtimit/Eurostat

Mungesa e një analize të tillë financiare ka ndikuar që AKP-ja mos të ketë informacionet e nevojshme për të konstatuar nëse kthimi i asetëve në gjendjen paraprake është i leverdishëm. Nëse rezultatet e analizës konstatojnë se kthimi i asetit në gjendjen paraprake do të ishte me përfitime më të mëdha se kostot, kjo do t'i shtonte vlerë edhe asetit.

3.2. Mos efikasitet në trajtimin e lëndëve për shitje direkte

Kërkesat për shitje direkte i kemi analizuar që nga koha e parashtrimit, trajtimit e deri tek nënshkrimi i kontratës/realizimit të shitjes (disa kërkesa datojnë që nga viti 2015) përderisa shitja e tyre është realizuar gjatë viteve 2019-2023. Ne përveç kësaj kemi analizuar edhe kërkesa të cilat nuk kanë rezultuar me shitje sepse nuk kanë plotësuar kriteret për t'u kategorizuar për shitje direkte.

Për 100 mostra të cilat i kemi audituar për periudhën 2019-2021 si dhe 18 për periudhën 2022-2023 AKP-së i janë dashur në dy raste mbi 100 muaj apo rreth nëntë vite për të përmbyllur procesin e shitjes (nga iniciimi i kërkesës nga pala deri te nënshkrimi i kontratës). Kjo tregon mungesë efikasiteti në finalizimin e procedurës për shitje direkte të asetëve, rrjedhimisht edhe prolongimin e përmbylljes së vetë procesit të privatizimit.

3.2.1. Vonesa të theksuara në trajtim të lëndëve për shitje direkte

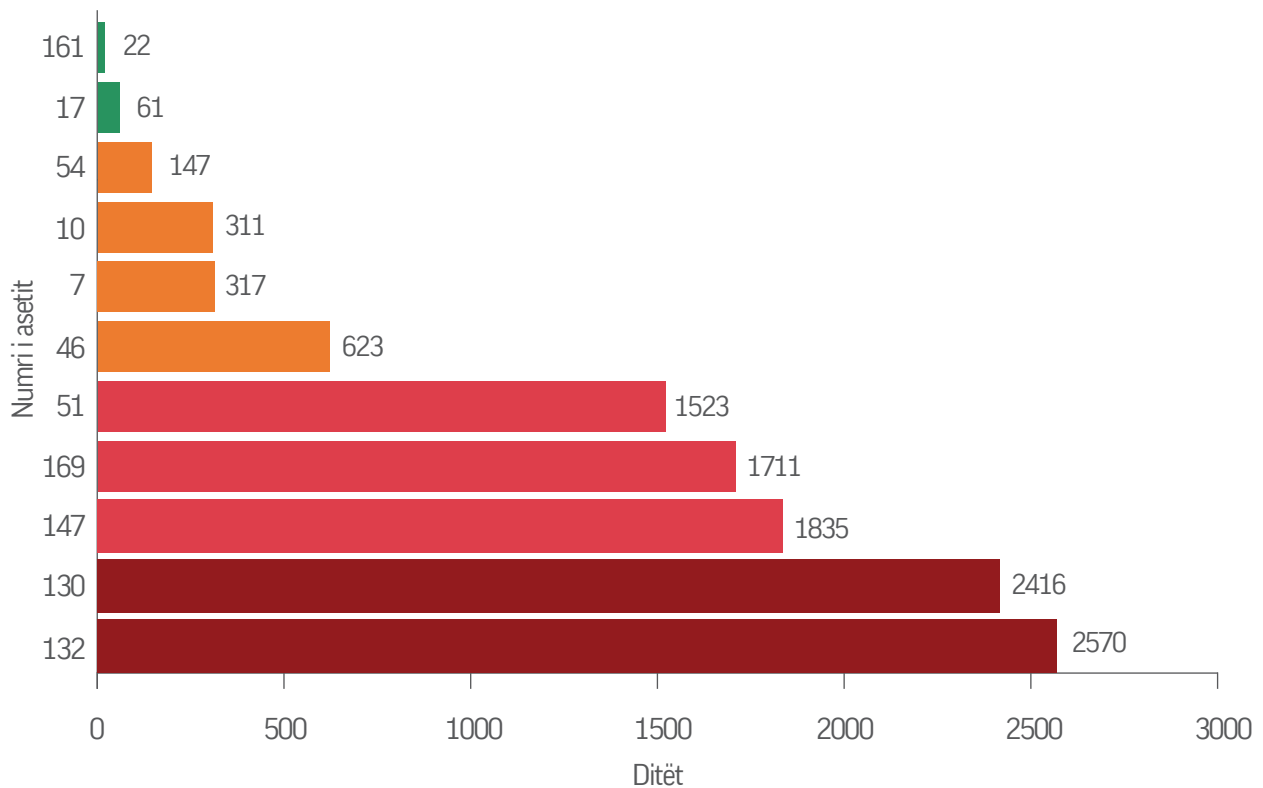
Kërkesat duhet të trajtohen në kohë optimale dhe sipas kriterëve të paracaktuara me rregullore. Nga dita e regjistrimit të kërkesës, AKP-ja duhet ta fillojë procedurën e shqyrtimit në kohë sa më optimale (brenda një muaji) e cila në varësi të veprimeve, numrit të palëve dhe aspekteve tjera mund të zgjasë deri në 3 (tre) muaj për të vendosur nëse aset i mund të klasifikohet apo jo për shitje direkte

Nga shitjet e përfunduara në periudhën 2019-2021, vetëm në 14 nga 100 raste Divizioni kishte arritur që brenda afatit kohor prej tre muajsh të bëjë trajtimin e kërkesave¹², ndërsa për periudhën 2022-2023 kjo kishte ndodhur vetëm në një nga 18 raste.

Divizioni kishte trajtuar kërkesa për shitje direkte për periudha të ndryshme kohore. Kishte asete (aseti nr.161) që i kishte trajtuar mjaftë shpejtë brenda as një muaji (22 ditëve) derisa kishte edhe asete trajtimi i të cilave ishte bërë për 86 muaj (2,570 ditë aseti me nr.132). Nga grafiku shihet qartë se vetëm dy nga 11 raste ishin trajtuar brenda kohës optimale. Këto 11 raste janë vendosur vetëm sa për ilustrim të vonesave, sepse vonesa kishin 103 nga 118 rastet e audituara.

¹² nga data e regjistrimit të kërkesës deri te fillimi i procedurës së shqyrtimit të kërkesës

Grafiku 3 Numri i ditëve për shqyrtim të një kërkesë për shitje direkte



Kjo analizë tregon se AKP-ja kishte vonesa të theksuara në trajtim të kërkesave. Vonesat shkojnë deri në 86 muaj për shitjet direkte të realizuara në periudhën 2019-2021, ndërsa për periudhën 2022-2023 vonesat shkojnë deri në 68 muaj vetëm për trajtim të kërkesave, pa përfshirë procedurat vijuese deri në përmbyllje të shitjes. Mesatarja e trajtimit të një kërkesë nga Divizioni është rreth 24 muaj apo dy vite.

Pas përfundimit të ekzekutimit të auditimit ne kemi pranuar informatën se AKP-ja kishte hartuar një strategji e cila parasheh që numri i kërkesave të trajtuara nga Divizioni duhet të jetë 30 deri 40 raste brenda muajit. Për më tepër, kemi analizuar afatin kohor për përfundimin e një shitje (nga data e paraqitjes së saj nga parashtruesi deri në lidhjen e kontratës). Ne kemi vërejtur se afati kohor për të përmbyllur një procedurë të shitjes direkte ishte nga gjashtë muaj në rastin më të mirë deri në 103 muaj apo rreth nëntë vite për periudhën 2019-2021. Ndërsa për periudhën 2022-2023 afati kohor për të përmbyllur një procedurë të shitjes direkte ishte nga 53 muaj deri në 105 muaj apo rreth 9 vite.

Mesatarisht AKP-ja kishte përmbyllur procedurën e shitjes deri te nënshkrimi i kontratës për një afat kohor rreth 43 muaj apo rreth katër vite. Vonesat në trajtimin e lëndëve ndërlidhen me një sërë faktorësh, duke u nisur nga aprovimi i rregullores për shqyrtimin e aseteve të NSh-ve dhe shitjen e tyre në prill të vitit 2017 (deri në atë kohë nuk kishte një rregullore për shitje direkte) kapacitetet njerëzore të kufizuara në Divizion, dosje jo të kompletuara të parashtruesve të kërkesave, kapacitete të kufizuara në procesin e parcelimit si dhe mungesa e shënimeve kadastrale. Element tjetër për vonesa në trajtimin e kërkesave janë edhe kërkesat e shumta administrative të rregullores nga përgatitja e raportit rekomandues nga ana e divizionit deri në prezantimin e tij në Bord i cili duhet të rishikohet dhe nënshkruhet nga një numër

i madh i zyrtarëve dhe pozitive drejtuese. Megjithatë duke e pasur parasysh që disa nga kërkesat ishin trajtuar në afate optimale, rezultojnë se po të trajtoheshin në mënyrë kronologjike, vonesat do të ishin më të vogla.

Gjatë mandatit të AKP-së, ka pasur periudha kur përbërja e Bordit nuk ishte e kompletuar, që ka qenë një nga arsytet e tjera të vonesave në trajtimin e rasteve, pasi miratimi i shitjeve është kompetencë ekskluzive e Bordit. Po ashtu për një kohë rreth dy vite është pezulluar edhe puna e divizionit me kërkesë¹³ të Qeverisë së Kosovës.

Ritmi i ngadalshëm për përmbylljen e një procedure të shitjes së një aseti, ku AKP-së mesatarisht i është dashur rreth katër vite, përveç se rezultojnë në vonesa dhe pritje të theksuara të palëve në procedurë, njëkohësisht shkakton edhe pritje dhe vonesa në trajtimin e kërkesave të parashtruara dhe të pashqyrtuara ende, që në kohën e ekzekutimit të këtij auditimi ¹⁴ ishte edhe 1,675 raste.

3.2.2. Raport i ulët mes kërkesave të trajtuara krahasuar me ato të dorëzuara

Raporti midis kërkesave të dorëzuara dhe atyre të trajtuara duhet të jetë sa më i ulët. Trajtimi i kërkesave për shitje direkte duhet të bazohet në rendin kronologjik sipas datës kur është parashtruar kërkesa.

AKP-ja nuk kishte arritur që raportin midis kërkesave për shitje direkte të dorëzuara dhe atyre ta trajtuara ta mbaj në nivel sa më të ulët të mundshëm. Në nivel rajonal siç shihet në tabelën më poshtë rajoni i Prizrenit ka numrin më të madh të kërkesave të pashqyrtuara (614 kërkesa). Po ashtu, rajoni i Mitrovicës ka vetëm pesë kërkesa të shqyrtuara/aprovuara nga 134 që ishin dorëzuar për trajtim (129 prej tyre nuk ishin trajtuar).

Tabela 1. Statusi i kërkesave për shitje direkte

Rajoni	Nr. Kërkesave	Të Aprovuara	Të Refuzuara	Të Pashqyrtuara	% e kërkesa të pashqyrtuara
Prishtina	692	191	142	359	52
Peja	433	75	44	314	73
Prizreni	691	76	1	614	89
Gjilani	283	24	0	259	92
Mitrovica	134	5	0	129	96
Gjithsej	2,233	371	187	1,675	75

Sipas bazës së të dhënave të AKP-së për Modulin e shitjeve direkte rezultojnë se janë dorëzuar 2,233 kërkesa nga palët pretenduese. Nga ky numër, AKP-ja kishte arritur t'i trajtoj 558 apo 25% të kërkesave prej të cilave 371 janë aprovuar nga Divizioni ndërsa 187 ishin refuzuar. Të pashqyrtuara kanë mbetur

13 Kërkesa e bërë nga Qeveria, mars 2021, Divizioni kishte filluar me funksionim në janar 2023
14 Prill 2024

1,675 apo 75% të kërkesave të parashtruara. Kjo kishte ndodhur për shkak të vonesës në konsolidimin e rregullativës dhe Divizionit.

Nëse AKP-së për përfundimin e një kërkesë i janë nevojitur rreth 43 muaj apo katër vite kohë, atëherë përmbyllja e një numri kaq të madh prej 1,675 kërkesave të pashqyrtuara, nuk pritet që të përfundohet në një periudhë optimale kohore. Po ashtu palët që kanë parashtruar kërkesa do të mbeten peng i shqyrtimit edhe për një periudhë jo të afërt kohore.

3.2.3. Mos respektim i rendit kronologjik gjatë trajtimit të kërkesave

Trajtimi i kërkesave për shitje direkte duhet të bazohet në rendin kronologjik sipas datës kur është parashtruar kërkesa.

AKP-ja nuk kishte respektuar rendin kronologjik sipas datës kur është parashtruar kërkesa për shitje direkte. Analizat tona tregojnë se trajtimi i kërkesave nuk ishte bazuar në rendin kronologjik dhe ekzistojnë diferenca të mëdha në ditë për trajtimin e kërkesave. Në tabelën në vijim për çështje ilustrimi janë paraqitur 11 raste ku shihen datat e parashtrimit të kërkesës dhe trajtimit të tyre, ndërsa nga gjitha kërkesat, janë evidentuar 66 raste të mos respektimit të rendit kronologjik.

Tabela 2. Kërkesat për shitje direkte dhe datat e trajtimit

Nr. i asetit sipas Zyrës Rajonale	Data e kërkesës	Data e trajtimit	Numri i ditëve
130	17-08-2011	29-03-2018	2,416
132	31-10-2011	13-11-2018	2,570
7	30-12-2014	12-11-2015	317
10	05-01-2015	12-11-2015	311
147	05-01-2015	14-01-2020	1,835
161	01-04-2015	23-04-2015	22
169	03-04-2015	09-12-2019	1,711
54	09-07-2015	03-12-2015	147
51	09-08-2015	10-10-2019	1,523
46	03-02-2016	18-10-2017	623
17	18-08-2017	18-10-2017	61

Siç shihet në tabelë kërkesat e parashtruara për shqyrtim me data më të vonshme ishin trajtuar para kërkesave të parashtruara me data më të hershme. Për ilustrim mund të marrim kërkesën me numër të asetit 161 e cila ishte trajtuar brenda 22 ditëve, derisa kërkesa me numër të asetit 132 ishte trajtuar për 2,570 ditë apo rreth 86 muaj, pra edhe pse kjo e fundit ishte parashtruar në vitin 2011, trajtimi i saj ishte bërë në fund të vitit 2018, përderisa mes kësaj kohe ishin shqyrtuar tjera kërkesa.

Sipas zyrtarëve, tejkalimi i rendit kronologjik lejohet me rregulloren e brendshme të AKP-së për shitje direkte për të përzgjedhur rastet që ishin të kompletuara me shkresa të lëndës për t'i raportuar ato në Bord. Megjithatë ne nuk kemi vërejtur në ndonjë arsyetim se pse është prioritetizuar njëra apo tjetra.

Mosrespektimi i rendit kronologjik ka pasur për efekt që disa kërkesa të mos trajtohen brenda kohës optimale duke i lënë palët të cilët kanë parashtruar kërkesa peng të procedurave administrative me vite të tëra.

3.2.4. Mostrajtimi i kërkesave të subjekteve juridike

Inicimin e procedurës për shqyrtimin e një kërkesë kanë të drejtë ta propozojnë çdo subjekt fizik dhe juridik i cili ka interes për blerjen e asetit të caktuar. AKP-ja duhet t'i trajtojë kërkesat/rastet pa ndonjë dallim qofshin ato kërkesa nga subjektet fizike (ekonomi familjare) apo subjektet juridike (biznese).

Nga mostrat e testuara për periudhën 2022-2023 ne kemi konstatuar se Bordi kishte trajtuar vetëm një kategori të kërkesave dhe atë të ekonomive familjare duke lënë anash kërkesat e subjekteve juridike - bizneseve.

Ne nuk kemi hasur ndonjë akt (qoftë vendim administrativ/udhëzim me shkrim apo edhe nen në rregullore) që lejon anashkalimin e kërkesave që vijnë nga subjektet juridike - bizneset.

Të dhënat tregojnë se numri i subjekteve juridike të cilët kanë parashtruar kërkesë për shitje direkte është 87. Deri në vitin 2023 ishin trajtuar vetëm 30 raste ndërsa 57 kanë mbetur të pa trajtuara ende edhe në vitin 2024.

Ne kemi identifikuar 24 raste të cilat janë kompletuar nga divizioni dhe janë të gatshme për shqyrtim nga Bordi, mirëpo kjo kategori e kërkesave nuk ishte marrë parasysh. Ne nuk kemi arritur të marrim përgjigje se pse nuk është trajtuar asnjë kërkesë nga kjo kategori.

Mos trajtimi i një kategorie të caktuar të kërkesave përveç që paraqet diskriminim ndaj palëve të cilat kanë parashtruar kërkesë, mos zgjidhja e këtyre rasteve mund të shfaqë edhe pengesa në zhvillim dhe zgjerim të veprimtarisë derisa të trajtohet kërkesa dhe të merret vendim se a ka bazë apo jo për shitje direkte. Edhe mos trajtimi i kërkesave për këtë kategori, e prolongon përmbylljen e shitjeve direkte dhe vetë përfundimin e procesit të likuidimit.

3.3. Mungesë e elementeve për klasifikim si shitje direkte

AKP-ja duhet të ketë një procedurë standarde dhe të dokumentuar për klasifikim të aseteve për shitje direkte. Raportet referuese/rekomanduese për shitje direkte duhet të përshkruajnë qartë arsyetimin pse një aset duhet t'i nënshtrohet shitjes direkte përfshirë referencën e saktë se cilës kategori të aseteve specifike i takon.

Ne kemi vërejtur se në katër raste elementet për klasifikim të aseteve për shitje direkte nuk ishin marrë parasysh nga ana e AKP-së. Rastet janë paraqitur ndaras si në vijim:

3.3.1. NSh Kooperativa Bujqësore “Agrokultura” – Zona kadastrale Bajgorë

Aseti për të cilin pala kishte parashtruar kërkesë në muajin gusht 2019 për blerje përmes metodës direkte ishte pronë e NSh Kooperativa Bujqësore “Agrokultura” që gjendet në fshatin Bajgorë-Mitrovicë. Parcela në rastin konkret i është dhënë me qira parashtruesit të kërkesës në qershor të vitit 2019. Bazuar në këtë kontratë, parashtruesit i ishte lejuar që ta përdor tokën për qëllime komerciale, më saktësisht për realizimin e projekteve të gjenerimit të energjisë elektrike nga burime të ri-përtëritshme.

Sipas Vendimit të vitit 201915 të Qeverisë së Republikës së Kosovës, parashtruesit i është dhënë statusi i investitorit strategjik, ku mbi këtë bazë i njëjti kishte ushtruar kërkesë për iniciimin e procedurës për shitje direkte/kompensimin e parcelës në sipërfaqe prej 12,879 m²/1.3 hektarë. Sipas kërkesës së parashtruesit, parcela gjendet në lokacionin i cili është i domosdoshëm për instalimin e projektit investues, vlera e të cilit investim arrin rreth 200 milionë euro brenda periudhës pesë vjeçare, e për të cilën janë realizuar testime/eksperimente paraprake.

Sipas raportit referues, zyrtarët nga zyra rajonale e AKP-së në Mitrovicë nuk kishin argumentuar mjaftueshëm pse ky aset nuk mund t'i nënshtrohet tenderimit (ankandit) publik. Më pas edhe Divizioni për shitje direkte në raportin rekomandues për Bordin, kishte theksuar se kjo parcelë nuk i plotësonte asnjë nga kriteret lidhur me kategorizimin e aseteve për shitje direkte që parashihen me Rregullore dhe rrjedhimisht nuk kishte rekomanduar Bordin që kjo parcelë të përfshihet në shitje direkte, por mund t'i nënshtrohet tenderimit publik.

Foto 2. Parcela e NSh Kooperativa Bujqësore “Agrokultura” -Bajgorë



15 Vendimi i Qeverisë së Republikës së Kosovës nr. 03/88, i datës 05.02.2019,

Edhe përkundër rekomandimit negativ nga Divizioni, Bordi në fund të janarit të vitit 2020 kishte aprovuar kërkesën e parashtruesit duke e kualifikuar këtë shitje sipas kriterit¹⁶ të përgjithshëm të Rregullores së AKP-së dhe pas raportit të vlerësimit kishte iniciuar shitjen me palën kërkuese. Kjo parcelë me sipërfaqe me rreth 1.3 hektarë ishte vlerësuar nga vlerësuesi i licencuar dhe i pavarur dhe më pas ishte shitur në vlerë prej 7,084 euro apo 50 euro/ari.

Bordi kishte arsyetuar vendimin e tyre për shitje, ku sipas tyre parashtruesi i kërkesës është investitor strategjik dhe kompani ndërkombëtare e regjistruar në Kosovë, e cila zhvillon dhe zbaton projekte në fushën e energjisë së ripërtritshme. Kjo parcelë ndërlidhet me përgatitjen e infrastrukturës rrugore, për të mundësuar transportimin e pajisjeve dhe turbinave të parqeve të erës.

Bordi duke e vlerësuar kontributin ekonomik të mundshëm që ky investim mund të sjellë në fushën e energjisë në Kosovë, ka vendosur të mos shqyrtoj mundësi alternative për shitje.

3.3.2. NSh KBI “Kosova Export - NSh “Ratar” - zona kadastrale e Çagllavicës

Bordi në shkurt të vitit 2020, kishte vendosur që parcela me sipërfaqe të përgjithshme 5,636 m²/56.36 ari e cila gjendet në zonën kadastrale të Çagllavicës- Prishtinë e që i takon NSh “Ratar” të shitet përmes tenderit (ankandit publik) në valën e 56 të Shitjeve të aseteve me likuidim (SHAL 56), e paraparë të organizohej në fund të prillit 2020. Në memorandum informues për Bordin theksohej se prona e ofruar për shitje nuk ishte me qira dhe nuk zhvillohej ndonjë aktivitet në atë pronë.

Për shkak të rrethanave pandemike, ky tenderim nuk ishte realizuar. E njëjta valë e shitjes-SHAL56 ishte aranzhuar dhe realizuar për më vonë¹⁷, mirëpo ky aset nuk ishte përfshirë në listën e aseteve për shitje.

Ndërkohë, parashtruesi (pesë muaj më vonë), kishte bërë kërkesë për blerjen e kësaj parcele kadastrale me metodën e shitjes direkte. Kërkesa ishte mbështetur me arsyetimin, se parcela në fjalë kufizohet me parcelat kadastrale që janë në pronësi private (të parashtruesit të kërkesës) dhe se kjo parcelë shfrytëzohet prej vitesh nga parashtruesi.

Divizioni, kërkesën e kishte mbështetur në kriterin: *“Ngastra kadastrale ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale amë në pronësi të ndonjë ndërmarrje shoqërore e cila sipas gjendjes faktike në teren, paraqitet si pjesë integrale e kompleksit të pronësisë private ose **nuk ka dalje në rrugë**, me ç’rast tenderimi publik konsiderohet i pamundur apo sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit dhe zhvlerësimin e tij”* dhe e kishte rekomanduar Bordin që ta aprovoj kërkesën për shitje direkte.

16 Raste, kërkesa ose asete tjera eventuale, të cilat nuk janë precizuar ose përfshirë në ndonjërin nga kategoritë e parapara si në paragrafët paraprak të këtij neni, kurse për nga karakteristikat dhe vetitë e tyre, sipas propozimit të argumentuar të Njesisë së Negocimit Direkt, përmes Drejtorit Menaxhues ose propozimit të Drejtorit Menaxhues dhe aprovimit të Bordit të Drejtorëve të Agjencisë cilësohen si asete ose raste me karakter specifik dhe kërkojnë zgjidhje përmes procedurës së negociimit

17 Shpallja me datë 24/06/2022 dhe dita e tenderit apo ofertimit me datë 13/07/2022

Foto 3. Parcela kadastrale e KBI "Kosova Export" - NSh "Ratar" subjekt i shitjes direkte



Foto më lartë tregon parcelën në fjalë e cila kufizohet me parcela/pronë private. Mirëpo, në hartën tematike¹⁸ të përgatitur nga gjeodeti i licencuar shihet qartë që parcela 1399-1 PSH Rrugë, klasifikohet si rrugë. Pas vizitës në terren, komisioni nga Divizioni kishte konstatuar se në këtë parcelë nuk kishte ndërtime e as ndonjë investim. Në raport rekomandues për Bordin ishte theksuar që kjo parcelë kufizohet me prona private dhe nuk përmendet fare fakti që parcela ka qasje në rrugë.

Bordi kishte vendosur pro inicimit të shitjes direkte në këtë rast, duke u bazuar në rekomandimin e Divizionit, i cili raport nuk cekë që parcela ka qasje në rrugë, por që harta tematike e tregon këtë. Në bazë të vlerësuesit të pavarur vlera e kësaj parcele është vlerësuar 88,000 euro apo 1,561 euro/ari.

Sa i përket çështjes që ky aset paraprakisht ishte i përfshirë në listën e asetëve për shitje me tender publik, i njëjti ishte tërhequr për shkak të kërkesës për trajtim në procedurë të shitjes direkte¹⁹.

Për çështje krahasimi, ne kemi analizuar edhe një kërkesë të natyrës së ngjashme dhe kemi vërejtur që Divizioni pas trajtimit të kërkesës, në këtë rast, për dallim nga i kaluari kishte rekomanduar Bordin që ta refuzojë atë.

18 Harta tematike nënkupton hartën ku paraqiten elemente të një ose disa fenomeneve natyrore, socio-ekonomike dhe karakteristikat e saj përkatëse përfshirë elementet tematike që përdoren për të treguar vendndodhjen gjeografike, kualifikimin hapësinor dhe përmbajtjen e përgjithshme, rrjetin kryesor të komunikacionit, lumin, tokën për banim si dhe elemente tjera përcjellëse

19 Çështja e ndërprerjes së procedurës së tenderimit publik pas kërkesës për shitje direkte rregullohet me nenin 12.4 të Rregullores

Foto 4. Parcela kadastrale e “NSh “Pasuria Bujqësore” Ferizaj” – për çështje krahasimi



Siç shihet në hartën tematike më lartë, parcela (me ngjyrë të verdhë) e cila ishte subjekt i kërkesës ishte rrethuar me parcela private, mirëpo kishte qasje në rrugë (ngjashëm sikur në rastin e trajtuar më lartë) dhe duke marrë parasysh këtë Bordi në bazë të rekomandimit të Divizionit kishte refuzuar iniciimin e shitjes direkte për këtë parcelë.

Përkundër faktit që këto dy raste ishin të ngjashme për nga natyra ato ishin trajtuar ndryshe si nga Divizioni ashtu edhe nga Bordi. Në rastin e parë kriteri për kategorizimin e asetit për shitje direkte ishte marrë parasysh pjesërisht, prandaj ishte vendosur në favor, ndërsa në rastin e dytë ai kriter ishte marrë parasysh në formën e tij të plotë, prandaj shitja direkte ishte refuzuar.

Sipas zyrtarëve përgjegjës Parcela kadastrale e KBI “Kosova Export”-NSh “Ratar” ishte kategorizuar për shitje direkte pasi që parcela ishte pjesë integrale me atë që ishte pronë private. Për të përforcuar klasifikimin, zyrtarët ishin mbështetur edhe në kriterin e përgjithshëm²⁰. Përveç kësaj, sipas zyrtarëve parcela 1399-1, sipas gjendjes tekstuale evidentohet “si rrugë e pa kategorizuar”. Prandaj edhe nuk është marrë për bazë që parcela ka qasje në rrugë.

²⁰ Raste, kërkesa ose asete tjera eventuale, të cilat nuk janë precizuar ose përfshirë në ndonjërin nga kategoritë e parapara si në paragrafët paraprak të këtij neni, kurse për nga karakteristikat dhe vetitë e tyre, sipas propozimit të argumentuar të Njësisë së Negocimit Direkt, përmes Drejtorit Menaxhues ose propozimit të Drejtorit Menaxhues dhe aprovimit të Bordit të Drejtorëve të Agjencisë cilësohen si asete ose raste me karakter specifik dhe kërkojnë zgjidhje përmes procedurës së negocimit

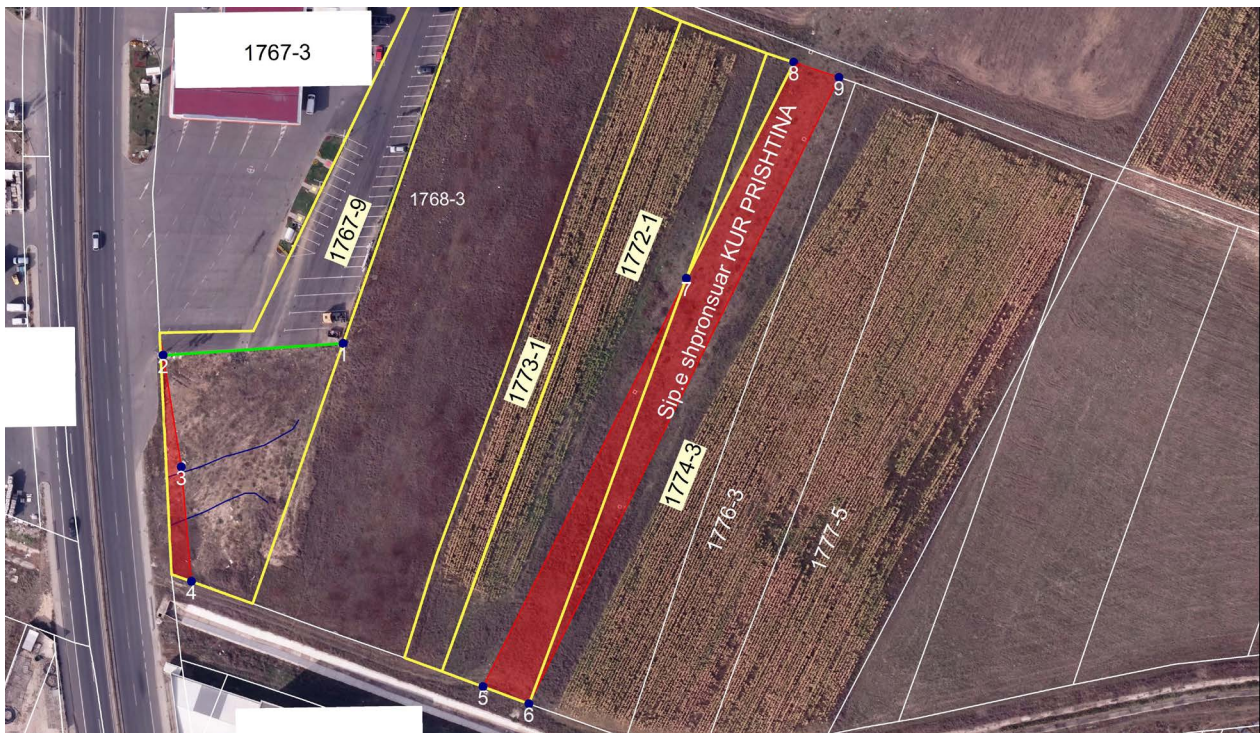
Mos respektimi i kriterit për kategorizim ka bërë që shitja e asetit të bëhet përmes metodës direkte dhe jo përmes tenderimit publik, e cila ka rezultuar me eliminimin e konkurrencës dhe shmangien e ofertave më të mira të mundshme që do të ofroheshin nga raporti i kërkesës dhe ofertës.

3.3.3. NSh KB “Bujqësia” - Zona Kadastrale Obiliq

Në qershor të vitit 2020, parashtruesi kishte bërë kërkesë për blerje të katër parcelave të cilat i takonin NSh-së “KB Bujqësia” në zonën kadastrale në Obiliq.

Kërkesën e tij për blerje përmes metodës direkte, parashtruesi e kishte bazuar në argumentin se ishte pronar i një parcele²¹ e cila kufizohet me parcelat që ishin objekt i kërkesës²² dhe me rastin e blerjes së parcelave në fjalë do t'i mundësohej qasja e plotë fizike në infrastrukturën rrugore dhe lehtësimin e shfrytëzimit të pronës së tij. Divizioni kishte rekomanduar shitjen përmes metodës direkte të të gjitha këtyre parcelave sipas kërkesës së parashtruesit. Bordi kishte marrë parasysh rekomandimin dhe kishte vendosur që të shes këto tri prona në sipërfaqe të përgjithshme prej 9,496m²/94.9 ari. Këto parcela ishin vlerësuar nga Vlerësuesi i pavarur në vlerë prej 101,130 euro apo 1,066 euro/ari.

Foto 5. Katër parcela kadastrale të NSh KB “Bujqësia” - Obiliq



21 Në këtë parcele është e ndërtuar fabrika dhe logjistika e korporatës

22 Parcelat kadastrale nr. 1774/3, me sipërfaqe të përgjithshme 217 m², parcela kadastrale nr. 1772/1, me sipërfaqe 3441 m², parcela kadastrale nr. 1773/1, me sipërfaqe 2016 m² dhe parcela kadastrale nr. 1767/9 me sipërfaqe prej 3822 m².

Harta tematike e përgatitur nga gjeodeti i licencuar (foto më lartë) tregon se dy prej parcelave²³ kufizohen me parcelën private të pretenduesit, ndërsa dy²⁴ parcelat tjerat nuk kufizohen fare. Në hartën tematike shihet qartë që parcela 1768-3 pronë private e parashtruesit të kërkesës ka qasje në rrugë, për më tepër në kohën e parashtrimit të kërkesës nuk ka pasur ndërtim në këto parcela.

Kriteret²⁵ për kategorizimin e dy parcelave për shitje direkte ishin marrë parasysh vetëm pjesërisht nga ana e AKP-së, më saktësisht vetëm pjesa e kriterit e cila ka të bëjë me kufizimin e pronave, ndërsa nuk janë marrë parasysh faktet që prona ka qasje në rrugë dhe nuk ka ndërtim. Për më tepër, për dy parcelat të cilat nuk kufizoheshin fare me pronën private në bazë të kriterëve nuk kishte asnjë bazë për shitje direkte.

Sipas Divizionit, dy prona kufizohen me parcelë private në pronësi të parashtruesit të kërkesës dhe dy prona tjera cilësohen si asete apo raste me karakter specifik.

Mos respektimi i kriterëve për kategorizim dhe shitja e aseteve përmes metodës direkte dhe jo përmes tenderimit publik ka rezultuar me eliminimin e konkurrencës dhe shmangien e ofertave më të mira që do të mund të ofroheshin nga raporti i kërkesës dhe ofertës.

3.3.4. NSh “NBI Rahoveci” - Zona kadastrale Rahovec

Në muajin shkurt 2020, pala kishte parashtruar kërkesë për blerjen e dy parcelave (njërën prej 22,039 m²/22 ari dhe tjetrën prej 4,046 m²/40 ari). Kërkesa bazohej në argumentin se në vitin 2006 përmes tenderimit publik²⁶, parashtruesi kishte privatizuar “NSh NBI Rahoveci” dhe asetet e saja, mirëpo këto dy parcela të cilat kufizohen me pronën private nuk ishin përfshirë në privatizim²⁷.

Zyra Rajonale e AKP-së në Prizren në raportin referues për Divizionin pas vlerësimit dhe vizitave në terren kishte konstatuar se parcelat në fjalë mund të shiteshin me tender të hapur, por që shitja e tyre përmes shitjes direkte me palën paraqet zgjidhjen më të dobishme.

Më pas, Divizioni në raportin rekomandues kishte pasqyruar gjendjen krejt ndryshe nga gjendja e përshkruar në raportin referues. Sipas këtij raporti të “dy parcelat gjenden saktësisht në mesin e kompleksit industrial të parashtruesit dhe nuk kanë dalje/qasje në rrugë nga asnjëra anë.

23 Parcelat 1767-9 dhe 1773-1

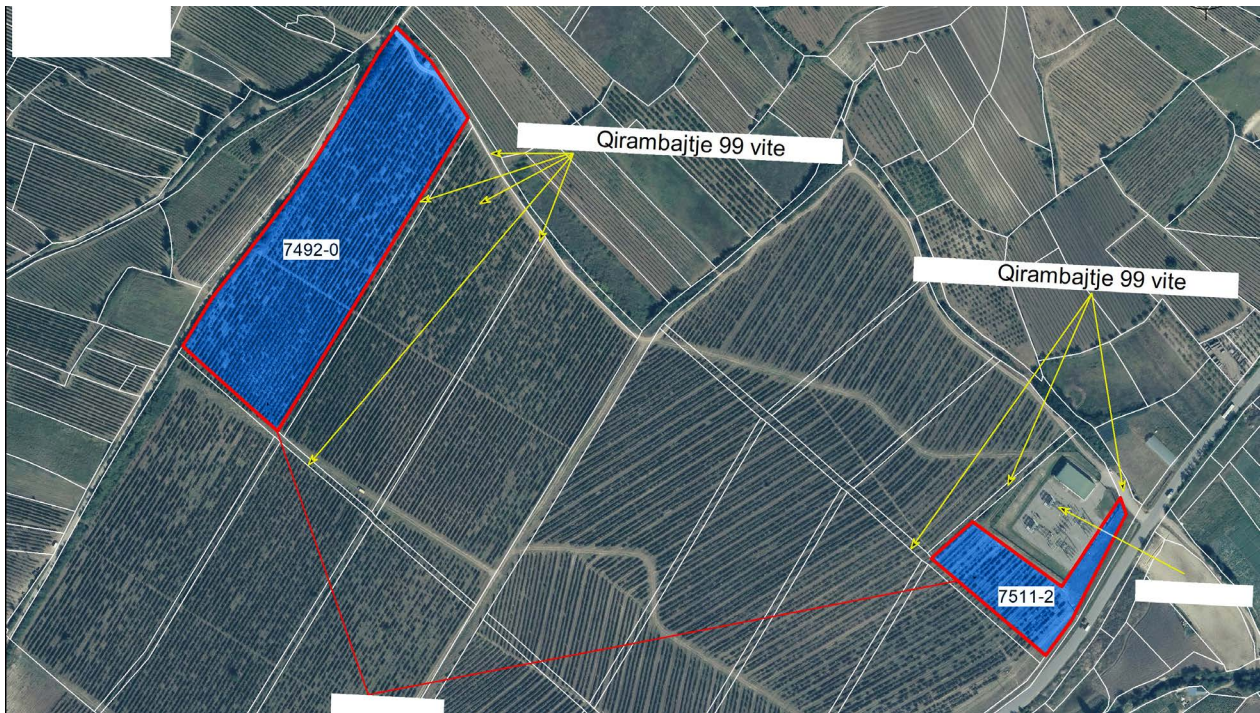
24 Parcelat 1772-1 dhe 1774-3

25 Për kriter referojuni shtojcës 3 pikat c) dhe d)

26 Privatizimi i NBI Rahoveci është privatizuar me metodën e “spin off special” në valën e 12-të të shitjes

27 Parcela 7511/2 në sipërfaqe prej 4046 m²/40 ari, nuk ishte përfshirë në tenderin publik sepse në kohën e privatizimit të NSh-së, në një pjesë të kësaj ngastre ishin në ndërtim e sipër largpërcuesit e rrymës elektrike dhe nuk dihej se sa sipërfaqe do të shpronësohej. Ndërsa parcela me nr. 7492/0 nuk ishte përfshirë në privatizim si rezultat i gabimit teknik.

Foto 6. Parcela kadastrale 7492-0 me 22 ari dhe parcela kadastrale 7511-2 me 40 ari



Harta tematike e përgatitur nga gjeodeti i licencuar (foto më lartë) tregon se të dy parcelat kanë qasje në rrugë dhe përkundër që janë të kufizuara me pronën private të parashtruesit ato nuk i plotësojnë kriteret e klasifikimit për shitjen e tyre me metodë direkte. Po ashtu, në bazë të gjendjes faktike në terren ato më nuk ishin pjesë integrale të kompleksit të vreshtave. Këto dy prona në sipërfaqe të përgjithshme prej 26,085m²/26 ari ishin vlerësuar nga vlerësuesi i pavarur dhe më pas janë shitur në vlerë 59,300 euro apo 2,280 euro/ari.

Sipas AKP-së shitja me tenderim publik e këtyre parcelave mund të krijonte probleme me parashtruesin në lidhje me bartjen e pronësisë tek palët e treta pasi që këto parcela paraqiten si pjesë integrale e kompleksit të vreshtave, të cilat ishin privatizuar nga pretenduesi përmes tenderimit publik.

Mos respektimi i kriterëve për kategorizim dhe shitja e aseteve përmes metodës direkte dhe jo përmes tenderimit publik ka rezultuar me eliminimin e konkurrencës dhe shmangien e ofertave më të mira që do të mund të ofroheshin nga raporti i kërkesës dhe ofertës.

3.4. Mos parcelimi i pronave të Ndërmarrjeve Shoqërore

Në rastet kur kërkesa për shitje direkte përfshinë sipërfaqe të mëdha të pronës, AKP-ja duhet të bëjë parcelimin duke u kufizuar (për aq sa është e mundshme) tek ndërtimet ekzistuese të ngritura në pronat e NSH-ve sipas kriterëve të përcaktuara me rregullore të brendshme.

AKP-ja nuk kishte bërë parcelimin e pronave për shitje direkte në rastet kur kërkesat përfshinin sipërfaqe më të mëdha se sa që ishin ndërtimet ekzistuese të ngritura në pronat e NSH-ve. Nga mostrat e testuara,

në 14 raste kemi vërejtur që AKP-ja nuk e kishte marrë parasysh një gjë të tillë. Përveç kësaj, AKP-ja nuk ka një procedurë të rregulluar me ndonjë akt të brendshëm për parcelim të pronave.

Për çështje ilustrimi, ne kemi përzgjedhur dy raste të cilat janë paraqitur në foton më poshtë.

Foto 7. Pronat të cilat nuk i janë nënshtruar parcelimit



Siç shihet në foto, kërkesa për blerje me metodë direkte ishte bërë për sipërfaqe më shumë se dyfish krahasuar me pjesën ku kishte ndërtime ekzistuese. Ndërtim kishte vetëm në parcelat prej 1,275 m²/12 ari respektivisht 1,444 m²/14 ari derisa pjesa prej 2,803 m²/28 ari dhe 3,247 m²/32.4 ari nuk ka ndërtim.

Fillimisht, Divizioni e më pas edhe Bordi nuk kanë analizuar mundësinë e parcelimit për këto raste dhe parcelat ishin shitur aq sa janë kërkuar nga parashtruesit e kërkesës²⁸.

Kjo kishte ndodhur në mungesë të aktit të brendshëm i cili do të rregullonte parcelimin por edhe për arsye se AKP-ja nuk e kishte analizuar mjaftueshëm mundësinë për parcelim (ndarjen e pronës) të kërkesave për blerje. Sipas zyrtarëve të AKP-së gjatë shitjes së këtyre pronave është marrë konteksti lokal (fshatra) ku gjenden këto prona dhe se ndarja e këtyre pronave do t'i bënte këto prona më pak atraktive. Vlen të theksohet se për rastet të cilat kanë filluar të trajtohen në Bord që nga viti 2023, Divizioni përdor praktikën e parcelimit të sipërfaqeve të mëdha (aty ku është e mundshme) dhe për

²⁸ Rastet tjera të ngjashme janë paraqitur në Shtojcën 3 të këtij raporti.

shitje propozon vetëm sipërfaqen e mjaftueshme për një ekonomi familjare. Mos parcelimi i pronave kishte rezultuar me shitjen e sipërfaqeve të mëdha të pronave shoqërore përmes metodës direkte duke eliminuar konkurrencën e cila do të mund të siguronte oferta më të mira nëse shitja do të bëhej përmes tenderimit publik.

3.5. Agjencia Kosovare për Privatizim nuk kishte procedurë të shkruar për përzgjedhjen e vlerësuesve të pasurisë

Angazhimi i vlerësuesve të pasurisë duhet të bazohet në praktikë standarde dhe të dokumentuar përmes një procesi objektiv, transparent dhe meritore. Ky proces duhet të jetë gjithëpërfshirës dhe të mos kufizohet në numër të caktuar të vlerësuesve.

Për periudhën 2019-2021, me rregullore për shitje direkte ishte paraparë vetëm angazhimi i vlerësuesve nga ana AKP-së mirëpo jo edhe mënyra e përzgjedhjes së tyre. AKP-ja kishte ndjekur një praktikë e cila ishte cilësuar si praktikë e vetme dhe më e përshtatshme gjatë asaj periudhe. Me ndryshimin e rregullores për shitje direkte në tetor 2022 procedura e ndjekur praktikisht nga Divizioni është integruar në rregullore me disa ndryshime, ku është kërkuar që angazhimi të bëhet sipas rendit alfabetik. Kjo bëhet me letër angazhim në të cilin janë specifikuar disa kritere të cilat duhet t’iu përmbahen vlerësuesit.

Divizioni në bazë të listës së siguruar nga Sekretaria e Bordit Mbikëqyrës në Ministrinë e Financave, Punës dhe Transfereve për certifikimin e vlerësuesve të pronave të paluajtshme, ka dërguar e-mail tek të gjithë vlerësuesit e kategorisë së parë A. Divizioni ka përpiluar një listë të brendshme ku janë radhitur vlerësuesit kronologjikisht prej momentit të paraqitjes për angazhim dhe është vazhduar me radhë. Divizioni i përzgjedhë vlerësuesit sipas kësaj renditje.

Kishte raste kur një vlerësues i cili ishte i angazhuar në një rast dhe ndërkohë është paraqitur nevoja për vlerësim të një asetit në afërsi të asetit paraprak, atëherë është caktuar vlerësuesi i njëjtë (me kërkesë të Bordit).

Në rastet kur vlerësuesit nuk kanë qenë në dispozicion në momentin e ftesës për angazhim në vlerësimin e asetit, atëherë është kaluar radha.

Kriteri të cilën AKP-ja ka marrë parasysh gjatë përzgjedhjes së vlerësuesve ishte kategoria e parë A. Në këtë listë kanë figuruar rreth 70 vlerësues. Sipas analizës sonë, për 118 raste AKP-ja kishte angazhuar 53 vlerësues të ndryshëm.

Arsyeja pse AKP-ja ishte fokusuar në këtë kategori ishte sepse vlerësuesit e kësaj kategorie janë konsideruar më me përvojë (është kërkuar përvojë dy vjeçare dhe të paktën 10 vlerësime të kryera).

Në vitin 2022, AKP-ja kishte ndryshuar rregulloren për shitje direkte dhe ndër të tjera kishte integruar këtë procedurë si procedurën e përzgjedhjes së vlerësuesve.

3.6. Mangësi tjetër që ka përcjellë procesin e shitjeve direkte – Baza e të dhënave

Të dhënat të cilat mirëmbahen nga Divizioni për Shitje Direkte duhet të kenë integritet dhe të jenë të besueshme. Të dhënat/informacionet duhet të jenë në përputhje me kriteret e përcaktuara lidhur me integritetin e të dhënave (që ka të bëjë me saktësinë dhe plotësinë e tyre) dhe besueshmërinë e të dhënave që ka të bëjë me dhënien e informacionit të duhur sipas kërkesës.

Divizioni të gjitha informacionet lidhur me shitjet direkte ndër vite i përgatitë në formatin Excel. Baza e të dhënave kishte gabime të theksuara, ndër të tjera: emrat dhe mbiemrat e parashtruesve ishin me gabime, kishte mungesë të datave të kërkesave të parashtruara, datave të shqyrtimit nga divizioni, datave të aprovimit nga Bordi, gabime në numrat e parcelave, gabime në kategorizim të aseteve për shitje direkte, etj. Të dhënat e përgatitura në këtë formë nuk kanë integritet dhe besueshmëri, për më tepër siguria e informacioneve është e cënueshme. Nisur nga ky fakt, ne është dashur që çdo informatë të siguroar nga kjo bazë t'a kontrollojmë dhe konfirmojmë me një burim të dytë informacioni.

Divizioni disa here e kishte ngritur çështjen e bazës së të dhënave duke e informuar Menaxhmentin se kjo bazë e të dhënave (në Excel) ka mangësi dhe se e njëjta duhet të zëvendësohet me një Softuer më të sofistikuar për të krijuar një siguri edhe në ruajtjen e të dhënave edhe në ekonomizimin e procesit.

Një bazë e cila nuk ofron siguri të mjaftueshme të të dhënave, integritet dhe besueshmëri mund të rezultojë me pasaktësi të të dhënave, gabime në raportime dhe humbjen e të dhënave. Po ashtu mund të rezultoj me vendime të Menaxhmentit për shitjet direkte mbi bazën e informacioneve jo të sakta.

Pas përfundimit të ekzekutimit të auditimit, ne kemi pranuar informatën që AKP-ja ka ndërmarrë veprime në drejtim të adresimit të kësaj çështjeje. Bordi i Drejtorëve të AKP-së, ka udhëzuar Menaxhmentin që të përfshijë në planin e prokurimit të AKP-së për vitin 2024 krijimin e databazës dhe që të iniciojë procedurën e prokurimit për digjitalizimin dhe krijimin e bazës së të dhënave në mënyrë softuerike për proceset e AKP-së, e ku do të përfshihet/inkuadrohet edhe pjesa e bazës së të dhënave të Shitjes Direkte. Ky aktivitet është në proces e sipër.

KONKLUZIONEN

04

4. Konkluzionet

Dobësitë e identifikuar qoftë në kategorizimin e asetëve për shitje direkte, mos parcelimin e tokave dhe mos analizimi i kosto përfitimeve të mundshme sikur asetet të ktheheshin në gjendjen paraprake, janë tregues se procedurat e shitjeve direkte të asetëve nën menaxhimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit nuk ishin realizuar në mënyrën e duhur. Numri më i madh i asetëve të shitura me metodë direkte i përkasin kategorisë së ndërtimeve ekzistuese të ndërtuara pa lejen e NSh-së ose AKP-së. E gjithë kjo do të mund të parandalohet sikur Ndërmarrjet Shoqërore respektive apo Agjencia Kosovare e Privatizimit të kishin ndërmarrë veprime parandaluese në proces. Me theks për ndërtimet e kryera në 15 vjeçarin e fundit, kur këto institucione ishin të konsoliduara, kjo gjë do të mund të parandalohet lehtësisht. Ndërsa sa i përket përzgjedhjes së vlerësuesve, ani pse nuk kishte procedurë të hartuar, praktika ishte e njëjtë për të gjitha rastet, ku me vonë kjo praktikë edhe është integruar në rregullore.

Mos identifikimi i rasteve potenciale për rikthim të gjendjes paraprake të asetëve apo edhe mos kryerja e ndonjë analize për vlerësimin e kosto përfitimeve sikur asetet të ktheheshin në gjendjen paraprake, ka rezultuar që Agjencia Kosovare e Privatizimit të bëjë gjitha këto shitje me metodën direkte e rrjedhimisht të eliminoj konkurrencën e mundshme apo edhe mundësinë që çmimi i shitjes të jetë më i lartë.

Agjencia Kosovare e Privatizimit, nuk ishte efikase në trajtimin e kërkesave për shitje direkte. Kohëzgjatja mesatare për trajtimin e një kërkesë për shitje ishte 24 muaj (dy vite), ndërsa vonesat më të gjata ishin për 86 muaj në periudhën 2019-2021 dhe 68 muaj për periudhën 2022-2023. Ky mos efikasitet ka ndikuar që 1,675 kërkesa apo 75% vetëm e atyre që janë pranuar deri tani të mbesin të pa shqyrtuara ende. Me një ritëm të tillë, ku për pesë vite janë shqyrtuar vetëm 25% e kërkesave, Agjencia Kosovare e Privatizimit, rrezikon që kërkesat e mbetura mos të mund t' i trajtoj edhe për 15 vite.

Mos klasifikimi si duhet i asetëve për shitje direkte (katër raste të identifikuar), ka ndikuar që Agjencia Kosovare e Privatizimit të eliminoj plotësisht konkurrencën dhe mos të dalë me tenderim publik, ku potencialisht do të mund të merrte vlerë më të mirë për asetet e shitura. Kjo gjë mund të ketë ndodhur edhe nga fakti se raportet referuese/rekomanduese për shitje direkte nuk përputheshin me gjendjen e faktike në terren (përkthuar në harta tematike).

Vlerën e mundshme reale të shitjes me tenderim publik e kanë pamundësuar edhe 14 rastet e identifikuar ku Agjencia Kosovare e Privatizimit nuk kishte bërë parcelim të tokave pa ndërtim. Rastet kur këto asete (toka) mund të shiteshin me metodën direkte janë kur Agjencia të ishte siguruar se ishte bërë parcelimi i kufizuar (për aq sa është e mundshme) tek ndërtimet ekzistuese të ngritura në pronat e Ndërmarrjeve Shoqërore.

Mos trajtimi i kërkesave për shitje të asetëve me metodën direkte për kategorinë e bizneseve, përveç që është në kundërshtim me Rregullore në të njëjtën kohë paraqet diskriminim ndaj palës pretenduese dhe po ashtu, prolongon shitjen e këtyre asetëve si dhe procesin e likuidimit dhe përmbylljes së privatizimit.

Mbështetja e veprimeve të nevojshme (siç janë prioritizimi i kërkesave dhe raportimi) lidhur me shitjen e aseteve në një databazë që nuk ofron integritet dhe besueshmëri (siç është formati Excel), ku secili që ka qasje në të mund edhe të bëjë ndryshime të paautorizuara, rrezikon që Agjencia Kosovare e Privatizimit të merr vendime mbi bazën e informacioneve jo sakta.

REKOMANDIMET

05

5. Rekomandimet

Për të siguruar se shitjet direkte të ndërmarrë nga Agjencia Kosovare e Privatizimit kryhen në përputhje me kërkesat rregullative, brenda kohës optimale dhe kategorizimi i tyre është i duhur, ne rekomandojmë që të:

- Të ndërmarrë veprime të vazhdueshme dhe parandaluese për të siguruar që nuk bëhen ndërtime pa leje në toka të Ndërmarrjeve Shoqërore, rrjedhimisht parandalohet kategorizimi i aseteve për shitje direkte, në ato raste që mund të parandalohet;
- Identifikoj rastet në të cilat mund të kryej analiza financiare për të vlerësuar koston dhe përfitimet e rikthimit të aseteve në gjendjen paraprake, gjë e cila do të ndihmonte në marrjen e vendimeve të bazuar në informata të qëndrueshme nëse aset i identifikuar mund t'i nënshtrohet shitjes direkte apo më e leverdishme do të ishte tenderimi publik;
- Siguroj që aq sa është e mundur kërkesat e kompletuara janë trajtuar në bazë të kohës së dorëzuar dhe të shpejtojnë procesin e shqyrtimit sa më shumë që është e mundur;
- Shmang diskriminimin e palëve të interesuara për blerjen e aseteve, pra të trajtojë të gjitha kërkesat/rastet pa ndonjë dallim qofshin ato kërkesa nga subjektet fizike (ekonomi familjare) apo subjektet juridike (biznese) në përputhje me kërkesat e rregullores;
- Forcohen kontrollet e brendshme, të cilat sigurojnë se vetëm asetet që plotësojnë të gjitha kriteret për shitje direkte janë shitur me këtë metodë, dhe se raportet referuese/rekomanduese përputhen me gjendjen faktike të përshkruar në harta tematike, si dhe të elaborojnë më qartë arsyetimin pse një aset duhet t'i nënshtrohet shitjes direkte;
- Krijoj një metodologji për parcelimin e pronave në raste kur kërkesat për blerje përfshijnë sipërfaqe më të mëdha të pronave (tokave pa ndërtim); dhe
- Përdorë platforma të cilat ofrojnë siguri më të madhe (pa kosto shtesë) rreth integritetit dhe besueshmërisë së të dhënave për të siguruar që informatat rreth shitjeve direkte janë të sakta dhe të plota.

Shtojca 1. Motivi i auditimit, kriteret, pyetjet, fushëveprimi i auditimit dhe metodologjia

Motivi i auditimit

Trajtimi i kësaj teme të auditimit është i rëndësishëm, pasi që shitjet direkte të realizuara që nga viti 2006 (dhe janë në vazhdim) i takojnë natyrave të ndryshme (objekte, toka dhe asete të luajtshme) të cilat gjenden në lokacione të ndryshme dhe me vlera të ndryshme, por kanë interes të lartë publik dhe kanë ndikim në mjedisin shoqëror dhe ekonomik.

Duke pasur parasysh ndjeshmërinë e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore, rëndësinë që e ka ky proces për përmbylljen e likuidimit të ndërmarrjeve si dhe mjedisin në përgjithësi është me interes për publikun që të bëhet një vlerësim nëse procedurat lidhur me shitjet direkte janë realizuar si duhet. AKP-ja vazhdon të përballlet me kërkesa për blerje të aseteve të cilat janë apo mund të jenë në shfrytëzim të palëve të treta, dhe në këtë rast pamundësohet shitja e tyre përmes procedurës së tenderimit publik. Mos prioritizimi i duhur në trajtimin e kërkesave dhe dallimi i theksuar midis kërkesave të trajtuara në krahasim me ato të pranuar bën që përmbyllja e këtyre shitjeve të mos bëhet në kohë optimale. Mbarëvajtja e procesit të shitjes direkte të aseteve (përmbyllja e tyre në kohë optimale) lidhet ngushtë me përmbylljen e likuidimit të NSH-ve, si objektive primare e AKP-së. Pra, çdo vonesë në shitje të aseteve rezulton me prolongim të përmbylljes së likuidimit, e mbi këtë edhe me kosto shtesë për operimin e këtij procesi. Përveç kësaj, mos klasifikimi i duhur i aseteve për shitje direkte mund të bëjë që këto asete mos t'i nënshtrohen tenderimit publik e si rrjedhojë as procesit të konkurrencës.

Përveç fakteve të sipër cekura, për trajtim të kësaj teme kërkesat ishin nga Kuvendi i Kosovës dhe përkundër faktit që ZKA çdo vit auditon pasqyrat vjetore financiare të AKP-së, nuk ishte bërë ndonjë auditimi veçantë i shitjeve direkte.

Pyetjet e auditimit

Për t'iu përgjigjur objektivës së auditimit, ne kemi parashtruar pyetjet dhe nën pyetjet e auditimit si në vijim:

1. Sa efikase ishte AKP-ja në trajtimin e kërkesave për shitje direkte?
 - 1.1. Cili është raporti midis kërkesave të trajtuara dhe atyre të dorëzuara për shitje direkte?
 - 1.2. A ka prioritizim të duhur në trajtimin e kërkesave për shitje direkte?

2. A janë klasifikuar si duhet asetet për shitje direkte?
 - 2.1. A ekziston procedurë e qartë për klasifikimin e aseteve për shitje direkte?
 - 2.2. A është dokumentuar si duhet klasifikimi i aseteve për shitje direkte?
3. A është realizuar procesi i përzgjedhjes së vlerësuesve në mënyrë të rregullt dhe të duhur?
 - 3.1. A përdoren kritere të qarta dhe të matshme për përzgjedhjen e vlerësuesve?
 - 3.2. A ekziston procedurë standarde e dokumentuar dhe transparente për përzgjedhjen e vlerësuesve?

Kriteret e auditimit

Kriteret e auditimit me të cilat jemi shërbyer për vlerësimin e objektivës së përcaktuar për këtë auditim janë bazuar në Ligjin për AKP-në, Rregulloret e Brendshme të AKP-së që përcaktojnë afatet kohore për trajtimin e një kërkesë për shitje direkte, kriteret për kategorizim të aseteve për shitje direkte por edhe përcaktimin e përzgjedhjes së vlerësuesve të pavarur të cilët përcaktojnë vlerën e asetit. Përveç këtyre jemi mbështetur edhe në kritere nga fusha e sigurisë së informacionit të të dhënave për të adresuar mirëmbajtjen e të dhënave.

Për të verifikuar këtë, kemi vënë kriteret e përmbledhura:

- Ndërmarrjet shoqërore si dhe AKP-ja duhet të monitorojnë dhe ndërmarrin veprime për të parandaluar ndërtimet pa lejen e tyre në pronat me karakter shoqërorë²⁹;
- AKP-ja para vendimit për shitje direkte duhet të konstatoj nëse gjendja paraprake e një aseti të NSh-së mund të rikthehet ose jo.³⁰
- Kërkesat duhet të trajtohen në kohë optimale dhe sipas kriterëve të paracaktuara me rregullore. Nga dita e regjistrimit të kërkesës, AKP-ja duhet ta fillojë procedurën e shqyrtimit në kohë sa më optimale (brenda një muaji) e cila në varësi të veprimeve, numrit të palëve dhe aspekteve tjera mund të zgjasë deri në 3 (tre) muaj³¹;
- Raporti midis kërkesave të dorëzuara dhe atyre të trajtuara duhet të jetë sa më i ulët. Trajtimi i kërkesave për shitje direkte duhet të bazohet në rendin kronologjik sipas datës kur është parashtruar kërkesa³²;
- Inicimin e procedurës për shqyrtimin e një kërkesë kanë të drejtë ta propozojnë çdo subjekt fizik dhe juridik i cili ka interes për blerjen e asetit të caktuar. AKP-ja duhet ti trajtojë kërkesat/rastet pa ndonjë dallim qofshin ato kërkesa nga subjektet fizike (ekonomi familjare) apo subjektet juridike (biznese).³³

29 Riformuluar nga Auditori (bazuar në gjykim profesional referuar Ligjit për AKP-në dhe Rregulloret e Brendshme)

30 Riformuluar nga Auditori (bazuar në gjykim profesional referuar raporteve referuese/rekomanduese të AKP-së)

31 Rregullore për shitje të aseteve të ndërmarrjeve shoqërore me negociim direkt neni 29.1

32 Rregullore për shitje të aseteve të ndërmarrjeve shoqërore me negociim direkt neni 28.1

33 Rregullore për shitje të aseteve të ndërmarrjeve shoqërore me negociim direkt neni 1.2

- Procedurat (kriteret) e përcaktuara për klasifikim të aseteve për shitje duhet të jenë të qarta, objektive, dhe të përdoren saktë për të bërë dallimin ndërmjet aseteve që duhet të klasifikohen për shitje direkte dhe atyre që nuk duhet klasifikuar sipas rregullores³⁴;
- Në rastet kur kërkesa për shitje direkte përfshinë sipërfaqe të mëdha të pronës, AKP-ja duhet të bëjë parcelimin duke u kufizuar (për aq sa është e mundshme) tek ndërtimet ekzistuese të ngritura në pronat e NSH-ve sipas kriterëve të përcaktuara me rregullore të brendshme³⁵;
- AKP-ja duhet të ketë një procedurë standarde dhe të dokumentuar për klasifikim të aseteve për shitje direkte. Raportet referuese/rekomanduese për shitje direkte duhet të përshkruajnë qartë arsyetimin pse një aset duhet t'i nënshtrohet shitjes direkte përfshirë referencën e saktë se cilës kategori të aseteve specifike i takon³⁶;
- Rregulloret e brendshme të AKP-së për shitje direkte (pjesa që merret me trajtimin e ndërtimeve jo ligjore) parashohin që në raport referues apo atë rekomandues për shitje direkte të konstatohet nëse gjendja paraprake e një aseti mund ose ka vështirësi të rikthehet³⁷;
- AKP-ja duhet të ketë ekspertizë për vlerësimin e pasurive të paluajtshme nga ekspert të licencuar, me qëllim të vlerësimit të drejtë të çështjes. Angazhimi i vlerësuesve të pasurisë duhet të bazohet në praktikë standarde dhe të dokumentuar përmes një procesi objektiv, transparent dhe meritore. Ky proces duhet të jetë gjithëpërfshirës dhe të mos kufizohet në një kategori të veçantë të vlerësuesve;³⁸. Kushtet e angazhimit (deklarata për konflikt të mundshëm interesi) dhe baza mbi të cilën do të kryhet vlerësimi duhet të përcaktohen saktë me shkrim përpara se të raportohet vlerësimi³⁹; dhe
- Të dhënat të cilat mirëmbahen nga Divizioni për Shitje Direkte duhet të kenë integritet dhe të jenë të besueshme. Të dhënat/informacionet duhet të jenë në përputhje me kriteret e përcaktuara nga COBIT për integritetin e të dhënave (saktësia dhe plotësia e tyre) dhe besueshmërinë e tyre (dhënia e informacionit të duhur sipas kërkesës)⁴⁰.

Fushëveprimi i auditimit

Vlera e aseteve të shitura për periudhën 2006-2023 është mbi 41 milion euro, me një total prej 361 asetesh të ndryshme të shitura përmes shitjes direkte.

E veçantë për këtë metodë është shitja e fabrikës "Sharrcem" në vitin 2010, e cila përbën rreth 74% të vlerës totale të shitjeve direkte të AKP-së. Për këtë shitje është realizuar një auditim⁴¹ i veçantë dhe për këtë arsye kjo shitje nuk është përfshirë në mostër.

34 Reformuar nga Auditori (bazuar në gjykim profesional referuar rregulloreve të brendshme të AKP-së)

35 Reformuar nga Auditori (bazuar në gjykim profesional)

36 Reformuar nga Auditori (bazuar në gjykim profesional referuar rregulloreve të brendshme të AKP-së)

37 Referuar rregulloreve të brendshme të AKP-së për shitje direkte

38 Reformuar nga Auditori (bazuar në gjykim profesional referuar edhe rregullores për shitje të aseteve të ndërmarrjeve shoqërore me negocim direkt neni 19.2

39 Standardet Evropiane të Vlerësimit (2020, EVS 3, EVS 4)

40 <https://www.isaca.org/resources/isaca-journal/past-issues/2011/data-integrity-information-security-s-poor-relation>

41 Auditimi për Pasqyrat Vjetore Financiare të Fondit të Privatizimit për vitin e përfunduar me 31 Dhjetor 2010 (për më tepër shih shtojcën 4)

Për të pasur një mostër sa më përfaqësuese, ne kemi përzgjedhur 100 shitje. Për qëllime krahasimi, kemi marrë edhe 10 mostra nga kërkesat drejtuar Divizionit të shitjeve, të cilat janë refuzuar me arsyetimin se asetet përkatëse nuk i plotësojnë kriteret për t'u shitur me metodën e shitjeve direkte. Mostra e përzgjedhur prej 100 shitjeve direkte, përbën 31% të shitjeve për periudhën 2019-2021 dhe 28% të shitjeve direkte në përgjithësi (për periudhën 2006-2023). Përveç këtyre, për të parë nëse vitet e fundit kishte zhvillime të reja apo përmirësime të proceseve të shitjeve direkte në AKP, ne kemi marrë edhe 18 mostra të shitjeve të përfunduar në periudhën 2022-2023.

Përzgjedhja e mostrave është bërë duke përfshirë të gjitha regjionet që mbulon AKP-ja, dhe shpërndarja e mostrave është bërë në mënyrë proporcionale për vitet e përzgjedhura⁴². Shitjet në vitet para vitit 2019 ishin në numër dhe vlerë të ulët, prandaj edhe nuk janë përfshirë në mostër. Në mostër janë përfshirë persona fizik (ekonomi familjare) dhe persona juridik (biznese) që kishin blerë asete përmes metodës së shitjeve direkte.

Tabela 3. Lloji i aseteve të shitur përmes shitjeve direkte

Lloji i asetit	Vlera e shitjes	Nr. aseteve
Fabrikë	30,100,000	1
Tokë bujqësore	6,039,468	272
Tokë ndërtimore	4,566,477	65
Tokë komerciale	341,500	2
Lokal	176,814	5
Tokë	105,154	1
Lokal dhe tokë	66,000	2
Objekt	51,000	1
Ndërtesë administrative	21,190	2
Tokë industriale	7,000	1
Asete të luajtshme	6,347	7
Shtëpi	2,182	1
Kioska	600	1
Totali	41,483,732	361

42 Raporti/përqindja e numrit të shitjeve për vitin me numrin total të shitjeve për periudhën 2019-2023

Metodologjia e Auditimit

Metodologjia e auditimit përfshin ekzaminimin e dokumentacionit si pjesë e dosjes për shitje direkte të aseteve me fokus në vlerësimin e numrit të kërkesave të dorëzuara kundrejt atyre të trajtuara, kriterëve për klasifikim si asetet specifike dhe metodën e përzgjedhjes së vlerësuesve për vlerësim të aseteve që shkojnë përmes shitjes direkte.

- Intervistimin e zyrtarëve përgjegjës për shitjet direkte të aseteve në kuadër të AKP-së lidhur me prioritizimin dhe trajtimin e kërkesave, kriterëve të përdorura për klasifikim të aseteve si dhe metodën e përzgjedhjes së vlerësuesve për vlerësim të aseteve;
- Analizimi i raporteve të ndryshme duke përfshirë edhe ato të auditimit të brendshëm lidhur me procesin e shitjeve direkte të aseteve;
- Analizimi dhe krahasimi i bazave të të dhënave për kërkesat e dorëzuara dhe të trajtuara;
- Analizimi i kërkesave të trajtuara nëse ato ishin trajtuar sipas rendit kronologjik dhe në kohë optimale;
- Analizimi i raporteve referuese/rekomanduese të aseteve për shitje direkte a janë në përputhje me kriteret e përcaktuara në rregulloret për shitje direkte;
- Analizimi i rregulloreve të AKP-së për të konstatuar nëse ekzistojnë procedura të qarta dhe standarde për klasifikimin e aseteve për shitje direkte;
- Analizimi dhe krahasimi i listës së vlerësuesve të licencuar nga Ministria e Financave me listën e vlerësuesve të përzgjedhur nga AKP;
- Analizimi bazës së kriterëve sipas të cilave bëhet përzgjedhja e vlerësuesve të licencuar të aseteve; dhe
- Analizimi i praktikave të përdorura për përzgjedhjen e vlerësuesve dhe krahasimi nëse praktika të njëjta janë përdorur për të gjitha përzgjedhjet e vlerësuesve.

Përshkrimi i sistemit dhe akterët relevant

Procesi i shitjes direkte ka për qëllim ndërmarrjen e veprimeve të caktuara, sipas rregulloreve të brendshme për shitjen e aseteve të caktuara të ndërmarrjeve shoqërore me synimin e arritjes së një marrëveshje eventuale për shitblerjen e një aseti. Për këtë qëllim, AKP-ja ka themeluar Divizionin e shitjes Direkte, i cili është përgjegjës për të konstatuar në mënyrë preliminare nëse, kërkesa ose aset i klasifikohet si aset me karakter specifik dhe ka bazë për inicimin dhe zbatimin e procedurës së shitjes direkte. Detyrat dhe përgjegjësitë e këtij Divizioni janë të vendosura në Rregulloren për riorganizimin e brendshëm të AKP-së, përderisa struktura organizative është si në vijim:

- koordinator i Divizionit;
- zyrtar i lartë për shqyrtimin e kërkesave;
- zyrtar i lartë për çështje kadastrale;
- zyrtar i lartë për përmbylljen e kontratave;
- zyrtar administrativ; dhe

- kryesuesi i njësisë (i cili i raporton Drejtorit Menaxhues të AKP-së).

Procedurat e shitjes fillojnë kur një subjekt fizik/juridik paraqet kërkesë për blerje, megjithatë pavarësisht kërkesës, të drejtën në zbatimin e kësaj procedure e ka edhe vet AKP-ja. Kërkesat për blerje dorëzohen në Zyrat Rajonale (ZR) dhe në Zyrën Qendrore (ZQ) të AKP-së. Kërkesa e iniciuar i delegohet një zyrtari për shqyrtimin e kërkesave i cili harton raportin referues. Ky raport vlerësohet nga Divizioni për shitje direktei cili nxjerr konkluzion nëse asetit i kërkuar për blerje direkte përmbush kërkesat e rregullores. Nëse po, pastaj përmes Drejtorit Menaxhues i prezantohet Bordit në formë të raportit gjithëpërfshirës, i cili përmban edhe rekomandimet specifike për secilin rast konkret. Pas miratimit të raportit referues/rekomandues, përkatësisht nxjerrjes së vendimit nga Bordi për fillim të procesit të shitjes direkte, tutje komplet shkresat e lëndës shqyrtohen nga Divizioni i Shitjes i cili siguron zbatimin e drejt të procedurës së shitjes së asetit.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit, Divizioni i shitjes fillimisht i propozon Drejtorit Menaxhues angazhimin e ekspertëve (vlerësuesëve të certifikuar të pronave) për të përcaktuar vlerën e asetit. Pas angazhimit të ekspertëve, Divizioni bën hapin e radhës dhe vë komunikimin me palën lidhur me vlerësimin e asetit dhe kërkesa për konfirmim nëse e pranon apo jo vlerësimin e ekspertizës fillestare. Në rastet kur palët e pranojnë vlerësimin, atëherë procedohet raporti përfundimtar për aprovim nga Bordi. Ndërsa, në rast se AKP ose parashtruesi nuk pajtohen me vlerësimin e ekspertizës fillestare, secila nga palët ka të drejtë që të kërkojë plotësimin e ekspertizës fillestare përmes super-ekspertizës.

Shpenzimet për angazhimin e ekspertëve të shkallës së parë, i bartë parashtruesi i kërkesës. Ndërkaq, shpenzimet me rastin e angazhimit të super ekspertizës i bartë propozuesi i saj. Angazhimi i ekspertëve (vlerësuesve) në të dy rastet, bëhet nga lista e ekspertëve të licencuar nga ministria përkatëse.

Në fund të këtij procesi, zyrtarët e divizionit për shitje direkte përpilojnë raportin përfundimtar për miratimin e shitjes së asetit, i cili përmes Drejtorit Menaxhues i dërgohet Bordit, për vendosje përfundimtare. Divizioni i Shitjes Direkte, zbaton procedurat për përmbylljen e kontratave, përfshirë përpilimin, shqyrtimin ligjor dhe procedurat e nënshkrimit. Versioni final i kontratës i dërgohet Drejtorit Menaxhues për nënshkrim me anë të aktit përcjellës (memorandum të brendshëm), i cili nënshkruhet nga Kryesuesi i Divizionit të Shitjes dhe Zyrtari i Lartë për Përmbylljen e Kontratës.

Nën rrethanat kur Bordi i AKP-së refuzon iniciimin e shitjes direkte, ose kur një vendim të tillë e merr sipas propozimit të Menaxhmentit, lënda dhe shkresat e lëndës (në versionin elektronik dhe fizik), me anë të aktit përcjellës i dërgohen në kompetencë Departamentit Ligjor apo Zyrrave Rajonale (pra nëse nuk plotëson kushtin e shitjes direkte dhe nëse nuk ka konteste ligjore, asetit shitet përmes formave tjera alternative - tenderit publik).

Shtojca 2: Ekstrakt nga Rregulloret e AKP-së lidhur me kategorizimin e asetëve

Kategoritë asetëve potenciale për shitje direkte

- a. Ndërtimet e lejuara në asetet e NSH-së nga organet drejtuese të NSH-së ose organeve shtetërore të nivelit qendror dhe lokal, si objekte me dedikim të banimit familjar ose afarist, me ç'rast zhvendosja e objekteve konsiderohet e pa mundur ose sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit ose zhvlerësimin e tij;
- b. Ndërtimet ekzistuese të ngritura në ndonjë ngastër kadastrale të NSH-së ose pjesë të saj, pa lejen ose miratimin paraprak të NSH-së ose Agjencisë, me ç'rast rikthimi i gjendjes paraprake konsiderohet i pamundur ose sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit ose zhvlerësimin e tij;
- c. Ngastra kadastrale e NSH-së ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale amë, në pronësi të ndonjë ndërmarrje shoqërore e cila në teren paraqitet apo duket si pjesë integrale e pronësisë private, me ç'rast ndarja e tyre konsiderohet e pamundur ose sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit ose zhvlerësimin e tij;
- d. Kur ngastra kadastrale në pronësi shoqërore gjendet brenda ndonjë kompleksi të pronës private dhe nuk ka dalje në rrugë, me ç'rast transferimi i saj tek palët e treta përmes tenderimit publik parashihet se nuk është i mundur ose sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit ose zhvlerësimin e tij;
- e. Tenderimi publik, respektivisht oferta drejtuar palëve të treta ka dështuar tre herë duke mos u paraqitur asnjë ofertues, kurse synimi i transformimit pronësor përben shkak potencial për degradimin e institutit të tenderimit, për zhvlerësim të pasurisë, vonesa të panevojshme në procesin e transformimit pronësor dhe konsiderohen pengesa në krijimin e fondeve likuide për përmbushjen e kërkesave të punëtorëve dhe kërkesave tjera kreditore. Në raste të tilla, Agjencia do të përzgjedhë si palë eventualisht e interesuar për procesin e negociimit, personin fizik ose juridik i cili i pari për nga koha paraqitet si blerës potencial. Nëse negociimi eventual dështon me parashtruesin e parë të kërkesës, oferta për negociim i drejtohet cilitdo parashtrues që paraqitet me kërkesë.
- f. Kur pretendimet ose procedura e negociimit është iniciuar nga ndonjë subjekt [fizik ose juridik] lidhur me ndonjë NSH, asete ose ndonjë pjesë të saj, e cila gjendet jashtë territorit të Republikës së Kosovës kurse ndërmarrja, asetet ose njësitë e saj: i) nuk mund t'i nënshtrohen procesit të transformimit pronësor; ii) procedura e transformimit [privatizimi dhe/ose likuidimi] has në

pengesa objektive ose të paevitueshme, ose; iii) nuk prodhojnë të hyra për t'i krijuar fondet likuide të ndërmarrjes; dhe

g.Rastet e bashkëpronësisë ndërmjet NSh-së dhe palëve që janë subjekt i Rregulloreve për shitje direkte;

h.Raste, kërkesa ose asete tjera eventuale, të cilat nuk janë precizuar ose përfshirë në ndonjërin nga kategoritë e parapara si në paragrafët paraprak të këtij neni, kurse për nga karakteristikat dhe vetitë e tyre, sipas propozimit të argumentuar të Njesisë së Negocimit Direkt, përmes Drejtorit Menaxhues ose propozimit të Drejtorit Menaxhues dhe aprovimit të Bordit të Drejtorëve të Agjencisë cilësohen si asete ose raste me karakter specifik dhe kërkojnë zgjidhje përmes procedurës së negocimit.

Shtojca 3: Rastet e identifikuara për parcelim

Tabela më poshtë tregon rastet të cilat i kemi identifikuar gjatë auditimit e që anë mundur t'i nënshtrohen parcelimit

Tabela 4. Tokat e Nsh-ve ku nuk është aplikuar parcelimi

Rajoni	Ndërmarrja Shoqërore	Emri i Asetit	Sipërfaqja	Zona kadastrale
Gjilan	NSH JO-METALET "Kaolin"	Parcela 1615-1	1,658	Kamenicë
Peja	KB Gurrakoci, Istog	parcela 314-4	3,244	GJURAKOC
Mitrovica	NSH "Produkti" Skenderaj	parcela 892-1	6,315	Klinë e Epërme
Prishtina	NSH KB Flora	Parcela 222-2; 218-5; 217-1; 212-1	2,820	PAKASHTICË E EPËRME
Mitrovica	NSH Produkti	Parcela 613-4	4,078	POLAC I RI
Peja	NSH " Bec" Gjakovë	parcela 775/12	1,998	Bec
Mitrovica	NSH Produkti	Parcela 613-5	4,691	POLAC I RI
Mitrovica	NSH "Produkti" Skenderaj	parcela 892-2	3,434	Klinë e Epërme
Peja	KB Malishgani Klinë	parcelat: 769/5; 748/11 dhe.309/6	3,765	Klinafc
Prizren	NSH PROGRES EKSPORT "Lavertaria"	Parcela 064/5	7,174	Dushanovë
Prishtina	NSH KB Flora	Parcela 221-1; 222-3; 220-1; 218-6; 217-2; 212-2	2,958	PAKASHTICË E EPËRME
Mitrovica	NSH "Produkti" Skenderaj	parcela 892-3	1,626	Klinë e Epërme
Peja	KB Gurrakoci, Istog	parcelat 314-3 dhe 314-6	4,214	GJURAKOC
Peja	KB Gurrakoci, Istog	parcela 314-5	2,995	Zallq

Shtojca 4: Letër konfirmimi

REPUBLIKA E KOSOVËS - REPUBLIKA KOSOVA - REPUBLIC OF KOSOVO	
AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT - KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO	
II	
Nr. Br. No.	2936
Nr. i Fq. Br. Str. No. Pg.	1
Data : Datum Date :	24. 07. 2024
Prishtinë / Pristina	

AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT
KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU
PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO

REPUBLIKA E KOSOVËS - REPUBLIKA KOSOVA - REPUBLIC OF KOSOVO			
ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE / NATIONAL AUDIT OFFICE			
KATEGORIA E DOKUMENTIT / KATEGORIJA DOKUMENTI: 07-2024			
Nr. i Org. Org. Jedin. Org. Unit	Shif. Klasif. Klasif. Kod Class. Code	Nr. Prot. Br. Prot. Prot. No.	Nr. i Faqeve Br. Stranica No. Pages
06	47	1225	1

LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmëri me të gjeturat e Auditorit të Përgjithshëm për raportin e auditimit të teknologjisë së informacionit “Vlerësimi i Procedurave të Shitjes Direkte të Aseteve nën menaxhimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit”, dhe për zbatimin e rekomandimeve.

Për: Zyrën Kombëtare të Auditimit

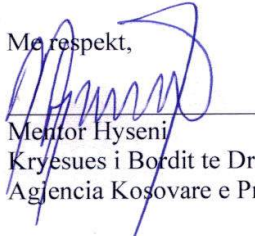
Vendi dhe data: Prishtinë, 24 korrik 2024


I nderuar,

Përmes kësaj shkrese, konfirmoj se:

- kam pranuar draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit “Vlerësimi i Procedurave të Shitjes Direkte të Aseteve nën menaxhimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit” (në tekstin e mëtejshëm “Raporti”);
- pajtohem me të gjeturat dhe rekomandimet dhe nuk kam ndonjë koment për përmbajtjen e Raportit; si dhe
- brenda 30 ditëve nga pranimi i Raportit final, do t’ju dorëzoj një plan të veprimit për implementimin e rekomandimeve, i cili do të përfshijë afatet kohore dhe stafin përgjegjës për implementimin e tyre.

Me respekt,


Mentor Hyseni
Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit



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