



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Pajtureshmërisë

**“DHËNIA NË SHFRYTËZIM DHE
MENAXHIMI I PRONAVE
KOMUNALE TË DHËNA ME QIRA
NË KOMUNËN E VUSHTRRIË” PËR
PERIUDHËN 2023-2024**

TABELA E PËRMBAJTJES	
SHKURTESA	2
PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME	2
PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI	5
I.1. TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR.....	5
I.2. PERIUDHA E AUDITIMIT	5
I.3. ARSYESHMËRIA DHE BAZA LIGJORE PËR KRYERJEN E AUDITIMIT... 	5
I.4. STANDARDET E PËRDORURA TË AUDITIMIT	5
I.5. PËRSHKRIMI I LËNDËS SË AUDITIMIT DHE FUSHËVEPRIMIT TË AUDITIMIT	6
I.6. OBJEKTIVAT E AUDITIMIT	6
I.7. KRITERET E AUDITIMIT	6
PJESA III. GJETJET	8
1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	8
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	8
3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës	10
PJESA IV. KONKLUZIONET	16
PJESA V. REKOMANDIMET	17
I PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR	19

SHKURTESA

ZKA – Zyra Kombëtare e Auditimi

QRK – Qeveria e Republikës së Kosovës

MAP – Ministria e Administratës Publike

SNISA - Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit

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 Vushtrrisë.

Fushë me rëndësi të cilës Zyra Kombëtare e Auditimit i kushton vëmendje çdo vit, është edhe ajo e menaxhimit 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 dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira”.

Përbërja e ekipit të auditimit:

Blerina Krasniqi, Drejtore e Auditimit;

Elvir Krasniqi, Udhëheqës i ekipit;

Albana Sahiti, Anëtare e ekipit; dhe

Ardian Bytyqi, Anëtar i ekipit.

PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME

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

Ky auditim përfshinë procesin e dhënies me qira dhe procesin e menaxhimit të kontratave aktive të pronave me qira për periudhën 2023-2024, përfshirë edhe kontratat bazë të lidhura në vitet e mëparshme. Subjekt i këtij auditimi ishte Komuna e Vushtrrisë.

Procesi i dhënies dhe menaxhimit të pronave komunale është shoqëruar me mungesë të transparencës dhe kontroleve të nevojshme.

Në disa raste, dokumentacioni i nevojshëm për të vërtetuar përmbushjen e kriterëve nga ofertuesit nuk është siguruar, duke cënuar besueshmërinë e procedurave të ndjekura.

Po ashtu, është vërejtur mungesë e funksionimit të duhur të mekanizmave mbikëqyrës, çka ka bërë që prona komunale të shfrytëzohet në mënyrë të paautorizuar apo nga subjekte të tretë, pa miratim paraprak nga komuna.

Mos përmbushja e obligimeve kontraktuale nga shfrytëzuesit, mungesa e veprimeve ligjore pas skadimit të kontratave, si dhe lejimi i shfrytëzimit të pronave pa pagesë, dëshmojnë për dobësi të theksuara në menaxhimin dhe monitorimin e vazhdueshëm të pronës publike. Këto rrethana rrezikojnë efikasitetin, transparencën dhe mbrojtjen e interesit publik në administrimin e aseteve komunale.

Lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, Kryetari i Komunës nuk kishte paraqitur asnjë raport në Kuvendin Komunal, duke kufizuar në mënyrë të konsiderueshme kapacitetin e Kuvendit për të marrë vendime të informuara dhe efektive në drejtim të menaxhimit të pronës publike.

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

PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI

I.1. TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR

Komuna e Vushtrrisë 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 Komunal dhe Kryetari i Komunës. Kuvendi Komunal 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 Komunal në Shtator 2022.

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

Për periudhën e audituar, të hyrat e realizuara të Komunës për vitin 2023 ishte 3,407,323€, prej të cilave 29,664€ janë të hyra nga qiraja e pronës komunale. Ndërsa, të hyrat e realizuara për vitin 2024 ishte 2,983,052€, prej të cilave 46,226€ ishin të hyra nga qiraja e pronës komunale.

I.2. PERIUDHA E AUDITIMIT

Periudha e audituar është 01.01.2023- 31.12.2024.

I.3. ARSYESHMËRIA 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.

I.4. STANDARDET E PËRDORURA TË AUDITIMIT

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.

1.5. PËRSHKRIMI I LËNDËS SË AUDITIMIT DHE FUSHËVEPRIMIT TË AUDITIMIT

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; dhe
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 së kushtet e kontratës janë duke u respektuar në tërësi.

1.6. 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 dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira”.

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 nënshkruara, procesi i monitorimit ka qenë i vazhdueshëm dhe sipas kriterëve ligjore, është bërë sipas kushteve të kontratës, nëse prona e dhënë në shfrytëzim, shfrytëzohet për qëllimin e përcaktuar në kontratë.

1.7. 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; si dhe
4. Ligji nr. 03/L-048 për menaxhimin dhe financave publike dhe përgjegjësitë.

Aktet nënligjore:

1. Rregullore (QRK) nr. 09.2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; si dhe
2. Të gjitha rregullat dhe rregulloret tjera përkatëse për aktivitetet e dhënies dhe menaxhimit të pronës.

PJESA III. GJETJET

ZKA, në auditimin e kryer ka identifikuar mangësi në ruajtjen e dokumentacionit të procesit të dhënies me qira të pronës komunale si dhe në menaxhimin e kontratave nga ana e komunës. Mangësitë e identifikuar 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 identifikuar 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 identifikuar:

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 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 listën e përgjithshme dhe të veçantë të pronave të paluajtshme për vitin 2023 dhe 2024;
- 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 dy (2) 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) 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 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.;
- b) Komuna ka vendosur për dhënien e pronës së paluajtshme komunale në shfrytëzim sipas nenit 6, të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale;
- c) 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) 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 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale. Në dy raste, të procedurave të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale, komuna nuk na i ka siguruar dokumentacionin e ofertave të aplikantëve, për të konfirmuar se procedura ishte e realizuar konform ligjit.

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: Mungesë e dokumentimit në procedurën e qiradhënies

Kriteri

Sipas Ligjit nr. 04/L-184 për Administrimin e Punës në Zyrë, çdo institucion publik është i obliguar të mbajë, ruajë dhe administrojë në mënyrë të rregullt dhe të sigurt të gjitha dokumentet zyrtare që krijohen gjatë ushtrimit të funksioneve të tij, përfshirë dokumentet që lidhen me procedurat e ofertimit dhe kontraktimit. Përkatësisht, neni 10, i këtij ligji përcakton që, i tërë materiali arkivor ruhet në formë fizike dhe elektronike. Ruajtja fizike nënkupton vendosjen e materialit arkivor në depot arkivore, ndërsa ruajtja elektronike bëhet në serverin përkatës. Gjithashtu, sipas nenit 6, të Rregullores (MAP) nr. 01/2015 për Shenjat Unike të Klasifikimit të Dokumenteve dhe Afatet e Ruajtjes së Tyre dhe Rregulloren nr. 05/2020 për ndryshimin dhe plotësimin e rregullores nr. 01/2015, janë të përcaktuara afatet e ruajtjes së dokumenteve, përfshirë atyre që kanë të bëjnë me dokumentacionin nga konkursi për ofertimin publik dhe procedurën e kontraktimit të pronave komunale, të cilat klasifikohen si dokumente administrative me afat të ruajtjes të paktën 10 vjet, për qëllime të llogaridhënies

dhe gjurmueshmërisë ligjore.

Gjendja

Komuna e Vushtrrisë, në rastin e dhënies me qira të dy pronave komunale, bazuar në vendimin nr. 322/19 të datës 27.11.2019 dhe vendimin nr. 01.49/20 të datës 27.02.2020, nuk ka arritur të sigurojë dokumentacionin e ofertuesve pjesëmarrës në procedurat përkatëse. Mungesa e këtyre dokumenteve përbënë shkelje të obligimeve për ruajtjen e dokumentacionit të ofertimit dhe kontraktimit. Kjo pamundëson verifikimin nga ana e auditimit nëse ofertuesit fitues i kishin përmbushur kriteret e përcaktuara në dosjen e tenderit. Si rrjedhojë, kjo dëmton transparencën, llogaridhënien dhe integritetin e procesit të menaxhimit të pronës komunale.

Shkaku

Kjo kishte ndodhur për shkak të mangësive në mbikëqyrjen dhe kontrollet e brendshme dhe mungesës së përgjegjësisë nga ana e Komunës për ruajtjen e dokumentacionit sipas kërkesave ligjore.

Ndikimi

Mungesa e dokumentacionit të ofertimit pamundëson verifikimin e ligjshmërisë dhe rregullsinë e procedurave të ndjekura, gjë që mund të ndikojë negativisht në besueshmërinë ndaj vendimmarrjes për ofertën më të mirë dhe përmbushjen e objektivave në lidhje me përfitimin e komunës. Mungesa e transparencës dhe llogaridhënies në procesin e dhënies me qira, rrezikon keqpërdorimin e pronës komunale.

Rekomandimi 1

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë që dokumentacioni që lidhet me ofertimin dhe kontraktimin e qiradhënies së pronave të jetë i plotë, i njëjti të ruhet dhe të arkivohet në përputhje me afatet dhe kriteret ligjore përkatëse, në mënyrë që të sigurohet transparenca dhe ligjshmëria e procesit.

3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës

Mbikëqyrja e kontratave rregullohet me nenin 22 dhe 23, të Ligjit nr. 06.L-092 për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, 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 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 2: Shkelje e kushteve të kontratës

Kriteri

Sipas nenit 19 , paragrafit 5, 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. Derisa sipas nenit 22, paragrafi 4 i ligjit të njëjtë, në rast të evidentimit të shkeljes së kontratës apo shmangies nga qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës nga shfrytëzuesi, Kryetari i Komunës obligohet që në çdo kohë të njoftoj Kuvendin e Komunës me shkrim, së bashku me rekomandimin e tij për shkëputje të kontratës apo masat e caktuara ndaj shfrytëzuesit. Më tutje, sipas nenit 8.1, përkatësisht 8.2 të kontratave përkatëse, qiramarrësi nuk mundet ti ndërroj destinimin pronës se marrë me qira, pa pëlqimin e Kuvendit Komunal të Vushtrrisë, si dhe nuk ka të drejtë ta jep nën qira këtë pronë tek një person tjetër fizik apo juridik, apo të e tjetërsoj.

Gjendja

Nga shqyrtimi i kontratave për pronat e dhëna në shfrytëzim, ne kemi identifikuar që në dy (2) raste, shfrytëzuesit e kontraktuar të pronës komunale, ju kishin dhënë në shfrytëzim pronat palëve të treta, pa një aprovim paraprak nga ana e komunës. Detajet e këtyre rasteve janë si në vijim:

- a) Nga ekzaminimi fizik i datës 26.06.2025, tek prona e dhënë në shfrytëzim sipas kontratës me nr. 1001/10 të datës 09.12.2010, për dhënie në shfrytëzim të ngastrës kadastrale nr. 00434-7 me sipërfaqe prej 8,000m², kemi identifikuar që e njëjta aktualisht është duke u shfrytëzuar nga një biznes tjetër, i cili nuk ka marrëdhënie kontraktuale me komunën, pa marrë aprovim nga ana e komunës.
- b) Nga ekzaminimi fizik të datës 26.06.2025 tek prona e dhënë në shfrytëzim sipas kontratës me nr. 1004/10 të datës 09.12.2010 për dhënie në shfrytëzim të pjesshme të ngastrës

kadastrale nr. 412-2 me sipërfaqe prej 5,000m², kemi identifikuar që e njëjta aktualisht është duke u shfrytëzuar nga një biznes tjetër që nuk ka marrëdhënie kontraktuale me komunën, pa marrë aprovim nga ana e komunës.

Për këto raste, Kryetari i Komunës nuk kishte njoftuar Kuvendin Komunal, siç kërkohet me ligjin përkatës.

Shkaku

Kjo kishte ndodhur si rezultat i menaxhimit të dobët nga ana e komunës dhe mungesës së mekanizmave efektiv për monitorimin e shfrytëzimit të pronave komunale.

Ndikimi

Dhënia e pronës për shfrytëzim tek palët e treta nga ana e qiramarrësve, pa ndonjë aprovim paraprak nga komuna, rezulton me mosrespektim të kontratës duke shkaktuar mospërputhje ligjore. E gjithë kjo rrezikon që prona e dhënë në shfrytëzim të mos e arrij objektivin për të cilin është dhënë në shfrytëzim, apo edhe mundësinë e humbjes nga dëmtimi apo edhe keqpërdorimi saj si rezultat i ndërhyrjeve të paautorizuara.

Rekomandimi 2

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë forcimin e mekanizmave të mbikëqyrjes dhe raportimit mbi shfrytëzimin e pronës komunale sipas kushteve të përcaktuara në kontratë, përfshirë inspektime të rregullta fizike dhe dokumentuese, në mënyrë që të arrihen qëllimet dhe destinimi për të cilin është dhënë prona. Për rastet përkatëse, duhet të njoftohet Kuvendi i Komunës dhe në koordinim, të ndërmerren veprimet për ndërprerjen e kontratës apo vendosjen e masave relevante ndaj shfrytëzuesve.

Çështja 3: Shfrytëzimi i pronës komunale pas shkëputjes apo skadimit të kontratës

Kriteri

Sipas nenit 23, paragrafi 1, i 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. Derisa, paragrafi 2, i ligjit të njëjtë specifikon se 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 ekzaminimeve fizike të lokaleve të dhëna në shfrytëzim nga komuna, kemi vërejtur mangësitë në vijim:

- Lokali prej 25.2m² i dhënë me qira sipas kontratës nr. 1371/17 datës 08.12.2017 dhe lokali prej 48.84m² i dhënë me qira sipas kontratës nr. 1370/17 datës 08.12.2017 të cilët gjenden në pronën komunale, ngastra kadastrale me numër 00001-1 Zona Kadastale Vushtrri, ishin duke u shfrytëzuar pa kontratë, përkundër faktit se me vendimin e Kryetarit të Komunës nr. 270/24 të datës 20.03.2024, të njëjtëve u ishin shkëputur kontratat.
- Gjithashtu, pesë (5) lokale në Sheshin “Hasan Prishtina” në ngastrën kadastrale nr. P-70202016-00653-0, nga 30.06.2020 deri në muajin Shkurt 2025, ishin shfrytëzuar pa pasur kontratë, duke qenë se kontratat me të cilat ishin dhënë këto lokale në shfrytëzim kishin skaduar dhe komuna nuk kishte ndërmarr veprime ligjore për ti liruar apo ri dhënë përsëri me qira.

Për më tepër, gjatë kësaj kohe, shfrytëzuesit nuk kishin paguar qiranë për shfrytëzimin e këtyre lokaleve.

Gjithashtu, për këto raste, Kryetari i Komunës nuk kishte raportuar në Kuvendin Komunal, siç kërkohet me ligjin përkatës.

Shkaku

Kjo kishte ndodhur si rezultat i mungesës së veprimeve konkrete të menaxhmentit të komunës për rimarrjen e pronës dhe mos transparencës karshi Kuvendit Komunal në lidhje me këtë çështje.

Ndikimi

Mungesa e ndërmarrjes së hapave të nevojshëm nga ana e komunës për t'i liruar dhe për t'i rihënë ato pas skadimit cenon ligjshmërinë dhe efikasitetin në shfrytëzimin e pronës publike, si dhe shkakton humbje të drejtpërdrejta financiare për komunën nga qiratë e papaguara, duke dëmtuar buxhetin komunal dhe shërbimet publike që financohen prej tij. Për më tepër, në rast të kontesteve me shfrytëzuesit ose dëmtimit të pronës, përgjegjësia eventuale ligjore dhe barra i mbetet komunës, për shkak të mungesës së kontratave valide.

Rekomandimi 3

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë ndërmarrjen e veprimeve të menjëhershme ligjore për lirim të pronave të shfrytëzuara pa kontratë dhe arkëtimin e borxheve nga shfrytëzuesit e pronave. Është i nevojshëm përmirësimi i sistemit të menaxhimit dhe monitorimit të kontratave, për të siguruar përfundimin, rinovimin apo ndërprerjen në kohë të tyre sipas kushteve ligjore. Po ashtu duhet të sigurohet raportimi i plotë dhe transparent në Kuvendin Komunal, në mënyrë që në koordinim me të, të ndërmerren veprimet e nevojshme në funksion të zbatimit të kontratave.

Çështja 4: Mos raportimi i Kryetarit në Kuvendin Komunal lidhur me pronat e dhëna në shfrytëzim

Kriteri

Sipas nenit 22, paragrafi 2, i Ligjit 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 Komunal 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

Nga shqyrtimi i raporteve gjashtë mujore të dorëzuara nga Kryetari i Komunës, është konstatuar se i njëjti nuk kishte paraqitur informata Kuvendit Komunal lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme. Për më tepër, siç është përmendur në gjetjet më lartë, Kuvendi nuk ishte njoftuar për rastet e shkeljeve të kontratave nga qiramarrësit, e as për rastet e shfrytëzimit të pronave edhe pas ndërprerjeve apo skadimit të kontratave.

Shkaku

Kjo kishte ndodhur si rezultat i mungesës së një sistemi të mirëfilltë për mbikëqyrjen e kontratave për pronat e dhëna në shfrytëzim nga ana e komunës, në mënyrë që informatat e tilla ti ndaj me Kuvendin Komunal.

Ndikimi

Mos raportimi në Kuvendin Komunal nga ana e Kryetarit të Komunës lidhur me monitorimin

e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, ka bërë që Kuvendi 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 4

Kryetari i Komunës duhet që të përmbushë obligimin ligjor për të raportuar rregullisht në Kuvendin Komunal duke paraqitur në mënyrë të rregullt dhe të dokumentuar progresin e zbatimit të kontratave të pronave të dhëna në shfrytëzim. Raportit t'i bashkëngjiten propozimet për masat në rast të mos përmbushjes së kushteve nga ana e shfrytëzuesve të pronave apo edhe destinimin e pronave në të ardhmen, në mënyrë që Kuvendi të jetë i informuar dhe të ndërmerr veprimet e nevojshme në funksion të zbatimit të kontratave.

PJESA IV. KONKLuzionet

Bazuar në gjetjet e auditimit konkludojmë se Komuna nuk ishte në pajtueshmëri me kërkesat e ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, sa i përket procedurave dhe menaxhimit të kontratave të qiradhënies.

Komuna nuk ka siguruar ruajtjen dhe administrimin e duhur të dokumentacionit të ofertimit dhe kontraktimit në përputhje të plotë me kërkesat dhe standardet ligjore përkatëse, duke shkaktuar kështu mungesë të gjurmueshmërisë dhe transparencës në procesin e dhënies në shfrytëzim të pronës publike, që është thelbësore për llogaridhënie dhe kontroll efektiv.

Menaxhimi jo i mirë i kontratave për pronat komunale nga ana e Kryetarit të Komunës dhe mungesa e mbikëqyrjes mbi zbatimin e kushteve të kontratave nga ana e shfrytëzuesve, ka rezultuar me shfrytëzim të pronave nga palët e treta, pa aprovimet e komunës, duke cenuar integritetin kontraktual dhe legjitimitetin e menaxhimit të pronës publike.

Mungesa e monitorimit të vazhdueshëm dhe raportimit sistematik mbi statusin e kontratave aktive dhe atyre të skaduara dhe mungesa e veprimeve për t'i liruar ose për t'i ri-dhënë ato pas skadimit cenon ligjshmërinë dhe efikasitetin në shfrytëzimin e pronës publike, si dhe ka shkaktuar humbje të drejtpërdrejta financiare për komunën. Kjo pasqyron mungesë të mbikëqyrjes efektive dhe keq menaxhim të aseteve të komunës.

Informimi jo i mjaftueshëm dhe jo i rregullt i Kuvendit Komunal lidhur me zhvillimet dhe ecurinë e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës, si dhe gjendjen aktuale të pronave pas përfundimit të kontratave, ka kufizuar në mënyrë të konsiderueshme kapacitetin e Kuvendit për të marrë vendime të informuara dhe efektive në drejtim të menaxhimit të pronës publike. Kjo reflekton menaxhim të dobët të pronës publike, cenon transparencën institucionale dhe rrit rrezikun për keq menaxhim të vazhdueshëm të aseteve komunale.

PJESA V. REKOMANDIMET

Si rezultat i auditimit të kryer të pajtueshmërisë rekomandimet e mëposhtme u jepen Kryetarit të Komunës dhe Kuvendit Komunal të Vushtrrisë.

REKOMANDIMET PËR KRYETARIN E KOMUNËS

1. Dokumentacioni për procesin e ofertimit dhe kontraktimit në lidhje me shfrytëzimin e pronave komunale së pronave të ruhet dhe të arkivohet në përputhje me afatet dhe kriteret ligjore përkatëse, në mënyrë që të konfirmohet ligjshmëria dhe transparenca e procesit.
2. Forcimin e mekanizmave të mbikëqyrjes dhe raportimit mbi shfrytëzimin e pronës komunale sipas kushteve të përcaktuara në kontratë, përfshirë inspektime të rregullta fizike dhe dokumentuese, në mënyrë që të arrihen qëllimet dhe destinimi për të cilin është dhënë prona. Për rastet përkatëse, duhet të njoftohet Kuvendi Komunal dhe në koordinim, të ndërmerren veprimet për ndërprerjen e kontratës apo vendosjen e masave relevante ndaj shfrytëzuesve.
3. Ndërmarrjen e veprimeve të menjëhershme ligjore për lirimin e pronave të shfrytëzuara pa kontratë dhe arkëtimin e borxheve nga shfrytëzuesit e pronave. Është i nevojshëm përmirësimi i sistemit të menaxhimit dhe monitorimit të kontratave, për të siguruar përfundimin, rinovimin apo ndërprerjen në kohë të tyre sipas kushteve ligjore. Po ashtu, duhet të sigurohet raportimi i plotë dhe transparent në Kuvendin Komunal në lidhje me rastet përkatëse.
4. Përbushen e obligimit ligjor për të raportuar rregullisht në Kuvendin Komunal duke paraqitur në mënyrë të rregullt dhe të dokumentuar progresin e zbatimit të kontratave të pronave të dhëna në shfrytëzim. Raportit t'i bashkëngjiten propozimet për masat në rast të mos përbushjes së kushteve nga ana e shfrytëzuesve të pronave apo edhe destinimin e pronave në të ardhmen, në mënyrë që Kuvendi të jetë i informuar dhe të ndërmerr veprimet e nevojshme në funksion të zbatimit të kontratave.

REKOMANDIMET PËR KUVENDIN KOMUNAL

- Të kërkojë nga Kryetari i Komunës raportim periodik dhe të detajuar lidhur me dhënien, zbatimin dhe mbikëqyrjen e kontratave të pronës komunale dhe hartimin dhe zbatimin e një plani veprimi për përmirësimin e menaxhimit të pronës komunale dhe zbatimin e kontratave. Në rast të mosveprimeve të ekzekutivit, **të** ushtrojë funksionin e vet mbikëqyrës në mënyrë më aktive duke kërkuar përgjegjësi.

PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR



REPUBLIKA E KOSOVËS – KOMUNA VUSHTRRI



Kryetari

Sheshi "Ahmet Krasniqi" nr.10 Tel.+383/38 2004240, E-mail: ferit.idrizi@rks-gov.net

LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për periudhën 2023-2024

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 dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira në Komunën e Vushtrisë" për periudhën 2023-2024 (në tekstin e mëtejme "Raporti");
- pajtohem me gjetjet dhe rekomandimet dhe nuk kam ndonjë koment për përmbajtjen e Raportit; (kjo pikë përshtatet nga entiteti)
- 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.

Ferit Idrizi

Kryetar i Komunës së Vushtrisë

Data: 06.08.2025



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